

Nota zienswijzen bestemmingsplan Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied



Gemeente Uithoorn
Mei 2015

Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied 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 3 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 – De Kwakel Tuinbouwgebied aan te passen.

Verder zijn 4 ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn tevens opgenomen in de tabel.

Reacties zienswijzen

Inspreker	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Inspreker 1	Op het bedrijventerrein binnen het bestemmingsplan zou kleinschalige Schiphol parking uitermate passen. Inspreker geeft aan dat dit voor de gemeente een kans is om de gemeente op de kaart te zetten en kleine ondernemers te helpen.	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen is een nieuwe heroverweging gemaakt voor het bedrijfsmatig exploiteren van parkeerplaatsen (voor bv. Schiphol). 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 de bedrijfsmatige exploitatie van parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Bedrijf' mogelijk is. Hieronder wordt op de afweging ingegaan.</p> <p>Een niet-agrarische functie die de laatste jaren in de regio sterk is toegenomen in landelijke gebieden is het passagiersparkeren rond de luchthaven Schiphol. Steeds meer 'parkeerbedrijven' zien perspectief in het exploiteren van parkeerplaatsen op enige afstand van de luchthaven, met daarbij behorende transferdiensten. De parkeerplaatsen zijn vaak boerenerven, bestaande verharding bij leegstaande kantoren, kassen of bedrijfshallen. Het uitgangspunt hierbij is dat niet-agrarische bedrijvigheid en daarmee ook parkeerbedrijven niet wenselijk zijn in het landelijk gebied, omdat deze bedrijven ongewenste ruimtelijke effecten teweeg brengen. De ongewenste effecten die niet-agrarische bedrijven teweeg brengen in het landelijk gebied zijn verrommeling van het landschap en een verkeersaantrekkende werking over wegen in het landelijk gebied die daar veelal niet geschikt voor zijn.</p> <p>De gemeente acht het dan ook 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</p>	<p>De toelichting wordt verder aangevuld dat bedrijfsmatige exploitatie van een parkeerterrein (voor bv. 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>

		<p>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 afwijking opgenomen ten behoeve van het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein voor langdurig parkeren (voor bv. Schiphol).</p> <p>Deze afwijking is alleen van toepassing op gronden met een bestemming 'Bedrijf'. Voor omliggende (agrarische) gronden is de afwijking niet van toepassing.</p>	
Inspreker 2	<p>a. LTO Noord blijft bij haar standpunt dat de Ruilverkaveling in de Provinciale Structuurvisie is vastgelegd als tuinbouwconcentratiegebied. Dit gebied moet daarom ook overeenkomstig deze bestemming worden bestemd. Verzocht wordt dit gebied de bestemming Agrarisch Glastuinbouw 1 toe te kennen, met de ontwikkelingsmogelijkheden die daar bij horen.</p> <p>b. Verzocht wordt om toe te lichten waarom een aantal percelen de bestemming Agrarisch – glastuinbouw 3 hebben gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. En inzichtelijk te maken om welke percelen het hier gaat</p>	<p>a. In Greenport verband is door de stuurgroep, waar LTO onderdeel van uitmaakt, een ruimtelijk visie opgesteld. De visie wordt momenteel aangeboden aan 7 gemeenten en 3 provinciale staten om in te stemmen met de visie. In de visie is het gebied Ruilverkaveling aangeduid als een tuinbouwgebied met maatwerk opgave. Aansluitend op de ruimtelijke visie wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. In deze uitwerking zal verder naar de mogelijke ontwikkelingen in het gebied worden bekeken. In het bestemmingsplan wordt daarom de huidige regelingen gehandhaafd en wordt niet vooruitlopend op de uitwerking van de visie een andere regeling gehanteerd</p> <p>b. Door een technische omissie in de versie van het ontwerpbestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl is het perceel tussen Drechtdijk 109 en 115 niet correct weergegeven. Dit perceel dient te bestemming A-GT3 te krijgen. De percelen aan deze kant van de Drechtdijk liggen buiten het glastuinbouwconcentratie gebied en in een in een landschappelijk waardevol gebied. Deze bedrijven hebben zodoende aan aparte bestemming gekregen conform de bestaande rechten.</p>	<p>a. Niet van toepassing.</p> <p>b. Het bestemmingsplan zal na vaststelling op ruimtelijkeplannen.nl een goede weergave geven van de glastuinbouwbedrijven met de bestemming A-GT 3.</p>

	<p>c. LTO Noord kan niet instemmen met een aparte bestemming voor glastuinbouwbedrijven gelegen binnen een glastuinbouwconcentratiegebied, waarin geen ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen die alleen mogelijk gemaakt kunnen worden in een glastuinbouwconcentratiegebied. Verzocht wordt de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw 2 te wijzigen naar Glastuinbouw 1 met bijbehorende regels.</p>	<p>c. Zie beantwoording onder a.</p>	<p>c. Niet van toepassing.</p>
<p>Inspreker 3</p>	<p>Inspreker maakt nogmaals bezwaar tegen het verbod op het bouwen van een tweede bedrijfswoning voor de opvolger van het bedrijf aan het Lange Eind 1.</p>	<p>Inspreker heeft een inspraakreactie ingediend waarin wordt aangegeven dat nogmaals bezwaar wordt gemaakt tegen het verbod op het bouwen van een tweede bedrijfswoning. De zienswijze is niet aangevuld ten opzichte van de inspraakreactie of nader onderbouwd. Daarom is de reactie op deze zienswijze hetzelfde als de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie, waarin verwezen wordt naar de Beleidsnotitie "Bedrijfswoningen in het landelijk gebied".</p>	<p>Niet van toepassing.</p>

Ambtelijke wijziging

1.	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.
2.	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.
3.	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:	Het artikel algemeen verbod strijdig gebruik wordt aangepast en in artikel 1 wordt het begrip 'nachtverblijf' opgenomen.

		nachtverblijf: kortdurend nachtverblijf door personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.	
4.	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.