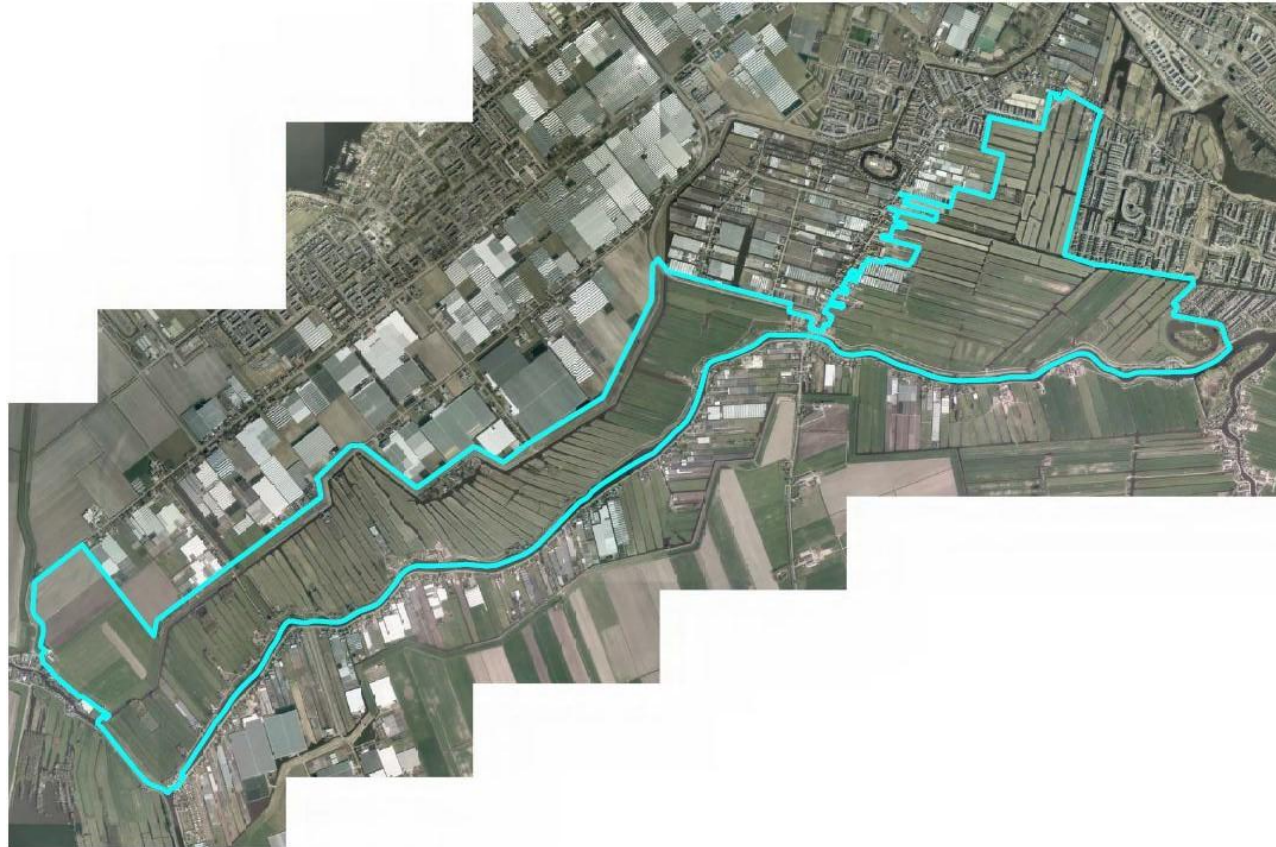


# Nota zienswijzen bestemmingsplan Landelijk gebied - Veenweidegebied



**Gemeente Uithoorn**  
**Mei 2015**

Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied - Veenweidegebied 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 4 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 - Veenweidegebied aan te passen.

Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend op het gebied De Banken heeft de gemeente het gebied opnieuw bekeken en een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt voor het gebied. Het gebied De Banken is een bijzonder stukje Uithoorn dat is gelegen tussen het glastuinbouwgebied en het Veenweidegebied, waar wonen en recreatie met oog voor de landschappelijke kwaliteit in is gelegen. De feitelijke situatie is daarbij, zoals de indieners van de zienswijzen aangeven, op enkele percelen anders dan in het bestemmingsplan is aangegeven. De gemeente heeft deze situaties beoordeeld en heeft geconcludeerd dat de feitelijke situatie geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en heeft zodoende voor deze percelen het bestemmingsplan aangepast.

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

## Reacties zienswijzen

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Inspreker 1	<p>a. Indiener geeft aan dat de gemeente niet op de stoel van de ondernemer moet gaan zitten en zodoende niet de omvang en de uiterlijke vormen van een Bed &amp; Breakfast moet bepalen.</p> <p>b. Gevraagd wordt of binnen de bestemming 'Wonen' de mogelijkheden voor dagrecreatie verruimd kunnen worden in de vorm van het stallen van maximaal 6 campers ten behoeve van recreatie.</p> <p>c. Verzocht wordt of in het tuinhuisje een kleine theetuin gerealiseerd mag worden, met daarbij</p>	<p>a. Voor het bepalen van de omvang en verschijningsvorm van een Bed &amp; Breakfast (B&amp;B) zijn landelijk gangbare normen en definities beschikbaar. Deze normen en definities zijn in dit bestemmingsplan toegepast. Hierin wordt onder andere gesteld dat een B&amp;B maximaal zeven kamers mag hebben. Wordt de omvang groter, dan wordt het gezien als een hotel of pension en valt vervolgens onder horeca. Het hoofddoel van het pand is in dit geval wonen. De nevenfunctie is hierbij 'het verstrekken van logies'. Het pand dient derhalve als woning herkenbaar te blijven.</p> <p>b. Het bieden van ruimte voor campers voor recreatief verblijf, vergelijkbaar met een camping, is een functie die binnen een woonbestemming niet passend is. Hieronder wordt dit verder toegelicht.</p> <p>De gronden ter plaatse zijn bestemd voor Wonen. In eerste instantie worden binnen de woonbestemming geen nevenfuncties toegestaan, anders dan een beroep aan huis en een B&amp;B. Om de recreatie en het toerisme binnen het Veenweidegebied op een ruimtelijk verantwoorde manier te versterken, worden op voorhand kleinschalige recreatieve voorzieningen niet onmogelijk geacht. Dit is ook omschreven in de Kadernota. Het gaat hierbij om kleinschalige recreatieve functies die geen ongewenste effecten hebben op de juist zo kenmerkende natuur- en landschapswaarden in het Veenweidegebied. Het plaatsen van campers heeft een verkeersaantrekkende werking op het gebied en een ongewenste impact op de uitstraling van het gebied. Dit is daarom een functie die niet onder kleinschalige recreatieve voorzieningen valt en daarom niet gewenst is in het gebied. Dit wordt in het bestemmingsplan dan ook niet mogelijk gemaakt.</p> <p>c. Een theetuin is een recreatieve functie die binnen een woonbestemming mogelijk kan zijn. Hieronder wordt dit verder</p>	<p>a. Niet van toepassing.</p> <p>b. Niet van toepassing.</p> <p>c. Niet van toepassing.</p>

	<p>de mogelijkheid voor het geven van kleinschalige workshops.</p> <p>d. Inspreker geeft aan dat het onwenselijk is dat de gemeente zakelijke initiatieven gericht op Schiphol parkeren tegenwerkt. En zou graag op eigen terrein een park, sleep, fly concept willen starten.</p>	<p>toegelicht.</p> <p>De gronden ter plaatse zijn bestemd voor Wonen. In eerste instantie worden binnen de woonbestemming geen nevenfuncties toegestaan, anders dan een beroep aan huis en een B&amp;B. Om de recreatie en het toerisme binnen het Veenweidegebied op een ruimtelijk verantwoorde manier te versterken, worden op voorhand kleinschalige recreatieve voorzieningen niet onmogelijk geacht. Dit is ook omschreven in de Kadernota. Een theetuin is in principe een kleinschalige recreatieve voorziening met een beperkte ruimtelijke impact en kan mogelijkheden bieden om op de recreatie in te spelen. Echter, de nu ingediende reactie biedt onvoldoende mogelijkheden en informatie om hier een ruimtelijk verantwoorde afweging op te maken en kan op basis hiervan niet worden gehonoreerd. Initiatiefnemer kan afzonderlijk een verzoek indienen waarbij meer duidelijkheid wordt verschaft over het plan, waaronder specifieke inrichting en omvang. Ook aspecten als openingstijden kunnen hierbij een rol spelen.</p> <p>d. Naar aanleiding van de zienswijzen is een nieuwe heroverweging gemaakt voor Schiphol parkeren. Uitgangspunt blijft dat Schiphol parkeren niet wenselijk is in het landelijk gebied. Echter voor de bestemming 'Bedrijf' is een nieuwe afweging gemaakt, waardoor onder voorwaarden Schiphol parkeren 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</p>	<p>d. De toelichting wordt verder aangevuld dat bedrijfsmatige exploitatie van een parkeerterrein in het landelijk gebied onwenselijk is, met uitzondering voor de bestemming Bedrijf.</p>
--	--	---	--

	<p>e. Inspreker wil graag kamerverhuur bij wijze van hospes/hospita in haar woning.</p>	<p>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 is.</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. Binnen dit bestemmingsplan zit echter geen bestemming 'Bedrijf' dus het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein is in dit plangebied helemaal uitgesloten.</p> <p>e. Vanuit de Woonvisie is het beleid om de invloed van bewoners op de eigen woonsituatie te vergroten en meer variatie in woonvormen te stimuleren door in te zetten op flexibilisering en belemmeringen in regelgeving weg te nemen. Een van de regels waar tegen aan gelopen wordt, is dat vanuit de wens om kamerverhuur aan arbeidsmigranten in woonwijken tegen te gaan in iedere bestemmingplan wordt opgenomen dat een woning omschreven staat als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Op basis van deze beschrijving worden alle mogelijkheden op slot gezet om een kamer te verhuren aan bijvoorbeeld jongeren/studenten. In het bestemmingplan landelijk gebied is nu de kans om ruimte te geven voor een beperkte en gereguleerde vorm van kamerverhuur, door dit in het bestemmingsplan goed te regelen. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover de mogelijkheid van het voeren van een hospita in een woning. In de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied wordt daarom een gebruiksverbod voor kamerverhuur opgenomen (dit om te voorkomen dat een woning volledig voor kamerverhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten wordt gebruikt), daarbij wordt dan een uitzondering gemaakt voor hospita. Hierbij gaat het dan om verhuur door een eigenaar/ hospita die zelf het overgrote deel van de woning bezet, van 2 kamers voor maximaal 2 personen.</p>	<p>e. 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>
Inspreker 2	Verzocht wordt om de gronden behorende bij Banken 11 te veranderen in de bestemming 'Tuin' in	De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan dit verzoek. Naar aanleiding van meerdere reacties ten aanzien van het gebied De	De toelichting wordt uitgebreid met een

	plaats van de bestemming 'Agrarisch – veehouderij 2' en daarmee de feitelijke situatie te bestemmen.	Banken is besloten om het gehele gebied opnieuw te bekijken. Op basis daarvan wordt de bestemming Tuin verruimd bij De Banken 11. Gelet op de landschappelijke waarden van het gebied, worden bepaalde zones nog wel bestemd met een agrarische bestemming met landschapswaarden, zodat het behoud en bescherming van het gebied, mede ten aanzien van het veenweidegebied, wordt gewaarborgd. De toelichting zal hierop worden aangepast, door het opnemen van een ruimtelijke afweging.	onderbouwing voor het veranderen van de bestemming. Daarnaast zal de verbeelding aangepast worden.
Inspreker 3	Het gebruik van perceel Banken 13 en 15 is al meer dan 60 jaar anders dan het bestemmingsplan vermeld. Gevraagd wordt om de feitelijke situatie te bestemmen.	De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan dit verzoek. Naar aanleiding van meerdere reacties ten aanzien van het gebied De Banken is besloten om het gehele gebied opnieuw te bekijken. Op basis daarvan is voor bij De Banken 13/15 besloten de bestemming Recreatie – verblijfsrecreatie te verruimen. Daarbij wordt de aanduiding hobbymatig agrarisch gebruik opgenomen. Gelet op de landschappelijke waarden van het gebied, worden bepaalde zones nog wel bestemd met een agrarische bestemming met landschapswaarden, zodat het behoud en bescherming van het gebied, mede ten aanzien van het veenweidegebied, wordt gewaarborgd. De toelichting wordt aangepast door het opnemen van een ruimtelijke afweging.	De toelichting wordt uitgebreid met een onderbouwing voor het veranderen van de bestemming. Daarnaast zal de verbeelding aangepast worden.
Inspreker 4	a. LTO Noord kan niet instemmen met het vastleggen van gegevens uit de milieuvergunning (aantal dieren) in het bestemmingsplan, artikel 5.4.3. Verzocht wordt dan ook om dit artikel te verwijderen.	a. Het doel van het vastleggen van het aantal dieren en de diersoorten in de milieuvergunning én het bestemmingsplan is te voorkomen dat de intensieve veehouderijtak van het bedrijf zich verder uitbreidt, al dan niet ten koste van de grondgebonden tak. De laatste jaren zijn er meerdere uitspraken verschenen, waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt dat in het bestemmingsplan niet alleen de omvang van een agrarisch bedrijfsperceel en de daarbinnen toegestane bebouwing vastgelegd moeten worden, maar ook het maximaal toelaatbare aantal dieren vastgelegd kan worden. Deze uitspraken bevestigen dat het aantal dieren ruimtelijk relevant is. Tevens is het verplicht om bij een bestemmingswijziging de afweging met betrekking tot geurhinder te maken. In de paragraaf geur is onderbouwd welke milieuruimte het bedrijf Langelaan heeft in verhouding tot het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat van woningen in de directe	a. Niet van toepassing.

	<p>b. De provincie Noord-Holland maakt bouwvlakvergroting tot 1,5 ha in dit deel van de provincie mogelijk. Verzocht wordt ondernemers te faciliteren wanneer bouwvlakvergroting noodzakelijk is. Zowel binnen Agrarisch – Veehouderij 2 als 3.</p> <p>c. LTO Noord verzoekt kleinschalige kamperen tot 20 plaatsen mogelijk te maken. Dit zal lastenverlichting betekenen voor de gemeente en de betreffende ondernemers.</p>	<p>omgeving. Daarbij is uitgegaan van een maximaal aanvaardbare geurbelasting op omliggende woningen. Bij een wijziging van het gebruik (wijziging aantal/soort dieren) dient ook de afweging in het kader van een goed woon- en leefklimaat opnieuw te worden gemaakt. Het bestemmingsplan en de hierin opgenomen regels dienen voldoende te waarborgen dat de maximaal planologische invulling niet leidt tot een onaanvaardbare situatie voor het woon en leefklimaat. Zonder opname van het aantal dieren en diersoorten is dit niet voldoende met het bestemmingsplan gewaarborgd en is het belang van een goed woon- en leefklimaat niet zorgvuldig genoeg juridisch vertaald.</p> <p>b. De gemeente heeft het doel de veehouderijen in Uithoorn te behouden en te ondersteunen. Binnen het plangebied komen 7 veehoudersbedrijven voor. Zij beschikken thans over een bouwvlak tussen de circa 3000 m<sup>2</sup> en 5000 m<sup>2</sup>. Het nieuwe bestemmingsplan biedt binnen de huidige bouwvlakken nog mogelijkheid voor uitbreiding. In de afgelopen planperiode van 10 jaar is zeer weinig gebruik gemaakt van de ruimte die wordt geboden binnen de huidige bouwvlakken. De gevestigde veehoudersbedrijven in Uithoorn bestaan uit relatief kleine aantallen dieren. Het nut en noodzaak voor het vergroten van bouwvlakken tot 1,5 hectare is daarom op dit moment niet aantoonbaar. Evenals dient voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid de milieueffecten inzichtelijk te worden gemaakt. Omdat er binnen de huidige bouwvlakken nog ruimte voor uitbreiding is, is het lastig op voorhand een reële aanneme te doen voor de invulling van een vergroting van het bouwvlak tot 1,5 hectare. Het faciliteren van uitbreiding van het bouwvlak tot 1,5 ha gebeurt niet middels een binnenplanse wijzigingsprocedure maar een aparte buitenplanse procedure.</p> <p>c. Tot op heden is er nauwelijks behoefte geweest aan kleinschalig kamperen. Indien de aankomende tien jaar deze behoefte alsnog wat toeneemt zal de vraag zich doorgaans beperken tot maximaal 15 kampeermiddelen. We zien op dit moment geen reden om in het bestemming een groter aantal op te nemen. Mochten concrete</p>	<p>b. Niet van toepassing.</p> <p>c. Niet van toepassing.</p>
--	--	--	---

		plannen zich voordoen waarbij de behoefte ook daadwerkelijk wordt aangetoond, kan hiervoor een aparte vergunning worden aangevraagd.	
--	--	--	--

### Ambtelijke wijziging

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1.	Voor de locatie Boterdijk 91 aangegeven binnen welk vlak geparkeerd mag worden. Echter is dit vlak op de verbeelding niet goed overgenomen uit het bestemmingsplan landelijk gebied 2005.	Het aanduidingsvlak waarbinnen geparkeerd mag worden wordt aangepast.	Verbeelding ter plaatse van boterdijk 91 wordt aangepast.
2.	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.
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"> <li>- 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;</li> </ul> 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	Het artikel algemeen verbod strijdig gebruikt wordt aangepast en in artikel 1 wordt het begrip 'nachtverblijf' opgenomen.



		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.
5.	Binnen de bestemmingsomschrijving van artikel AV-1, AV-2 en AV-3 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-3 en de bestemmingen AV-1 en 2. In AV-1 en 2 is alleen het weiden van dieren en telen van gras toegestaan. In 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-1, AV-2 en AV-3 wordt aangepast en het begrip 'ruwvoedergewassen' wordt toegevoegd.
6.	Binnen de bestemming AV-2 is het aanbrengen opgaande beplanting toegevoegd aan het strijdig gebruik. Hiermee is dit artikel in overeenstemming gebracht met AV-1. Beide gebieden kenmerken zich door openheid. Het aanbrengen van opgaande beplanting is daarom niet wenselijk.	Hiermee is dit artikel in overeenstemming gebracht met AV-1. Beide gebieden kenmerken zich door openheid. Het aanbrengen van opgaande beplanting is daarom niet wenselijk.	Binnen de bestemming AV-2 is het aanbrengen opgaande beplanting toegevoegd aan het strijdig gebruik.