

# Nota Inspraak bestemmingsplan

## Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied



**Gemeente Uithoorn**  
**Februari 2015**

Voor het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied - Kwakel Tuinbouwgebied is op 5 november 2014 een inloopavond georganiseerd in het dorpshuis de Quakel. Burgers waren na deze inloopavond twee weken in de gelegenheid een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 5 reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat in onderstaande tabel. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan Landelijk gebied - Kwakel Tuinbouwgebied aan te passen.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan op 29 oktober 2014 toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij gedurende 6 weken de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Er zijn 2 bestuurlijke reacties binnengekomen. Deze zijn samengevat en opgenomen in de tabel.

Daarnaast zijn 15 ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen in de tabel.

## Reacties inspraak

| Inspreker   | Reactie  | Reactie gemeente   | Aanpassing bestemmingsplan                                   |
|-------------|--|--|--|
| Inspreker 1 | Inspreker wilt bezwaar maken tegen het verbod van het bouwen van een 2 <sup>e</sup> bedrijfswoning   | In de eerste herziening van het bestemmingsplan landelijk gebied is een regeling opgenomen voor de bouw van een eerste bedrijfswoning bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarnaast is er een regeling opgenomen om bij een volwaardig agrarisch bedrijf een extra bedrijfswoning te bouwen. De bouw van een extra bedrijfswoning is volgens de toetsingscriteria slechts toegestaan indien elders in het plangebied aan bedrijfswoning wordt gesloopt en er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het beleid blijft in dit bestemmingsplan gehandhaafd en de bestaande regeling is dit bestemmingsplan overgenomen. Vanwege afgenomen nut en noodzaak van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en het feit dat in het tuinbouwgebied De Kwakel veel voormalige agrarische bedrijfswoningen oneigenlijk worden gebruikt zien wij geen redenen de toetsingscriteria te wijzigen. | Niet van toepassing.   |
| Inspreker 2 | <p>a. Inspreker verzoekt de bedrijfswoning om te laten zetten in een burgerwoning.</p> <p>b. Inspreker verzoekt om wijziging van het perceel 5773 van de bestemming agrarisch naar een</p> | <p>a. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Zodra de bestemmingsplannen de gehele procedure hebben doorlopen en de bestemmingsplannen inwerking zijn getreden, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Op dat moment wordt dan ook gekeken of de verzoeken aan de opgenomen voorwaarden voldoen. Dit vergt per locatie maatwerk en afstemming op de omliggende percelen.</p> <p>b. Deze mogelijkheid zat in de gebiedsvisie. Recentelijk heeft het college besloten de gebiedsvisie niet verder in procedure te brengen. De eerder opgestelde conceptvisie kan naar aanleiding van een reactie van de provincie niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De</p>  | <p>a. Niet van toepassing.</p> <p>b. Niet van toepassing</p> |

|             |   |   |                     |
|-------------|---|---|---------------------|
|             | kleinschalig bedrijventerrein   | <p>provincie geeft aan dat dit deel van de conceptvisie in strijd is met de Provinciaal Ruimtelijke Verordening en dat zij daar niet vanaf wil wijken hangende het onderzoek naar modernisering van het glasareaal in de Greenport Aalsmeer. Het bestemmingsplan De Kwakel Tuinbouwgebied blijft daarom in hoofdzaak een actualisatie van het huidige bestemmingsplan, waarbij de bestaande regelingen worden overgenomen. De punten uit de gebiedsvisie die in overeenstemming zijn met provinciaal ruimtelijk beleid zijn wel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het opnemen om kleinschalige bedrijven mogelijk te maken is niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Op grond van het voorgaande kan geen medewerking verleend worden aan de inspraakreactie.</p>                   |                     |
| Inspreker 3 | Inspreker verzoekt de bedrijfswoning aan te passen naar een plattelandswoning.                                  | In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen door middel van een afwijkingsbevoegdheid om een bedrijfswoning te gebruiken als plattelandswoning. Zodra het bestemmingsplan de gehele procedure heeft doorlopen en het bestemmingsplan inwerking is getreden, kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Op dat moment wordt dan ook gekeken of de verzoeken aan de opgenomen voorwaarden voldoen. Dit vergt per locatie maatwerk en afstemming op de omliggende percelen.  | Niet van toepassing |
| Inspreker 4 | Inspreker verzoekt om toestemming voor het bouwen van een bedrijfswoning tussen de woningen Drechtdijk 97 en 93 | De Drechtdijk vormt een belangrijk onderdeel van de historische structuur van de gemeente. De opgave vanuit de structuurvisie is het behouden van de korrelige structuur van het lint, de karakteristiek door verscheidenheid van uiterlijke verschijning van bebouwing en de groene en landelijke uitstraling door openheid met doorzichten naar het achterliggende veenweidegebied. Daar waar mogelijk worden deze kwaliteiten versterkt. Op het verzoek voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de Drechtdijk heeft u eerder een afwijzende beslissing gekregen, vanwege het belang van de doorkijk naar het achterliggende veenweidegebied. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet in de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen aan de Drechtdijk. De toename van bebouwing is | Niet van toepassing |

|             |  |   |                      |
|-------------|--|---|----------------------|
|             |  | <p>hier ongewenst. Om het achterliggende veenweidegebied verder te versterken, wordt waar zich kansen voordoen storende bedrijfsbebouwing teruggedrongen. Aan de Drechtdijk wordt daarvoor de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling voor verouderde kassencomplexen gestimuleerd. Op enkele plekken in het lint, waar nu geen doorzichten aanwezig zijn, maar waar wel de achterliggende bedrijven worden gesaneerd, is het mogelijk gemaakt om ter compensatie een nieuwe woning te bouwen. De ruimtelijke kwaliteit is daar aanzienlijk verbeterd. Maar voor andere ruimte voor ruimtegevallen waar dit niet kan of ruimtelijk ongewenst is, zal een andere locatie moeten worden gezocht voor de compensatiewoning(en). De locatie naast KDO is een compensatielocatie in het kader van ruimte voor ruimte. Hiervoor zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld waarin wordt toegelicht waarom woningen op deze plek ruimtelijk inpasbaar zijn.</p> <p>Tot slot zijn in het gebied langs de Drechtdijk in de directe omgeving de afgelopen jaren meerdere bedrijfswoningen ten behoeve teeltbedrijven omgezet naar 'burgerwoningen', omdat de vraag naar bedrijfswoningen in dit gebied fors is afgenomen. In het bestemmingsplan is om die reden de mogelijkheid opgenomen om agrarische bedrijfswoningen aan de Drechtdijk om te zetten in een burgerwoning. Het opnieuw mogelijk maken van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning strookt niet met deze ontwikkeling. Een alternatief om in de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf te kunnen wonen is om een bestaande (bedrijfs)woning in de directe omgeving aan te kopen. Om bovenstaande redenen wordt geen medewerking verleend aan de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.</p> |                      |
| Inspreker 5 | Inspreker verzoekt om de burgerwoning te bestemmen als bedrijfswoning met een lichte industrieel aan huis. | Deze mogelijkheid zat in de gebiedsvisie. Recentelijk heeft het college besloten de gebiedsvisie niet verder in procedure te brengen. De eerder opgestelde conceptvisie kan naar aanleiding van een reactie van de provincie niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De provincie geeft aan dat dit deel van de conceptvisie in strijd is met de Provinciaal  | Niet van toepassing. |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>Ruimtelijke Verordening en dat zij daar niet vanaf wil wijken hangende het onderzoek naar modernisering van het glasareaal in de Greenport Aalsmeer. Het bestemmingsplan De Kwakel Tuinbouwgebied blijft daarom in hoofdzaak een actualisatie van het huidige bestemmingsplan, waarbij de bestaande regelingen worden overgenomen. De punten uit de gebiedsvisie die in overeenstemming zijn met provinciaal ruimtelijk beleid zijn wel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het opnemen om kleinschalige bedrijven mogelijk te maken is niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Op grond van het voorgaande kan geen medewerking verleend worden aan de inspraakreactie.</p> |  |
|--|--|--|--|

### Reacties in het kader van vooroverleg

|     | Reactie   | Reactie gemeente   | Aanpassing bestemmingsplan     |
|-----|---|--|--------------------------------|
| LTO | <p>a. Voor inspreker is het niet duidelijk waarom ervoor gekozen wordt om een bestemming Glastuinbouw 2 aan dit gebied toe te kennen, zonder enige ontwikkelingsruimte.</p> | <p>a. Momenteel wordt in Greenportverband een onderzoek uitgevoerd naar het beschikbare aanbod van ruimte en de toekomstige ruimtevrage in de tuinbouwsector. Met de resultaten hiervan zal de toekomst van het gebied en de mogelijkheden op een later tijdstip nader afgewogen moeten worden. Het bestemmingsplan is daarom nu een overwegend conserverend plan, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande situaties en de vigerende regelingen. Om deze reden wordt voorlopig in ieder geval geen extra ontwikkelingsruimte geboden in dit gebied.</p> | <p>a. Niet van toepassing.</p> |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <p>b. LTO Noord verzoekt ook deze nog bestaande glastuinbouwbedrijven te faciliteren wanneer deze gebruik willen maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling.</p> <p>c. In het nu vigerende bestemmingsplan zijn de archeologische waarden beschermd aanlegvergunningplichtig voor grondbewerkingen dieper dan 50 cm. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze bewerkingsdiepte gewijzigd naar 30 cm. Daarnaast is het LTO Noord onduidelijk waarom er een diepte voor de gehele gemeente Uithoorn geldt, terwijl de ontstaansgeschiedenis en landbouwkundige activiteiten die in de gemeente plaats hebben gevonden, zeer divers zijn.</p> <p>d. LTO doet een aantal voorstellen voor het aanpassen van de begrippen 'intensieve veehouderij' en 'kampeermiddel'.</p> | <p>b. De gemeente zal Ruimte-voor-Ruimte faciliteren. Doordat Ruimte-voor-Ruimte woningen maatwerk vragen en alleen mogelijk zijn in combinatie met een tegenprestatie is het niet wenselijk de Ruimte-voor-Ruimte regeling planologisch mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid. Dit gebeurt middels een buitenplanse procedure.</p> <p>c. In 2010 is het archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn vastgesteld. In het kader van dit beleid is uitgebreid onderzoek gedaan naar archeologie in de gemeente. In dit beleid is een aanlegvergunningplicht vanaf een bewerkingsdiepte van 30 cm vastgelegd en onderbouwd. Wij zien geen reden voor dit bestemmingsplan af te wijken van dit vastgestelde beleid. Bij het opstellen van het archeologiebeleid ging het te ver alle percelen in de gemeente te onderzoeken naar de specifieke ontstaansgeschiedenis en landbouwkundige activiteiten. Daar is het archeologisch vooronderzoek voor in het leven geroepen indien er sprake is van een ontwikkeling op de betreffende locatie. Is de bodem verstoord, dan is er geen trefkans meer en is vergaand archeologisch onderzoek niet nodig.</p> <p>d. Het voorstel voor de begrip 'intensieve veehouderij' wordt overgenomen. Het voorstel voor het uitbreiden van het begrip 'kampeermiddel' wordt niet overgenomen. De</p> | <p>b. Niet van toepassing.</p> <p>c. Niet van toepassing.</p> <p>d. Het begrip 'intensieve veehouderij' wordt aangepast in de regels.</p> |
|--|--|--|---|

|                                       |  |  |   |
|---------------------------------------|--|--|---|
|                                       | <p>e. LTO Noord verzoekt expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat normaal gebruik, beheer en onderhoud, waaronder het vervangen van bestaande drainage, vrijgesteld is van omgevingsvergunningplicht.</p>  | <p>huidige begripsbepaling (met bijgehorende regels) heeft betrekking op voor zover geen bouwwerk zijnde. Een hooiberghut is een gebouw en valt onder de definitie 'recreatief nachtverblijf'. In artikel 5.5.1 worden recreatieve nachtverblijven middels een afwijking toegestaan bij agrarische bedrijven.</p> <p>e. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat normaal gebruik, beheer en onderhoud wordt expliciet als uitzondering geldt.</p>  | <p>e. In de regels wordt opgenomen dat normaal gebruik, beheer en onderhoud wordt expliciet als uitzondering geldt.</p> |
| <p>Brandweer Amsterdam-Amstelland</p> | <p>In en in de omgeving van het gebied vindt vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Geadviseerd wordt de volgende aspecten te betrekken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De mogelijke gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk door een ongeval met gevaarlijke stoffen.</li> <li>2. De (on)mogelijkheden die personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door van de bron af te vluchten of te schuilen.</li> <li>3. De hulpverlening kan een ongeval niet voorkomen en richt zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied. En het nemen van maatregelen in de volgende denkrichting te overwegen. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Personen in het plangebied voorbereiden op de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.</li> <li>2. Daar waar mogelijk noodplannen opstellen</li> </ol> </li> </ol> | <p>Het bestemmingsplan is overwegend een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt nabij de vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen. Bij het toepassen van flexibiliteitsbepalingen zal rekening gehouden worden met het advies van de brandweer. Het advies wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De adviezen en voorgestelde maatregelen reiken verder dan de invloedssfeer van het bestemmingsplan. De adviezen en voorgestelde maatregelen worden daarom in de toekomst betrokken bij het algemene beleid externe veiligheid van de gemeente.</p> | <p>Het advies wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>  |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | waarin de ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen zijn opgenomen en deze oefenen. |  |  |
|--|--|--|--|

### Ambtelijke wijziging

|    | Reactie   | Reactie gemeente  | Aanpassing bestemmingsplan   |
|----|---|---|--|
| 1. | Voor de percelen die komen uit de 'Postzegelplannen 2011' geldt dat voor de bestemming A- GT de teelhoogte niet hoger mag zijn dan 1,20m. Deze afspraak dient vastgelegd te worden in het bestemmingsplan   | Voor de percelen uit de 'Postzegelplannen 2011' wordt een extra aanduiding opgenomen. In de gebruiksregels dient opgenomen te worden dat teelhoogte ter plaatse van aanduidingsgebied niet hoger mag zijn dan 1,20 meter.                               | Op de verbeelding wordt een extra aanduiding opgenomen. In de regels worden de gebruiksregels aangevuld en het begrip teelhoogte wordt opgenomen in artikel 1. |
| 2. | Ten oosten van de Drechtdijk hebben de glastuinbouwbedrijven de bestemming A-GT2 gekregen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze gronden lagen in het nu vigerende plan in de zone ALN. Om de systematiek van de andere plannen door te trekken dienen deze gronden de bestemming A-GT3 te krijgen.                        | De glastuinbouwgronden ten oosten van de Drechtdijk krijgen op de verbeelding de bestemming A-GT3 met bijpassende regeling.   | De verbeelding wordt aangepast en de regels voor A-GT3 worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.  |
| 3. | Ter plaatse van de Drechtdijk 95 is het agrarische bouwvlak niet goed overgenomen. Dit dient aangepast te worden  | Het bouwvlak wordt juist overgenomen uit het landelijk gebied 1995.   | De verbeelding wordt aangepast   |
| 4. | Op het bedrijventerrein de Voorling geldt een maximaal te bebouwen oppervlakte. Deze is niet overgenomen.   | Voor de Voorling geldt een maximaal te bebouwen oppervlakte van 8.100m2 deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De verbeelding krijgt een aanduiding en in de regels zal de oppervlakte opgenomen worden.  | De verbeelding en de regels worden aangepast.  |
| 5. | Op het bedrijventerrein de Voorling geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van een derde bouwlaag mits deze bouwlaag ten minste 1 m terug ligt ten opzichte van de gevels van het gebouw. Deze hoogte is nu niet goed overgenomen | Op de verbeelding zal de maximale bouwhoogte van 7 meter geregeld worden. Daarnaast krijgt de verbeelding een extra aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijking bouwhoogte'. In de regels zal de afwijking van de derde bouwlaag geregeld worden. | De verbeelding en de regels worden aangepast   |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 6.  | Voor het bestemmingsplan Landelijk gebied – veenweidegebied is een inspraakreactie gekomen om het percentage bruto oppervlakte voor de functie B&B te verhogen.  | Besloten is om het percentage bruto oppervlakte in alle bestemmingsplannen landelijk gebied te verhogen naar 50%   | De afwijkmogelijkheid voor het toestaan voor een bed & breakfast wordt aangepast, waarbij het percentage wordt verruimd naar 50% van het bruto vloeroppervlak. |
| 7.  | Via een andere inspraakreactie is aangegeven dat het LIB het Luchthavenindelingbesluit betreft en niet het Luchthavenindeli <u>n</u> gsbesluit.  | Deze tekstuele aanpassing wordt in alle bestemmingsplannen landelijk gebied aangepast  | Regels en toelichting worden aangepast   |
| 8.  | Vanuit jurisprudentie is aangegeven dat in een bestemmingsplan met meerdere dubbelbestemmingen de voorrangsregels bepaald moeten worden.   | Dit geldt ook voor de plannen landelijk gebied. Zodoende wordt dit bepaald in het nieuwe artikel 'overige regels'  | Een extra artikel wordt toegevoegd met daarin de voorrangsregels.  |
| 9.  | Binnen de algemene afwijkingsregels is een regeling opgenomen om op bestaande maten 10% af te wijken. Deze regeling wordt aangescherpt, zodat de regeling op de juiste wijze gebruikt kan worden.  | De afwijkmogelijkheid om met 10% af te wijken wordt nu:<br>Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in de regels van dit plan voor: afwijkingen van maten (waaronder bouwhoogtes en percentages) met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor een technisch\betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. | Regeling zoals eerder benoemd wordt opgenomen in de algemene afwijkingsregels.   |
| 10. | Vanuit Waternet was buiten de inspraaktermijn verzocht om in de toelichting een passage op te nemen over duurzame ontwikkeling met betrekking tot waterneutraal bouwen.  | Aan dit verzoek wordt medewerking verleend   | In de toelichting wordt binnen de paragraaf water een extra passage toegevoegd over duurzame ontwikkeling.   |
| 11. | Bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan is een start gemaakt met de voorbereidingen voor het onderzoeken of een PlanMer noodzakelijk is. Hiervoor is de Notitie Reikwijdte en detailniveau opgesteld. Met de uitkomsten hiervan is het niet meer noodzakelijk om een plan-MER op te stellen, maar kan volstaan worden met het toepassen van een vorm vrije m.e.r.-beoordeling. | Het toepassen van een vorm vrije m.e.r.-beoordeling brengt voornamelijk veranderingen met zich mee voor hoofdstuk 5 van de toelichting.  | Aanpassen van de toelichting, voornamelijk hoofdstuk 5.  |
| 12. | De ruimte voor ruimte woningen binnen het  | In de regels dient een verwijzing gemaakt te worden  | In artikel 11.2.2 onder o wordt de   |

|    |  |   |  |
|----|--|---|--|
|    | plangebied mogen een andere maximale inhoudsmaat hebben dan de andere (bedrijfs)woningen. Deze maximale inhoud is wel aangegeven op de verbeelding, maar in de regels ontbreekt de verwijzing.   | naar de inhoudsmaat die opgenomen is op de verbeelding bij de ruimte voor ruimte woningen. Het volgende wordt toegevoegd: <i>de inhoud mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;</i>  | verwijzing naar de inhoudsmaat gemaakt.                          |
| 13 | Binnen het plangebied zijn appartementen gelegen. Binnen de regels wordt gesproken over gestapelde hoofdgebouwen. Voor de duidelijkheid wordt in de regels het begrip gestapeld opgenomen.   | In artikel 1 wordt het begrip gestapelde woning opgenomen;<br><i>gestapelde woning: een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf een weg of langzaam verkeersroute;</i> | In artikel 1 wordt het begrip gestapelde woning opgenomen.       |
| 14 | De woningen aan de Drechtdijk 69 hebben zowel de aanduiding sw-rvr als de aanduiding sw-kw gekregen. Ondanks dat dit ruimte voor ruimte woningen zijn wordt de aanduiding sw-rvr eraf gehaald. Dit omdat anders er twee verschillende regeling van toepassing zijn op de woningen, wat niet de bedoeling is. | De aanduiding sw-rvr wordt van de woningen aan de Drechtdijk 69 gehaald. In de regels hoeft niets aangepast te worden, aangezien er nog andere ruimte voor ruimte woningen zijn binnen het plangebied.  | De verbeelding wordt aangepast ter plaatse van Drechtdijk 69.    |
| 15 | Binnen de bestemming Wonen -1 is een karakteristieke woning gelegen. In de bestemming is geen verwijzing gemaakt naar de algemene regeling karakteristiek, deze dient wel gemaakt te worden.   | Binnen het artikel 11.2.2 dient een verwijzing gemaakt te worden naar de regels die betrekking hebben op een karakteristieke woning. Deze zijn beschreven in artikel 19.4   | In artikel 11.2.2 wordt een verwijzing gemaakt naar artikel 19.4 |