



RAADSSTUKKEN RV13.0045

Voorstellen van burgemeester en wethouders aan de raad, jaar 2013

Datum vergadering : 27-6-2013  
Registratienummer : RV13.45  
Afdeling : Ontwikkeling

Agendapunt : S2.11

Raadscommissie :  
Portefeuillehouder : wethouder Verheijen  
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "FloraHolland locatie Zuid"

### Bijlage

Bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid  
Nota zienswijzen bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid

Het ontwerpbestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken terinzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aan de Raad,

### Inleiding

Het bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid betreft een actualisatieplan en vervangt het geldende bestemmingsplan uit 1993. Het geldende bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan dat indertijd is opgesteld met het doel om een bedrijventerrein te realiseren voor bedrijven die aan de bloemenveiling zijn gerelateerd. In overleg tussen de veiling en de gemeente is later besloten om kavels op Locatie Zuid te verkopen en de bedrijven zelf de bedrijfsbebouwing te laten ontwikkelen. Om de ontwikkeling van de kavels in goede banen te leiden, hebben de veiling en de gemeente in juni 1998 aanvullende kaders en uitgangspunten voor de kavels vastgelegd door middel van het sluiten van een convenant.

Bijna alle uitgegeven kavels op Locatie Zuid zijn inmiddels ontwikkeld op basis van deze kaders en uitgangspunten. Omdat het geldende plan is verouderd een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat zal fungeren als actueel beheers- en ontwikkelplan. Tevens dient het nieuwe bestemmingsplan een toetsingskader te vormen voor de ontwikkelingen in de entreezone en de strook tussen het vrachtwagenparkeerterrein en de Randweg.

### Wettelijke procedures en in acht te nemen termijnen

Het ontwerpbestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid heeft van 15 maart 2013 tot en met 25 april

2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

U dient ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e. Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

### Overwegingen

De ontvangen zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging binnengekomen en zijn derhalve tijdig verzonden en ontvankelijk. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie en standpunt voorzien. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat het om een actualisatieplan gaat en er geen verhaalbare kosten zijn. Van belang hierbij is dat alle gronden binnen het plangebied in particuliere eigendom zijn. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform artikel 6.12 e.v. Wro te worden vastgesteld.

### Communicatie

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van

een bestemmingsplan. De gemeente heeft gekozen om per situatie te beoordelen hoe de wijze van betrokkenheid vorm krijgt. Voor wat betreft het bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid is gekozen voor een publicatie op in De Nieuwe Meerbode en de gemeentelijke website. Hierbij hebben burgers twee weken de tijd gehad om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Voorts is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gevoerd met de bestuurlijke instanties waarvan de belangen in het plan in het geding zijn. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid opgenomen. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode en de Staatscourant en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website. Tegen het besluit kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Beroep kan alleen ingediend worden tegen de ambtelijke wijziging of door degene die een zienswijze hebben ingediend of die een ontvankelijke reden hebben waarom ze geen zienswijze hebben ingediend.

---

*Voorstel*

---

Voorgesteld wordt:

1. de kenbaar gemaakte zienswijzen, zoals deze zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid', ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen;
2. te bepalen dat de kenbaar gemaakte zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
3. met inachtneming van de beslispunten 1 en 2 het bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPflorahollandzuid-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,  
de secretaris, de burgemeester,  
i.s.,



Exemplaar naar  
griffie  
Afschrift naar:  
Ontw

De raad van Uithoorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2013, nr. RV13.45 en de daarbij behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid' (hierna: 'Nota zienswijzen');

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "FloraHolland locatie Zuid" als vervat in de bestandenset met planidentificatiecode NL.IMRO.0451.florahollandzuid-OW01, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 maart 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat op voornoemd ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat de genoemde zienswijzen zijn samengevat in de 'Nota zienswijzen', waarin tevens een reactie op de zienswijzen is verwoord;

dat de ingediende zienswijzen als ontvankelijk moeten worden aangemerkt en dat een aantal zienswijzen aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;

dat op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e. van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzagelegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan;

dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en zodoende geen exploitatieplan conform artikel 6.12 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hoeft te worden vastgesteld.

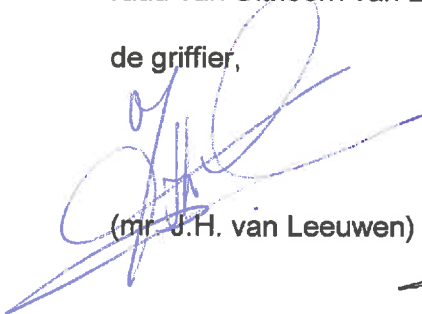
**b e s l u i t :**

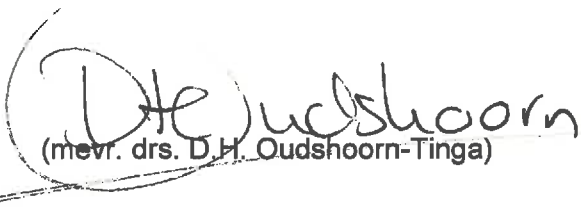
1. de kenbaar gemaakte zienswijzen, zoals deze zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid', ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen;
2. te bepalen dat de kenbaar gemaakte zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
3. met inachtneming van de beslispunten 1 en 2 het bestemmingsplan FloraHolland locatie Zuid, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.florahollandzuid-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de  
raad van Uithoorn van 27 juni 2013, nr. S 2.11

de griffier,

de voorzitter,

  
(mr. J.H. van Leeuwen)

  
(mevr. drs. D.H. Oudshoorn-Tinga)



# Nota van Beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Flora Holland Locatie Zuid

Gemeente Uithoorn  
Mei 2013

Vanaf 15 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Flora Holland Locatie Zuid conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegen. In deze Nota van Beantwoording zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan Flora Holland Locatie Zuid gewijzigd vast te stellen.

**Vraag: Is de zienswijze van FloraHolland ook schriftelijk ingekomen en zo ja, wanneer?**

## Zienswijzen

| Nr. | Naam                                                             | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Reactie gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Aanpassing bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01  | Contoneaster C.V., DuoZ Vastgoed C.V. en Dutch Flower Group B.V. | Op de planverbeelding ontbreekt een hoogteaanduiding ter plaatse van de strook langs de Magnolia die is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein - ondergeschikte functies'. In het geldende bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 22 meter en in de bestaande situatie zijn in de strook gebouwdelen gerealiseerd. Verzocht wordt om de planverbeelding aan te passen. | In het ontwerpbestemmingsplan zijn de zones aangeduid waar ondergeschikte functies van veilinggebonden bedrijven buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Daarbij is per aanduidingsvlak een maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte' opgenomen. Abusievelijk ontbreekt deze maatvoeringaanduiding ter plaatse van het door de adressanten bedoelde aanduidingsvlak. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.           | De planverbeelding is aangepast doordat ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijventerrein - ondergeschikte functies' direct ten noordwesten van Magnolia 3, 5 en 11 een maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte' van 22 meter is opgenomen. |
| 02  | FloraHolland                                                     | <p>1. In de toelichting is op diverse plekken gebruik gemaakt van de benaming 'N201' voor de huidige provinciale weg. Verzocht wordt om de naam van de huidige weg te wijzigen in 'N196' om verwarring met nieuwe 'N201' te voorkomen.</p> <p>2. In de toelichting is genoemd dat bij de ontwikkeling van Locatie Oost is uitgegaan van maximaal 175.000 m<sup>2</sup>. Verzocht wordt om</p>  | <p>1. Momenteel heeft de huidige provinciale weg nog de benaming 'N201'. Omdat nog niet zeker is welke benaming de weg krijgt na ingebruikname van de nieuwe 'N201' zal er geen andere benaming worden gehanteerd. Wel zal in de toelichting worden vermeld dat de huidige 'N201' een andere benaming zal krijgen.</p> <p>2. Naar aanleiding van het verzoek is de beschrijving van de ontwikkeling Locatie Oost in de toelichting aangepast.</p> | <p>1. De toelichting is aangepast.</p> <p>2. De toelichting is aangepast.</p>                                                                                                                                                                                          |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                     |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  |  | <p>circa 175.000 m<sup>2</sup> te vermelden.</p> <p>3. Ter plaatse van het voormalig agrarisch gebied langs de Randweg is uitgegaan van een minimale bouwhoogte van 8 meter. Tot op heden is een minimale bouwhoogte niet toegepast, ook niet in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor 'Locatie Oost'. De geleiding van de nieuwe N201 wordt voldoende bepaald door de groen-waterstrook en bovendien ligt het te ontwikkelen gebied op de scheiding van Locatie Oost, Waterdrinker, de Legmeerdijk en de agrarische bebouwing langs de Randweg waardoor er in stedenbouwkundig opzicht geen minimale bouwhoogte voorgeschreven hoeft te worden. FloraHolland wenst maximale flexibiliteit.</p> <p>4. In de toelichting is aangegeven dat het 'omwisselen' van het parkeerterrein en gebouwfuncties in het voormalig agrarisch gebied langs de Randweg uit</p> | <p>3. In het nieuwe bestemmingsplan is voor het voormalig agrarisch gebied langs de Randweg een minimale bouwhoogte opgenomen omdat het gebied een zichtlocatie langs de nieuwe N201 is (mede vanwege de ligging direct naast de fly-over naar de Legmeerdijk). In het voorontwerpbestemmingsplan was uitgegaan van een minimale bouwhoogte van 22 meter. Deze minimale bouwhoogte was afgestemd op de toenmalige planvorming voor Locatie Oost. Omdat de planvorming voor Locatie Oost inmiddels is gewijzigd, is de minimale bouwhoogte voor het gebied langs de Randweg ook bijgesteld in het ontwerpbestemmingsplan. Er is daarbij uitgegaan van een minimale bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogte is gebaseerd op het uitgangspunt om (minimaal) tweelaagse bebouwing te realiseren. De gemeente begrijpt de wens van FloraHolland voor maximale flexibiliteit maar zij vindt het in beginsel wel wenselijk dat er voldoende massa op de zichtlocatie wordt gerealiseerd. Om toch enige flexibiliteit te bieden is het bestemmingsplan aangepast doordat de uitwerkingsregel ten aanzien van de verplichte minimale bouwhoogte is vervangen door een bepaling dat wordt gestreefd naar bebouwing met een minimale bouwhoogte van 8 meter om zo tot een stedenbouwkundig aanvaardbaar beeld te komen.</p> <p>4. Het voormalig agrarisch gebied langs de Randweg is gelegen op een zichtlocatie. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om bebouwing te realiseren aan de zijde van</p> | <p>3. De regels zijn aangepast.</p> <p>4. Geen.</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Uit bedrijfsmatig oogpunt zijn echter zo kort mogelijke transportstraten vereist voor het leveren van sierteeltproducten. FloraHolland wenst de mogelijkheid open te houden om met de gebouwen en het parkeerterrein te kunnen schuiven.</p> | <p>de nieuwe N201. Op die manier vormt de bebouwing, samen met ontwikkeling Locatie Oost, een geleiding van de nieuwe N201. Het heeft niet de voorkeur om het huidige parkeerterrein naar de zijde van de Randweg te 'verschuiven'. De uitwerkingsregels in het ontwerpbestemmingsplan maken een dergelijke verschuiving echter niet onmogelijk. Het voormalig agrarisch gebied is bestemd als 'Bedrijventerrein - Uit te werken' (BT-U). Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen dat een groot deel van het bestemmingsvlak beslaat. Het huidige parkeerterrein aan Hedera is ook gelegen binnen het bouwvlak. Gelet op de uitwerkingsregels kan het huidige parkeerterrein worden bebouwd met gebouwen. Ter plaatse van het parkeerterrein, welke is aangeduid als 'parkeerterrein', geldt daarbij wel de voorwaarde dat de gronden ter plaatse van de aanduiding pas kunnen worden uitgewerkt indien de eventueel ter plaatse op te heffen parkeerplaatsen zijn gecompenseerd. Een dergelijke compensatie kan bestaan uit het 'verschuiven' van de op te heffen parkeerplaatsen. De uitwerkingsregels maken het dus mogelijk om te 'schuiven' met gebouwen en het parkeerterrein.</p> |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|