

Nota zienswijzen bestemmingsplan Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg



Gemeente Uithoorn
Mei 2015

Gemeente Uithoorn 



Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg 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 6 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 - Tussen Poelweg en Noorddammerweg' aan te passen.

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

Zienswijzen

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Inspreker 1	Verzocht wordt om op basis van het gelijkheidsbeginsel aan de locaties Poelweg 40 en Poelweg 42 – 48 de bestemming 'Bedrijf' in plaats van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' toe te kennen, net als bij Poelweg 12.	Aan dit verzoek kan geen medewerking worden verleend. Zoals uit de toelichting blijkt, is het gemeentelijk beleid erop gericht dat bedrijven op een bedrijventerrein behoren te worden gevestigd welke regionaal zijn afgestemd op de behoefte. Het bedrijventerrein Uithoorn is hiervoor aangewezen in de Economische Visie en de structuurvisie. De bestemmingsplannen in het landelijk gebied daarom niet de mogelijkheid om nieuwe bedrijven toe te staan. Ook de Provinciale verordening geeft aan dat in bestemmingsplannen voor het landelijk gebied geen nieuwe bedrijven zijn toegestaan. Bedrijven die van oudsher al vergund zijn, zijn positief bestemd. Dit is ook gebeurd voor Poelweg 12. Met dit bestemmingsplan is de bestaande en vergunde situatie overgenomen. Door gewijzigde tijden, inzichten en beleidsveranderingen kan niet worden gesproken van een vergelijkbare situatie, waar het gelijkheidsbeginsel van toepassing is.	Niet van toepassing.
Inspreker 2	Verzocht wordt om op basis van het gelijkheidsbeginsel aan de locatie Noorddammerweg 35 de bestemming 'Bedrijf' in plaats van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' toe te kennen, net als bij Poelweg 12.	Zie beantwoording onder inspreker 1.	Niet van toepassing.
Inspreker 3	Verzocht wordt om migrantenlocatie Poelweg 44-46 niet door middel van het bestemmingsplan mogelijk te maken, maar dat in nauw overleg met meest betrokkenen een beter geschikte locatie daarvoor te zoeken, zodat de woon- en leefkwaliteit van Poelweg 36 op het huidige niveau	Op basis van rijksbeleid heeft de gemeenteraad van Uithoorn een beleidskader met mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten vastgesteld. De gemeente zet zich dan ook in om goede en legale huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten te faciliteren. Vanuit de burgers/ondernemers zijn initiatieven voor locaties aangedragen, waarna de gemeente heeft gekeken of deze	Niet van toepassing.

	<p>blijft gewaarborgd en er geen nieuwe hinder- en/of overlastsituaties kunnen ontstaan. Daarbij ook denkende aan de aspecten leef-, woongenot, geluidhinder en verkeersveiligheid.</p>	<p>locaties geschikt zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit is onder andere gedaan door het uitvoeren van onderzoeken, zoals opgenomen als bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin is onder andere het aantal verkeersbewegingen beschouwd op de akoestische en milieugevolgen.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt de huisvesting alleen planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast moet voor de exploitatie van een dergelijk logiesbedrijf een exploitatievergunning worden aangevraagd. Met een exploitatievergunningstelsel in de Algemene Plaatselijke Verordening is geregeld dat een beheerplan moet worden ingediend om een vergunning te krijgen van de gemeente. Dit is een vereiste in het kader van openbare orde en veiligheid. De exploitatievergunning kan worden ingetrokken als een exploitant zich niet houdt aan de hierin verbonden voorwaarden. Vanuit dit oogpunt is er voldoende mogelijkheid om eventuele overlast voor de omgeving onder controle te houden. Hiermee wordt een goed leef- en woongenot voor zowel de arbeidsmigranten als de omwonenden gegarandeerd.</p> <p>Veel arbeidsmigranten zullen in de omgeving werken waardoor zij per fiets of te voet naar de werklocatie toe kunnen. Voor de arbeidsmigranten die verder weg werken, wordt het vervoer veelal geregeld door een uitzendbranche. Door een vergelijking met migrantenpensions elders blijkt dat een kengetal van 1 auto per 4 arbeidsmigranten goed aansluit bij het gemiddeld autogebruik van tijdelijke arbeidsmigranten. Hierdoor neemt het aantal vervoersbewegingen per dag minimaal toe. De verkeersveiligheid zal hiermee niet in het geding komen.</p>	
<p>Inspreker 4</p>	<p>a. Verzocht wordt om thans al invulling te geven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning. Met de opgenomen</p>	<p>a. Naar aanleiding van overleg met de ondernemers van het gebied Tussen Poelweg en Noorddammerweg ten tijde dat het bestemmingsplan werd opgesteld, heeft de gemeente de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een</p>	<p>a. Niet van toepassing.</p>

	<p>wijzigingsbevoegdheid zou hier pas invulling aan gegeven kunnen worden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Gezien dit tot extra lasten leidt wordt dit niet als gewenst beschouwd.</p> <p>b. De begrenzing van het perceel Randweg 103, dan wel van Randweg 106 is onjuist opgenomen. Een deel van de bebouwing welke toebehoort aan Randweg 103</p>	<p>bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien de vele inspraakreacties ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt inderdaad veel behoefte te zijn aan het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. De gemeente heeft gekozen om deze inspraakreacties niet rechtstreeks te honoreren in het ontwerpbestemmingsplan, maar op te nemen als wijzigingsbevoegdheid zodat eerst het bestemmingsplan in werking kan treden. De gemeente wilde zekerheid hebben van de provincie en bedrijfseigenaren in dit gebied of zij ook achter deze beleidskeuzen staan, alvorens partijen kosten te laten maken die hiermee verband houden. Op voorhand is inzichtelijk dat voor een groot aantal gevallen maatwerk nodig is bij het toekennen van de bestemming Wonen. Dit kan gaan om een milieukundige beoordeling in verband met de direct nabijgelegen bedrijvigheid waar de woning voorheen als bedrijfswoning in gebruik diende te zijn. De gemeente heeft er voor gekozen om alle verzoeken gelijktijdig in behandeling te nemen. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een losstaande procedure gestart worden, op basis van de wijzigingsbevoegd in het bestemmingsplan.</p> <p>In de zienswijzen wordt aangegeven dat een losstaande procedure onder andere tot extra kostentechnische lasten leidt. Hierbij willen wij u aangeven dat ook voor een ontwikkeling binnen het bestemmingsplan landelijk gebied, kosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.</p> <p>b. Het wijzigen van de kadastrale grenzen betekent niet dat de planologische bestemmingen direct mee veranderen. Dit zijn twee aparte instrumenten en een verandering van de bestemming kan ruimtelijk nadelige gevolgen hebben op de omgeving. De gemeente</p>	<p>b. Verbeelding wordt aangepast.</p>
--	--	--	--

	(bestemming Wonen) is toegerekend aan Randweg 107 (Bedrijf). Verzocht wordt de begrenzing aan te passen.	heeft opnieuw naar de situatie gekeken. De bestemmingsgrens snijdt nu dwars door een gebouw heen. Omdat het ene deel van het gebouw niet functioneel onafhankelijk gebruikt kan worden van het andere deel, ligt het voor de hand om de bestemmingsgrens hier aan te passen. Het verleggen van de bestemmingsgrens leidt niet tot een onacceptabele situatie in de omgeving en wordt daarom hier als ruimtelijk aanvaardbaar gezien.	
Inspreker 5	<p>a. Verzocht wordt om de feitelijke ligging van de leiding W-529-15 over te nemen op de verbeelding conform het toegestuurd DWG-bestand.</p> <p>b. Verzocht wordt om de leiding te beschermen met een dubbelbestemming en hierbij de wettelijk voorgeschreven minimale belemmeringsafstanden van 4 meter aan te houden aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.</p> <p>c. Verzocht wordt om op de verbeelding rondom het gasontvangstation (W-139) de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' op te nemen.</p> <p>d. Opgemerkt wordt dat het gasontvangstation een bedrijf is met een milieucategorie 3.1.</p> <p>e. Verzocht wordt om de maatvoering van 0,5 meter te schrappen uit artikel 13.4.1 onder b en c (diepte bepaling).</p>	<p>a. De leidingen waren in het ontwerpbestemmingsplan in de regels opgenomen. Naar aanleiding van dit verzoek wordt de leiding ook op de verbeelding weergegeven. Dit geldt ook voor de andere verzoeken hieronder. Dit verzoek wordt overgenomen.</p> <p>b. Dit verzoek wordt overgenomen.</p> <p>c. Dit verzoek wordt overgenomen.</p> <p>d. De informatie is ter kennisgeving aangenomen. Doordat het gasontvangstation een aparte specifieke bestemming heeft gekregen, ziet de gemeente geen noodzaak om de milieucategorie op te nemen in de regels.</p> <p>e. Dit verzoek wordt overgenomen.</p>	<p>a. Verbeelding wordt aangepast.</p> <p>b. Verbeelding wordt aangepast.</p> <p>c. Verbeelding en planregels worden aangepast.</p> <p>d. Niet van toepassing.</p> <p>e. Artikel 13.4.1 onder b en c in de regels wordt aangepast.</p>

	f. Verzocht wordt om de planregels te wijzigen conform toegestuurd voorstel om de beschermingszones en bescherming met betrekking tot aanlegactiviteiten (graven, verharden) juridisch vast te leggen.	f. Dit verzoek wordt overgenomen.	f. Artikel 13.4 in de regels wordt aangepast.
Inspreker 6.	<p>a. Voor de locatie Noorddammerweg achter 17-21 is verzocht om de locatie van de huisvesting arbeidsmigranten te verplaatsen op het perceel.</p> <p>b. Tevens is verzocht om een gedeelte van het terrein om te zetten van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' verwant ten behoeve van een hoveniersbedrijf en een verwerkingsruimte voor bloemen en planten.</p>	<p>a. Aan dit verzoek wordt medewerking verleend. De aanvraag is gedaan in samenspraak met de eigenaren van naastgelegen gronden. Daarnaast zijn er voor de verandering geen nieuwe onderzoeken noodzakelijk.</p> <p>b. Aan dit verzoek wordt medewerking verleend, aangezien deze bestemmingswijziging noodzakelijk is om de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie mogelijk te maken. In het kader van de huisvesting zijn reeds onderzoeken uitgevoerd, welke tevens gebruikt kunnen worden voor de bestemmingswijziging. Echter worden alleen agrarisch verwante bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt.</p>	<p>a. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast. Op basis hiervan wordt ook de verbeelding en de toelichting aangepast.</p> <p>b. Ter plaatse zal de bestemming gewijzigd worden naar 'Bedrijf - Agrarisch verwant' met daarbij een extra aanduiding voor een agrarisch verwant bedrijf van maximaal milieucategorie 2. In de regels wordt de bijbehorende regeling opgenomen.</p>

Ambtelijke wijzigingen

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1.	Voor een aantal percelen is een aparte procedure gevolgd in het kader van de wijzigingsbevoegdheid 'werken in het groen' uit het voorgaande bestemmingsplan. Deze percelen zijn daarom niet	De verbeelding is aangepast voor de percelen waarvoor een wijzigingsprocedure is gevolgd: - Randweg 145 - Noorddammerweg 35	De percelen hebben de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' gekregen waarbinnen de mogelijkheden

	in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De percelen zijn nu onherroepelijk gewijzigd en worden in het kader van de actualisering op juiste wijze bestemd.	- Noorddamerweg47-49	van 'werken in het groen' zijn opgenomen.
2.	In de regels is een regeling voor parkeernormen opgenomen.	29 november jl. is het wetsvoorstel Reparatiewet 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.
3.	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.	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: <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. 	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.
4.	In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van het bedrijfsmatig exploiteren van parkeerplaatsen (voor bv. Schiphol) binnen de bestemming Bedrijf.	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. De gemeente acht het niet wenselijk dat het landelijk gebied wordt	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.

		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).	In de regels wordt voorts bij de bestemming Bedrijf een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een parkeerterrein.
5.	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.	Binnen het artikel algemeen verbod strijdig gebruik wordt het volgende opgenomen/aangepast: <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; 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.	Het artikel algemeen verbod strijdig gebruik wordt aangepast en in artikel 1 wordt het begrip 'nachtverblijf' opgenomen.
6.	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.	In het artikel 'tuin' wordt de afwijkingsregeling verwijderd. In de algemene afwijkingsregels wordt een regeling voor erker/aanbouw aan de voorzijde van een woning opgenomen.
7.	Binnen de bestemmingsomschrijving van artikel	Er is een onderscheid tussen de mogelijkheden binnen de bestemming	De bestemmingsomschrijving

	<p>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.</p>	<p>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</p>	<p>uit artikel AV-4 wordt aangepast en het begrip 'ruwvoedergewassen' wordt toegevoegd.</p>
--	---	--	---