



Raadsvoorstel

Punt	: 9
Nummer	: 0107/08
Raadsvergadering	: 29 januari 2009
Cluster	: Omgeving
Organisatie-onderdeel	: ROVM
Portefeuillehouder	: A.F. Rosendaal
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen"

Toelichting : Voorgesteld wordt te besluiten, dat:

- o de kenbaar gemaakte, en in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" genoemde, zienswijzen tijdig zijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk worden verklaard;
- o op de kenbaar gemaakte zienswijzen worden beoordeeld zoals is aangegeven in genoemde "Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen";
- o het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen", met inachtneming van de wijzigingen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" en de daarbij behorende bijlage, gewijzigd wordt vastgesteld.

Aan de gemeenteraad

1. Samenvatting

Nadat het college medio september had besloten, dat het bestemmingsplan gereed was voor de vaststellingsprocedure, heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 20 zienswijzen kenbaar gemaakt.

Zowel ambtshalve als in verband met de gegrondverklaring van een aantal zienswijzen dienen de regels en de plankaarten op onderdelen te worden bijgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen, zoals aangegeven in het conceptraadsvoorstel en -besluit.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen", met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" en de daarbij behorende bijlage, gewijzigd vast te stellen

2. Inleiding

Aanleiding en doel

In de loop der jaren is het bedrijventerrein Mijdrecht verouderd waardoor het niet meer voldoet aan de eisen van ondernemers. Voorkomen moet worden, dat een neerwaartse spiraal ontstaat waarbij gevestigde bedrijven niet meer investeren of zelfs vertrekken van het bedrijventerrein. Bovendien moet het terrein voldoende aantrekkelijk zijn voor nieuw te vestigen bedrijven. Eind 2000 is in samenwerking met de Vereniging Industriële Belangengemeenschap (VIB) begonnen met een onderzoek naar de knelpunten op het bedrijventerrein. Een extern adviesbureau heeft in 2006 onderzocht wat de mogelijkheden zijn van het bedrijventerrein. Dit heeft geresulteerd in een rapport "Bedrijventerrein Mijdrecht en / in de toekomst", welk inmiddels in 2007 door uw raad is vastgesteld.

De bestemmingen in dit bestemmingsplan worden in zijn algemeenheid behouden en daarnaast wordt de revitalisering mogelijk gemaakt. Revitalisering van de bedrijventerreinen wordt op alle beleidsniveaus gezien als een belangrijke manier om nieuwe bedrijfsruimte te creëren en de economische groei te bevorderen. Hierbij moet de aandacht gaan naar kwaliteit boven kwantiteit. Het plangebied is onderdeel van het Nationaal landschap van het Groene Hart en dit vraagt extra aandacht voor de hier belangrijke zaken als waterhuishouding en landschap. Daarnaast heeft de gemeente zich als doel gesteld een meer dan gemiddeld ambitieniveau te hanteren als het gaat om externe veiligheid.

Het bestemmingsplan is dan ook enerzijds conserverend en anderzijds ontwikkelingsgericht van aard. Naast de wens tot revitalisering is ook een benodigde actualisering van de vigerende bestemmingsplannen aanleiding tot dit nieuwe bestemmingsplan. Ten aanzien van de doorvoering van de ETIN visie is in het bestemmingsplan gekozen voor twee soorten bestemmingen bedrijf, namelijk Bedrijf en Bedrijf Consument. Met laatstgenoemde is getracht de zone rondom de Industrieweg een consumentgerichte functie te geven waarbinnen tevens kantoorachtige bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt. Aangezien rekening moest worden gehouden met de bestaande situatie en eigendomsgrenzen is deze zone niet een "rechte" strook geworden. In de toekomst kan bij gewijzigde omstandigheden de zone wel verder worden doorgetrokken door middel van een wijzigingsbevoegdheid die in de voorschriften binnen de bestemmingen is opgenomen.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een bestemmingsregeling te treffen die recht doet aan de gevestigde bedrijven, maar ook garanties geeft voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Om er voor te zorgen dat gevestigde bedrijven geen overlast voor de omgeving veroorzaken, is er ook in dit bestemmingsplan voor gekozen een milieuzonering voor het gebied op te stellen.

Bedrijven in de categorie 6, zoals een olieraffinaderij, komen op dit moment niet voor in de gemeente De Ronde Venen. Het is onwaarschijnlijk dat dergelijke bedrijven zich in de toekomst op het bedrijventerrein Mijdrecht, laat staan Voorbancken, zullen vestigen. Het toestaan van dergelijke bedrijven is bovendien strijdig met het provinciale beleid, waarbij het industrieterrein Mijdrecht niet is aangewezen voor de vestiging van dergelijke bovenregionale en zware bedrijvigheid. Er is daarom voor gekozen om de maximaal toelaatbare categorie bedrijven te stellen op categorie 5.

Bedrijfswoningen

De milieuzonering wordt bepaald door de gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied, alsmede gevoelige functies binnen het plangebied (inwaarts zoneren). Gevoelige functies zijn woningen en woongebieden. Zowel op het bedrijventerrein Mijdrecht als op Voorbancken zijn bedrijfswoningen gevestigd. Op het bedrijventerrein Mijdrecht zijn daarnaast ook nog burgerwoningen aanwezig. In principe zijn alle woningen, ongeacht of dit bedrijfs- of burgerwoningen zijn, aan te merken als gevoelig.

Tegelijkertijd dient men zich ervan bewust te zijn, dat voorkomen moet worden dat meer bedrijven worden beperkt in de bedrijfsvoering. Dit laatste vooral doordat in het kader van de milieuvergunningverlening (dus los van de milieuzonering op basis van dit bestemmingsplan) een woning beperkingen kan opleveren voor de bedrijfsvoering van een naastgelegen bedrijf. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen is dan ook ongewenst. Daarbij speelt eveneens een rol dat bedrijfswoningen niet meer als passend op het bedrijventerrein worden gezien. In dit bestemmingsplan is de nieuwvestiging van bedrijfswoningen dan ook uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd en zijn aangegeven op de plankaart. Voor zover blijkt dat de bedrijfswoning niet langer als zodanig wordt gebruikt, kunnen burgemeester en wethouders de aanduiding bedrijfswoning van de kaart verwijderen, waarmee het gebruik als woning niet langer is toegestaan.

Terinzagelegging en ingediende zienswijzen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 26 september 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn zienswijzen indienen. In totaal zijn er 20 zienswijzen kenbaar gemaakt. Alle zijn tijdig ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk.

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen en zij dan ook geen aanleiding zien om tegen dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Wel vragen zij wederom aandacht, overeenkomstig de overlegreactie, voor zorgvuldig ruimtegebruik door middel van minimale bouwhoogtes en bebouwingsdichtheden en een flexibele verkaveling. Evenals in het antwoord op de overlegreactie wordt nogmaals benadrukt, dat revitalisering als een van de doelen van het nieuwe bestemmingsplan wordt gehanteerd, mede door middel van intensivering van het ruimtegebruik. Ook vraagt GS aandacht voor het maximaliseren van toegestane kantoorpanden. In het ontwerpbestemmingsplan is voor nieuwe zelfstandige kantoren een binnenplanse ontheffing opgenomen waaraan via een beleidsnota een aantal randvoorwaarden zullen worden verbonden.

Wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan

De inhoud van de zienswijzen is divers te noemen. De inhoud en de beoordelingen van de zienswijzen zijn opgenomen in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen". Van de 20 ingediende zienswijzen kunnen er 10, al dan niet gedeeltelijk, terecht worden verklaard. Het gaat hierbij om relatief kleine wijzigingen zoals onjuiste locaties na een inspraakreactie (3), het opnemen van een binnenplanse ontheffing voor een grotere hoogte (3), het ontbreken van een aanduiding voor een vergunde bedrijfswoning (1), het wijzigen van regels en nadere eisen (2) en het opnemen van minimale afstanden tot achterste perceelsgrenzen (1). Zowel ambtshalve als in verband met de terechtverklaring van een aantal zienswijzen dient het bestemmingsplan op onderdelen te worden gewijzigd.

3. Waarom naar de raad

De raad is wettelijk het bevoegd orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

4. Doelstelling en resultaat

Een bestemmingsplan, dat voldoet aan wettelijke verplichtingen en huidige normen, zoals vigerende wet- en regelgeving.

5. Argumenten en alternatieven

Niet van toepassing.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Niet van toepassing.

7. Communicatie/Wat betekent het voor de inwoner

Nadat het bestemmingsplan, met in achtneming van de genoemde wijzigingen, door de Raad is vastgesteld wordt het besluit, overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zes weken na vaststelling bekendgemaakt. Het bestemmingsplan behoeft niet meer de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht (GS), maar burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit na vaststelling onverwijld aan GS en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM). GS zowel als VROM kunnen binnen deze termijn van zes weken met betrekking tot een onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan aan de gemeenteraad een reactieve aanwijzing geven.

Na deze termijn wordt het besluit tot vaststelling, al dan niet met het (reactieve) aanwijzingsbesluit, bekendgemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend worden hiervan en van de verdere procedure op de hoogte gesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

8. Kosten, baten en dekking

Aan de realisering van dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten, anders dan de plankosten, verbonden. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal per geval worden ingegaan op de economische haalbaarheid daarvan.

9. Voorstel

Voorgesteld wordt te besluiten, dat:

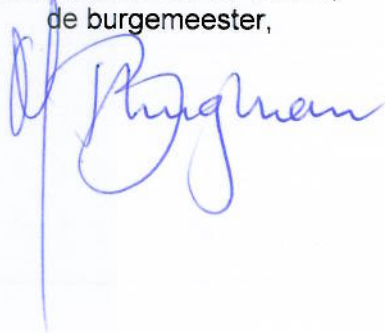
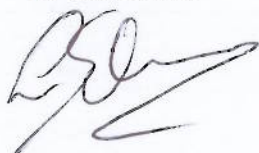
- o de kenbaar gemaakte, en in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdsrecht en Vinkeveen" genoemde, zienswijzen tijdig zijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk worden verklaard;
- o op de kenbaar gemaakte zienswijzen als zodanig worden beoordeeld zoals is aangegeven in genoemde "Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdsrecht en Vinkeveen";

- o het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen", met inachtneming van de wijzigingen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" en de daarbij behorende bijlage, gewijzigd wordt vastgesteld.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Alle documenten die op dit voorstel betrekking hebben, liggen voor u in de leeskamer ter inzage.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris, de burgemeester,





De raad van de gemeente De Ronde Venen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 00107/08 van 29 januari 2009);

1. de ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" kenbaar gemaakte zienswijzen

b e s l u i t :

dat,

1. de kenbaar gemaakte, en in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" genoemde, zienswijzen tijdig zijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk worden verklaard;
2. op de kenbaar gemaakte zienswijzen als zodanig wordt beslist zoals is aangegeven in genoemde "Zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen";
3. het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen", met inachtneming van de wijzigingen, zoals aangegeven in genoemde "Zienswijzennota Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" en de daarbij behorende bijlage, gewijzigd wordt vastgesteld;
4. artikel 1.1 onder k van de planregels als volgt te wijzigen:
bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van het huishouden van een persoon, wiens huishouding daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, in relatie staat tot deze bestemming.
5. aan artikel 4 van de planregels, toe te voegen lid 4.6a., luidend:
burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor bedrijventerrein Voorbancken (Plankaart blad 2) per bedrijf ontheffing te verlenen voor de realisatie van ten hoogste één bedrijfswoning, waarvan de inhoud niet meer dan 500m³ mag bedragen; de dienstwoning moet met de voorgevel tenminste 5 m uit de voorste perceelgrens gebouwd worden. Deze ontheffingsmogelijkheid kan worden toegepast binnen twee jaar na vaststelling van het plan;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
De Ronde Venen d.d. 29 januari 2009.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,