

Startnotitie bestemmingsplan bedrijventerrein Gooimeer Zuid

Actualisering bestemmingsplan

Versie definitief
06 februari 2018
Opsteller: mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter

Inhoudsopgave

1	Samenvatting en conclusies	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Plangebied	4
2.3	Doel van de notitie	5
2.4	Leeswijzer	6
3	Analyse bedrijventerrein	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Bestemmingsplan	7
3.3	Initiatieven	7
3.4	Ruimtelijk visie	10
3.5	Aanpassing bestemmingsplan	11
3.6	Ruimtelijke randvoorwaarden	12
4	Strategie	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Geluid	18
4.3	Detailhandel en overige functies	18
4.4	Planning	19
4.5	Risico's	20
5	Conclusie en voorstel	21

1 Samenvatting en conclusies

De planologische regeling voor het Bedrijventerrein Gooimeer Zuid dient geactualiseerd te worden. Aanleiding hiervoor is de bedrijvenregeling die verwarring oproept door onduidelijke voorschriften. Ook is van belang dat de geluidzone en de geluidverdeling wordt geactualiseerd, om belemmeringen voor bedrijven weg te nemen.

Om inzicht te geven in de te maken keuzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de uit te voeren onderzoeken zijn deze op een rij gezet.

Wat ontwikkelingen betreft is er op het bedrijventerrein een plan voor een passantenhaven met voorfront aan de zijde van de Vesting aan de orde. Ook is er een plan voor de inbedding van gemeentelijke taken op het bedrijventerrein in voorbereiding. Voor deze ontwikkelingen willen we een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opnemen. Op beide onderwerpen zal in deze notitie dan ook inhoudelijk niet verder worden ingegaan.

Daarnaast is er een plan bij de gemeente ingediend voor de oprichting van een nieuwe Volvo-garage met aanverwante voorzieningen op de locatie van de voormalige Tinfabriek aan de Amsterdamsestraatweg. Voorgesteld wordt om deze functie ook in het nieuwe bestemmingsplan toe te staan.

Verder wordt voorgesteld om een 'koffiecorner' als nevenactiviteit bij de Kringloopwinkel mogelijk te maken. Om de ondergeschiktheid te waarborgen wordt voorgesteld om de 'koffiecorner' in m2 te beperken.

Wat de kookstudio aan de Kobaltstraat 11 betreft wordt voorgesteld om deze rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen, gelet op de in het verleden gedane toezeggingen en verleende vergunning Drank- en horecawetvergunning.

Ten aanzien van de handelsvoorraad van auto's op de openbare weg wordt voorgesteld om een planregeling op te nemen die dat gebruik van de openbare weg nadrukkelijk verbiedt. Dit volgt uit het verbod uit de Algemene Plaatselijke Verordening.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Bedrijventerrein Gooimeer Zuid, gelegen tussen Amsterdamsestraatweg en de Rijksweg A1, is een belangrijke bedrijvenlocatie van de Gemeente Gooise Meren. Het is een gemengd bedrijventerrein met productiebedrijven, detailhandelsbedrijven en kantoren. De omvang van het bedrijventerrein is ca. 25 ha. Het bestemmingsplan hiervoor is dringend aan actualisatie toe.

Het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', waar Gooimeer Zuid onderdeel van uit maakt, dateert uit 2009 (vastgesteld gemeenteraad 4 februari 2009).

Directe aanleiding voor actualisering is de planregeling die helder en strakker geformuleerd dient te worden. Via het bestemmingsplan willen wij helderheid verschaffen over de werking van de regeling. Op die manier wordt voldaan aan de oorspronkelijke doelstelling van het bestemmingsplan. Deze doelstelling houdt in dat het bedrijventerrein primair geschikt blijft voor de zwaardere milieubelastende bedrijven. Dit is in overeenstemming met de in Economische Visie Gooise Meren 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De actualisering heeft een conserverend karakter en biedt een heldere koers voor de toekomst. Waar nodig en gewenst zal een uitsterfregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen voor verschillende functies.

Een andere belangrijke aanleiding voor de herziening is de (theoretische) geluidoverschrijding op de geluidzone rondom het bedrijventerrein. Rondom het bedrijventerrein zijn geluidgrenzen vastgesteld. Deze geluidgrenzen gelden voor de bedrijven gezamenlijk. De overschrijding maakt dat het bedrijventerrein momenteel akoestisch op 'slot' zit. Er is momenteel, na een bedrijfswijziging van Alpha Fry, geen zoneplichtig bedrijf meer gevestigd op het industrieterrein. Dat maakt de keuze om de zone in zijn geheel in te trekken in plaats van gedeeltelijk mogelijk. Verkleining van het gezonde terrein en de bijbehorende zone is een andere optie.

De overschrijding van de geluidzone heeft administratieve lasten voor bedrijven voor gevolg. Zo dienen bedrijven bij wijzigingen op het bedrijventerrein een akoestische rapportage aan te leveren. Het is gewenst om deze regeldruk te verminderen in overeenstemming met het doel van de Economische Visie Gooise Meren (Speerpunt 4 'Werk maken van werklocaties', punt 'regelluwe zones invoeren waar rek in de regels mogelijk is').

Onderhavige notitie geeft inzicht in de gewenste aanpassingen van het bestemmingsplan en de mogelijke implicaties daarvan.

Het onderdeel participatie is in een aparte notitie beschreven.

2.2 Plangebied

Het plangebied van het bedrijventerrein Gooimeer Zuid is centraal gelegen in de Gemeente Gooise Meren, ten noordwesten van Naarden Vesting. Het plangebied wordt in het zuidwesten begrensd door de Naardertrekvaart, de woonwijk Keverdijk en in het noorden door de Rijksweg A1. Verder wordt het bedrijventerrein in oosten begrensd door de schootsvelden van Naarden Vesting.



Figuur 1. Afbeelding plangebied bedrijventerrein Gooimeer Zuid

2.3 Doel van de notitie

Het is gewenst om de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' te verduidelijken. Het gaat om de volgende functies:

- detailhandel;
- kantoren;
- overige (dansschool, commerciële sportvoorzieningen, medische en paramedische voorzieningen, e.d.).

Hierbij is het de bedoeling om het verschil in planologisch regime met Gooimeer Noord en Givaudan zo klein mogelijk te houden. Dat kan door het nieuwe bestemmingsplan, qua systematiek, zoveel te laten aansluiten bij de huidige bestemmingsplansystematiek.

Verder is het gewenst om de theoretische overschrijding op de geluidzone weg te nemen. Dit kan door aanpassing of verwijdering van de geluidzone.

Daarnaast spelen drie concrete wat grotere initiatieven.

- 1) Het gaat om de realisatie van een passantenhaven aan de kop van het bedrijventerrein, tussen het bedrijventerrein en Naarden Vesting in gelegen.
- 2) Daarnaast wordt gezocht naar een nieuwe plek voor de inbedding van gemeentelijke taken;
- 3) Verder is er een plan voor een nieuwe vestiging van Volvo Buitenweg en de uitbreiding van functies (zakelijke dienstverlening en horeca) op het perceel Amsterdamsestraatweg 5.

In deze notitie wordt inzicht gegeven in het huidige beleid en de achtergronden hiervan. Van belang hierbij is dat d.d. 14-09-2017 een visie regionale bedrijventerreinen is vastgesteld (Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek, Stec Groep, d.d. 08-09-2017). Deze visie steekt in op behoud van het bedrijventerrein voor milieubelastende bedrijven.

Op basis hiervan worden vervolgens concrete inpassingsvoorstellen gedaan voor de branches die om een aanvullende regeling vragen.

De volgende onderwerpen zijn van belang bij het opstellen van het bestemmingsplan.

- 1) Detailhandelsfuncties;
- 2) Horecafuncties;
- 3) Kantoorfuncties;
- 4) Passantenhaven;
- 5) Wijziging geluidzone.

Het doel van de notitie is om helderheid te verschaffen over de gebruiksmogelijkheden van het terrein voor dit moment en in de toekomst. Dat kan door, op basis van de planning, in juli 2018 een actueel en rechtszeker bestemmingsplan te laten vaststellen door de gemeenteraad. Deze startnotitie is het document ter voorbereiding op de inhoudelijke besluitvorming die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt.

2.4 Leeswijzer

De notitie start in hoofdstuk 3 met een analyse van het huidige bestemmingsplan in relatie tot de startnotitie voor het bedrijventerrein. In hoofdstuk 4 komen strategische onderwerpen van het bedrijventerrein aan de orde, zoals 'detailhandel' en 'geluid'. Hoofdstuk 5 eindigt met een conclusie aan de hand van de analyse. Tevens wordt aangegeven wat de mogelijke vervolgstappen zijn.

3 Analyse bedrijventerrein

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de wensen in combinatie met de huidige planologische situatie geanalyseerd. Gekeken wordt ook naar de voorwaarden waaronder de aanpassing van het bestemmingsplan van het bedrijventerrein kan plaatsvinden.

3.2 Bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Gooimeer Zuid is geregeld in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Naarden', zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 4 februari 2009. In dit bestemmingsplan zijn tevens de bedrijventerreinen Gooimeer Noord en het bedrijventerrein Quest, momenteel Givaudan, geregeld. Onderhavige notitie ziet, zoals aangegeven, op Gooimeer Zuid.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak bestemd voor bedrijven in verschillende milieucategorieën (artikel 3 'Bedrijven', voorschriften). Hierbij kan gedacht worden aan reparatie van auto's, schadeherstel van auto's en houtbewerking, maar ook de handel in auto's en bouwstoffen.

Op het hele bedrijventerrein zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven en bedrijfsactiviteiten toegelaten behorende tot de milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijfstypen zijn opgenomen in de bijlage 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' die onderdeel uitmaken van de voorschriften. Hierin lijken te zijn toegelaten:

- Groothandel in voedingsmiddelen (dranken, voedings- en genotsmiddelen; SBI-code 5138, 5139);
- Overige consumentenartikelen (SBI-code 514);
- Detailhandel vlees, brood etc. (SBI-code 5222, 5224);
- Detailhandel voor zover niet elders genoemd (SBI-code 52);
- Supermarkten en warenhuizen (SBI-code 5211/2, 5246/9);
- Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten (SBI-code 5246/9);
- Cateringbedrijven (SBI-code 5552);
- Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (SBI-code 74);
- Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden.

Deze functies lijken rechtstreeks te zijn toegelaten, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de parkeernorm uit de voorschriften (tegenwoordig regels) van het bestemmingsplan (artikel 3 'Bedrijf' lid 1 sub d, e, f en g). De ruimte die in de voorschriften lijkt te worden geboden, is in tegenstelling tot de uitgangspunten van het bestemmingsplan, waarbij het niet de bedoeling was om deze functies zonder meer toe te laten. Deze functies zullen daarom hoofdzakelijk worden uitgesloten in het nieuwe bestemmingsplan.

In de bedrijfsbestemming is een regeling opgenomen voor internetverkoop (artikel 3 'Bedrijven'). Dit houdt in dat internetverkoop is toegestaan op voorwaarde dat minimaal 80% van het pand wordt gebruikt voor de opslag van producten. Deze zogeheten '80-20'-regel' blijft in stand.

Verder is sprake van een gezoneerd industrieterrein. Rondom het bestemmingsplan is een geluidzone vastgelegd waarop een bepaalde maximale gezamenlijke geluidbelasting is toegelaten. Ten onrechte is het gezoneerde terrein zelf niet specifiek bestemd.

3.3 Initiatieven

Passantenhaven met voorfront

Voor het front van het bedrijventerrein, gezien vanaf Naarden Vesting, is er een plan voor de realisatie van een passantenhaven. Dit projectgebied is, binnen de begrenzingen van het bedrijventerrein, aan de zijde van de Vesting gelegen.

Dit plan maakt onderdeel uit van het 'gebiedsprogramma Naarden buiten de vesting'. Hierin hebben verschillende partners, waaronder de provincie Noord-Holland, in 2015 nut en noodzaak van de

passantenhaven benoemd. Tevens zijn middelen beschikbaar gesteld voor kwaliteitsverbetering van dit gebied. De inspanningen hebben geresulteerd in een concept-visie voor de passantenhaven (Visie passantenhaven Naarden, d.d. 2017).

Het vigerende bestemmingsplan heeft met de passantenhaven rekening gehouden. Ter plaatse van de toekomstige haven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van die ontwikkeling. De wijzigingsbevoegdheid is van toepassing binnen de bestemming 'Bedrijf-B' en 'Verkeer-Verblijf-Vb', maar, vanwege een omissie, niet in de bestemming 'Groen'. Hierdoor kan de groenbestemming niet, met behulp van een wijzigingsbevoegdheid, worden omzet naar de bestemming 'Waterpassantenhaven'.

Ontwikkeling Tinfabriek – Volvo Buitenweg

Volvo Buitenweg, gevestigd aan de Amsterdamsestraatweg 3, heeft een plan ingediend voor de oprichting van een nieuwe Volvo garage met aanverwante voorziening op het naastgelegen perceel. Dit is de locatie van de voormalige Tinfabriek op het perceel hoek Amsterdamsestraat 5, Staalstraat en Energiestraat.

De vestiging van het autobedrijf, met ondergeschikte nevenactiviteiten, op de gewenste locatie past binnen de kaders van het vigerende Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Naarden. De gevraagde horecafunctie van 150 m2 wordt als niet passend binnen dit kader beschouwd.

Achtergrond bestemmingsplan

In principe valt een autodealer onder de noemer 'perifere detailhandel'. In de systematiek van het bestemmingsplan dient de aanduiding 'perifere detailhandel' op een perceel aanwezig te zijn voordat een perceel ten behoeve van perifere detailhandel gebruikt mag worden. Het perceel waar de Volvo naartoe wil is niet voorzien van deze aanduiding.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan het college om zonder raadsbesluit, met een wijzigingsplan (en bijbehorende procedure) de aanduiding perifere detailhandel op het perceel te leggen.

Tegelijkertijd werkt het bestemmingsplan met een lijst van bedrijvigheid, waarin een autodealer onder categorie 2 wordt geschaard. Categorie 2 is ingevolge het bestemmingsplan overal op het bedrijventerrein toegestaan.

Daar waar het bestemmingsplan expliciet een procedure heeft willen voorschrijven om perifere detailhandel mogelijk te maken, maakt het bestemmingsplan vestiging dus ook bij rechte mogelijk.

Voorstel

Het voorstel is om, conform het huidige bestemmingsplan, 'Volvo Buitenweg' ook op nieuwe locatie toe te staan voor wat de reguliere activiteiten betreft. Daarnaast is het voorstel om geen zelfstandige horeca toe te laten op het bedrijventerrein. Hiermee wordt de bestaande beleidslijn doorgezet. Ook wordt bekeken of er in het bestemmingsplan een regeling kan worden opgenomen om handelsvoorraad en buitenopslag niet toe te laten binnen de 'Verkeers'-bestemming. Tenslotte wordt voorgesteld om de detailhandelsfunctie in het nieuwe bestemmingsplan te repareren, in die zin dat de aanduiding 'perifeer' prevaleert boven de algemene regeling in de bedrijvenlijst.

Inbedding van gemeentelijke taken

Onderzocht wordt op welke wijze gemeentelijke taken kunnen worden ingebed op het bedrijventerrein. Daarvoor wordt een separaat besluitvormingstraject opgestart.

Zaken met extra aandacht

Verder zijn er zaken die extra aandacht vragen in verband met het opstellen van het bestemmingsplan.

Kringloopwinkel (aandachtspunten parkeren en horeca);

De kringloopwinkel 'Kringloper Naarden' aan de Amsterdamsestraatweg 41 zorgt voor een parkeer- en verkeersdruk. Het bestemmingsplan staat de kringloopwinkel toe. Bij de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan wordt bekeken of er oplossingen voor handen zijn.

Verder heeft de kringloopwinkel een horeca-gedeelte dat fors te noemen is. Het gaat om een lichte horecafunctie in de vorm van een 'koffiecorner' waar koffie en thee en koek geserveerd wordt. De Kringloper is een leerwerkbedrijf waar mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (weer) terug naar werk worden begeleid. Tijdens het werken bij de Kringloper worden arbeidsvaardigheden (door) ontwikkeld en begeleidt men mensen naar regulier werk. Bekeken zal worden in hoeverre de kringloop ook voor het bedrijventerrein als 'broodjeszaak' functioneert of kan functioneren.

Voorstel

Het bestemmingsplan staat zelfstandige horeca niet toe. Voorgesteld wordt om de 'koffiecorner', als nevenactiviteit, toe te laten. Hierbij kan het horecagedeelte in m2 worden beperkt, om te garanderen dat er sprake is van ondergeschiktheid. De verkoop van alcoholische drank wordt niet toegestaan.

Gooische Kookstudio & Catering | Kookworkshops Naarden

Aan de Kobaltstraat 11c is de Gooische Kookstudio & Catering gevestigd. Hiervoor is onder meer een exploitatievergunning verstrekt (2013). Hieruit blijkt dat de (horeca) activiteiten zijn opgevat als 'dienstverlening' die in het bestemmingsplan rechtstreeks is toegelaten. De activiteiten dienen beperkt te blijven tot de activiteiten catering en kookstudio waarbij het schenken van (zwak-)alcoholische dranken ondergeschikt is. Het organiseren van feesten en partijen, ook die van persoonlijke aard, is niet toegestaan.

Achtergrond bestemmingsplan

De gronden waarop de catering / kookstudio is gelegen hebben de bestemming 'Bedrijf' met een nadere aanduiding 'B3' op de verbeelding. Hieruit volgt dat er bedrijfsactiviteiten, behorende tot de categorieën 1 tot en met 3 van de bij het bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De primaire functie, c.q. bedrijfsactiviteit 'catering' valt onder categorie 2. Het geven van kookcursussen / -workshops valt onder categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten "(zakelijke) dienstverlening". Hieruit volgt dat een cateringbedrijf en het geven van kookcursussen niet in strijd zijn met de op de gronden rustende bestemming, zo is in 2013 geredeneerd. Dit standpunt is discutabel. Het bedrijf 'Gooische Catering' gevestigd aan de Kobaltstraat 11 C 1411 AM Naarden (kvk-nr. 54246482, vestigingsnr. 000024045438) staat als volgt ingeschreven bij de kamer van koophandel:

"SBI: 5621 Eventcatering

SBI1: 94992 Hobbyclubs

SBI2: 55102 Hotels (geen hotel-restaurants), pensions en conferentie-oorden

Medewerkers: 3

Status: Actief "

De functie 'catering' is als functie toegestaan op basis van het bestemmingsplan binnen categorie 2 in combinatie met de bedrijvenlijst. De functie 'Hotels (geen hotel-restaurants), pensions en conferentie-oorden' niet.

Hobbyclubs komen in de bedrijvenlijst niet voor, omdat, deze activiteiten niet bedrijfsmatig van aard zijn.

Het bedrijf is bij de kamer van koophandel niet ingeschreven als 'kookstudio'. Een kookstudio valt weliswaar onder het begrip dienstverlening, maar ook onder het begrip 'horeca' binnen de 'Begripsomschrijvingen' (artikel 1 Voorschriften). De horecafuncties zelf zijn uit de bedrijvenlijst geschrapt (onthouden van goedkeuring door de provincie). Een kookstudio lijkt eerder te vallen onder het begrip 'restaurant' dan onder het begrip 'catering'.

In het verleden is, zoals aangegeven, besloten het bedrijf toe te laten. Daar is een uitvoerige discussie aan vooraf gegaan.

Voorstel

Gelet op de in het verleden ingenomen standpunten en verleende toestemmingen wordt voorgesteld om de kookstudio rechtstreeks door middel van een persoonsgebonden overgangsrecht toe te staan in het bestemmingsplan.

Dierencrematorium (handhaving)

Er is in het verleden geklaagd over het Dierencrematorium Naarden aan de Kobaltstraat 2. De inrichting valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek controleert namens de gemeente het crematorium. De milieudienst geeft daarover het volgende aan. 'Er hoort geen zwarte rook uit de schoorsteen te komen. In de gevallen waarin zich dat heeft voorgedaan, betrof het een incident. Het ging om een storing of verbranding van een overleden dier met een hoger vetpercentage dan wat gangbaar is. Het bedrijf heeft voorzien in een camera die uitstoot van zwarte rook detecteert en het bedrijf neemt in een dergelijke situatie dan ook zo snel mogelijk actie om de storing op te heffen of het proces bij te sturen.

Het bedrijf is meerdere malen bezocht, onder andere in 2015 en 2016, en onder andere naar aanleiding van klachten. Er is tijdens de laatste controle geen overtreding van de milieuvoorschriften geconstateerd', aldus de milieudienst.

Het bestemmingsplan staat het dierencrematorium toe. Met een betere verbrandingsprocedure en een betere monitoring zijn de klacht verholpen.

Handelsvoorraad auto's

Aan de Energiestraat staat op de openbare weg handelsvoorraad van aldaar gevestigde bedrijven. Dit is storend omdat parkeerplekken in de openbare ruimte daarmee onnodig bezet zijn. Verder draagt het niet op een positieve manier bij aan de sfeer op het bedrijventerrein.

Voorstel

Het voorstel is om te onderzoeken of er in het bestemmingsplan een regeling kan worden opgenomen om handelsvoorraad niet toe te laten binnen de 'Verkeers'-bestemming.

Bedrijfswoningen

Van één bedrijfswoning op het bedrijventerrein is bekend dat deze niet meer als zodanig gebruikt wordt. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Dit is omdat bedrijfswoningen gevoelig zijn voor milieubelastende activiteiten van derden bedrijven en om die reden een belemmering kunnen vormen. Bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein worden overigens niet beschermd tegen het onderdeel geluid.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de bedrijfswoningen te inventariseren. De woningen die anders dan een dienstwoning functioneren kunnen als bedrijfsfunctie worden bestemd, zodat de mogelijkheid tot bewoning vervalt.

3.4 Ruimtelijk visie

De visie op bedrijventerrein Gooimeer Zuid is opgenomen in de regionale bedrijventerreinvisie en de Economische visie Gooise Meren 2040, Ruimte voor Ondernemerschap.

3.4.1. Regionale bedrijventerreinvisie

De regionale bedrijventerreinvisie is vastgesteld d.d. 14-09-2017 (Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek, Stec Groep, d.d. 08-09-2017).

Doel

De regio beschikt over verschillende formele werklocaties: bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Deze zijn belangrijk voor de regionale werkgelegenheid. Juist in de regio Gooi en Vechtstreek wordt steeds meer gewerkt op zogenaamde informele werklocaties. Denk daarbij aan kantoorvilla's, (tijdelijke) bedrijvenverzamelgebouwen, thuiswerkers, zzp'ers en (creatieve) hotspots. De banen op informele werklocaties winnen aan belang voor de regionale economie. Tegelijkertijd blijven formele werklocaties belangrijk voor de regionale economische structuur omdat ze werkgelegenheid bieden aan mensen die minder ver willen of kunnen reizen voor hun werk. Of voor bedrijven die traditiegetrouw in de regio zijn gevestigd, hun klanten in de buurt hebben en daarom gebonden zijn aan een kern in de regio.

Geconcludeerd wordt dat het waarschijnlijk en realistisch is dat er nog een ruimtevraag is voor de regio. Wat aanbod betreft is er circa 5,6 hectare aanbod (harde plancapaciteit) op één bedrijventerrein: BusinessPark27 (BP27). Er zijn nog enkele private restkavels ('t Plaveen, Gooimeer Zuid en Nijverheidslaan) maar deze zijn niet specifiek bestemd voor bedrijfsruimte en bovendien in private handen. De leegstand in bestaand vastgoed is laag.

Ook intensiever gebruik van ruimte is op veel terreinen niet aan de orde. Veel terreinen hebben al een hoge FSI (floor space index) en/of bebouwingspercentage. Daardoor ontstaan op veel binnenstedelijke bedrijventerreinen parkeerproblemen (onder andere Gooimeer-Zuid).

3.4.2 Economische visie Gooise Meren 2040

De economische visie is vastgesteld in december 2017.

Doel

De economische visie zet in op het behoud en de uitbreiding van werklocaties. Zo is een van de speerpunten 'Werk maken van werklocaties'. Het doel van dit speerpunt is het behoud en de uitbreiding van werkgelegenheid. De vermindering van de werkgelegenheid in Gooise Meren is voor een belangrijk deel het gevolg van het gebrek aan ruimte op formele werklocaties. De gemeente waardeert lokale initiatieven die bijdragen aan meer werkgelegenheid op het vlak van duurzaamheid en stimuleert het gebruik van lokale duurzame producten en diensten

3.4.3 Voorstel

Op basis van de regionale en economische visie is het van belang om vast te houden aan de huidige opzet van het bestemmingsplan, waarbij de huisvesting van bedrijven met een zwaardere milieubelasting (milieucategorie 3 en hoger) voorop staat. Zo blijft het bedrijventerrein duurzaam behouden als terrein voor milieubelastende bedrijven. Verder is het van belang om te bekijken of de administratieve last voor bedrijven verminderd kan worden door aanpassing van het geluidgezoneerde industrieterrein.

3-5 Aanpassing bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aangegeven op welke aspecten de bestemmingsregeling voor 'Bedrijventerrein Gooimeer Zuid' aanpassing behoeft.

Hieronder worden de belangrijkste zaken eruit gelicht, voor zover die hierboven nog niet zijn behandeld.

1) Dezoneren industrieterrein

Gooimeer Zuid is een geluidgezoneerd industrieterrein waarvan de berekende geluidniveau's op de geluidzone reeds geruime tijd overschreden wordt.

De overschrijding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat alle of nagenoeg alle bedrijven op het industrieterrein onder het Activiteitenbesluit vallen. De standaard geluidvoorschriften in het Activiteitenbesluit geven meer geluidruimte aan die bedrijven dan ze nodig hebben. De overschrijding wordt ook veroorzaakt door een vreemde ligging van de geluidzone op het westelijk deel van de geluidzone van het bedrijventerrein. De zone ligt daar bijna op het gezoneerd terrein zelf, waardoor nauwelijks sprake is van een zone.

Het industrieterrein zit akoestisch gezien op 'slot'. Dat wil zeggen dat op een of meerdere posities de berekende zonegrenswaarden van 50 dB(A) wordt overschreden, op basis van het gehanteerde zonebeheersmodel. Het zonebeheersmodel bevat geluidsbronnen waarmee door geluidsoverdrachtsberekeningen de geluidsbelasting op de zonegrens kan worden berekend.

Hierover is in 2015 door de OFGV gerapporteerd. In het rapport zijn opties vermeld hoe de overschrijding teniet gedaan zou kunnen worden (Rapport actualisatie zonebeheersmodel Gooimeer Zuid Naarden, d.d. februari 2015). Ook is geïnventariseerd wat de voor- en nadelen zijn van elke optie. Er zijn vier opties bestudeerd:

- a. Strengere geluidvoorschriften (maatwerk) voor bedrijven in het hele gebied;
- b. Geluidzone gedeeltelijk verleggen;
- c. Geluidzone geheel verleggen;
- d. De zone verwijderen (dezoneren).

De volgende partijen zullen worden betrokken bij de aanpassing van de geluidvoorwaarden. De bewoners aan de Keverdijk, de eigenaren en gebruikers van de bedrijven en bedrijfswoningen op Gooimeer-Zuid.

2) Functie detailhandel

In de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan is de functie detailhandel in verschillende soorten opgenomen. Er lijkt geen beperking te zijn gesteld aan de vorm en type van detailhandel, terwijl dat onmiskenbaar wel de bedoeling is geweest bij de opstelling van het bestemmingsplan. De regels lijken innerlijk tegenstrijdig te zijn omdat op sommige locaties uitsluitend perifere detailhandel bedoeld is toe te staan.

Om onduidelijkheden weg te nemen wordt voorgesteld de regels dusdanig aan te passen zodat uitsluitend bestaande vormen van detailhandel zijn toegelaten.

Uitgangspunt is ook voor het nieuwe bestemmingsplan om het aantal detailhandelsbedrijven op Gooimeer Zuid niet toe te laten nemen. De insteek is dat er pas een nieuw detailhandelsbedrijf is toegestaan in de zone langs de Amsterdamsestraatweg als een detailhandelsvestiging buiten deze zone, maar wel binnen Gooimeer Zuid, haar activiteiten staakt. Hierbij is het de bedoeling dat de detailhandelsbedrijven buiten de zone aan de Amsterdamsestraatweg op termijn verdwijnen.

Gelet op het bovenstaande en na bestudering van het bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld:

- Geluid: dezoneren deel bestemmingsplan; omvang daarvan nader te bepalen
- Functie detailhandel: aanpassen regeling detailhandel;
- Bestemming: gezoneerd industrieterrein; toevoegen zonevlak voor hele terrein;
- Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. passantenhaven ook in bestemming 'Groen';
- Wijzigingsbevoegdheden voor de gemeentelijke activiteiten opnemen;
- Maatbestemming voor kringloopwinkel en kookstudio opnemen;
- Functie-aanduiding parkeren op de verbeelding en in de regels.

3.6 Ruimtelijke randvoorwaarden

De wens om bovengenoemde functies en maatregelen, al dan niet te weren en/ of te regelen in een bestemmingsplan heeft een aantal consequenties met ruimtelijke impact. Bij 'ruimtelijke ordening' gaat het om de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten geordend en de verschillende belangen afgewogen. Bij een goede belangenafweging dient altijd duidelijk te zijn waar welke functie gewenst is en waarom die functie juist daar nodig is. Het resultaat hiervan dient te voldoen aan het vereisten van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 2.1. lid 1 Wro).

Geluidzone

Rond het bedrijventerrein is een geluidzone vastgesteld op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder. In onderstaande afbeelding is het bedrijventerrein en de ligging van de zone weergegeven.



Figuur 2. Afbeelding geluidzone bedrijventerrein Gooimeer Zuid

De grens van het gezoneerde industrieterrein (binnenste blauwe afbakening) en de ligging van de zonegrens (buitenste blauwe afbakening) zijn in de figuur weergegeven. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting (etmaalwaarde) niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de geluidzone gelden beperkingen voor woningbouw of andere geluidgevoelige bestemmingen. In beginsel geldt een (voorkeurs)grenswaarde van 50 dB(A). Maar de mogelijkheid bestaat om voor woningen binnen de geluidzone hogere waarden vast te stellen. Ten behoeve van de woningen binnen de geluidzone van Gooimeer Zuid zijn bij besluit van het Ministerie van VROM in 1996 hogere waarden vastgesteld (MGB 96068117/551). De hogere waarden zijn vastgesteld op een maximum van 55 dB(A) op de gevels van woningen aan de Vaartweg 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48a en 50a. Bedrijfswoningen die op het terrein zelf zijn gelegen vallen buiten de wettelijke normering.

Bij vaststelling van de geluidzone in 1996 is het hele industrieterrein gezoneerd. Slechts een deel van het bedrijventerrein is ook daadwerkelijk voor 'grote lawaaimakers' (milieucategorie 4 en hoger) bestemd. Dat is het gedeelte waar Alfpha Fry gevestigd was, op de locatie van de oude Tinfabriek, locatie Amsterdamsestraatweg.

Hieronder wordt eerst kort ingegaan op de noodzaak de planverbeelding aan te passen aan de feitelijk nog gezoneerde delen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de dezonering zoals voorgesteld wordt voor het bestemmingsplan.

Begrenzing gezoneerd industrieterrein

De Wet geluidhinder geeft de begrenzing van het terrein aan dat gezoneerd is op grond van die wet. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft uitgesproken dat uit de Wet geluidhinder, zoals gold tot 31 maart 2010, volgt dat de zonering alleen die delen van een industrieterrein omvat waarop zich ook planologisch geluidzoneringsplichtige bedrijven kunnen vestigen. Een planologische interne zonering kan daardoor invloed hebben op de omvang van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde deel.

Door de interne zonering van het huidige bestemmingsplan is op bepaalde delen van het industrieterrein feitelijk onmogelijk gemaakt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven zich op die percelen vestigen. Dit betreft de terreinen die op grond van het bestemmingsplan zijn aanwezig voor bedrijven tot en met categorie 3. Deze delen zijn gedezoneerd. Dit is niet direct kenbaar voor derden.

Voor derden dient het duidelijk kenbaar te zijn wat de gezoneerde delen op grond van de Wet geluidhinder zijn. Het gezoneerde gedeelte dient de bestemming "gezoneerd" te hebben.

Geluidzone industrieterrein

Op 31 maart 2010 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Sinds die datum kan de gemeenteraad besluiten om ook delen van industrieterreinen mee te nemen in de zone waarop zich geen geluidzoneringsplichtige bedrijven kunnen vestigen.

Aan de hand van een nadere akoestisch rapport van de milieudienst wordt bekeken of het zinvol is om van deze gelegenheid gebruik te maken.

Voor de begrenzing van het nieuwe gezoneerde deel van het bedrijventerrein wordt voorgesteld om de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Terreinen waarop zich categorie 4 bedrijven kunnen vestigen op grond van de planologische interne zoning, blijven behoren tot het gezoneerde terrein op grond van de Wet geluidhinder. Deze terrein zijn voor de zwaarst op het terrein toegestane industrie bedoeld;
- Aan de zuidwestrand van het industrieterrein is een enkel perceel waar een categorie 4 bedrijf zich kan vestigen. Voorgesteld wordt, om daar waar een bedrijf van een lagere categorie is gevestigd of zich gaat vestigen (Volvo op locatie Alpha Fry aan Amsterdamsestraatweg 5) de maximale categorie te verlagen naar 2 of 3. Ditzelfde geldt voor een aantal percelen aan de westkant van het industrieterrein (Nikkelstraat 16 en Nikkelstraat 39);
- Terreinen waarop zich bedrijven tot en met categorie 3 kunnen vestigen blijven behoren tot het gezoneerde terrein op grond van de Wet geluidhinder, voor zover op deze terreinen qua inpasbaarheid in de zone reëel een geluidzoneringsplichtige bedrijf kan worden gevestigd.

Door deze uitgangspunten blijft gewaarborgd dat percelen waarop bedrijven aanwezig zijn met een grote geluidsemissie mee worden genomen bij de zonetoetsing. Dit is wenselijk in verband met de bescherming van de omgeving. Ook is door deze uitgangspunten gewaarborgd dat nieuwe geluidzoneringsplichtige bedrijven zich op het industrieterrein kunnen vestigen (al dan niet na een planologische procedure) en daarbij een redelijke verwachting kunnen hebben dat het bedrijf inpasbaar is in de zone.

Ook treedt voor het bedrijfsleven een lastenverlichting op bij vestiging of uitbreiding buiten het gezoneerde deel. Minder bedrijven worden dan geconfronteerd met de benodigde aanvullende toetsing aan de geluidruimte binnen de geluidzone ("inpasbaarheidstoets"), omdat ze "toevallig" op een gezoneerd industrieterrein zijn gevestigd. Voor deze toets is in veel gevallen een geluidsrapport nodig. Ook worden minder bedrijven geconfronteerd met een milieuprocedure ("maatwerkvoorschrift") die nodig is voor een goed zonebeheer.

De verkleining van het terrein waarop geluidzoneringsplichtige bedrijven zich mogen vestigen kan leiden tot aantasting van de woonomgeving van bewoners.

Aan de zuidwestkant van het bedrijventerrein kan door een aanpassing van de geluidzone een theoretische verslechtering plaatsvinden voor de woningen gelegen aan het Jac P. Thijssepark en aan de Vaartweg.

De verslechtering lijkt op voorhand beperkt omdat deze woningen een overheersende gevelbelasting van wegverkeerslawaai ondervinden. Verder gaat het om een bestaande situatie met reeds gevestigde bedrijven.

Ook hebben de op het gedezoneerde terrein gelegen bedrijven slechts een kleine feitelijke geluidsuitstraling. Tenslotte dienen deze bedrijven op grond van de Wet milieubeheer te voldoen aan de Best beschikbare technieken, ook voor geluid.

De geluidruimte, geboden door de ligging van de zone, dient overeen te komen met de in redelijkheid benodigde geluidruimte voor de bedrijven op het gezoneerde deel van het industrieterrein.

Een uit te voeren geluidsonderzoek zal inzicht geven in de gevolgen van het wijzigen van de zonecontour.

Scheiden van functies

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' komt tot uiting in het scheiden van verschillende functies. Zo is bij de combinatie van 'gevoelige' functies (wonen, lesfuncties en in mindere mate kinderopvang, hotel en kantoorruimten) in relatie tot de bedrijven uit de zwaardere milieucategorie (3.1, 3.2 en meer) sprake van een 'spanningsveld'. Tussen dit type bedrijvigheid en 'gevoelige' functies gelden afstandsnormen ten aanzien van geluid, geur, stof en externe veiligheid. Zo worden bijv. op basis van de Wet geluidhinder gevoelige functies beschermd tegen te hoge geluidbelasting. Aan de andere kant hebben bedrijven rechten om tot een bepaald geluidniveau geluid te produceren. Ook dient hierbij rekening te worden gehouden met eventuele toekomstige uitbreiding van bedrijven. Dit leidt tot een bepaalde afstandsnorm die tussen beide functies aangehouden dient te worden.

De afstandsnormen vloeien rechtstreeks voort uit het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein en indirect, onder meer, uit de Wet geluidhinder en vanwege de van toepassing zijnde Activiteitenbesluit (algemene maatregel van bestuur).

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefmilieu te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

De afstandsnormen zijn in het huidige bestemmingsplan bepaald en zijn gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is een instrument dat in Nederland algemeen geaccepteerd is om via een bestemmingsplan sturing te geven aan milieubelastende en milieugevoelige functies.

Van belang is dat op het bedrijventerrein bedrijfswoningen voorkomen, die op een gezoneerd terrein geen bescherming genieten tegen geluid afkomstig van het bedrijventerrein. Bij niet-gezoneerde bedrijfsterrein genieten zij wel bescherming van geluid afkomstig van derden bedrijven.

Detailhandel op bedrijventerrein

Met perifere detailhandelsvestiging (PDV) worden de volgende branches bedoeld: auto's, boten, caravans (ABC goederen) en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en /of materialen, keukens, badkamers en sanitair. Bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels. Alle overige grootschalige detailhandelsvestigingen (>1500 m²) die niet onder de PDV vallen en zich vestigen buiten het kernwinkelgebied worden aangeduid als grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV).

Ruimtelijke aspecten

Bij de vestiging van detailhandelsfuncties op een bedrijventerrein zijn de volgende ruimtelijke aspecten van belang:

- 1) verkeersaantrekkende werking (bezoekers);
- 2) parkeerbehoefte in relatie tot parkeervoorzieningen;
- 3) verkeersveiligheid (bevoorrading).

Voorkomen dient te worden dat nieuwvestiging van detailhandel leidt tot verkeers- of parkeerproblemen, zonder dat er in de openbare ruimte mogelijkheden zijn om deze op te lossen.

Branchering

Een ander aspect met ruimtelijke randvoorwaarden betreft de wens om keuzes te maken tussen verschillende soorten van detailhandel. Het maken van onderscheid daartussen is aan regels gebonden. Zo is in artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaald dat bij het stellen van regels in een bestemmingsplan wordt voorkomen dat strijdigheid ontstaat met artikel 14, aanhef en onder 5, van de Dienstenrichtlijn (richtlijn nr. 2006/123/EG) van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie.

Dit betekent, in het kort, dat slechts eisen aan vormen van detailhandel mogen worden gesteld voor zover daar een duurzame ontwrichting van het lokale voorzieningenniveau mee wordt voorkomen. Bij de duurzame ontwrichting dient het te gaan om een dwingende reden van algemeen belang, zoals het handhaven van een levendig centrum, het voorkomen van verkeersaantrekkende werking en de bescherming van consumenten. Dit betekent dat, gemotiveerd, beperkingen kunnen worden gesteld

aan detailhandelsontwikkelingen ten aanzien van perifere of grootschalige detailhandelslocaties, zogeheten PDV- of GDV-locaties.

Naast artikel 1.1.2 van het Bro heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verschillende keren (bijv. ABRS 24-11-1997, Gst 1998, 7085/7, ABRS 10-06-2009, 200808122) uitgemaakt dat zogeheten 'branchering' (het zonder meer uitsluiten van branches) niet is toegestaan, tenzij er een ruimtelijke motivatie aan ten grondslag ligt.

Voor bedrijventerrein Gooimeer Zuid zullen geen branches zonder meer worden uitgesloten. De huidige bedrijvenregeling, zoals bedoeld, kan worden gehanteerd.

Planschade

Wanneer bedrijfspercelen qua gebruiksmogelijkheden worden verruimd maar qua maximale milieubelasting worden beperkt in verband met de vestiging van 'gevoelige' functies dan kan daardoor planschade (6.1 Wro) ontstaan. Ten eerste kan vermogensschade ontstaan door eventuele waardevermindering van onroerende zaken. Daarnaast kan inkomensschade ontstaan als gevolg van inkomensderving omdat bepaalde activiteiten niet meer of onder strikte voorwaarden kunnen worden uitgevoerd als gevolg van de planologische wijziging.

De vermogens- of inkomensschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologische situatie en de maximale invulling van de nieuwe planologische situatie met elkaar te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering. Indirecte planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een perceel lijdt doordat een bestemmingsplan ongunstige waardedrukkende ontwikkelingen in de naaste omgeving mogelijk maakt.

Directe planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op zijn eigen perceel worden beperkt.

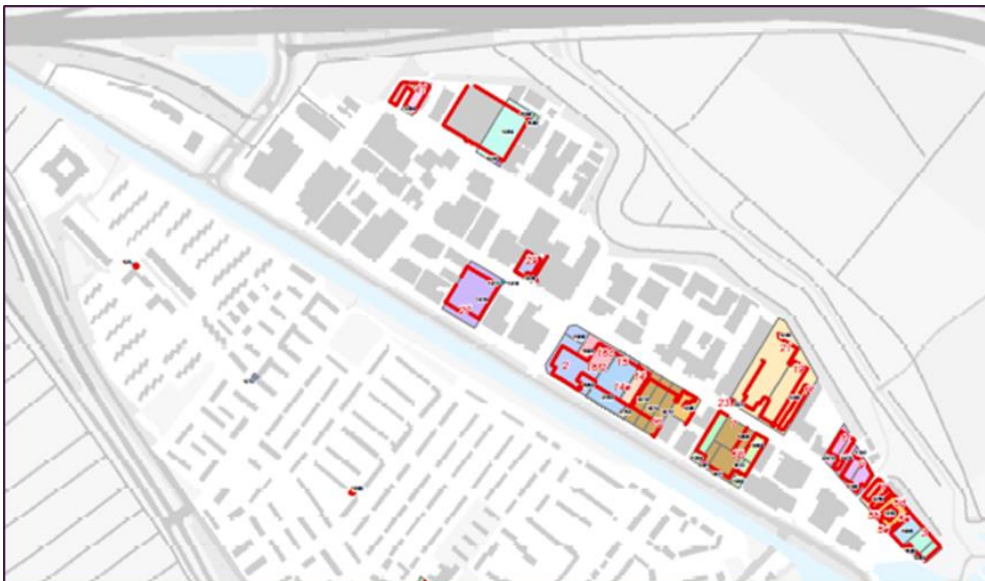
Het is mogelijk om bij de uitwerking van een planologische regeling voor het bedrijventerrein de kans op planschade enigszins te beperken. Zo bepaalt artikel 6.1 Wro dat geen recht op schade bestaat als de schade voldoende anderszins verzekerd is. Dat kan het geval zijn als de aanvrager niet alleen nadeel ondervindt van het schadeveroorzakende besluit, maar ook voordeel zoals een groter economisch draagvlak of waardeverhogende voorzieningen. Dit kan het geval zijn bij bepaalde bedrijfspercelen indien de gewenste bestemmingsverruiming mogelijk wordt gemaakt door middel van een bestemmingsplan. Bij bedrijfspercelen waar minder verruiming in functies kan worden toegestaan zal dat minder snel of in het geheel niet aan de orde zijn.

De schade is ook anderszins verzekerd als een planschadeovereenkomst is gesloten met degene die om de planologische maatregel heeft verzocht en die de schade heeft veroorzaakt.

Er zal een onderzoek naar planschade worden uitgevoerd en de mogelijkheid om de eventuele gevolgen daarvan te verzachten in de planregels.

Erfpacht

Een deel van het bedrijventerrein is uitgegeven in erfpacht. Gemeente Gooise Meren is eigenaar van de grond. Hieronder is het deel weergegeven dat is uitgegeven in erfpacht (rood omlijnd).



Figuur 3. Uitsnede kaart erfpacht bedrijventerrein Gooimeer Zuid

Dit kan een rol spelen bij handhavingszaken en bij directe vormen van planschade na aanpassing van de bestemming waarbij bouw- en of gebruiksmogelijkheden aan 'banden' worden gelegd. Een deel van de erfpachtcontracten worden herzien. In de erfpachtcontracten wordt verwezen naar het bestemmingsplan als het gaat om het toegestane gebruik. Ook vindt toetsing aan het bestemmingsplan voorafgaand aan het nieuwe erfpachtcontract plaats.

4 Strategie

4.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 2 'Inleiding' is aangehaald is het doel van deze notitie, kortweg, het juridisch borgen van de visie. In hoofdstuk 3 'Analyse' is aangegeven wat de huidige situatie is en wat de doelen zijn uit de ruimtelijke visie. Vervolgens zijn de ruimtelijke gevolgen behandeld die al dan niet samengaan met de ruimtelijke keuzen. Zo is ingegaan op de elementen 'scheiden van functies', 'overige functies', 'functiemenging', 'detailhandel', 'branchering', 'planschade' en 'kostenverhaal'.

In dit hoofdstuk wordt nader in gegaan op de te maken keuzen voor het bedrijventerrein.

4.2 Geluid

Zoals aangegeven is een dringende aanpassing van de geluidregeling in het bestemmingsplan gewenst, omdat:

- 1) Het bedrijventerrein akoestisch gezien op 'slot' zit, vanwege overschrijding van de berekende zonegrenswaarden van 50 dB(A);
- 2) Delen van het terrein zijn gedezoneerd, zonder dat de geluidzone daarop lijkt te zijn aangepast;

Akoestisch onderzoek zal dienen uit te wijzen wat de te verwachten gevolgen zijn voor:

- 1) Burgerwoningen in de omgeving;
- 2) Bedrijfswoningen op het bedrijventrein;
- 3) Bedrijven op het terrein zelf.

Voorgesteld wordt om het gezoneerde terrein en de zone te wijzigen zodat het bestemmingsplan op dit punt weer actueel is. De omvang van het terrein en de ligging van de zone is bepalende voor de vraag wat in akoestische zin de gevolgen zijn voor de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein en de woningen in de nabijheid. Akoestisch onderzoek zal dit dienen uit te wijzen, waarbij het uitgangspunt is om de milieugevolgen zo veel als mogelijk is te beperken voor de (bedrijfs-)woningen.

4.3 Detailhandel en overige functies

Het bestemmingsplan lijkt een aantal functies toe te staan, die ongewenst zijn op een bedrijventerrein. Te denken valt aan fitnesscentra en bijvoorbeeld kleinschalige vormen van detailhandel. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan dusdanig te repareren, zodat:

- Kleinschalige vormen van detailhandel, fitnesscentra, kantoren, etc. niet meer rechtstreeks zijn toegelaten

Het nadeel daarvan is dat bedrijven, voor zover gronden niet in erfpacht zijn uitgegeven, planschade kunnen leiden. Gelet op het feit dat ook altijd dient te worden voldaan aan de parkeernormen uit het bestemmingsplan kan het aantal mogelijkheden tot vestiging bij voorbaat beperkt zijn.

Het voordeel van het corrigeren van de planregeling zoals deze is bedoeld, is dat elke belanghebbende weer weet waar hij of zij aan toe is. Er ligt een duidelijke en handhaafbare regeling waar zowel gemeente, bedrijven en burgers baat bij hebben.

4.4 Planning

PLANNING TOTSTANDKOMING BESTEMMINGSPLAN

Nr.	Stap in proces	Doorlooptijd
1	Opstellen voorontwerpbestemmingsplan. Ambtelijke beoordeling plan. Verwerken opmerkingen	december- februari 2018
2	Participatie bewoners, bedrijven, FINN, provincie etc.	februari 2018
3	Afronden akoestisch onderzoek	januari 2018
4	Opstellen ontwerp bestemmingsplan. Ambtelijke beoordeling plan. Verwerken opmerkingen	maart – april. 2018
5	Akkoord b&w op het plan	mei 2018
6	Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan (6 weken)	mei- juni 2018
4	Verwerken evt. ingediende zienswijzen + opstellen raadsdossier	juli 2018
5	Vaststellen bestemmingsplan (afhankelijk van interne routing + raadsagenda)	sept 2018
6	Bekendmaken vastgesteld bestemmingsplan (digitaal) 2 – 6 weken*	okt 2018
7	Mogelijkheid om in beroep te gaan voor belanghebbende bij Raad van State**. 6 weken ter visie. Afloop beroepstermijn.	okt 2018
8	Onherroepelijk bestemmingsplan***	nov 2018, uiterlijk nov 2019 bij afwijzen evt. beroep

*

De termijn is 2 weken als er geen zienswijzen van rijk of provincie zijn ingediend, of deze volledig zijn overgenomen. De termijn bedraagt 6 weken als door GS of de inspecteur van Leefomgeving en Transport zienswijzen zijn ingediend die bij de vaststelling niet volledig zijn overgenomen, of als het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.

** Het vaststellingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als er een reactieve aanwijzing is gegeven, wordt dat deel van het bestemmingsplan niet bekend gemaakt. Dat deel treedt dan niet in werking; hiervoor blijft het "oude" bestemmingsplan gelden. Als het aanwijzingsbesluit onherroepelijk is, vervalt het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan voor dit onderdeel.

*** Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld (en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend). De onderdelen van het bestemmingsplan waartegen beroep en verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld treden pas in werking nadat op het verzoek of beroep is beslist (tenzij de rechter deze onderdelen vernietigt). De Raad van State neemt in principe binnen 12 maanden, na afloop van de terinzagetermijn, een beslissing.

4.5 Risico's

Voor een aantal locaties binnen het plangebied wordt voorgesteld de toegestane functies te wijzigen waardoor eigenaren kunnen worden benadeeld in hun planologische mogelijkheden.

Indien de eigenaar van het perceel kon voorzien dat het planologische regime zou wijzigen dan is er sprake van 'voorzienbaarheid'. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het daarvoor voldoende dat, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het desbetreffende perceel zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin ('voorzienbaarheid'). Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt.

In dit geval kan het vaststellen, bekendmaken en ter inzage leggen van bijv. een startnotitie of voorontwerpbestemmingsplan gezien worden als concreet beleidsvoornemen. Vervolgens is er sprake van 'passieve risicoaanvaarding' als er 'voorzienbaarheid' is en er in het verleden (tenminste 9 maanden na beleidsvoornemen) geen stappen zijn ondernomen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen.

Om er zeker van te zijn dat hierop een beroep kan worden gedaan is het een optie om de startnotitie 9 maanden ter inzage te leggen. Eigenaren zouden dan in die periode een aanvraag kunnen doen voor de nieuwe functie. Als eigenaren niet handelen binnen deze termijn, dan vervalt het recht op planschade. Juridisch gezien kan daarom het planschaderisico worden ingeperkt. Of deze optie zinvol is hangt af van nader in te winnen planschade-advies. Hierbij wordt tevens bekeken of het mogelijk is om een verzachtende planschaderegeling op te nemen in het bestemmingsplan. Hierbij wordt gedacht aan een regeling om de 'schade' te herstellen ter compensatie van de planschade. Dat wil zeggen dat door het vaststellen van een nieuw planologisch regime weer wordt teruggekeerd naar de 'oude' planologische situatie, waardoor geen schade meer aanwezig is.

Verder is van belang dat een flink aantal percelen in gemeente eigendom zijn. De vermogensschade is om die reden beperkt tot de percelen die in eigendom van derden zijn.

Om zeker te zijn van de eventuele te lijden schaden en mogelijke maatregelen wordt geadviseerd om advies in te winnen hierover. In de tussentijd kan dan gewerkt worden aan het voorontwerpbestemmingsplan.

5 Conclusie en voorstel

5.1 Conclusie

Gelet op het bovenstaande adviseren wij om:

- 1) Een bestemmingsplan op te laten stellen waarin de huidige situatie zoveel mogelijk wordt vastgelegd, waarbij de planregeling helder en strakker wordt geformuleerd;
- 2) Het gezoneerde terrein en de geluidzone eromheen aan te passen aan de huidige eisen, waarbij belemmeringen worden weggenomen;
- 3) De passantenhaven en de functie voor gemeentelijke taken via een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan;
- 4) De nieuwe Volvo-garage met aanverwante voorzieningen op de locatie van de voormalige Tinfabriek aan de Amsterdamsestraatweg toe te staan, met uitzondering van de aangevraagde horecafunctie;
- 5) De 'koffiecorner' als nevenactiviteit bij de Kringloopwinkel mogelijk te maken, waarbij deze in m² wordt beperkt;
- 6) De kookstudio aan de Kobaltstraat 11 rechtstreeks in het bestemmingsplan met uitsterfconstructie op te nemen;
- 7) Een verbod in de planregeling op te nemen ter beperking van handelsvoorraad van auto's op de openbare weg.

5.2 Uitvoering en vervolg

Om inzicht te hebben in de consequentie van de te maken keuzen is het belang om nader onderzoek te doen naar:

- 1) Industrielawaai, om te beoordelen wat de gevolgen zijn van dezonering van het industrieterrein;
- 2) Planschade, waarbij tevens aandacht is voor een verzachtende regeling in het bestemmingsplan.

Tegelijkertijd met het uitvoeren van deze onderzoeken kan het voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld.

Verder zal op basis van het voorontwerpbestemmingsplan het participatietraject worden voortgezet in de vorm van een informatieavond. Raadsleden worden uitgenodigd hierbij als toehoorder aanwezig te zijn.

Partijen die reeds een reactie hebben gegeven ontvangen per brief een reactie en zullen worden geïnformeerd over het vervolgproces. De raad zal worden geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. Na afronding van de formele terinzagelegging zal de raad het bestemmingsplan vaststellen.