Nota van wijzigingen bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Regels:

In het algemeen: de artikelnummers waarnaar hieronder wordt verwezen zijn de artikelnummers in het vast te stellen bestemmingsplan. Daar waar iets anders wordt bedoeld, is dit aangegeven.

Ambtshalve:

Artikel 1.16: ten behoeve van de koppeling met bedrijven uit Legmeer is het begrip 'bedrijventerrein Legmeer' toegevoegd.

Artikel 1.48: om aan te duiden wat wordt verstaan onder 'distributie- en transportbedrijven' is het begrip toegevoegd.

Artikel 4 : de regels waren grotendeels afkomstig uit het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid en zijn nu meer toegespitst op de bestaande situatie binnen bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).

Artikel 5.1:

- toegevoegd is een bepaling dat ter plaatse van de aanduiding uitsluitend een gemeentewerf met afvalbrengstation mogen worden opgericht. Dit is noodzakelijk gebleken om de verplaatsing van het de gemeentewerf met afvalbrengstation vanaf bedrijventerrein Legmeer te kunnen faciliteren.
- Toegevoegd is horeca categorie 1 (zoals lunchrooms en koffie/theehuizen) als ondergeschikte horeca-mogelijkheid bij het bedrijventerrein.
- Ter verduidelijking van uitgesloten functies zijn 'datacenters' nogmaals toegevoegd.

Artikel 5.2:

- Toegevoegd is dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd.
- Gewijzigd is, dat het bebouwingspercentage geldt voor het op het bouwperceel gelegen bouwvlak, en niet voor het bouwperceel.
- De minimale afstand van het gebouw tot de weg of openbaar gebied is geschrapt, omdat het bouwvlak dit al regelt.
- De minimale afstand van het laad- en losdock tot de openbare weg of openbaar gebied is geschrapt omdat dit al in de parkeerregeling is geregeld.
- De maximale bouw- en eventuele goothoogte is toegevoegd.
- Het maximaal oppervlak van een bouwperceel is aangegeven.
- Naar aanleiding van een analyse van het beeldkwaliteitplan zijn enkele gebiedsgerichte bepalingen hiervan overgebracht naar het bestemmingsplan en aangevuld met de laatste inzichten met betrekking tot het gewenste stedenbouwkundige beeld. Dit geldt voor de bepalingen met betrekking tot 'specifieke vorm van Bedrijventerrein -3 tot en met 5'.

- Met betrekking tot bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn de regels verduidelijkt en eveneens in overeenstemming gebracht met het gewenste stedenbouwkundige beeld.
- De formulering van de verwijzing naar de beleidsregels is aangepast en verduidelijkt. De verwijzing naar de beleidsregel gronduitgifte is uiteindelijk geschrapt.

Artikel 5.5: Stedenbouwkundige flexibiliteit is toegevoegd ten behoeve van erfafscheiding, grotere bouwpercelen (alleen als er geen sprake is van distributie-/transportbedrijven) tot 40.000 m², afwijken van bouwen op de bouwvlakgrens, afstandsmaten tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen.

Artikel 8.2.1 toegevoegd is een mogelijkheid voor het bouwen van zonnepaneelconstructies boven de bestemming Verkeer.

Artikel 14.2: de bepaling voor overschrijdingen van bouwgrenzen is aangepast tot 1 meter in plaats van 2,5 meter. De mogelijkheid tot vrijhangende balkons, luifels en reclame uitingen boven een verkeersbestemming zijn bij nader inzien geschrapt omdat deze situaties stedenbouwkundig onwenselijk zijn.

Naar aanleiding van zienswijzen:

Artikel 1.100: om aan te duiden wat wordt verstaan onder ‘plattelandswoning’ is het begrip toegevoegd.

Artikel 3 Agrarisch – Agrarisch Bedrijf is op verzoek reclamant toegevoegd. De regels zijn gebaseerd op een combinatie van het vigerende bestemmingsplan, parapluplannen en de situatie ter plaatse. Hierin is op verzoek van reclamant ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfswoning bij bedrijfsbeëindiging te kunnen omzetten naar ‘plattelandswoning’.

Artikel 4: nadere eisen regelingen zijn verduidelijkt of geschrapt naar aanleiding van een zienswijze over de onduidelijkheden over de situaties waarin deze kunnen worden toegepast. Verder is de parkeerregeling aangepast en verduidelijkt.

Artikel 5.2: Een koppeling is gelegd tussen de aanleg van het groen aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied bij de grens met Uithoorn en de bestemmingen Bedrijventerrein direct ten noorden daarvan. Omgevingsvergunningen mogen daar pas worden verleend als het groen is aangelegd.

Artikel 5.3: De parkeerregeling is aangepast en verduidelijkt.

Artikel 5.4: De nadere eisenregeling is verduidelijkt.

Artikel 5.5: Een afwijking van het bebouwingspercentage onder 5.2.1 is mogelijk tot 80%

Artikel 5.6: in verband met onduidelijkheden over toepassing van nadere eisen bij onderzoeksplicht, is de nadere eisen regeling bij geluid en geur hiervoor geschrapt.

Artikel 5.6: bepalingen mbt verkeer zijn geschrapt omdat er geen omslagpunt is te bepalen zoals reclamant al aangaf op welk moment de Zijdelweg niet meer toereikend is, is er voor gekozen (onder artikel 5.2.6) door middel van een jaarlijks monitoringssysteem te bepalen of de Zijdelweg nog extra verkeer kan opnemen vanuit het noordoostelijke deelgebied (met aanduiding specifieke vorm van Bedrijventerrein – 1). Vergunningverlening is mogelijk mits is aangetoond dat de Zijdelweg de benodigde capaciteit heeft. Als de Zijdelweg is verbreed, vervalt deze voorwaarde.

Artikel 6.3.1: in de bestemming Groen met aanduiding ‘specifieke vorm van Groen - 1’ (aan de grens met de gemeente Uithoorn) zijn in- en uitritten en parkeerplaatsen onmogelijk gemaakt op verzoek van reclamant.

Artikel 7.3: De parkeerregeling is aangepast en verduidelijkt.

Artikel 16.2 en 16.4: Reclamant merkte terecht op dat de regeling niet in overeenstemming was met de verbeelding. Dit is hersteld.

Verbeelding

Ambtshalve:

- In de bestemming Bedrijventerrein is in het noordoostelijke gebied (ten noorden N201 en ten oosten van Uithoornlijn) een aanduiding opgenomen ‘specifieke vorm van Bedrijventerrein – 1’. Voor dit gebied kunnen vergunningen worden uitgegeven op het moment dat de Zijdelweg in capaciteit is verruimd.
- In de bestemming Bedrijventerrein in het noordwestelijke gebied zijn enkele geur- en geluid-aanduidingen opgenomen in verband met de aanwezigheid van een woning in de omgeving.
- In de bestemming Bedrijventerrein is in het noordoostelijk gebied langs de Zijdelweg en achterliggend een aanduiding opgenomen ‘gemeentewerf-afvalbrengstation’. Op deze plek is de gemeentewerf-afvalbrengstation voorzien die vanuit bedrijventerrein Legmeer zal worden verplaatst.
- In de bestemming Bedrijventerrein zijn extra aanduidingen opgenomen die gekoppeld zijn aan beperkingen met betrekking tot bebouwing en (ligging van) gevels. Het gaat om gebieden langs de N201 met aanduiding ‘specifieke vorm van Bedrijventerrein – 3’, om gebieden langs de centrale midden-as met waterpartij aan de noordoostzijde met aanduiding ‘specifieke vorm van Bedrijventerrein – 4’ en een gebied langs de Zijdelweg in de noordoostzijde met aanduiding ‘specifieke vorm van Bedrijventerrein – 5’.
- In de bestemming Bedrijventerrein waarbinnen aan de zuidwestzijde een maximale hoogte geldt van 18 meter is deze hoogtelijn meegebogen met de N201 waardoor een markant gebouw mogelijk gemaakt kan worden.

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Een bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf is weer teruggebracht.
- De bestemming Groen direct ten zuiden van de N201 ter hoogte van Zijdelweg 19 is versmald, in overeenstemming met een eerder gesloten anterieure overeenkomst en omgevingsvergunning.
- De bestemming Groen direct ten zuiden van Zijdelweg 5 is samen met de bestemming Water verlengd richting Zijdelweg. Dit om meer recht te doen aan de verleende omgevingsvergunning en de situatie ter plaatse.
- De bestemming Groen grenzend aan de gemeentegrens met Uithoorn heeft een aanduiding ‘specifieke vorm van Groen -1’. Dit is bedoeld om het gebied aan te duiden waarin geen in- en uitritten en parkeerplaatsen mogelijk zijn binnen de bestemming.
- In de bestemming Bedrijventerrein ten zuiden van de N201 is een aanduiding opgenomen ‘specifieke vorm van Bedrijventerrein – 2’, om het gebied aan te duiden waarbij

vergunningen pas mogen worden verleend als het Groen ten zuiden van deze bestemming is gerealiseerd.
- De dubbelbestemming Leiding-Gas is iets aangepast in overeenstemming met de kennelijke werkelijke ligging.

Plantoelichting

Ambtshalve:

- In paragraaf 2.2 is in nieuwe tekst aangegeven dat de gemeentewerf en het afvalbrengstation naar BTAZ verhuizen en welke plek daarvoor is beoogd.
- Paragraaf 3.2 is aangepast als gevolg van de aangebrachte wijzigingen in de regels.
- In paragraaf 4.2 is de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal meer genuanceerd.
- Paragraaf 4.3.3 is toegevoegd aangezien de zienswijzen zijn behandeld en deels hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
- Paragraaf 6.4.5 is gewijzigd omdat het beeldkwaliteitsplan inmiddels ter inzage heeft gelegen en de reacties onder andere hebben geleid tot wijzigingen.
- Paragraaf 6.4.6 is gewijzigd omdat de Beleidsregel duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ in procedure is gebracht en meer is toegespitst op BTAZ dan de algemene Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling (die later dit jaar nog zal volgen).
- Paragraaf 6.4.7 is geschrapt omdat de beleidsregel door voortschrijdend inzicht niet langer in de regels is opgenomen.
- Paragraaf 7.1: toegevoegd is een tekst dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen in de bijlagen.
- Paragraaf 7.5.2: toegevoegd is een alinea over de consequenties van de toename van het verkeer op de Zijdelweg voor de realisatie van een deel van het bestemmingsplan. De Zijdelweg moet eerst worden verruimd. Daarnaast is nog een nuance aangebracht met betrekking tot parkeren.
- In paragraaf 7.6.2 zijn wijzigingen aangebracht als gevolg van een nieuwe geluidsstudie van Royal Haskoning DHV en een andere koers die op aanraden van dit bureau gevolgd wordt met betrekking tot hogere grenswaarden geluid. Aannemelijk is gemaakt dat hogere grenswaarden kunnen worden verleend. De hogere grenswaarden zelf zijn echter afhankelijk van wegreconstructies die nu nog niet in procedure zijn en deels niet bij de gemeente Amstelveen als bevoegd gezag liggen.