

VASTSTELLING

BP BEDRIJVENTERREIN UITHOORN 2020 (HERSTELBESLUIT)



BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN UITHOORN 2020 (HERSTELBESLUIT) GEMEENTE UITHOORN

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Vaststelling

30 september 2021

NL.IMRO.0451.BPBedrijventer-VG02

Zoë Zeegers



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
2.	Herstelbesluit	7
3.	Beleid- en omgevingsaspecten	8
3.1	Beleid	8
3.2	Omgevingsaspecten	8
4.	Juridische aspecten	9
4.1	Verbeelding	9
4.2	Planregels	9
4.3	Toelichting op de bestemmingen	10
5.	Uitvoerbaarheid	12
5.1	Economische uitvoerbaarheid	12
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad van Uithoorn het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” vastgesteld. Het bestemmingsplan blijkt echter een onvolkomenheid te bevatten; in strijd met het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”. Om de onvolkomenheid te herstellen is de gemeente Uithoorn voornemens het herstelbestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” op te stellen.

De aanleiding hiertoe is het op 8 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”, voor de komst van de Uithoornlijn voor het tracédeel in Uithoorn. In dit bestemmingsplan zijn onder andere opgenomen: de locatie en inpassing van de haltes, parkeerplaatsen, de hoogtes en lengtes van de geluid- en zichtschermen en de locatie en inpassing van de kruisingen. Bij het aanleggen van een tramlijn dienen ook onderstations gerealiseerd te worden, gezien deze de tramlijn voorzien van stroom. Onderstations zijn gebouwen van ongeveer 6,5 x 16 meter, die dicht langs het spoor moeten komen. Door de grootte van een onderstation en de ruimte van 4 meter die vrij dient gehouden te worden rondom het gebouw, worden de onderstations specifiek aangeduid op de verbeelding.

Echter is met de vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” op 26 november 2020 de specifieke aanduiding ten aanzien van één van de onderstations niet mee overgenomen. Het onderhavig herstelbestemmingsplan wordt gebruikt om het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” te herstellen, zodat het destijds beoogde onderstation alsnog gerealiseerd kan worden.

De toelichting van dit bestemmingsplan is beknopt, omdat in dit een herstelbestemmingsplan betreft en er in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn” is reeds aangetoond dat de realisatie van een onderstation op de planlocatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Amsterdamseweg – Oude Spoorbaan, ten westen van de Amsterdamseweg, aan de noordzijde van de bus-trambaan Zuidtangent (de toekomstige Uithoornlijn). Het plangebied maakt onderdeel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn, Sectie B, nummer 10007 en 3640.

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein van Uithoorn, in het zuidoosten van de kern Uithoorn. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Oude Spoorbaan bevindt zich de woonwijk ‘Thamerdal’.

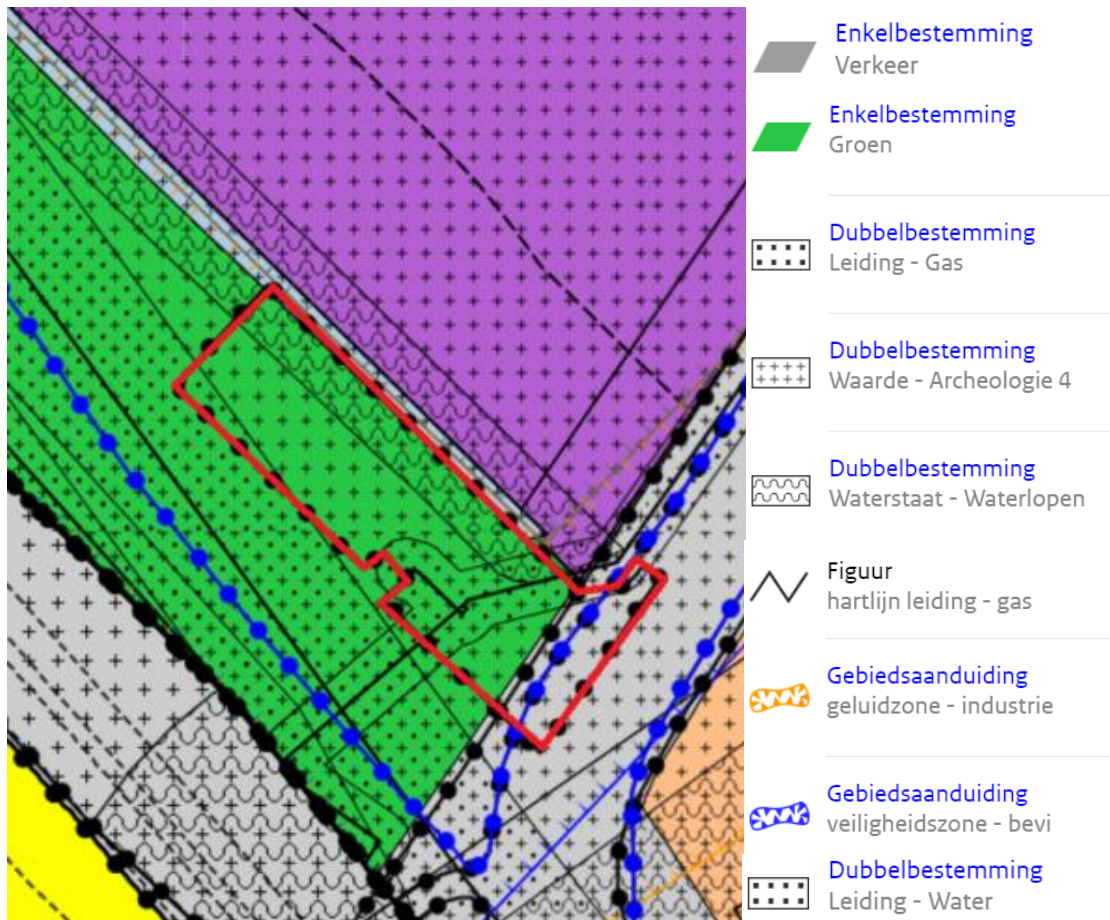


Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bedrijventerrein Uithoorn 2020

Ter plaatse van het beoogde onderstation vigeert het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020”, vastgesteld op 26 november 2020. Op basis van dit bestemmingsplan kent de planlocatie gedeeltelijk de enkelbestemming ‘Groen’ en gedeeltelijk de enkelbestemming ‘Verkeer’. Verder heeft het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’, ‘Waterstaat – Waterlopen’, ‘Leiding – Water’ en ‘Leiding – Gas’ (met het figuur ‘hartlijn leiding – gas’). Tenslotte kent de planlocatie de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – industrie’ en ‘veiligheidszone – bevi’.



Uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerrein Uithoorn 2020"

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen, fiets- en voetpaden, speel- en nutsvoorzieningen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen en in- en uitritten. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse gasleiding met bijhorende vrijwaringszone.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

De gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' zijn bestemd voor de bescherming, beheer en instandhouding van primaire wateren. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken van geringe omvang toegestaan, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren.

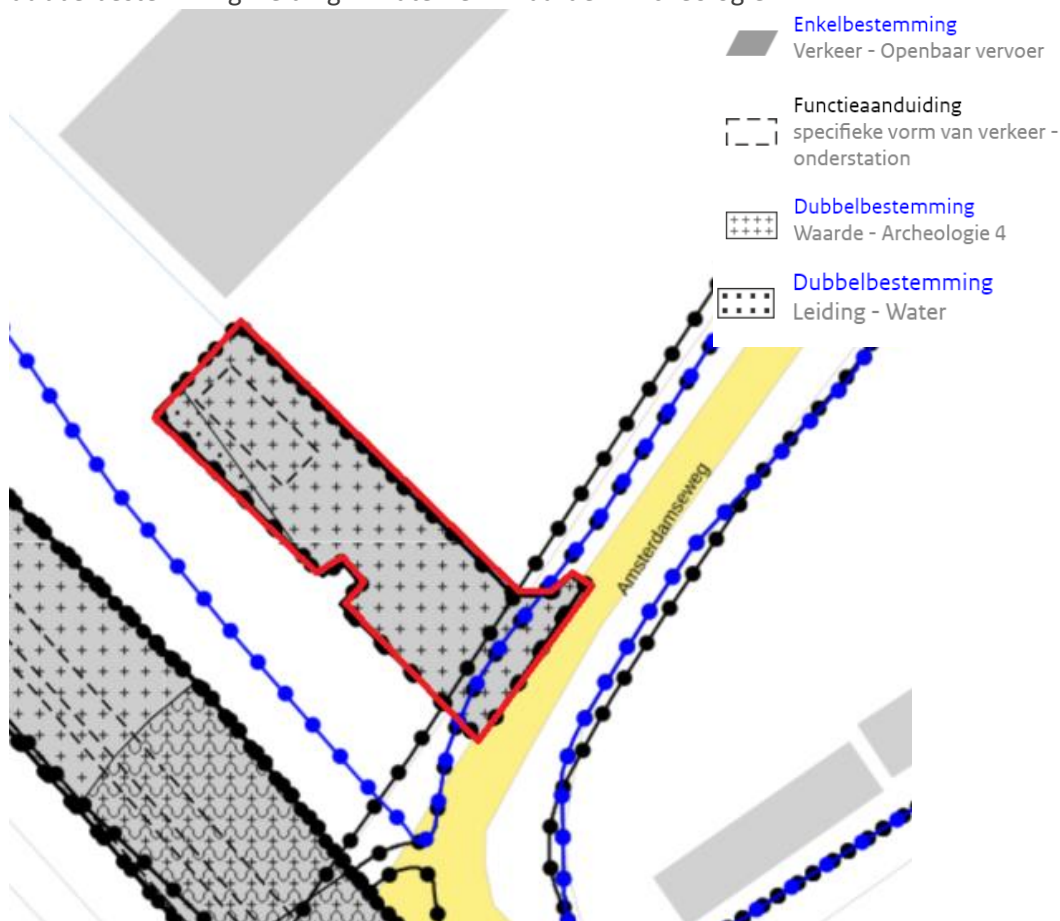
De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een watertransportleiding. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi'. Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Nieuwe beperkte kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi'.

Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn" (vastgesteld op 8 maart 2018) was de planlocatie bestemd als 'Verkeer – Openbaar vervoer' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onderstation' en de dubbelbestemming 'Leiding – Water' en 'Waarde – Archeologie 4'.



Uitsnede bestemmingsplan "Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn"

De gronden aangewezen als ‘Verkeer – Openbaar vervoer’ zijn bestemd voor wegen en/of banen ten behoeve van het openbaar vervoer en de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van de nieuwe trambaan is een extra aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – trambaan’ opgenomen (ten zuiden van de planlocatie). Het gehele traject is geschikt voor het rijden met bussen maar alleen ter plaatse van de aanduiding mag ook met een tram gereden worden. Aangezien alleen voor dit deel van het traject onderzoeken zijn uitgevoerd.

Daarnaast zijn nog een aantal andere specifieke aanduidingen opgenomen waaronder de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – onderstation’. Op deze locatie is een onderstation ten behoeve van de tram voorzien. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeven van onderstations geldt dat de oppervlakte een afmeting heeft van 6,5 meter bij 16,0 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en rondom een onderstation een zone van 4 meter breed onbebouwd dient te blijven.

De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

De gronden met de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een watertransportleiding. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

2. HERSTELBESLUIT

Onderstations

Bij het aanleggen van een tramlijn dienen ook onderstations gerealiseerd te worden, gezien deze de tramlijn voorzien van stroom. In de planstudiefase van de Uithoornlijn is aangenomen dat de Uithoornlijn kon volstaan met één onderstation. Uit een nadere analyse van Arcadis is gebleken dat met één onderstation de spanning op de bovenleiding onder de vereiste spanning van 500 Volt komt. Om die reden moet een extra onderstation worden toegevoegd.

Doordat de noodzaak er is om een extra onderstation bij te plaatsen is vanuit het projectteam gekeken naar nieuwe locaties en een mogelijke betere (her)verdeling over het gehele traject van de trambaan. De heeft geresulteerd in onder ander de locatie ten westen van de Amsterdamseweg, aan de noordzijde van de bus-trambaan.

Onderstations zijn gebouwen van ongeveer 6,5 x 16 meter, die dicht langs het spoor moeten komen. Door de grootte van een onderstation en de ruimte van 4 meter die vrij dient gehouden te worden rondom het gebouw, worden de onderstations specifiek aangeduid op de verbeelding.



Echter is met de vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” op 26 november 2020 de specifieke aanduiding ten aanzien van één van de onderstations niet mee overgenomen. In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse weer hersteld conform het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”.

3. BELEID- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Beleid

Het beleid dat van toepassing is voor het plangebied, is uitgebreid beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”. Met dit herstelbestemmingsplan wordt uitsluitend een omissie hersteld. Daarom wordt het niet noodzakelijk geacht om in dit bestemmingsplan het beleid opnieuw op te nemen en te verantwoorden.

3.2 Omgevingsaspecten

Hetzelfde geldt voor de planologische randvoorwaarden (milieu- en omgevingsaspecten). Deze zijn beschreven in het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”. In het kader van bestemmingsplanprocedure zijn de omgevingsaspecten nader onderzocht en verantwoord. Om deze reden worden in dit herstelbestemmingsplan de milieu- en omgevingsaspecten niet opnieuw weergegeven.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

Het herstelbestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” heeft slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

4.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

4.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

4.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer – Openbaar Vervoer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen en/of banen ten behoeve van het openbaar vervoer en de daarbij behorende voorzieningen. Met ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – onderstation’, een onderstation. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van onderstations geldt dat de oppervlakte een afmeting heeft van 6,5 meter bij 16,0 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en rondom het onderstation een zone van 4 meter breed onbebouwd dient te blijven.

Artikel 4 Leiding – Gas

Deze gronden zijn bestemd voor bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse gasleiding met bijbehorende vrijwaringszone.

Artikel 5 Leiding – Water

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een watertransportleiding met bijbehorende vrijwaringszone.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

Artikel 7 Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)

Het plangebied doorkruist een primaire watergang. Ter bescherming en voor beheer en onderhoud van deze primaire watergang is deze beschermingszone opgenomen als een dubbelbestemming, over de onderliggende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Binnen de algemene bouwregels zijn regels opgenomen over bestaande afmetingen en afstanden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Nieuwe beperkte kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor afwijkingen van maten (waaronder bouwhoogtes en percentages) met ten hoogste 10%, overschrijdingen van bouw- en bestemmingsgrenzen, de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en het plaatsen van lichtmasten op gronden met de bestemming 'Verkeer – Openbaar vervoer'. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 49 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Herstelbestemmingsplan "Bedrijventerrein Uithoorn 2020".

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is uitgebreid beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”. Met dit herstelbestemmingsplan wordt uitsluitend een omissie hersteld. Daarom wordt het niet noodzakelijk geacht om in dit bestemmingsplan opnieuw de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hetzelfde geldt voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Deze zijn beschreven in het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”. In het kader van bestemmingsplanprocedure is een uitgebreid voorbereidingstraject doorlopen en is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden naar bestuurlijke instanties. Naar aanleiding van de reacties en de ambtelijke wijzigingen is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast en heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijze in te dienen. Uiteindelijk is het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn” vastgesteld op 8 maart 2018.