

WIJZIGINGSPLAN
RIETWIJKEROORDWEG 24
IN AALSMEER

BESTEMMINGSPLAN “SCHINKELPOLDER”

1^{ste} wijziging

in verband met
wijziging van bestemming
voor de uitoefening van
een agrarisch aanverwant bedrijf

Perceel aan de Rietwijkeroordweg 24 in Aalsmeer,
Kadastraal bekend als sectie A, nummers 3329, 3530 en 3534.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer
op 23 september 2014 onder zaaknummer Z-2014/038849.

Deskundigenadvies : Grontmij
Planidentificatie nr. : NL.IMRO.0358.BPSchinkelpolwijk1-VA01
Versie : 1.0
Datum : 16 juni 2014

Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Formele planbeschrijving	7
1.1	Doel van de wijziging	7
1.2	Ontwikkelingslocatie	7
1.3	Wijzigingsbevoegdheid	7
1.4	Formele aanvraag	
HOOFDSTUK II	Locatieontwikkeling	11
2.1	Bestaand gebruik	11
2.2	Agrarisch aanverwant bedrijf	11
2.3	Toetsing aan vigerende bestemming	12
HOOFDSTUK III	Wijzigingsbevoegdheid	15
3.1	Juridische regeling	15
3.2	Toepasselijkheid	15
HOOFDSTUK IV	Vorbereiding	27
4.1	Onderzoek	27
4.2	Inspraak	27
4.3	Zienswijzen	27
HOOFDSTUK V	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Juridische uitvoerbaarheid	29
HOOFDSTUK VI	Wijzigingsplan	31
6.1	Wijziging van de planverbeelding	31
6.2	Wijziging van de planregels	31
6.3	Citeertitel	31

Planonderdeel Toelichting

Formele planbeschrijving

1.1 Doel van de wijziging

Het doel van de wijziging is het gebruik van het 'agrarisch aanverwante bedrijf' aan de Rietwijkeroordweg 24 in overeenstemming te brengen met het juridisch regime van het bestemmingsplan "Schinkelpolder". Op het plangebied van het wijzigingsplan rust[te] de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" (A-TB) volgens welke de uitoefening van een 'agrarisch aanverwant bedrijf' niet mogelijk is.

1.2 Ontwikkelingslocatie

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Rietwijkeroordweg 24. Dit bedrijfsperceel is in 2003 in gebruik genomen door firma K.G. van Vliet Holding B.V. en heringericht voor de handel in en verhuur van rolcontainers, ook wel Deense karren genoemd. Op het perceel is een bedrijfsgebouw aanwezig waarvoor eerder bouwvergunning is verleend.

Het perceel is aan de voorzijde rechtstreeks ontsloten op de Rietwijkeroordweg. Het achterste deel van het perceel is onbebouwd en in gebruik als buitenopslag. Dit deel is door middel van een recht van overpad ontsloten via de Oosteinderweg. Ten oosten van het wijzigingsgebied liggen de percelen Rietwijkeroordweg 28 en Noordpolderweg 17. Op de Rietwijkeroordweg 28 is het bedrijf Intra Stone gevestigd; een tegelzetbedrijf. Aan de Noordpolderweg 17 is het bedrijf Esmeralda Farms B.V. gevestigd met in- en export van bloemen en kant-en-klare boeketten als bedrijfsactiviteit. Ten westen ligt het bedrijf Marginata B.V.; een in- en exportbedrijf in tropische planten.

1.3 Wijzigingsbevoegdheid

1.3.1 Bestemming en flexibiliteit

Het perceel aan de Rietwijkeroordweg 24 is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Schinkelpolder. Dit plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 4 juli 2013 en in werking getreden op 4 oktober 2013.

Het perceel is in het bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemd als bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" (A-TB). Deze bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid naar de

bestemming “Gemengd - Agrarisch en Bedrijf” (GD-AB), met als doel om een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk te maken. De specifieke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.7.1 van de planregels en is toegekend aan burgemeester en wethouders.

De uitoefening van het bestaande bedrijf past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Uit § 5.5.4 van de plantoelichting blijkt dat in de voorbereiding van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de benodigde flexibiliteit om het planregime in overeenstemming te brengen met de bestaande bedrijfsuitoefening. Deze flexibiliteit is gevonden in de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid. In de plantoelichting is aangegeven dat een eventueel verzoek om bestuurlijke medewerking zal worden beoordeeld in het kader van de wijzigingsbevoegdheid en het daaraan verbonden afwegingskader.

1.3.2 Het besluitgebied

De reikwijdte van het wijzigingsbesluit is beperkt tot de bedrijfsgronden aan de Rietwijkeroordweg 24, kadastraal bekend als sectie A, nummers 3329, 3530 en 3534.



1.3.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp van het wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente.

Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp van het wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Formele aanvraag

Bij brief van 12 maart 2014 heeft Fleers Van Dijk De Jongh Advocaten namens de firma K.G. van Vliet Holding B.V. het college van burgemeester en wethouders (formeel) verzocht om toepassing te geven aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van de planregels met als doel om de gronden aan de Rietwijkeroordweg 24 te mogen gebruiken voor een agrarisch aanverwant bedrijf (en daarmee de bestaande bedrijfsactiviteiten te legaliseren).

Locatieontwikkeling

2.1 Bestaand gebruik

De firma K.G. van Vliet B.V. verhuurt en verkoopt rolcontainers die volledig worden ingezet ten behoeve van de agrarische tuinbouwsector. Door gebruik te maken van rolcontainers kunnen tuinders eenvoudig een groot aantal bloemen of planten tegelijk verplaatsen naar een andere kweekafdeling binnen het eigen bedrijf of gereed maken voor transport naar de veiling of naar de tussenhandel.



Figuur 2.1: rolcontainers in gebruik op de veiling in Aalsmeer

2.2 Agrarisch aanverwant bedrijf

Eén van de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bedrijfsactiviteiten van Van Vliet B.V. zijn aan te merken als 'agrarisch aanverwant bedrijf'. Hiervoor is in artikel 1.7 van de planregels de volgende omschrijving opgenomen:

‘een niet-industrieel bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten, waaronder het opslaan, bewerken, verpakken en sorteren, en/of het overslaan/leveren/verhandelen van producten van/aan andere agrarisch (aanverwante) bedrijven in het buitengebied, waar nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen en apparatuur (bedrijven zoals agrarische hulp-, loon-, neven- en toeleveringsbedrijven)’.

In § 3.1.2.1 van de toelichting op het bestemmingsplan Schinkelpolder staat het bedrijf van Van Vliet B.V. aan de Rietwijkeroordweg 24 beschreven als een Agrarisch aanverwant bedrijf: ‘een bedrijf dat uitsluitend is gericht op de agrarische sector, zonder dat sprake is van verwerking of verhandeling van agrarische halfproducten en/of -eindproducten’.

De rolcontainers van Van Vliet B.V. worden uitsluitend gebruikt ten behoeve van de agrarische tuinbouwsector als gevolg waarvan de bedrijfsactiviteiten aan de Rietwijkeroordweg 24 goed aansluiten bij de opgenomen definitie van een agrarisch aanverwant bedrijf.

2.3 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn niet in overeenstemming met de gebruiksregels van de bestemming ‘Agrarisch - Tuinbouw’. Artikel 3.1 onder a. van de planregels voorziet uitsluitend in de uitoefening van tuinbouwbedrijven, al dan niet onder glas.



A-TB	Agrarisch - Tuinbouw	GD-AB	Gemengd - Agrarisch en bedrijf
-------------	-----------------------------	--------------	---------------------------------------

Figuur: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan Schinkelpolder (besluitgebied is rood omlind)

Binnen de bestemming 'Gemengd - Agrarisch en bedrijf' zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten wel toegestaan. Artikel 6.1 onder b. voorziet in de uitoefening van een agrarisch aanverwante bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 als aangeven in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

De bedrijfsactiviteiten van Van Vliet B.V. komen het meest overeen met de SBI-code 519 uit de bedrijvenlijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze code heeft betrekking op 'Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)'. Dergelijke bedrijfsactiviteiten worden gerekend tot milieucategorie 2 waarbij de minimale afstand tot een nabijgelegen woning 30 meter is in een rustige woonwijk en dus 10 meter in dit geval vanwege de kwalificatie 'gemengd gebied'.

De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn derhalve in overeenstemming met de gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd - Agrarisch en bedrijf'. Het achterste deel van het bedrijfsperceel aan de Rietwijkeroordweg 24 is reeds als zodanig bestemd. Voor de overige delen van het perceel kan de huidige tuinbouwbestemming worden omgezet naar de gemengde bestemming. De bestaande bedrijfsactiviteiten passen dus binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, i.c. de flexibiliteit van de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'.

Wijzigingsbevoegdheid

3.1 Juridische regeling

De specifieke wijzigingsbevoegd is als volgt neergelegd in artikel 3.7.1. van de planregels:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' te wijzigen in 'Gemengd - Agrarisch en Bedrijf', met als doel agrarisch aanverwante bedrijven mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 van dit artikel van toepassing blijft;
- b. aangetoond wordt dat de uitoefening van een tuinbouwbedrijftuinbouw niet langer doelmatig is op de locatie vanwege marktontwikkelingen, vernieuwde inzichten of in verband met economische uitvoerbaarheidaspecten;
- c. aangetoond wordt dat het te vestigen nieuwe agrarisch aanverwante bedrijf ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie;
- d. aangetoond wordt dat het te vestigen nieuwe agrarisch aanverwante bedrijf hydrologisch neutraal kan worden gerealiseerd. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder;
- e. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. daardoor omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- g. daardoor de omgevingskwaliteit van de omliggende woningen niet onevenredig wordt aangetast;
- h. ook anderszins geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.2 Toepasselijkheid

Het wijzigingsplan voldoet op de volgende wijze aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid;

- a. het bepaalde in onderdeel 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 van artikel 3. blijft van toepassing;

De maatvoering en situering van de bedrijfsbebouwing moet voldoen aan de bouwregels van de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw", als gegeven in artikel 3.2.2 en 3.2.4

van de planregels. Het agrarisch aanverwante bedrijf aan de Rietwijkeroordweg 24 wordt uitgeoefend binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is in overeenstemming met de voorgeschreven bouwregels.

De bouwregels van artikel 3.2.3 hebben betrekking op de kaartaanduidingen “(bw)” en “(sw-bw2)” voor een bestaande bedrijfswoning, respectievelijk een tweede bestaande bedrijfswoning. Op het perceel aan de Rietwijkeroordweg 24 zijn geen bedrijfswoningen aanwezig en ook ontbreken de daarvoor bedoelde functieaanduidingen. De bouwregels van artikel 3.2.3 zijn voor deze wijziging dus niet relevant.

b. aangetoond wordt dat de uitoefening van een tuinbouwbedrijf niet langer doelmatig is op de locatie vanwege marktontwikkelingen, vernieuwde inzichten of in verband met economische uitvoerbaarheidsaspecten;

De vraag is aan de orde of de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf met teeltproductie op het perceel Rietwijkeroordweg 24 economisch haalbaar en doelmatig is. Om deze vraag te beantwoorden moet rekening worden gehouden met de huidige technische kenmerken op dit perceel.

Kenmerken perceel

Adres	Rietwijkeroordweg 24, 1432 JL, Aalsmeer
Eigenaar	K.G. van Vliet Holding BV
Oppervlakte perceel (l x b)	Circa 1,8 ha (306 x ±76m), waarvan - buitenruimte 5.503 m ² - kweekruimte (bouwjaar 2003) 7.917 m ² - kweekruimte (bouwjaar 2007) 4.316 m ²
Bestaand gebruik	Stalling en opslag van Deense veiling karren
Opstallen	Schuur met 2 laaddocks aan de voorzijde, kantoor en kas met stegdoppel beplating (wit) als dakbedekking
Aanwezigheid van installaties (t.b.v. verwarming, irrigatie, verlichting, intern transport, substraat, etc.)	Alleen vloerverwarming in de kas aanwezig met gasketel .
Belangrijkste teelten in het glastuinbouw-Gebied (ter referentie)	Onder andere orchideeën, stekproductie, hortensia's, rozen, palmen, potplanten. Daarnaast zijn er handelskwekerijen en agrarisch aanverwante bedrijven gevestigd.

Analyse

De analyse is uitgevoerd op basis van de beschikbare gegevens van het glastuinbouwgebied, technische specificaties van het perceel en de opstallen als ook de marktontwikkelingen in de glastuinbouw (expert judgement).

Het glastuinbouwgebied Schinkelpolder wordt met name potplanten, sierteelt, en groene planten geteeld wat van oudsher zo is ontstaan vanwege de nabijheid van Bloemenveiling Aalsmeer. Over het algemeen worden deze teelten gekenmerkt als hoog kapitaal intensief gezien de benodigde investeringen in roltafels, eb en vloed vloeren, kastechniek en benodigde installaties voor verwarming en substraat.



Verwijzing	Adres	Gebruik
A	Rietwijkeroordweg 24	K.G. van Vliet Holding BV: Rolcontainers (Deense karren)
1	Rietwijkeroordweg 22	In- en export en kweek van exotische planten
2	Rietwijkeroordweg 18	Woonhuis met een fa. voor financiële dienstverlening. Geen agrarische activiteit
3	Rietwijkeroordweg 16	Woonhuis en beperkt (niet volwaardig) agrarisch gebruik in de vorm van open teelt
4	Rietwijkeroordweg 14	Woonhuis met financiële holding. Geen agrarische activiteit
5	Rietwijkeroordweg 10	In- en export van bloemen en bladeren. Geen agrarische activiteit op het perceel
6	Rietwijkeroordweg 15	Innovatie/verdedeling. Geen traditioneel kassenbedrijf. Wel agrarisch
7	Rietwijkeroordweg 17	Glastuinbouw
8	Rietwijkeroordweg 33	Glastuinbouw
9	Rietwijkeroordweg 35	Glastuinbouw
10	Rietwijkeroordweg 28	Tegelhandel. Geen agrarische activiteit
11	Rietwijkeroordweg 30	Woonhuis. Geen agrarische activiteit
12	Noordpolderweg 20	In- en export van planten. Geen agrarisch gebruik

Op de kaart van het glastuinbouwgebied is te zien dat deel van de bedrijven zijn samengevoegd tot grotere kavels (nr. 7, 8 en 12). De andere bedrijven zijn nog steeds gevestigd op lange smalle percelen. Gezien deze verkaveling is met name aan de zuidkant van de Rietwijkeroordweg een gebiedsaanpak nodig om te komen tot herstructurering van het gebied. Op individueel bedrijfsniveau is dit beperkt haalbaar/uitvoerbaar.

Perceel Rietwijkeroordweg 24

Het perceel Rietwijkeroordweg 24 is ca. 306 meter lang en 80 meter breed met een recht van overpad naar achterliggend glastuinbouwbedrijf. Het wordt volledig omringd door watergangen.

De huidige bedrijfsvoering is volledig ingericht in het opslaan, verwerken (stapelen) en transporteren van Deense karren. De betonnen vloer met vloerverwarming, de stegdoppel dakbeplating en de afwezigheid van installaties maakt glastuinbouw teelt nu niet mogelijk zonder sloop/nieuwbouw van het bedrijf.

Voor efficiënte glastuinbouwproductie heeft het perceel geen optimale lengte- breedte verhouding. Om dit te realiseren is uitbreiding en nieuwbouw noodzakelijk. Uitbreiding naar oostkant is op korte termijn niet aannemelijk gezien de huidige naastgelegen activiteiten (zie tabel) en fysieke beperkingen (watergang en huidige bebouwing). Uitbreiding naar de Westkant is mogelijk, maar op korte termijn niet aannemelijk aangezien dit aanzienlijke investeringen zal vergen.

Herinrichting van het bestaande bedrijf van Van Vliet BV naar teeltproductie, voor zover al rendabel, zal betekenen dat er nieuwbouw van de kas zal moeten plaats vinden aangezien de bestaande kas en installaties onvoldoende geschikt is voor kassenteelt of teelt op open grond. Met name de sloop van de betonnen vloer vraagt een onevenredig grote investering.

Conclusie economische uitvoerbaarheid

Om het perceel aan de Rietwijkeroordweg 24 te herontwikkelen naar een economisch haalbaar en doelmatig glastuinbouwbedrijf is zeker op de korte termijn en geziene de huidige ontwikkelingen in de sector niet reëel. Landelijk, dus ook in de Schinkelpolder, is sprake van overaanbod van tuinbouwareaal en glastuinbouwbedrijven. Daarnaast zijn er andere agro-gerelateerde functies denkbaar die financieel aantrekkelijker kunnen zijn en een hogere waarde voor het gebied / de omgeving kunnen opleveren.

c. aangetoond wordt dat het te vestigen nieuwe agrarisch aanverwante bedrijf ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie;

RUIMTELIJKE INPASSING

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Er zijn richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied.

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, wat het verlagen van de richtafstanden met één stap rechtvaardigt. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Als de werkelijke afstanden kleiner zijn dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie, zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden dat kan worden afgeweken van de richtafstanden.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

- *Wet milieubeheer*

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Daarbij kunnen in een milieuvergunning specifieke voorschriften voor een bedrijf worden gesteld of gelden algemene normen voor bedrijven die onder de meldingsplicht van een AMvB vallen. Deze voorschriften of normen omvatten onder meer de werkelijke hinderafstanden voor

stank, geluid en veiligheid die in acht genomen moeten worden ten opzichte van gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een AMvB van toepassing is.

- *Gemengd gebied*

Het tuinbouwgebied van de Schinkelpolder is in het bestemmingsplan Schinkelpolder aangemerkt als een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging, waardoor met één afstandsstap van de richtlijn kan worden afgeweken.

- *K.G. van Vliet Holding BV*

De bedrijfsactiviteiten van K.G. van Vliet Holding B.V. komen het meest overeen met de SBI-code 519 uit de bedrijvenlijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze code heeft betrekking op 'Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)'. Dergelijke bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt als milieucategorie 2 waarbij de minimale afstand tot een nabijgelegen woning 30 meter is in een rustige woonwijk en dus 10 meter in dit geval vanwege de kwalificatie 'gemengd gebied'.

De bedrijfswoningen van de belendende percelen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan Schinkelpolder aangegeven met een aanduiding en zijn daardoor gefixeerd op hun huidige locatie. Ten opzichte van beide bedrijfswoningen is de afstand tot het bedrijf van Van Vliet BV groter dan 10 meter. Dit geldt ook voor de burgerwoning aan de Noordpolderweg 11.

Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor de planologische wijziging.

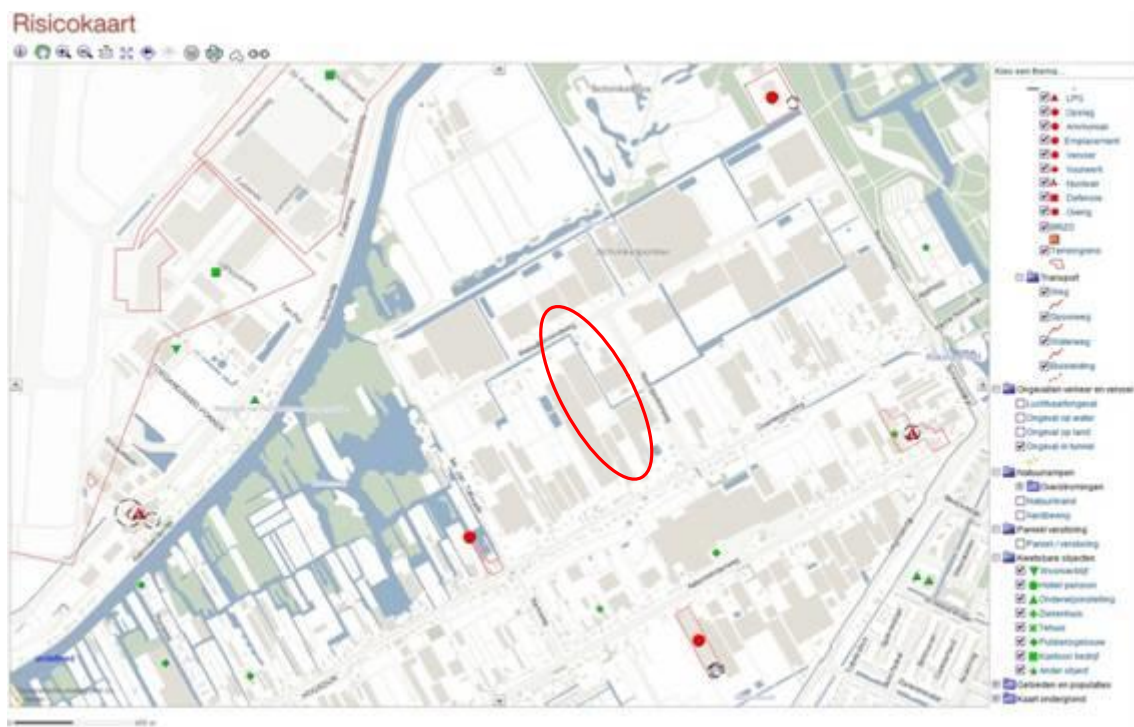
Externe veiligheid

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen vanuit het Besluit externe veiligheid in- richtingen (Bevi) en het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo) voorkomen, is de risicokaart van Nederland geraadpleegd (figuur 4.3), waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht. Deze kaart laat zien dat in en in de nabijheid van het besluitgebied geen routes van gevaarlijke stoffen, geen gastransportleidingen en geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook maakt het wijzigingsplan geen risicovolle inrichting mogelijk.

Archeologie

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Als gevolg van de wijziging van de bestemming wordt de bodem niet geroerd. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet geboden.



Risicokaart (plangebied is rood omcirkeld)

Vanuit de externe veiligheid bestaan zijn geen belemmeringen aanwezig.

MILIEUTECHNISCHE INPASSING

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk uitvoerbaar is.

Bodemsituatie

Bij het wijzigingsplan is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater noodzakelijk. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreiniging.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Het wijzigingsplan maakt uitsluitend een functiewijziging mogelijk en geen nieuwe permanente bebouwing. De eisen die aan de bodemkwaliteit worden gesteld voor de activiteiten van K.G. van Vliet Holding B.V. verschillen niet ten opzichte van het gebruik dat nu planologisch mogelijk is (Tuinbouw). Bodemonderzoek is niet aan de orde.

Geluidkwaliteit

- Wet geluidhinder

Geluid kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog geluidbelastingniveau kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer en industrie (alleen voor grote lawaaimakers zoals genoemd in onderdeel D van Bijlage I Bor). De Wgh benoemt situaties wanneer onderzoek nodig is naar geluidhinder en bevat normen voor de voorkeurswaarde en maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van woningen.

Onderzoek naar geluidhinder is vanuit de Wgh nodig indien een nieuwe geluidbron (bijvoorbeeld aanleg weg) wordt gerealiseerd of een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe weg of geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Ook maakt het wijzigingsplan geen grote lawaaimakers mogelijk en zal het wijzigingsplan geen geluidzone bevatten. Vanuit de Wgh is onderzoek naar wegverkeerslawaai of industriellawaai niet nodig. Eventuele geluidhinder vanwege de bedrijfsactiviteiten op omliggende woningen is behandeld in het kader van de milieuzonering in paragraaf 4.4.

- Luchtverkeerslawaai

Het wijzigingsplan maakt geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Die zijn in de huidige situatie ook niet aanwezig. Het plangebied is gelegen buiten de ke-contour vanwege Schiphol. Onderzoek naar luchtverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze drie procentgrens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen.

Het wijzigen van een bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' naar een bestemming 'Gemengd - Agrarisch en Bedrijf' is niet aangewezen als aparte categorie in de regeling NIBM. Gezien de beperkte omvang van het perceel en het bedrijf worden de activiteiten aan de Rietwijkeroordweg 24 aangemerkt als 'niet in betekende mate' en zijn dan ook in overeenstemming met de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit).

Flora en Fauna

- gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Nb-wet 1998 worden Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

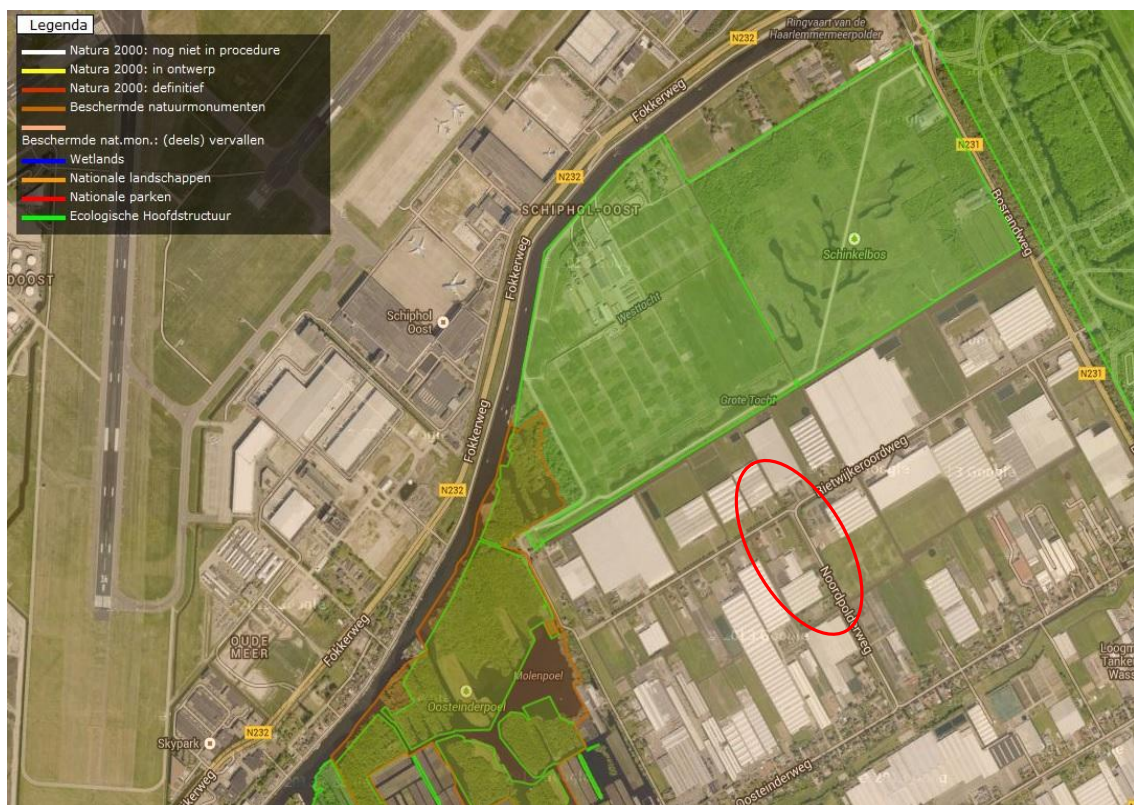
Het plangebied ligt op ca. 470 m afstand van het Beschermde Natuurmonument Oosteinderpoel. Op ca. 300 m ten noorden liggen gebieden aangewezen als onderdeel van de EHS.

Het Beschermde Natuurmonument ligt op een afstand van minder dan 500m. De natuurwetenschappelijke waarden van het terrein bestaan uit laagveen moerasvegetaties met broekbos, veenmosrietlanden en (broed)vogels. De betreffende natuurwaarden zijn gevoelig voor vermesting door stikstofdepositie en verstoring van rust, die het gevolg kunnen zijn van de verkeersbewegingen die er op het terrein plaatsvinden.

Effecten door stikstofdepositie en rustverstoring zijn niet te verwachten vanwege de afstand tot het natuurgebied en het geringe aantal verkeersbewegingen. Het gebied is op korte afstand gelegen van de EHS. Provincie Noord-Holland hanteert echter geen toetsing aan externe werking in hun beleid. Nadere toetsing is in dit kader niet noodzakelijk.

- soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het besluitgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.



Figuur: ligging beschermde natuurgebieden (EHS = groen, Beschermde natuurmonument = bruin) (plangebied is rood omcirkeld)

Als gevolg van de wijziging wordt er niet gebouwd of gesloopt. In dit kader worden er geen verbodsbepalingen overtreden. Onderzoek naar Flora- en Fauna en ontheffing is derhalve niet noodzakelijk.

d. aangetoond wordt dat het te vestigen nieuwe agrarisch aanverwante bedrijf hydrologisch neutraal kan worden gerealiseerd. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder;

De uitoefening van het agrarisch aanverwante bedrijf zal worden voortgezet in de bestaande bedrijfsbebouwing waarvoor eerder bouwvergunning is verleend. Als gevolg van de wijziging wordt niet gebouwd en er vindt er geen toename van de oppervlakteverharding plaats. Ook wordt geen wijziging aangebracht in materialen op dak en gevel. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Een advies van de waterbeheerder is derhalve niet aan de orde.

e. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

f. daardoor omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

Om de toekomstige verkeerssituatie als gevolg van nieuwe functies en ruimtelijke ontwikkelingen te voorspellen, wordt gebruik gemaakt van kengetallen. In de CROW-

publicatie 317 worden kengetallen voor parkeren en verkeersgeneratie gegeven, voor verschillende functies. Op basis hiervan kan worden ingeschat in hoeverre een ontwikkeling leidt tot verkeerstoename en hoeveel extra parkeerplaatsen benodigd zijn. In dit geval is het bedrijf een bestaande situatie die wordt gelegaliseerd, waardoor de verkeerssituatie voor de te bestemmen situatie al bekend is. In de huidige situatie bestaan er geen knelpunten voor de verkeersafwikkeling, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat ook bij voortzetting van het bedrijf, na legalisatie, geen knelpunten worden verwacht.

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hier is voldoende parkeerruimte, wat in de praktijk blijkt, doordat hier in de huidige situatie geen knelpunten optreden. Ook na legalisatie van het bedrijf levert dit geen problemen op.

- g. daardoor de omgevingskwaliteit van de omliggende woningen niet onevenredig wordt aangetast;
- h. ook anderszins geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het bedrijf van Van Vliet BV is al sinds 2003 actief op de locatie aan de Rietwijkeroordweg 24. Als gevolg van de wijzigingsprocedure wordt alleen de planologische situatie gewijzigd. Het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing verandert niet. Sinds 2003 is niet gebleken dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast. De omgevingskwaliteit van de omliggende woningen wordt niet onevenredig aangetast en ook niet dat anderszins onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Vorbereiding

4.1 Onderzoek

Het onderzoek als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht betreft in eerste instantie het onderzoek naar de vraag of met het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid en die de grenzen vormen waarbinnen de bevoegdheid kan worden toegepast, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a. van de Wet ruimtelijke ordening. Dat onderzoek heeft geleid tot de conclusie, dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan.

4.2 Inspraak

In de voorbereiding van het bestemmingsplan "Schinkelpolder" zijn ingezetenen en belanghebbenden reeds betrokken bij de materiële planvorming. Het onderhavige wijzigingsplan ziet enkel op een aanpassing van de bestemmingsvlakken en leidt niet tot een wijziging van de inhoud van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Er is geen reden aan te wijzen om voor deze locatie een (tweede) inspraakgelegenheid te organiseren. Uiteraard worden belanghebbenden in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan alsnog in de gelegenheid gesteld om zich uit te spreken over de inhoud van het plan. In het kader van de formele procedure kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders een formele zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen.

4.3 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het wijzigingsplan met ingang van 18 juli 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn over het ontwerpplan geen zienswijzen naar voren gebracht.

Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

5.1.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

Met de bestemmingswijziging zijn geen nieuwe ontwikkelingen gemoeid waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt.

5.1.1.2 Exploitatieplan

Voor het wijzigingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt waarvoor op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven.

5.1.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

Het doel van dit wijzigingsplan is de bestaande bedrijfsuitoefening op de gronden aan de Rietwijkeroordweg 24 in overeenstemming te brengen met het juridische regime van het bestemmingsplan Schinkelpolder. Er zijn derhalve geen private initiatieven waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in het licht van eigendomsverwerving of van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigeningswet.

Wijzigingsplan

6.1 Wijziging van de planverbeelding

De planverbeelding van het bestemmingsplan “Schinkelpolder”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 4 juli 2013, wordt voor wat betreft de gronden met kadastrale aanduiding sectie A, nummers 3329, 3530 en 3534, gewijzigd als aangegeven op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPSchinkelpolwijz1-VA01.

6.2 Wijziging van de planregels

De bouwregels van de bestemming “Gemengd - Agrarisch en Bedrijf” (GD-AB) worden voor wat betreft de gronden met kadastrale aanduiding sectie A, nummers 3329, 3530 en 3534 in overeenstemming gebracht met de wijzigingsvoorwaarden van artikel 3.7.1 onder a. van de planregels, als vervat in de bestandenset met planidentificatie: NL.IMRO.0358.BPSchinkelpolwijz1-VA01.

6.3 Citeertitel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam “Schinkelpolder, eerste wijziging”.