

Nota zienswijzen bestemmingsplan Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied



Gemeente Uithoorn
Mei 2015

Gemeente Uithoorn 



Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied - Glastuinbouwgebied heeft in de periode van 6 maart 2015 tot en met 16 april 2015 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om een zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn. In deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan Landelijk gebied - Glastuinbouwgebied aan te passen. Bij twee onderwerpen zijn meerdere reacties gegeven. Het gaat hierbij om de vraag naar plattelandswoningen in het glastuinbouwgebied en om een hogere milieucategorie ter plaatse van de Bedrijvenweg. Deze reacties zijn samengevat in aparte alinea's. Overige specifieke zienswijzen vindt u in de tabel.

Verder zijn 6 ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn tevens opgenomen in de tabel.

Reacties zienswijzen

1. Omzetting bedrijfswoning naar plattelandswoning (inspreker 1, 2 en 3)

Reactie:

Een aantal insprekers heeft aangegeven dat er behoefte bestaat om de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning

Reactie gemeente:

Op het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied zijn zienswijzen ingediend (bewoners Achterweg en bewoner Mijnsherenweg) met het verzoek om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. Deze afwijkingsbevoegdheid is, ook na indienen van inspraakreacties van bewoners van de Achterweg, niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Glastuinbouwgebied. Reden hiervoor is geweest dat de gemeente het (economisch) belang van de positie van het kernglastuinbouwgebied binnen de Greenport van groot belang vindt. Hierbij was de gemeente van mening dat het toestaan van plattelandswoningen een ongewenste situatie in het kernglastuinbouwgebied kon zijn, die deze positie kan aantasten en daarmee van beperkende invloed kan zijn op investeringen en nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw. Door de ingediende zienswijzen heeft opnieuw een afweging van belangen plaatsgevonden. Hierbij is de gemeente zich bewust dat naast het economisch belang van het gebied en de positie van Greenport ook de belangen van de bewoners een rol moeten spelen. Hierbij speelt de problematiek betreffende de leegstand en illegaal gebruik van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen, vooral bij de Achterweg, een grote rol. Plattelandswoningen kunnen hierbij een oplossing bieden om illegaal gebruik en leegstand tegen te gaan. Hiermee wordt ook recht gedaan aan de motie van 27 januari 2005 die is aangenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied van 2005. Er is gekozen voor het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, zodat hier voorwaarden aan kunnen worden verbonden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt het economisch belang van het gebied niet aangetast. Een als plattelandswoning aangewezen woning leidt voor omliggende bedrijven niet tot aanscherping van de milieunormen. De plattelandswoning behoudt immers hetzelfde beschermingsniveau dat de woning als agrarische bedrijfswoning ook al had ten opzichte van die omliggende bedrijven. Voor de plattelandswoning ten opzichte van het bijbehorende bedrijf geldt dat de woning, evenals in de situatie dat dit een agrarische bedrijfswoning was, geen bescherming heeft tegen milieuaspecten van dit bijbehorende bedrijf.

Daaruit kan worden geconcludeerd dat een plattelandswoning geen extra belemmeringen hoeft te betekenen voor de bedrijfsvoering van zowel het bijbehorende bedrijf als de omliggende bedrijven.

Aanpassing bestemmingplan:

De toelichting op pagina 16 wordt aangevuld met een beschrijving van regeling plattelandswoning. In de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee een bedrijfswoning omgezet kan worden naar een plattelandswoning.

2. Aanpassing milieucategorie Bedrijvenweg (inspreker 4, 5, 6 en 7)

Reactie:

Een aantal insprekers verzoekt om een hogere milieucategorie op te nemen voor de bedrijven aan de Bedrijvenweg. Dit verzoek is ingediend aangezien er ter plaatse bedrijven zijn gevestigd die volgens de insprekers een hogere milieucategorie hebben dan het ontwerpbestemmingsplan toestaat. Veel van de bedrijven zijn hier al jaren gevestigd. Daarbij geven de insprekers aan dat de grond destijds verkocht is als 'industriegrond'.

Reactie gemeente:

Voor de bedrijfsbestemming is aansluiting gezocht bij de bestaande bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2005. Dit betekent dat binnen het bestemmingsplan voor percelen met de bestemming 'Bedrijf', bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2, voor zover deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger krijgen een specifieke aanduiding. Gebleken is dat voor de bedrijven aan de Bedrijvenweg de feitelijk en vergunde situatie destijds niet goed is overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005 uit het daarvoor geldende plan (Landelijk gebied 1984). Met dit bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd en krijgen de bestaande bedrijven aan de Bedrijvenweg de juiste inpassing in het bestemmingsplan.

Op de locatie Bedrijvenweg zijn bedrijven gevestigd (en vergund) die vallen in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Op het perceel Bedrijvenweg 18 is een bedrijf in milieucategorie 4.1 aanwezig (bedrijf in schakel en installatiemateriaal). Deze bedrijven worden in het onderhavige bestemmingsplan voorzien van een passende bestemmingsregeling. Dit betekent dat specifiek voor de betreffende percelen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 worden toegestaan voor zover deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 2, behorende bij de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast is voor het perceel

Bedrijvenweg 18 een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – schakel en installatiemateriaal fabriek' opgenomen, zodat ter plaatse tevens dit gebruik is toegestaan.

Aanpassing bestemmingplan:

Op de verbeelding en in de regels wordt op de bedrijfspercelen behorende tot de locatie Bedrijvenweg een aanduiding opgenomen die toestaat dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 2, behorende bij de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Het perceel Bedrijvenweg 18 krijgt tevens een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – schakel en installatiemateriaal fabriek'. De toelichting wordt aangevuld met een beschrijving van deze specifieke regeling voor de Bedrijvenweg.

Inspreker	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
4	<p>a. Zowel de locatie Bedrijvenweg 24 als de locatie Hoofdweg 25 hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'zaadveredelingsbedrijf' gekregen. Echter is locatie Bedrijvenweg 24 geen zaadveredelingsbedrijf. Verzocht wordt om alleen voor de gronden van Takii Europe B.V. de aanduiding zaadveredelingsbedrijf op te nemen.</p> <p>b. Indiener verzoekt de bedrijfswoning aan de Hoofdweg 25 te wijzigen naar burgerwoning.</p>	<p>a. Aan het verzoek wordt medewerking verleend. De aanduiding zaadveredelingsbedrijf zal van de locatie Bedrijvenweg 24 afgehaald worden.</p> <p>b. Aan dit verzoek kan geen medewerking worden verleend, gezien de nabije liggen van bedrijven. Hierbij speelt enerzijds een goed woon- en leefklimaat voor de burger die in de woning woont, en anderzijds een goede bedrijfsvoering voor de omliggende bedrijven, zodat zij niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Hieronder wordt dit verder toegelicht. Bij de afweging of een bedrijfswoning kan worden omgezet naar een burgerwoning speelt het aspect milieuhinder een belangrijk aspect. Een goed woon- en leefklimaat bij een burgerwoning is een vereiste. Daarnaast kan de afsplitsing van een bedrijfswoning, door deze te bestemmen als een burgerwoning, voor beperkingen zorgen voor het voorheen bijbehorende bedrijf. Een burgerwoning heeft vanuit de milieuwetgeving</p>	<p>a. De verbeelding wordt ter plaatse van de locatie Bedrijvenweg 24 aangepast.</p> <p>b. Niet van toepassing</p>

		<p>een ander beschermingsniveau dan een bedrijfswoning. Door milieuzonering kan worden beoordeeld of bedrijvigheid nabij woningen ruimtelijk aanvaardbaar is. Het afsplitsen van de bedrijfswoning van het bijbehorend bedrijf is op deze locatie op basis van de richtafstanden voor milieuzonering uit de VNG brochure 'Bedrijf en milieuzonering' niet mogelijk. Aangezien de woning zodanig dicht is gelegen nabij het bedrijfspand, wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor milieuzonering die bij een invulling van bedrijvigheid in categorie 3.1 horen. Het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning vormt daarom een belemmering voor de bedrijfsfunctie. Een bedrijf zal als gevolg van de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning aan veel strengere milieunormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer moeten gaan voldoen. Het belang van de bedrijvigheid, waarvoor het perceel is bestemd en waarbij de bedrijfswoning is vergund weegt zwaarder dan het belang van het afsplitsen van de bedrijfswoning van het bedrijfspand door deze te bestemmen als burgerwoning.</p>	
8	<p>a. LTO Noord verzoekt de gemeente toe te lichten waarom de gemeente kiest voor het opleggen van de beperking om ruwvoeder te telen binnen de bestemming Agrarisch – Veehouderij 4. LTO Noord is voorstander van het schrappen van onnodige administratieve trajecten in het kader</p>	<p>a. Het verbod in de bestemming 'Agrarisch-Veehouderij 4' zal verwijderd worden zodat de telen van ruwvoeder mogelijk is zonder vergunning.</p>	<p>a. Artikel 4.6.1 lid h wordt verwijderd.</p>

	<p>van lastenverlichting voor gemeente en ondernemers.</p> <p>b. In de nota van beantwoording inspraakreacties is aangegeven dat normaal gebruik, beheer en onderhoud expliciet als uitzondering in de dubbelbestemmingen Archeologie 3 en 4 zal worden opgenomen. De tekst van artikel 12 en 13 zijn echter niet aangepast. LTO Noord verzoekt de gemeente Uithoorn de toegezegde wijziging alsnog op te nemen.</p>	<p>b. De aanpassing aan de bestemmingen Archeologie 3 en 4 zullen alsnog doorgevoerd worden.</p>	<p>b. In de regels van artikel 12 en 13 wordt opgenomen dat normaal gebruik, beheer en onderhoud expliciet als uitzondering geldt.</p>
--	--	--	--

Ambtelijke wijzigingen

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1.	In de regels is een regeling voor parkeernormen opgenomen.	29 november jl. is het wetsvoorstel Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Dit betekent dat voor plannen die vanaf 29 november 2014 zijn vastgesteld de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben. Dit betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Om het parkeren (en laden en lossen) ook bij bouwaanvragen een beoordelingscriterium te laten zijn, moeten deze aspecten een regeling in het bestemmingsplan krijgen.	In de bouwregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat ten behoeve van het gebruik van de gronden dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en tevens in stand te worden gehouden. Deze bepaling is aangevuld in de overige regels.

2.	<p>Naar aanleiding van een zienswijze op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – veenweidegebied', heeft de gemeente besloten hospes/hospita mogelijk te maken binnen bestaande woningen van het landelijk gebied. Hiermee wordt het beleid van de woonvisie om in te zetten op meer gebruiksmogelijkheden van woningen en differentiatie van woonvormen geëffectueerd.</p>	<p>In de algemene gebruiksregels is opgenomen dat kamerverhuur, al dan niet zelfstandig, niet is toegestaan, met uitzondering van kamerverhuur door een hospes/hospita, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de hospes/hospita zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft; - per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen maximaal 2 kamers voor maximaal 2 personen mogen worden verhuurd. 	<p>In de algemene regels voor strijdig gebruik wordt kamerverhuur opgenomen met daarbij de uitzondering dat onder voorwaarden hospes/hospita mogelijk is. Artikel 1 wordt uitgebreid met het begrip kamerverhuur.</p>
3.	<p>In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van het bedrijfsmatig exploiteren van parkeerplaatsen (voor bv. Schiphol) binnen de bestemming Bedrijf.</p>	<p>Naar aanleiding van een zienswijzen is een nieuwe heroverweging gemaakt voor het bedrijfsmatig exploiteren van parkeerplaatsen. Uitgangspunt blijft dat het bedrijfsmatig exploiteren van parkeerplaatsen niet wenselijk is in het landelijk gebied. Echter voor de bestemming 'Bedrijf' is een nieuwe afweging gemaakt, waardoor onder voorwaarden het bedrijfsmatig exploiteren van parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Bedrijf' mogelijk is. Hieronder wordt op de afweging ingegaan.</p> <p>De gemeente acht het niet wenselijk dat het landelijk gebied wordt gebruikt door een bedrijfsmatige exploitatie zoals een parkeerterrein. Voor de bestemming bedrijf wordt een heroverweging gemaakt. Van oudsher zijn in het landelijk gebied bedrijven aanwezig en hebben ook de bestemming bedrijf. Binnen deze bestemming is een bedrijfsmatige exploitatie van een parkeerterrein in principe mogelijk. Het is in relatie tot het landelijk gebied en de verkeerstructuur echter niet wenselijk om bij elke bedrijfsbestemming dit rechtstreeks toe te staan. Om hier een goede ruimtelijke afweging voor te maken, wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein voor langdurig parkeren (voor Schiphol).</p>	<p>De toelichting wordt verder aangevuld dat de bedrijfsmatige exploitatie van een parkeerterrein (voor Schiphol) in het landelijk gebied onwenselijk is, met uitzondering voor de bestemming Bedrijf.</p> <p>In de regels wordt voorts bij de bestemming Bedrijf een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een parkeerterrein.</p>

4.	Het artikel algemeen verbod strijdig gebruik wordt aangevuld zodat het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen als zelfstandige woning, afhankelijke woonruimte en het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf ook onder strijdig gebruik valt.	<p>Binnen het artikel algemeen verbod strijdig gebruik wordt het volgende opgenomen/ aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen en aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning, afhankelijke woonruimte en het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf; <p>Om een eenduidige regeling te hebben wordt in artikel 1 extra het begrip nachtverblijf opgenomen. Het volgende wordt opgenomen: nachtverblijf: kortdurend nachtverblijf door personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.</p>	Het artikel algemeen verbod strijdig gebruik wordt aangepast en in artikel 1 wordt het begrip 'nachtverblijf' opgenomen.
5.	Binnen de bestemming 'Tuin' is een afwijkingsregeling opgenomen voor het realiseren van een erker / aanbouw aan de voorzijde van een woning. Hierdoor geldt deze afwijkingsregel alleen bij burgerwoningen. Echter is deze regeling ook van toepassing op bedrijfswoningen.	De afwijkingsregel wordt uit de bestemming 'Tuin' gehaald en opgenomen in de algemene afwijkingsregels. Zodoende geldt de regeling zowel voor burgerwoningen als voor bedrijfswoningen.	<p>In het artikel 'tuin' wordt de afwijkingsregeling verwijderd.</p> <p>In de algemene afwijkingsregels wordt een regeling voor erker/aanbouw aan de voorzijde van een woning opgenomen.</p>
6.	Binnen de bestemmingsomschrijving van artikel AV-4 is 'agrarisch grondgebruik' vervangen door het 'het weiden van dieren en het telen van ruwvoedergewassen'. Daarnaast wordt het begrip 'ruwvoedergewassen' toegevoegd aan artikel 1.	Er is een onderscheid tussen de mogelijkheden binnen de bestemming AV-4 uit dit bestemmingsplan en de bestemmingen AV-1 en AV-2 andere bestemmingsplannen. In AV-1 en AV-2 is alleen het weiden van dieren en telen van gras toegestaan. In AV-4 (en AV-3) is niet alleen het weiden van dieren en het telen van gras toegestaan maar ook andere ruwvoedergewassen in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren, zoals maïs, voederbieten, luzerne. Om eenduidigheid in terminologie te bewaren tussen de AV-bestemmingen maar wel het verschil in mogelijkheden te regelen is het 'agrarisch grondgebruik' vervangen in de bestemmingsomschrijving en verwijderd uit de begrippen uit artikel 1.	De bestemmingsomschrijving uit artikel AV-4 wordt aangepast en het begrip 'ruwvoedergewassen' wordt toegevoegd.