





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Projectbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan	6
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4.	Randvoorwaarden	18
4.1	Archeologie	18
4.2	Bedrijf en milieuzonering	19
4.3	Bodemkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Flora en fauna	25
4.6	Geluidsaspecten	26
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Luchtvaart Schiphol	28
4.9	Water	30
4.10	Ladder voor duurzame ontwikkeling	33
5.	Juridische aspecten	35
5.1	Verbeelding	35
5.2	Planregels	35
5.3	Toelichting op de bestemmingen	36
6.	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 25 juni 2015 zijn de nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied van Uithoorn door de gemeenteraad van Uithoorn vastgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn op 21 augustus 2015, daags na afloop van de beroepstermijn, in werking getreden en tevens onherroepelijk geworden.

In het buitengebied van Uithoorn kunnen verschillende gebieden onderscheiden worden. Elk gebied heeft een eigen identiteit, waarbij per gebied andere ruimtelijke kenmerken, wensen en behoeften voorkomen. Daarom is voor elk deelgebied een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het deelgebied tussen de Poelweg en Noorddammerweg is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg”. Van oudsher is het gebied een glastuinbouwgebied voor de sierteelt. Naast de oorspronkelijke glastuinbouw is in het verleden reguliere bedrijvigheid ontstaan. Hierdoor heeft het gebied een gemengd karakter gekregen. Het middengebied is voor een relatief groot deel nog steeds bestemd voor glastuinbouw. Het gebied staat echter wel onder economische druk. De bestaande kassen zijn fysiek sterk verouderd en niet duurzaam ingericht om als modern volwaardig bedrijf te functioneren. Verder ontbreken ruimte voor schaalvergroting en noodzakelijke technologische vernieuwingen.

Om ervoor te zorgen dat het gebied niet verloedert is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’ om te zetten naar de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die verwant zijn aan de glastuinbouw. Doordat veel glastuinbouwbedrijven stoppen hebben veel bedrijfswoningen geen binding meer met een bedrijf. Waardoor de vraag is ontstaan om vrijgekomen bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. Als antwoord op deze vraag is in het bestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijfswoningen, met bijbehorende gronden, te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’.

Op 2 september 2015 is een verzoek binnengekomen van de eigenaar van Noorddammerweg 11. Verzocht is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheden om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Voor de gronden achter de woning is verzocht om deze om te zetten naar de bestemming Bedrijf – Agrarisch verwant. Tevens is verzocht om op den duur de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning op een andere locatie binnen het perceel te bouwen. Dit laatste is niet mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. Vandaar dat is gekozen om alle wijzigingen voor deze locatie in één bestemmingsplan op te nemen. Met onderhavig bestemmingsplan worden de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied ‘Tussen Poelweg en Noorddammerweg’ is gelegen in het noorden van Uithoorn. Het plangebied is gelegen aan de Noorddammerweg 11. In de omgeving zijn meerdere glastuinbouwbedrijven en agrarisch verwante bedrijven aanwezig.



Afbeelding 1 Locatie plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg, vastgesteld op 25 juni 2015.

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’. In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsregel opgenomen om bedrijfswoningen binnen de bestemmingen ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’, ‘Bedrijf’ en ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’, met bijbehorende gronden, te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. Daarnaast is een algemene wijzigingsregel opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’, met bijbehorende gronden, te wijzigen naar de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd en wordt tevens de mogelijkheid geboden de huidige woning te slopen en ergens anders binnen het perceel opnieuw te bouwen. Deze laatste ontwikkeling past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid vandaar dat hier gekozen is voor een bestemmingsplan om alle ontwikkelingen in één keer mee te nemen.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in groter verband en de historie en ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de toekomstige situatie. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de planlocatie beschreven. Daarna wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en vindt een toets plaats aan het vigerende bestemmingsplan. De beleidsmatige en milieukundige haalbaarheid van de wijziging staat nader uitgewerkt in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4.

2.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de Noorddammerweg 11 staat voor op de kavel de bestaande bedrijfswoning, met schuin daar achter een grote schuur. De rest van de kavel is groen ingericht. Ondanks dat het perceel in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg' de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' heeft, zijn op de locatie geen kassen meer aanwezig. Het voormalige glastuinbouw is reeds gestopt met zijn activiteiten. In afbeelding 3 en 4 is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 3 Luchtfoto planlocatie.

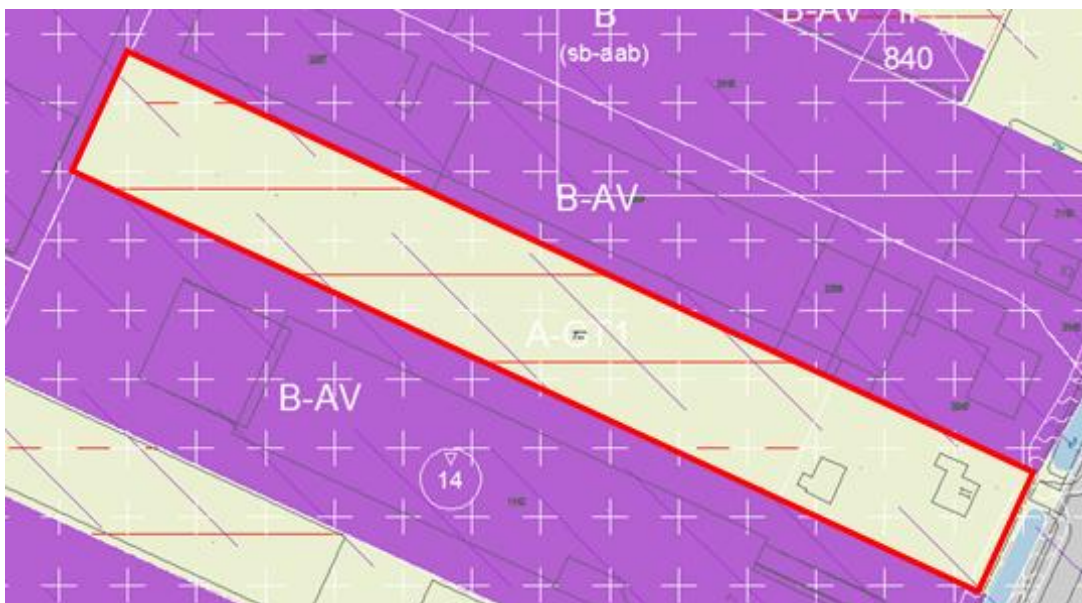


Afbeelding 4 Bestaande bedrijfswoning

2.2 Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan

Ter plaatste van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg', vastgesteld op 25 juni 2015. Het perceel is bestemd tot 'Agrarisch – Glastuinbouw 1'. In de nieuwe situatie wordt, overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.1, de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en, overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.2, de gronden achter de woning omgezet naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant'. Hieronder vindt een toets plaats of aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden voldaan wordt.

Naar verwachting zal op termijn de huidige (bedrijfs)woning worden gesloopt en een nieuwe woning op een andere locatie binnen het perceel worden gebouwd. Dit past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden is dit bestemmingsplan opgesteld om dit mogelijk te maken.



Afbeelding 5 Detailuittsede bestemmingsplan Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg

Bedrijfswoning omzetten naar burger woning

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg' bevat een wijzigingsbevoegdheid, artikel 21.1, waarmee de bedrijfswoning kan worden omgezet naar burgerwoning. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende, voor dit plan relevante voorwaarden verbonden:

- aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd of aangetoond wordt dat een bedrijfswoning ter plaatse voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden, ontwikkelingsmogelijkheden, alsmede het woon- en leefklimaat van de omliggende gronden;

- e. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan geldt deze inhoud als maximum;
- g. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- h. bij de bedrijfswoning zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij de bepalingen gelden van artikel 12 lid 2.3 en artikel 12 lid 2.4. Daarbij geldt dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

Het plangebied heeft nu een agrarische bestemming. In het verleden is de woning een bedrijfswoning geweest bij het achtergelegen glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf is beëindigd. Zoals eerder aangegeven worden de overige gronden omgezet naar een bedrijfsbestemming. Hierdoor is agrarisch hergebruik hier niet haalbaar. Daarnaast zijn de omliggende percelen bestemd als bedrijf of bedrijf – agrarisch verwant, zodat het opkopen van naastgelegen gronden ten dienste van een agrarisch bedrijf ook niet tot de mogelijkheden behoort. Hiermee kan ook geconcludeerd worden dat deze woning geen bedrijfswoning betreft die voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Op de locatie staat een bestaande legale woning welke na het veranderen van de bestemming in eerste instantie blijft bestaan. Met dit bestemmingsplan wordt het tevens mogelijk gemaakt dat de bestaande woning gesloopt wordt en elders op het perceel komt te staan. Echter wordt dit wel vastgelegd in de regels, waarmee voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

In hoofdstuk drie is het plan getoetst aan het beleid van verschillende overheden. Het gebied is aangewezen als transformatiegebied en aangezien de locatie niet geschikt is voor een nieuw glastuinbouwbedrijf past de ontwikkeling binnen de verschillende beleidsstukken. De ontwikkelingsmogelijkheden van overige (agrarische)bedrijven worden hierdoor niet beperkt. In hoofdstuk drie wordt hier verder op ingegaan.

Het plangebied is aan de verschillende milieuaspecten getoetst in hoofdstuk 4. Het plan betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Zoals al eerder aangegeven blijft de bestaande woning staan en wordt hier niets bijgebouwd of gesloopt. Hierdoor is de toetsing aan de meeste milieuaspecten direct positief en is onderzoek niet noodzakelijk. Alleen voor de aspecten bodem en bedrijf en milieuzonering is extra onderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de functie wonen. Uit het onderzoek bedrijf en milieuzonering is concludeert dat voor deze woning een hogere grenswaarde aangevraagd moet worden. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op deze aspecten.

‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’ omzetten naar ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’

Het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg’ een wijzigingsbevoegdheid, artikel 21.2, waarmee de gronden achter de woning kunnen worden bestemd als ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende, voor dit plan relevante voorwaarden verbonden:

- a. voorzien wordt in de behoefte om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zoveel mogelijk te versterken door landschapsbouw, sanering van voormalige agrarische bebouwing;
- b. voorafgaand aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid eerst advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de waterhuishouding niet onevenredig wordt geschaad;
- c. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van bedrijven in het gebied, alsmede het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende gronden en woningen;
- d. de wijziging niet leidt tot een onevenredige toename van extra vracht- en autoverkeer;
- e. voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 75%;
- g. ten minste 15% van het wijzigingsgebied uit groenvoorzieningen dient te bestaan die bij voorkeur langs de openbare weg worden gesitueerd;
- h. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter;
- i. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- j. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder i, de maximale bouwhoogte op gronden in een zone van 100 meter vanaf de as van de Randweg, niet meer dan 14 meter mag bedragen;
- k. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 25 meter;
- l. de afstand tussen gebouwen onderling niet minder mag bedragen dan 10 meter.

In de huidige situatie zijn de oude glasopstanden reeds gesloopt, verdere sanering is zodoende niet nodig. Indien zich een bedrijf vestigt op het perceel zal hier nieuwe bedrijfsbebouwing voor nodig zijn. Nieuwe bebouwing dient te voldoen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, welke tevens in de regels worden opgenomen van onderhavig bestemmingsplan. In de regels wordt ook geregeld dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. De nieuwe bebouwing komt ver van de as van de weg te liggen, gezien het voorste gedeelte van het kavel bestemd is voor de woning en voldoet daarmee aan een van de gestelde voorwaarden.

In het traject van dit bestemmingsplan is reeds afstemming geweest met Waternet de waterbeheerder van het gebied. Indien er bedrijfsgebouwen gerealiseerd gaan worden, dienen compenserende maatregelen voor het water getroffen te worden. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.9.. Daarnaast is het plan getoetst aan verschillende milieuaspecten in hoofdstuk 4. Doordat het plan een functiewijziging betreft is de toetsing

aan de meeste milieuaspecten direct positief en is onderzoek niet noodzakelijk. Wel is getoetst aan de bedrijf en milieuzonering. Dit aspect levert geen problemen op. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op dit aspect.

Nieuwe woning

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt de huidige (bedrijfs)woning te slopen en opnieuw te bouwen elders binnen het bouwvlak. Aan de hand van een nieuw bestemmingsplan kan dit echter wel worden verwezenlijkt.

Het nieuwe bouwvlak biedt mogelijkheid voor maximaal één woning. De inhoud van deze woning mag maximaal 600 m³ bedragen, waarvan de bouwhoogte niet hoger is dan 12 meter en de goothoogte niet meer dan 4,5 meter bedraagt. Aangezien het nog niet bekend is hoe de nieuwe woning eruit komt te zien en op welke locatie de woning komt is er voor gekozen om een ruim bouwvlak op te nemen. Het bouwvlak is zo gesitueerd dat aan beide zijde van het perceel minimaal 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens vrij blijft van bebouwing. Zoals dit is aangegeven in het bestemmingsplan Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg.

3. BELEIDSKADER

Op 25 juni 2015 is het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg’ door de gemeenteraad van Uithoorn vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het van toepassing zijnde beleid op verschillende niveaus.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De uitspraken zijn dan ook concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Vanuit de Barro is voor de gemeente Uithoorn het onderdeel ‘erfgoederen van uitzonderlijke waarde’ relevant. Uithoorn maakt namelijk onderdeel uit van gemeenten waarbinnen de Stelling van Amsterdam valt.

Het plangebied ligt echter niet in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. Daarnaast is de beoogde bestemmingswijziging van dien aard, dat dit geen invloed heeft op de Stelling van Amsterdam.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. Nadien is de structuurvisie een aantal maal gewijzigd. Noord-Holland is in de loop der

eeuwen gevormd. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en de klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma. Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Daarnaast heeft de beoogde bestemmingswijziging ook geen invloed op de Stelling van Amsterdam. Bescherming hiervan is in dit bestemmingsplan derhalve niet aan de orde.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland (Prvs) vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de Prvs een aantal maal gewijzigd. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Landelijk gebied

In de regels van de Provinciale ruimtelijke verordening staat dat bestaande bebouwing in de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied' valt. Dit geldt echter niet voor percelen die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als agrarisch, zoals beschreven staat in artikel 9 van de verordening:

Als bestaand bebouwd gebied wordt gezien de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Op basis van deze definitie ligt het plangebied binnen het landelijk gebied, aangezien het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg' een agrarische bestemming heeft.

Binnen het landelijk gebied zijn het aanleggen van bedrijventerreinen, kantoorlocaties, nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking niet toegestaan. In onderhavig plan gaat het in eerste instantie om het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waardoor geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd (artikel 17). Op deze manier is geen sprake van nieuwe verstedelijking. Daarnaast is het voornemen om de bestaande woning te verplaatsen binnen het perceel. De bestaande woning wordt eerst afgebroken alvorens de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt er geen extra bebouwing toegevoegd aan het landelijk gebied. Tevens is met het ontwerp rekening gehouden met doorzichten naar achter, waardoor de beleving van het landschap niet wordt aangetast. De ontwikkeling is zodoende niet in strijd met de provinciale verordening.

Stelling van Amsterdam

Voorts ligt het plangebied niet binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. Deze zone ligt ten zuidwesten van het plangebied. De beoogde bestemmingswijziging heeft hier ook geen invloed op.

Grootschalige landbouw

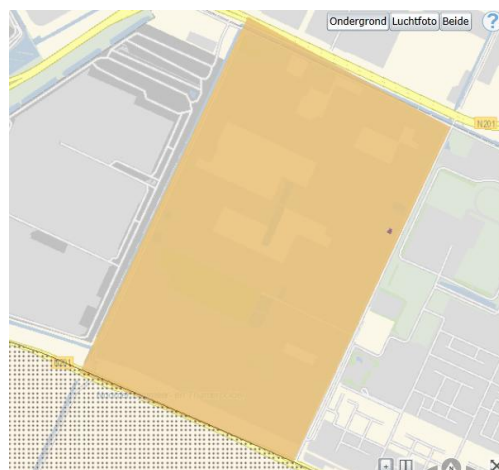
In de Structuurvisie en Verordening is de landbouwhoofdstructuur ontwikkeld, die gebaseerd is op een indeling in twee gebieden:

1. het gebied voor grootschalige landbouw;
2. het gebied voor gecombineerde landbouw.

Het plangebied ligt in het gebied voor grootschalige landbouw. Gebieden voor grootschalige landbouw zijn concentratiegebieden voor de permanente bollenteelt, de glastuinbouw, de zaadteelt of intensieve veehouderijen. Concentratiegebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek.



Afbeelding 6 Grootschalige landbouw, Verordening Ruimte



Afbeelding 6 Glastuinbouwconcentratiegebied, Verordening Ruimte.

Glastuinbouwconcentratiegebied

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het glastuinbouwconcentratiegebied. Ten aanzien van de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven is met name artikel 26 van de verordening van toepassing. Hierin is opgenomen dat nieuwe glastuinbouwbedrijven en de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven uitsluitend binnen ‘glastuinbouwconcentratiegebieden’ zijn toegestaan.

Ondanks dat het gebied is aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied zijn veel glastuinbouwbedrijven uit het gebied al verdwenen. Van de glastuinbouwbedrijven die nog wel aanwezig zijn, zijn de kassen fysiek sterk verouderd en vaak niet meer rendabel. Door de transformatie van glas naar bedrijfsfuncties is het gebied in de feitelijke situatie aan te merken als een gemengd gebied. Met de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om glaspercelen met verouderde kassen een ander economisch perspectief te bieden.

Op onderhavige locatie zijn de verouderde kassen al reeds gesloopt. Nieuwe kassen zijn op deze locatie ook niet rendabel. De bestaande bedrijfswoning maakt zodoende geen onderdeel meer uit van een bedrijf. Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is voor dit perceel dan ook een logische stap en past binnen de verordening. Daarnaast is het voornemen dat de bestaande woning, binnen het perceel wordt verplaatst. Deze verplaatsing heeft voor de nog bestaande glastuinbouwbedrijven in het gebied geen negatieve gevolgen. Het planvoornemen is hierdoor niet in strijd met de regels uit de verordening.

3.3 Regionaal beleid

Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer

Greenport Aalsmeer heeft zich niet alleen ontwikkeld tot een mondiale draaischijf waar bloemen en planten van heinde en verre worden aangevoerd, worden verhandeld, verwerkt en weer naar vele plekken in Europa en de wereld weggaan. Maar de regio speelt ook een belangrijke rol in de productie van bloemen en sierteelt. Om deze positie vast te houden is het voor huidige en toekomstige investeringsbeslissingen van belang dat er planologische duidelijkheid is met een koppeling aan duurzaamheidsmaatregelen. Om deze ambitie voor elkaar te krijgen is voor de Greenpoort Aalsmeer een ruimtelijke visie 2015-2025 opgesteld.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat de Greenport een overschot aan teeltareaal heeft. Een groot deel van het bestaande areaal is verouderd. Zonder transformatie van verouderd gebied, neemt het te veel aan areaal bovendien toe met de mate waarin nieuw areaal in gebruik zal worden genomen. De opgave ligt erin het te veel aan verouderd areaal gefaseerd en gedoseerd van de markt te halen de komende jaren. Binnen deze visie is het gebied waarbinnen het perceel valt bestempeld als ‘transformatiegebieden en verspreid glas’. Dit betekent dat voor het gebied een

transformatie gepland staat, waardoor deze niet meer behoort tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant' is in lijn met de visie van Greenport Aalsmeer voor het gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdpijnen.

Visie op hoofdpijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten, namelijk het tuinstedelijk/economisch gezicht en het landelijke gezicht, met daartussen een overgangszone.

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veilinggerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.
- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

De moderne glastuinbouw speelt een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van Uithoorn. Een belangrijk uitgangspunt voor de glastuinbouwbedrijven in het kernglastuinbouwgebied is dat zij in hun huidige aard en omvang kunnen blijven bestaan. Daarnaast zal voldoende ruimte geboden moeten worden om op nieuwe ontwikkelingen binnen de sector in te kunnen spelen.

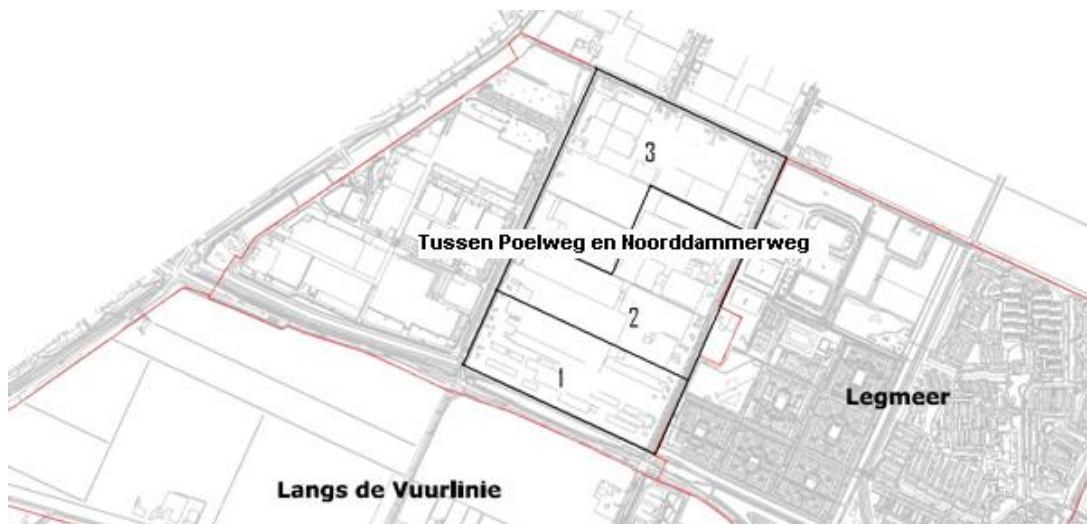
In de structuurvisie wordt niet specifiek iets genoemd over het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Wel is onderzocht, zie paragraaf 4.2, dat met de bestemmingswijziging naar 'Wonen' de (agrarische)bedrijven niet in hun functioneren worden beperkt.

Kadernota

Voor het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdpijnen) voor de bestemmingsplannen van het buitengebied van Uithoorn. Over het gebied tussen de Poelweg en Noorddammerweg is het volgende opgenomen.

Het gebied tussen Poelweg, Noorddammerweg, Randweg en N196 is een gebied met bedrijvigheid, ontstaan door transitie van een voormalig glastuinbouwgebied. Door de

ontwikkelingen in de glastuinbouw, zoals de benodigde schaalvergroting en verduurzaming om rendabel te blijven, is het gebied in transitie geraakt. De aanwezige functies typeren het gebied als een gemengd gebied met diverse bedrijfsfuncties. Het gebied kent een duidelijke driedeling. In 2009 is in de Structuurvisie een ontwikkelingsrichting gekozen voor het gebied, als uitbreidingsruimte voor de veiling. Een grootschalige herontwikkeling van het gebied is nooit van de grond gekomen. Wel is er gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid 'Werken in het groen' die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Op een aantal percelen zijn hierdoor veilinggerelateerde bedrijven ontstaan. De huidige inzichten in de marktvraag naar veilinggerelateerde bedrijvigheid doen ons inzien dat er binnen de gemeenten Uithoorn, Aalsmeer en Amstelveen een overschot van 80 ha aan bedrijventerrein voor deze functie is gepland. Het gebied kan als volgt worden ingedeeld.



Afbeelding 8 Kadernota – uitsnede Tussen Poelweg en Noorddammerweg

1. In dit deelgebied is reguliere bedrijvigheid aanwezig. Deze bedrijven zijn historisch gegroeid doordat de vraag naar andere functies dan glastuinbouw ontstond. Hier zijn een garagebedrijf, groothandelsbedrijven, aannemersbedrijven, een transportbedrijf en een groothandel in bestratingsmaterialen gevestigd. Deze bedrijven zijn in het huidige bestemmingsplan specifiek bestemd voor de aanwezige bedrijfsfunctie.
2. In dit deelgebied zijn nog en nog enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig. Door veroudering van de kassen staan deze bedrijven economisch sterk onder druk. In de huidige aard en omvang hebben deze bedrijven geen langdurig toekomstperspectief.
3. In dit deelgebied is voornamelijk veilinggerelateerde bedrijvigheid gevestigd.

Uitgangspunten voor het gebied zijn:

- Bestaande (glastuinbouw)bedrijven behouden.
- Bekijken welke nevenfuncties economisch perspectief kunnen bieden naast glastuinbouw en op welke wijze dit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan voor dit gebied

- Bekijken of de wetgeving omtrent plattelandswoningen oplossingen kan bieden voor voormalige bedrijfswoningen die door derden worden bewoond.
- Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijvigheid in het gebied conform de bestaande rechten wordt bestemd, maar niet verder wordt uitgebreid.
- Gezien het onderzoek dat loopt tussen de drie gemeenten Aalsmeer, Amstelveen om te bekijken op welke wijze de 80 hectare uitgefaseerd kan gaan worden, zal bekeken moeten worden hoe om te gaan met de wijzigingsbevoegdheid 'Werken in het groen', zoals die is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

De kadernota is de bouwsteen geweest voor de bestemmingsplannen landelijk gebied. De uitgangspunten van het bestemmingsplan komen dan ook overeen met de kadernota. De wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan landelijk gebied, waar onderhavig bestemmingplan de juridische grondslag vind, zijn in overeenkomst met de uitgangspunten voor het gebied.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

- Dorpscentrum Uithoorn;
- Linten;
- Hoofdtoegangswegen vanaf N201;
- Stelling van Amsterdam;
- Dorpscentrum De Kwakel;
- Veenweidegebied en ruilverkaveling;
- Thamerdal (tijdelijk).

Voor de overige gebieden is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota aan te wijzen als gebieden waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden.

De planlocatie behoort niet tot één van de gebieden waarvoor een gebiedsgericht welstandsbeleid is opgesteld. Zodoende is het een welstandsvrij gebied.

4. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

4.1 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente wil indien wenselijk gemotiveerd van de landelijke richtlijnen af kunnen wijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.



Afbbeelding 9 Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarden voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten', maar de voorwaarden hiervoor verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarden wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachting.

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m

een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

Conclusie

Het totale perceel bedraagt slechts 0,7 hectare, daarom zal de planomvang nimmer meer dan 5 hectare bedragen. Met het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, vinden er geen bouwactiviteiten plaats. De wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant' brengt niet direct een bouwactiviteiten met zich mee. Bij het verplaatsen van de huidige woning naar een andere locatie binnen het bouwvlak vinden er echter wel bouwactiviteiten plaats. Deze woning mag echter niet meer dan 600m³ bedragen waardoor de planomvang nimmer een oppervlakte van 5 ha heeft, waardoor verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Indien op de gronden met de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant' bedrijfsgebouwen gebouwd gaan worden, zal ook dit planvoornemen niet boven de 5 ha uitkomen.

Wel geldt te allen tijde dat in geval van grondwerkzaamheden, rekening gehouden dient te worden met de meldplicht van archeologische vondsten bij het bevoegd gezag.

4.2 Bedrijf en milieuzonering

Bij de realisatie van een nieuw geluid- en milieugevoelige functie, zoals een woning, kunnen de rechten en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven worden gefrustreerd. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning maakte aanvankelijk deel uit van een eigen bedrijf. Door de omzetting naar een woonbestemming kunnen de gebruiksmogelijkheden van dit bedrijf worden gefrustreerd. Voor andere bedrijven in de directe omgeving was de bedrijfswoning al beschouwd als een woning van derden die in het kader van de vigerende milieuwetgeving wordt beschermd.

In deze paragraaf wordt verder onderzocht of er sprake is van een beperkende werking voor bedrijven door de omzetting. Daarnaast is bekeken of de omzetting van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant' invloed heeft op de omgeving.

Omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning

Met een akoestisch onderzoek¹ is onderzocht of de bedrijven die eerder bij de bedrijfswoning behoorde niet beperkt wordt in de bestaande milieurechten door de bestemmingsplanherziening. Daarbij is ook gekeken of ter plaatse van de woning nog steeds sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

¹ Windmill, Akoestisch onderzoek ten behoeve van wijzigingsplannen landelijk gebied te Uithoorn, 24-11-2015, rapportnr. P2015.267.01-04

De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaats gevonden conform het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de publicatie van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' om een akoestisch voldoende leefklimaat aan te tonen.

Beoordeling Activiteitenbesluit milieubeheer

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woning bedraagt 52 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt ter plaatse van de bedrijfswoning de normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet gerespecteerd. Er is echter enkel een overschrijding in de avond- en nachtperiode.

Het berekende maximaal geluidniveau ter plaatse van de bedrijfswoning bedraagt 73 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt ter plaatse van de bedrijfswoning de normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet gerespecteerd.

Maatregelen

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau respecteert de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet. Dit geldt ook voor het berekende maximaal geluidniveau. Om wel te voldoen aan de normstelling kunnen specifieke maatregelen een oplossing bieden. Hierbij kan gekeken worden naar maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied. Bieden die geen mogelijkheden, dan kunnen hogere waarden worden aangevraagd.

Het treffen van maatregelen aan de bron (aanpassen van het bronvermogen van de vrachtwagens en auto's van derden) is praktisch gezien niet haalbaar. Met betrekking tot de overdrachtsmaatregelen (toepassen van geluidsschermen of wallen) wordt de normstelling behaald na het plaatsen van een scherm met een hoogte van 2,5 meter boven plaatselijk maaiveld. Vanuit het stedenbouwkundige en landschappelijk oogpunt is de hoogte en positionering van het scherm niet wenselijk, om de te behalen geluidsreductie mogelijk te maken. Bovengenoemde maatregelen leiden dus tot praktische en planologische bezwaren, waardoor geadviseerd wordt om conform artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer een hogere grenswaarde aan te vragen.

Beoordeling VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie. De richtafstanden zijn weergegeven in verschillende stappen; stap 1 tot en met stap 4. In stap 1 gelden de richtafstanden in eerste instantie voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een gebied waar verscheidenheid aan functies (bedrijven, agrarische bedrijven, wonen) is, waardoor sprake is van een 'gemengd gebied'. Stap 1 kan dus buiten beschouwing worden gelaten. In stap 2 en stap 3 zijn de richtwaarden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' opgenomen. Voor stap 4 zijn geen richtwaarden opgenomen, maar wordt geadviseerd de situatie grondig te onderzoeken, te onderbouwen en te motiveren waarom een hogere geluidbelasting in de betreffende situatie aanvaard kan worden.

Stappen VNG-publicatie	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	Maximaal geluidniveau	Verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder)
Stap 2	50 dB(A) etmaalwaarde	70 dB(A) etmaalwaarde	50 dB(A) etmaalwaarde
Stap 3	55 dB(A) etmaalwaarde	70 dB(A) etmaalwaarde	65 dB(A) etmaalwaarde

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de bedrijfswoning 45 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Het berekende maximaal geluidniveau bedraagt ter plaatse van de bedrijfswoning 86 dB(A) etmaalwaarde. De richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt niet gerespecteerd. Echter voor het maximaal geluidniveau worden piekgeluiden in stap 3 van de VNG-publicatie ten gevolge van het aan- en afrijden van verkeer uitgesloten van toetsing. Hiertoe worden mogelijke maatregelen beschouwd waarmee ter plaatse van de bedrijfswoning toch de richtwaarden voor het maximaal geluidniveau van stap 2 wordt gerespecteerd. Indien deze maatregelen niet wenselijk dan wel onrealistisch zijn, kan op basis van een gedegen motivatie door het bevoegd gezag worden overgegaan naar de grenswaarde uit stap 3.

Maatregelen

Het treffen van maatregelen aan de bron (aanpassen van het bronvermogen van de vrachtwagens en auto's van derden) is praktisch gezien niet haalbaar. Indien langs de in/uitrit een scherm met een hoogte van 10 meter boven plaatselijk maaiveld over een lengte van circa 55 meter wordt gerealiseerd, wordt met betrekking tot het maximaal geluidniveau voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Bovengenoemde maatregelen leiden dus tot praktische en planologische bezwaren waardoor wordt geadviseerd om de piekgeluiden ten gevolge van verkeer uit te sluiten, waardoor ten allen tijde wordt voldaan aan de grenswaarde uit stap 3 van de VNG-publicatie.

De indirecte hinder wordt reeds beperkt door bestaande woningen langs de Noorddammerweg.

Conclusie

Aan de normstellingen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het berekende maximaal geluidniveau wordt niet voldaan. Maatregelen om deze normstelling wel te respecteren leiden tot praktische en planologische bezwaren, waardoor wordt geadviseerd om conform artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer een hogere grenswaarde aan te vragen. Aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt voldaan. Voor het maximaal geluidniveau wordt geadviseerd om over te gaan naar de

grenswaarde uit stap 3 waarbij piekgeluiden ten gevolge van het verkeer worden uitgesloten, aangezien de maatregelen zowel praktische als planologische bezwaren met zich meebrengen.

Funcieverandering agrarisch naar bedrijf

Het achterste gedeelte van het perceel wordt van de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw 1' omgezet naar de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant'. Ook voor deze wijziging dient gekeken te worden of de nieuwe bestemming geen andere bedrijven hindert en of het geen hinder oplevert voor omliggende woningen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw 1' zijn glastuinbouw en sierteelt bedrijven toegestaan. Deze bedrijfstype heeft een milieucategorie 2. In een gemengd gebied, zoals de locatie ook gekenmerkt kan worden, is de richtafstand 10 meter tot aan een woning. Echter dient voor kassen een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden. Binnen de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant' zijn maximaal bedrijven met een milieucategorie 3.1 toegestaan. In een gemengd gebied hebben deze bedrijven een richtafstand van 30 meter. Ten opzichte van de omliggende bedrijfswoningen verandert de richtafstand in de nieuwe situatie niet. Daarbij komt de bedrijfsbestemming verder naar achter te liggen, doordat het voorste gedeelte van het kavel de bestemming 'Wonen' krijgt. Met de omzetting van de bestemming verandert zodoende de situatie voor de omliggende bedrijfswoningen niet.

Conclusie

Door de funcieverandering van agrarisch naar een agrarisch verwant bedrijf is er geen sprake van een planologische verslechtering ten aanzien van bedrijf- en milieuzonering. Kassen behoren een afstand van 30 meter aan te houden van woningen. Deze afstand geldt eveneens voor 3.1 bedrijven. Tevens komt de bedrijfsbestemming verder op het achterterrein te liggen, waardoor de afstand van de bedrijfsbestemming tot aan een woning van derden ruimer wordt.

4.3 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Verkennd en nader bodemonderzoek

Na uitvoer van een verkennd² en een nader bodemonderzoek³ door bureau Lawijn is gebleken dat de bovengrond van het perceel licht verontreinigd is met kwik, lood en zink. Tevens is ter plaatse van de voormalige kas een lichte verontreiniging met drins geconstateerd. In de ondergrond van het perceel zijn geen verontreinigen aangetroffen.

In het grondwater op het terreindeel bij het voormalige ketelhuis zijn lichte verontreinigingen met barium en minerale olie, en een sterke verontreiniging met nikkel aangetroffen. Uit nader onderzoek bestaat het vermoeden dat de nikkel verontreiniging in het ondiepe grondwater wordt veroorzaakt door vermesting. In het dieper gelegen grondwater is geen verontreiniging met nikkel aangetroffen. Hierdoor kan worden uitgesloten dat de verontreiniging in het ondiepe grondwater verband houdt met een mogelijke specifieke verontreiniging van de ondergrond. De verontreiniging is geheel voor 1987 ontstaan, en grotendeels voor 1975. Mede gelet op de ouderdom van de verontreiniging is geen sprake van een significante verspreiding van de verontreiniging (buiten de voormalige kas). De sterke verontreinigings situatie met nikkel in het grondwater wordt beoordeeld als ernstig, niet spoedeisend.

Op het terreindeel bij het bouwblok, ten oosten van de voormalige kas, is geen verontreiniging met nikkel aangetoond in het grondwater. De verkregen onderzoeksresultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het gebruik van de locatie als woonkavel en voor het afgeven van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande nieuwbouw op de locatie.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Uithoorn gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

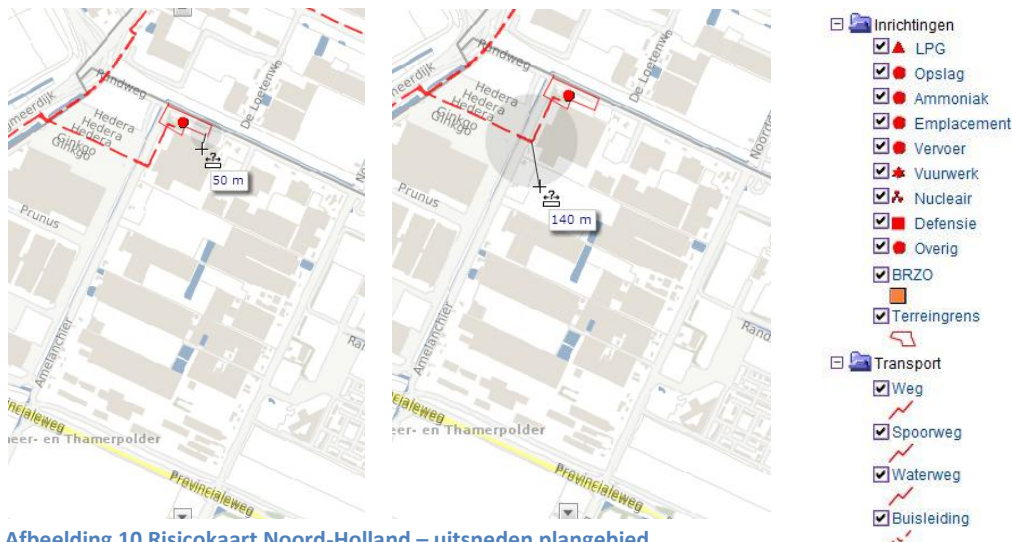
In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen een bepaald invloedsgebied van een risicobron is een groepsrisico aanwezig. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

² LAWIJN milieu-advies, Verkennd bodemonderzoek Noorddammerweg 11 te De Kwakel, december 2014, projectnr. 14.2277-A1

³ LAWIJN milieu-advies, Nader bodemonderzoek Noorddammerweg 11 te De Kwakel, april 2015, projectnr. 15.2304-B1

Inventarisatie van risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland.



Afbeelding 10 Risicokaart Noord-Holland – uitsneden plangebied

Inrichtingen

Op de hoek van de Poelweg en de Randweg is een gasdrukstation gelegen. Vanuit de bedrijven en milieuzonering geldt een afstandscriteria van 50 meter. De planlocatie is gelegen op een afstand van 830 meter, waardoor de locatie niet is gelegen binnen een straal van 50 meter. Hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied is Multi Color Flowers gevestigd, een detailhandel in bloemen en planten. Vanwege de opslag van overige stoffen heeft deze inrichting een risicocontour. De risicocontour heeft een beperkte omvang en strekt niet tot het plangebied. Voor het plangebied gelden zodoende geen beperkende maatregelen.

Transport per Buisleidingen

Behorende bij het gasdrukstation hoort een hoge druk aardgasbuisleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en 40 bar. Voor deze leiding geldt dat in een straal van 140 meter een groepsrisicoberekening uitgevoerd moet worden bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied ligt op een afstand van 740 meter van de buisleiding. Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Hierdoor is er geen sprake van een toename van het aantal mensen. Daarnaast is de planlocatie ruimschoots buiten de genoemde afstand gelegen, waarbinnen een groepsberekening uitgevoerd dient te worden. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen andere leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Transport over de weg

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van 840 meter, is de N201 gelegen en ten westen op 200 meter de N196. Over deze wegen vindt weinig tot geen vervoer van

gevaarlijke stoffen plaats. In de nabijheid van de plangebied zijn ook geen andere wegen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten oosten van uithoorn, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Conclusie

In het kader van Externe veiligheid zijn er voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.5 Flora en fauna

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

Beoogde ontwikkeling

Gebiedsbescherming

In het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. De afstand van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bedraagt ca. 9 km. en Botshol ca. 7 km. Op grotere afstand liggen de Amsterdamse Waterleidingduinen (18km) en Oostelijke Vechtplassen (17 km).

Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (> 7 km) en de aard en schaal van de wijziging, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

Binnen de gemeente Uithoorn is een aantal gebieden als Nationaal natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur; EHS) aangewezen. Dit betreffen de Kalslagerpolder, Polder Uithoorn en het Zijdelmeer. Geen van deze gebieden zijn gelegen binnen het plangebied. Bij invulling van de planruimte moeten wezenlijke kenmerken en waarden in acht worden genomen. Met dit plan wordt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning beoogd. De vier hoofdaspecten van de EHS komen hierdoor niet in het geding. Met

betrekking tot de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn geen verslechteringen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

Soortenbescherming

De reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Daarnaast zal de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' worden omgezet naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant'. Deze functiewijzigingen hebben geen invloed op de eventuele aanwezige flora en fauna.

Echter ontstaat door dit bestemmingsplan de mogelijkheid om de bestaande woning te slopen en op een andere locatie binnen het bouwvlak opnieuw te bouwen. Het slopen en opnieuw bouwen van de woning kan van invloed zijn op de aanwezige flora en fauna. Alvorens de sloop zal plaatsvinden is een flora en fauna onderzoek vereist zodat eventuele negatieve invloeden kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect flora en fauna kan enkel een belemmering vormen voor de beoogde sloop- en nieuwbouw van de woning. Daarom zal bij realisatie hiervan flora en fauna onderzoek uitsluitsel moeten geven. Wel geldt voor de overige wijzigingen de algemene zorgplicht.

4.6 Geluidaspecten

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Door de situering van het bouwvlak is het mogelijk om de woning bij sloop-nieuwbouw enigszins naar links te verplaatsen. De woning kan niet naar voren op het perceel gesitueerd worden ten opzichte van de bestaande gevel. Omdat het bouwen van een nieuwe woning alleen met sloop-nieuwbouw mogelijk is op minimaal dezelfde afstanden van de weg betreft dit geen toevoeging van een geluidgevoelig object binnen de onderzoeksplichtige zone van de weg. Een onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de woning dichtbij het naastgelegen bedrijf te situeren. In het kader van 'bedrijf en milieuzonering' is wel een akoestisch onderzoek gedaan naar 'gewoon industrielawaai'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of het bedrijf hierdoor niet in de mogelijkheden wordt beperkt. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.2 Bedrijf en Milieuzonering.

Conclusie

Het aspect akoestiek wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkelingen.

4.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

De omzettingen van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant' kunnen aangemerkt worden als plannen die niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het verplaatsen van de huidige woning naar een andere locatie binnen het bouwvlak betreft slechts één woning. Dit draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en verplaatsing van de woning en bijbehorend perceel.

4.8 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

De gemeente Uithoorn ligt voor het overgrote deel binnen het invloedsgebied van het luchtvaartterrein Schiphol.



Afbeelding 11 Beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingbesluit

De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit besluit wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond

voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekende werking.

Beperkingen bebouwing

Het plangebied ligt in de zone met een aanduiding LIB 4. Voor deze zone gelden beperkingen vanwege externe veiligheid en geluidhinder. Voor het beperkingengebied geldt dat er geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan, zoals onder andere woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorg-gebouwen. Bestaand gebruik op de datum van inwerkingtreding van het LIB is wel toegestaan. Op basis van een verklaring van geen bezwaar kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken van het verbod op nieuwe gevoelige functies. Zo zijn waar het gaat over woningen afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen.

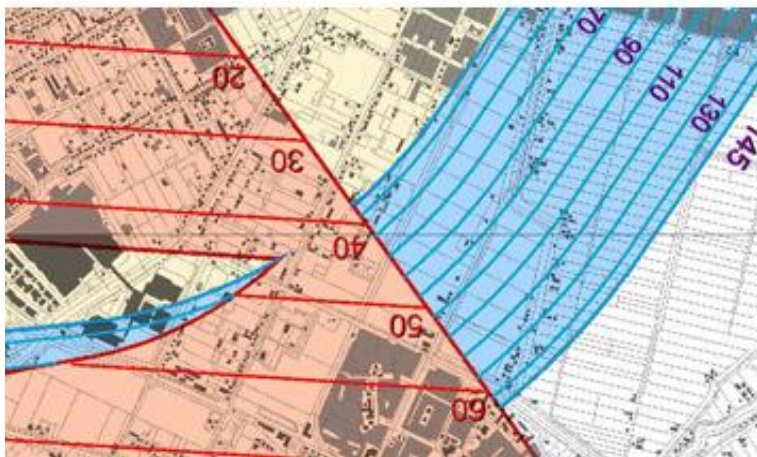
Contour 20 Ke

De planlocatie is niet gelegen binnen de zone dat is aangeduid als 20 Ke-contour. Een nadere beschouwing hierover is niet noodzakelijk.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 40m +NAP.

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 40 m +NAP. Zodoende wordt de hoogte beperking niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 12 Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurreservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.



Afbeelding 13 Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Conclusie

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe woningen toevoegt aan het plangebied, maar het enkel mogelijk maakt de huidige woning te verplaatsen, maakt het geen van de hiervoor genoemde categorieën mogelijk. Het aspect luchtvaart vormt daarnaast geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

4.9 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij ontwikkelingen dient in principe in een vroeg stadium overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder over de voorgenomen ruimtelijke aanpassing. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het

plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Watertoets

Door Aeres Milieu B.V. is een beknopte waterparagraaf⁴ opgesteld.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert de gemeente uithoorn en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het 'schonen' hemelwater. Bij het afkoppelen hanteert Waternet hierbij de volgorde: 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

De in deze rapportage behandelde aspecten, leveren geen directe knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan. Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. Aan de milieuhygiënische voorwaarden kan worden voldaan.

Het is ter plaatse niet toegestaan grondwater te onttrekken. Indien de bouwplannen dit noodzakelijk maken, is een door het bevoegd gezag Wet bodembescherming goedgekeurd saneringsplan vereist. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, zover bekend, op dit moment geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Bijkomende grondwaterverontreiniging is door het nemen van de juiste preventie maatregelen niet te verwachten.

Binnen de onderzoekslocatie zal net zoals bij de huidige woning een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Nabij de Noorddammerweg is gemeentelijk drukrioleringsstelsel aanwezig. Door de ontwikkeling is slechts een beperkte toename van afvalwater te verwachten waardoor geen bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn.

In het verleden heeft op de locatie een tuinbouwkas gestaan. In de huidige situatie is er een woning, enkele schuren en een halfverharde oprit (grindpad) aanwezig. Ca. 5.700 m² van het perceel wordt herbestemd van 'agrarisch-glastuinbouw 1' tot 'bedrijf-agrarisch verwant' en de overige ca. 1.270 m² tot 'Wonen met tuin'.

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak tegenover de huidige situatie toe met circa 4.851m². Door de grootte van de toename is de aanleg van compensatie noodzakelijk binnen het plangebied. Het waterschap stelt als eis dat bij toename van het verhard oppervlak minimaal 10% daarvan als oppervlaktewater dient te worden aangelegd (4.851 x 10% = minimal 485 m²)

Als compenserende maatregel is de voor de hand liggende maatregelen het graven van een sloot langs de perceelsgrens het perceel is circa 230 meter lang. Huidig is uitgegaan

⁴ Aeres Milieu B.V. Beknopte waterparagraaf Noorddammerweg 11. Uithoorn, 08-01-2016. projectnr AM15287

van een maximale verharding. Bij een breedte van 2 meter is een nieuwe watergang langs de kavelgrens en de westelijke grens noodzakelijk om aan de bergingsbehoefte te voldoen (circa 260 meter). Bij verbreding of de aanleg van een vijver met aansluiting op het oppervlakte water kan deze ook alleen langs de kavelgrens aangelegd worden. Als zuidelijk een tertiaire watergang aanwezig is, kan deze ook verbreedt worden om aan de berging te voldoen.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de toekomstige verharding te compenseren. Afhankelijk van de toekomstige bebouwing/verharding van het terrein dient de compenserende voorziening hierop aangepast te worden.

Het afgekoppelde hemelwater van de daken kan rechtstreeks afstromen naar het te graven oppervlaktewater. Voor de vervuilde oppervlakken dient een zuiverende voorziening geplaatst te worden voordat het water op een watergang geloosd wordt. Binnen het plangebied kunnen bijkomende constructies voorzien worden om regenwater op het maaiveld te bergen en vertraagd af te voeren. Een groendak, ander type straatprofiel of een halfverharding vertragen de afstroom. Ook kan bijkomend tussen de afvoerbuis en het dak van de woning een regenton geplaatst worden ten behoeven het besproeien van de tuin.

Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Zonder ontheffing op deze Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) aangegeven. Een schriftelijk verzoek tot een watervergunning dient te worden gericht aan Waternet, afdeling Planadvies & vergunning.

Langs de primaire watergang (de Hoofdtocht) aan de oostzijde van het perceel dient een groenstrook van 5 meter behouden te blijven ten behoeve het onderhoud. Voor het graven van het compenserende water is een vergunning noodzakelijk. Aan de benodigde watervergunning kunnen bovengenoemde maatregelen als voorwaarde worden verbonden.

Geadviseerd wordt het toekomstige watersysteem gedetailleerder uit te werken bij de realisatie van bebouwing op het bedrijfsperceel in overleg met het bevoegd gezag. Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de verschillende waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt. Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient de grootte van de infiltratie- en/of bergingsvoorziening herberekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. In ieder geval dient de minimale berging aangelegd te worden voordat het perceel verhard wordt en dient een bergingsvoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor de volgende bui.

Bij de aanleg van het hemelwater afvoersysteem van de daken dienen de nodige bladvangsers gemonteerd te worden. Deze systemen dienen eenvoudig en simpel te

onderhouden zijn. Het schoonhouden van de bladvangers(s) zal door de perceelseigenaars(s) uitgevoerd worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

4.10 Ladder voor duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 m. nt. R. van Bommel).

Conclusie

De planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het omzetten van de bestemming 'agrarisch – Glastuinbouw 1' naar de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant' worden in dit bestemmingsplan beoogd. Hiermee worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk. Het verplaatsen van de huidige woning naar een andere locatie binnen het bouwvlak heeft geen invloed op het aantal woningen op het perceel. Derhalve is een toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

In het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg’ zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan de bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ en ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ dient te voldoen. Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk gemaakt die voldoet aan deze randvoorwaarden. Het verplaatsen van de huidige woning naar een andere locatie binnen het plangebied, wordt mogelijk gemaakt door het toevoegen van een bouwvlak binnen de bestemming ‘Wonen’. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende regels zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘Begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk.

4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf – Agrarisch verwant

Het gaat hier om bedrijven waarbij de werkzaamheden gerelateerd zijn aan de glastuinbouw. Qua bouwmogelijkheden geldt dat het bouwvlak voor 75 % bebouwd mag worden.

Artikel 4 Tuin

De bestemming ‘Tuin’ is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. De bestemming ‘Tuin’ is aan de voorkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel toegestaan.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Op de locatie is een bouwblok opgenomen waar binnen één woning gerealiseerd mag worden met een inhoud van maximaal 600 m³. Bij de woningen mogen nog aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Deze mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van maximaal 50% van de gronden behorende bij de woning, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarde.

Artikel 6 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)

Het plangebied ligt tegen een primaire watergang aan. Ter bescherming en voor beheer en onderhoud van deze primaire watergang is deze beschermingszone opgenomen als een dubbelbestemming, over de onderliggende bestemming(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijkingen hierop. Daarnaast zijn ook algemene regels opgenomen voor nevenfuncties en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Ook zijn er bepalingen over buitenopslag, opslag in gebouwen en kamerverhuur opgenomen.

Artikel 11 Algemene aanduidingregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Voor dit gebied is de zone LIB 4 opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden. Zo zijn algemene afwijkingsregels opgenomen met daaraan gekoppeld de nadere eisen. Regels zijn opgenomen om af te wijken voor het toestaan van een bed & breakfast.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd. Ook zijn hier bepalingen over parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Noorddammerweg 11'.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien het plan de uitwerking van twee wijzigingsbevoegdheden betreft en het verplaatsen van een bestaande woning, is de omvang van dit bestemmingsplan dermate klein, dat ervoor gekozen is om het plan niet in de inspraak te brengen. Wel zal het plan in het kader van het zogenaamde vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro naar bestuurlijke instanties gezonden worden, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er *geen* noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.