



Nota Inspraak- en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Flora Holland locatie Zuid

Gemeente Uithoorn
September 2012

Vanaf 17 september 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Flora Holland locatie Zuid in het kader van de inspraakprocedure twee weken ter inzage gelegen. Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de hieronder vermelde bestuurlijke instanties, waarbij gedurende 4 weken de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

In deze bijlage zijn de ingekomen reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven om het (ontwerp)bestemmingsplan Flora Holland locatie Zuid aan te passen.

Vooroverlegreacties

Nr.	Naam	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
01	Provincie Noord-Holland	De provincie heeft aangegeven dat sprake is van een binnenstedelijk plan dat geen provinciale belangen raakt. Zodoende heeft de provincie geen opmerkingen.	Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
02	VROM-inspectie (inmiddels Inspectie Leefomgeving en Transport)	Volgens de toelichting zijn de provinciale wegen als de nieuwe N201 en de Legmeerdijk aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Aangegeven is dat nog een onderzoek zal worden uitgevoerd naar de gevolgen die dit heeft voor het bestemmingsplan. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (augustus 2004) van toepassing. Op dit moment kan VROM niet beoordelen of het plan hieraan voldoet. Verzocht wordt om VROM in kennis te stellen van de resultaten van het onderzoek zodra dat is afgerond. VROM gaat ervan uit dat de onderzoeksresultaten in ieder geval in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden opgenomen.	Het vereiste onderzoek is uitgevoerd en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er in geen van de beschouwde situaties een contour van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr van het plaatsgebonden risico voorkomt langs de huidige en de toekomstige N201 en Legmeerdijk als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Wel is er sprake van een toename van het groepsrisico. In het kader van het bestemmingsplan is daarom een verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (augustus 2004).	De toelichting is aangepast.
03	Waternet	1. Inzicht in de verhouding tussen verhard oppervlak en open water is noodzakelijk,	1. De gevraagde verhouding wordt opgenomen in de toelichting.	1. Paragraaf 4.7 van de toelichting is aangepast.

		mede vanwege de wateropgave voor de Noorder Legmeerpolder die AGV (= Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam) beschrijft in het Waterbeheerplan 2010-2015. Omdat deze informatie nu ontbreekt, wordt verzocht om de verhouding tussen verhard oppervlak en open water op te nemen in de waterparagraaf. 2. In de entreezone en het gebied langs de Randweg voorziet het bestemmingsplan toekomstig ruimtelijke ontwikkelingen. Verzocht wordt om 10% van de toename aan verharding als gevolg van deze ontwikkelingen te compenseren binnen het plangebied. 3. De Legmeerdijk is een secundair indirecte waterkering. De kruin van de waterkering bevindt zich in de provinciale weg N231. Uit het hart van de N231 heeft de waterkering een zone 51,5 meter aan zijde van Flora	2. In eerste instantie geldt dat genoemde ontwikkelingen binnen het geldende bestemmingsplan Bedrijfsterrein V.B.A. 1992' al zijn toegestaan. Zodoende is geen sprake van wijziging van vigerend beleid. Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m², is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Voor het dempen van oppervlaktewater geldt een 1 op 1 compensatieplicht, voor het verharden geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verharde oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Deze watercompensatie moet plaatsvinden in hetzelfde peilgebied als waar de demping of verharding plaatsvond. Het is aan de initiatiefnemer om deze watercompensatie te realiseren. 3. Het grootste deel van het plangebied bevindt zich op meer dan 51,5 meter van het hart van de Legmeerdijk en is daardoor niet gelegen binnen de zone van de waterkering. Uitzondering is het	2. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. 3. De planverbeelding en de regels zijn aangepast.
--	--	---	--	---

		Holland locatie Zuid. Verzocht wordt om deze zone met bestemming 'Waterstaat-Waterkering' op te nemen op de plankaart.	noordwestelijk deel (nabij de voormalige kruising Legmeerdijk-Randweg). Dit deel valt wel binnen de zone van de waterkering. De opmerking is overgenomen.	
04	N.V. Nederlandse Gasunie	1. Er zijn twee gastransportleidingen aanwezig in het plangebied. Verzocht wordt om de planverbeelding en de toelichting hierop aan te passen. 2. Het noemen van de druk en diameter van gasleidingen in de regels heeft niet de voorkeur in verband met mogelijke toekomstige wijzigingen. Verzocht wordt om de druk en diameter niet te noemen in de regels. 3. In verband met recente jurisprudentie wordt verzocht om de afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels aan te passen zodat er geen beoordelingsvrijheid is ten aanzien van de veiligheid in de belemmeringenstrook en het toelaten van kwetsbare objecten. 4. Om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar te beperken zou voor meer werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist moeten zijn. Verzocht wordt om de regeling aan te vullen met het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen en het dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Ook wordt verzocht om geen uitzondering te maken bij graafwerkzaamheden. 5. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden zou verplicht advies in gewonnen dienen te worden	1. Opmerking is overgenomen. In de planverbeelding en toelichting is ook rekening gehouden met de leiding 'W-529-01'. 2. Opmerking is overgenomen. 3. Opmerking is overgenomen. De afwijkingsbevoegdheid is aangevuld doordat kwetsbare objecten zijn uitgesloten. 4. Opmerking is overgenomen. De regels zijn aangevuld met de genoemde werken. 5. Opmerking is overgenomen.	1. De planverbeelding en de toelichting zijn aangepast. 2. De regels voor de bestemming 'Leiding - Gas' zijn aangepast. 3. De regels voor de bestemming 'Leiding - Gas' zijn aangepast. 4. De regels voor de bestemming 'Leiding - Gas' zijn aangepast. 5. De regels voor de bestemming 'Leiding - Gas' zijn aangepast.

		bij de Gasunie zodat een zorgvuldige afweging verzekerd is. Verzocht wordt om de regels hierop aan te scherpen. 6.		
05	Stadsregio Amsterdam	1. In paragraaf 2.4 'Regionaal beleid' ontbreekt een beschrijving van het beleid van de Stadsregio Amsterdam. Het zou goed zijn hier een passage over het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) en de Regionale OV-Visie 2010-2030 op te nemen. 2. Aandacht kan worden besteed aan de afspraken over bedrijventerreinen en kantoorlocaties die op het schaalniveau van de Metropoolregio Amsterdam gemaakt zijn, het zogenaamde PLABEKA. Verzocht wordt deze beleidskaders ook in deze paragraaf op te nemen. 3. In de toelichting wordt op pagina 30 de verkeersontsluiting van het plangebied omschreven. Hierbij wordt vooral ingegaan op de ontsluiting voor de auto en het vrachtverkeer. Verzocht wordt om hierbij ook de diverse OV-lijnen en fietsroutes die rond het plangebied lopen in het kaartbeeld op pagina 30 of 31 op te nemen. 4. Vanaf pagina 37 worden nieuwe ontwikkelingen beschreven. Aangegeven wordt dat de Randweg haar functie zal verliezen, mede door de realisatie van een fly-over. Wellicht is het goed om dit verder in het stuk toe te lichten. 5. Op pagina 39 wordt de term Zuidtangent gebruikt. Gevraagd wordt om deze naam niet te gebruiken voor de HOV-verbinding Hoofddorp – Aalsmeer – Uithoorn die hier in	1. Opmerking is overgenomen. Het beleid van de stadsregio is ook opgenomen. 2. Opmerking is overgenomen. Relevante afspraken uit het PLABEKA zijn opgenomen. 3. Opmerking is overgenomen. Relevante OV-lijnen en fietsroutes zijn ook opgenomen. 4. Opmerking is overgenomen. 5. Opmerking is overgenomen. De term Zuidtangent is geschrapt.	1. Paragraaf 2.4 van de toelichting is aangepast. 2. Paragraaf 2.4 van de toelichting is aangepast. 3. Paragraaf 3.3 van de toelichting is aangepast. 4. Paragraaf 3.4 van de toelichting is aangepast. 5. Paragraaf 3.4 van de toelichting is aangepast.

		ontwikkeling is. Geconstateerd wordt dat dit tot verwarring kan leiden. 6. Een passage ontbreekt over de nog te realiseren bushaltes voor deze HOV-verbinding. 7. Op pagina 44 wordt gesproken over het realiseren van twee nieuwe aansluitingen. Wellicht is het goed om deze aansluitingen op een kaartbeeld te illustreren.	6. Opmerking wordt overgenomen. Een passage over nog te realiseren bushaltes voor de HOV-verbinding wordt toegevoegd. 7. De twee aansluitingen waren reeds weergegeven in de afbeelding van de schets van de stedenbouwkundige overwegingen. Naar aanleiding van de opmerking is in de tekst een verwijzing opgenomen. 8.	6. Paragraaf 3.4 van de toelichting wordt aangepast. 7. Paragraaf 3.4 van de toelichting is aangepast.
06	Gemeente Aalsmeer	1. Voor de kern en de eerste schil van de Greenport is 115ha grond in de nabijheid van het bestaande veilingcomplex nodig (waarvan 90ha voor de kern en 25ha voor de eerste schil). Om dit bereiken, zijn ten noorden en zuiden van de nieuwe N201 diverse bedrijventerreinen met hoofdzakelijk veilinggerelateerde bedrijvigheid geprojecteerd. Deze bedrijfsterreinen hebben een oppervlakte van ca. 125ha, wat inhoudt dat er een overmaat van ca. 10ha is. Voor deze discrepantie tussen vraag en aanbod zal een goede intergemeentelijke afstemming moeten plaatsvinden. De gemeente Aalsmeer gaat er vanuit dat overmaat betrekking heeft op het toevoegen van bedrijven uit de kern (bloemenveiling zelf en groothandelsbedrijven die rechtstreeks op de veiling zijn aangesloten en niet uit de eerste schil (overige groothandelsbedrijven, toeleveranciers en dienstverleners).	1. In de Plabeka Uitvoeringsstrategie “Snoeien om te kunnen bloeien” (vastgesteld in juni 2011) is aangegeven dat er in de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen en Uithoorn een overschot van 80 hectare aan (veilinggebonden) bedrijventerrein is. In augustus 2011 zijn de drie gemeenten gestart, onder leiding van de Stadsregio met het opstellen van een regionale bedrijventerreinstrategie waarbij 80 hectare zal moeten worden gereduceerd. Onderdeel van studie zijn de bedrijventerreinen: Greenpark Aalsmeer (Aalsmeer), Werken in het Groen (Uithoorn), De Loeten (Amstelveen) en Amstelveen-Zuid (Amstelveen). Locatie Flora Holland Zuid is geen onderdeel van studie omdat het hier een bestaand bedrijventerrein betreft. Voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Flora Holland Locatie Zuid geldt dat hier enkel veilinggebonden bedrijven zijn toegestaan. In zoverre sluit	1. Paragraaf 3.4 van de toelichting is aangepast.

		2. Op de Legmeerdijk geldt een snelheidsregime van 60 km/u in plaats van de aangegeven 80 km/u.	het bestemmingsplan aan bij het standpunt van de gemeente Aalsmeer wat betreft de vestiging van bedrijven uit de kern die rechtstreeks zijn aangesloten op de veiling. De intensiveringsmogelijkheden die in onderhavig bestemmingsplan worden geboden zijn conform uitgangspunten SER-ladder (eerst intensivering van bestaande locaties, daarna ontwikkelingen nieuwe locaties). 2. Opmerking wordt overgenomen. Overigens geldt er op een deel van de Legmeerdijk momenteel nog wel 80 km/u. 3.	2. Paragraaf 2.5 van de toelichting is aangepast
07	Gemeente Haarlemmermeer	De gemeente heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.	-	Geen
08	Gemeente Nieuwkoop	De gemeente heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.	-	Geen

Inspraakreacties

Nr.	Naam	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
01	Contoneaster C.V. (Dutch Flower Group)	Binnen het bebouwingsvlak van het perceel Magnolia 1 zijn maximale bouwhoogten 8, respectievelijk 15 meter aangegeven. Deze bouwhoogten zijn te beperkend voor dit perceel, waardoor het bestemmingsplan op dit deel niet uitvoerbaar zal zijn. Verzocht wordt om, gelet op de hoogten die op de aansluitende terreinen mogelijk worden gemaakt, een bouwhoogte van 22 meter vast te leggen. Op die manier is reële bebouwing op het betreffende	Een bouwhoogte van 22 meter wordt op deze locatie niet wenselijk geacht, zie de massastudie die voor de entreezone is uitgevoerd. In de huidige situatie zijn op Locatie Zuid diverse gebouwen aanwezig met een bouwhoogte van circa 15 meter. Deze bebouwing is ook uitvoerbaar.	Geen

		perceelsdeel ook daadwerkelijk mogelijk. Daarnaast is in de koopovereenkomst van destijds al de mogelijkheid opgenomen voor meerlaagse bebouwing.		
--	--	---	--	--

Ambtelijke wijzingen

Planverbeelding

- Ter plaatse van de ontsluiting bij de Randweg is een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - 1' opgenomen;
- De aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte' is aangepast. De minimale bouwhoogte bedraagt 8 meter en de maximale bouwhoogte 28 meter.
- Het bouwvlak op de hoek Cotoneaster-Amelanchier is aangepast conform de verleende omgevingsvergunning.
- Ter hoogte van de gasleiding is een aanduiding 'veiligheidszone - leiding' opgenomen.

Regels

- In artikel 2 (wijze van meten) is een meetbepaling toegevoegd: 'de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- Artikel 4.1 (Groen) is uitgebreid om zo de ontsluiting naar de Randweg positief te bestemmen: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - 2' tevens voor verkeersareaal'. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te kunnen schrappen: 'Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - 2' te schrappen met dien verstande dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid alleen mogelijk is indien:
 - a. geconstateerd is dat na openstelling van de omgelegde provinciale weg N201 de hoofdontsluiting van het plangebied op de Legmeerdijk geen structurele verkeerscongestie meer kent en het gebruik van de ontsluiting op de Randweg tot negatieve verkeerseffecten leidt;
 - b. het opheffen van de ontsluiting op de Randweg geen nadelige gevolgen heeft voor een goede bereikbaarheid van het plangebied;
 - c. onafhankelijk verkeerskundig onderzoek het gestelde onder de punten 1 en 2 heeft aangetoond
 - d. overleg heeft plaatsgevonden met de vereniging van eigenaren van het bedrijventerrein FloraHolland Locatie Zuid.'
- Artikel 7.1 (Bedrijventerrein - Uit te werken) is conform de uitgangspunten in het verkeersonderzoek uitgebreid met de volgende regel: 'het totale maximum bruto vloeroppervlak bedraagt 135.000 m².'
- Hoofdstuk 2 van de regels is uitgebreid met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.
- Hoofdstuk 3 is uitgebreid met het artikel 'Algemene aanduidingsregels'. Dit artikel heeft betrekking op de veiligheidszone van de gasleiding.
- In de algemene afwijkingsregels is het toestaan van nutsvoorzieningen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' alleen mogelijk indien voorafgaand advies is ingewonnen bij de betrokken netbeheerder(s) omtrent de voorgenomen afwijking waarbij tevens aan de betrokken netbeheerder(s) wordt gevraagd om binnen een nader te bepalen redelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.
- De regels zijn op enkele plekken aangepast in verband met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Toelichting

- In hoofdstuk 2 zijn de beschrijvingen van het Europees en rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid geactualiseerd.
- In hoofdstuk 3 is ingegaan op de wens om een tweede ontsluiting te realiseren. Ook is ander ingegaan op het openbaar vervoer en fietsroutes. De beschrijving van de mogelijke nieuwe ontwikkelingen (paragraaf 3.4) is geactualiseerd.
- In hoofdstuk 4 is een paragraaf ingevoegd (paragraaf 4.1) waarin het uitgevoerde verkeersonderzoek is beschreven.
- In hoofdstuk 4 (paragraaf 4.3) is een beschrijving opgenomen van het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid is beschreven.
- In hoofdstuk 4 (paragraaf 4.5) is een beschrijving opgenomen van het uitgevoerde bodemonderzoek.
- In hoofdstuk 4 (paragraaf 4.8) is een beschrijving opgenomen van het uitgevoerde onderzoek flora en fauna.
- In hoofdstuk 4 (paragraaf 4.9) is ingegaan op de gemeentelijke 'Erfgoedverordening gemeente Uithoorn 2010' en de provinciale 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'.
- In hoofdstuk 4 (paragraaf 4.10) is in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik ingegaan op de regionale behoefte.
- Hoofdstuk 5 is geactualiseerd naar aanleiding van o.a. de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de aanpassingen in de planverbeelding en de regels.
- In hoofdstuk 6 (paragraaf 6.2) is een nadere motivering opgenomen waarom een exploitatieplan niet aan de orde is.
- In hoofdstuk is ingegaan op de inspraakreactie en artikel 3.1.1-overlegreacties. De bijbehorende Nota Inspraak en vooroverleg is opgenomen in de bijlage,
- Er zijn nog enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.