

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en Doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Ligging in groter verband	4
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	4
2.3	Bestaande situatie Randweg	5
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Regionaal beleid	12
4.4	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	15
5.1	Archeologie	15
5.2	Bedrijf en Milieuzonering	16
5.3	Bodemkwaliteit	17
5.4	Externe veiligheid	17
5.5	Flora en Fauna	20
5.6	Geluidsaspecten	21
5.7	Luchtkwaliteit	21
5.8	Luchtvaart Schiphol	22
5.9	Water	25
6.	Juridische aspecten	29
6.1	Verbeelding	29
6.2	Planregels	29
6.3	Toelichting op de bestemmingen	29
7.	Uitvoerbaarheid	32
7.1	Economische uitvoerbaarheid	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en Doel

Het bedrijf TICA, groothandel op het gebied van home, gift, garden & fashion producten, uit Uithoorn is voornemens haar bestaande bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Dit is echter niet mogelijk in het bestaande pand aan de Randweg 155, waardoor een uitbreiding op Randweg 145 wenselijk is. Naast de grotere ruimtevoorziening voorziet het bedrijf op deze manier in extra uitstraling richting haar klanten door middel van een sprekende entree en een verbeterde zichtbaarheid vanaf de N201.

Volgend uit de aanleiding is het doel van voorliggende bestemmingsplanwijziging om ter plaatse van de locatie Randweg 145 de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – groothandel in cadeauartikelen” toe te voegen aan de bestaande bestemming “bedrijf – agrarisch verwant”. Zo hebben zowel het bestaande bedrijf aan de Randweg 155 als de uitbreiding dezelfde aanduiding. Daarnaast wordt in deze bestemmingsplanwijziging een regeling opgenomen waarmee de maximale bouwhoogte op 14 meter wordt gesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Randweg in het gebied ‘tussen Poelweg en Noorddammerweg’ van de gemeente Uithoorn ingeklemd tussen de N201, N231 en de Koningin Máximalaan. Het plangebied is met een rode contour aangegeven in onderstaande figuur.



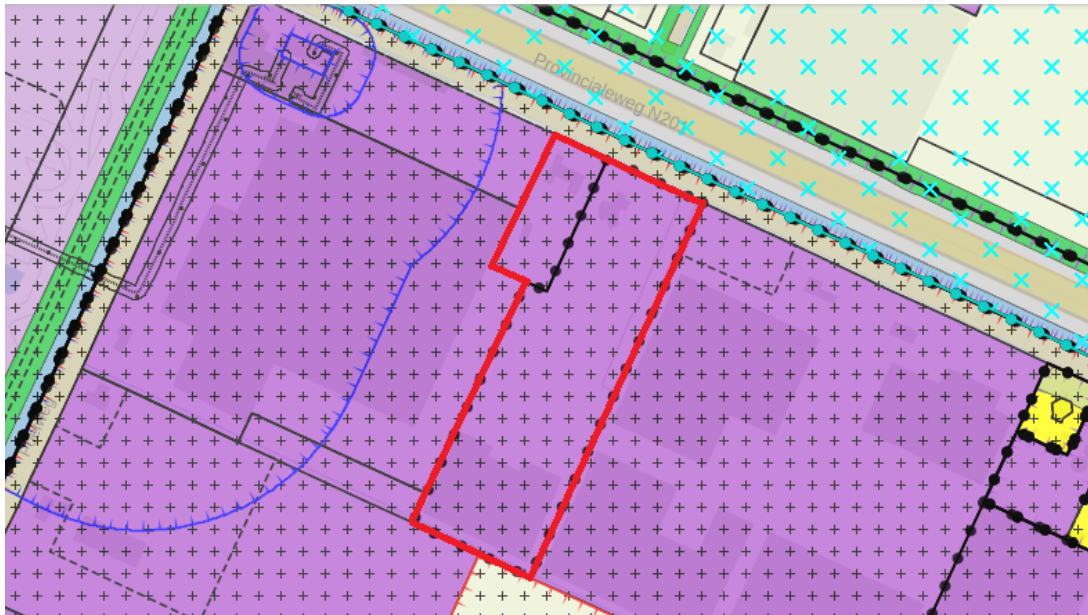
Figuur 1 Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Landelijk gebied – tussen Poelweg en Noorddammerweg. Vastgesteld op 2015-06-25.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor de planlocatie in de bestemming “bedrijf - agrarisch verwant” en de bestemming “bedrijf”. Binnen deze bestemmingen zijn ter plaatse twee bedrijfswoningen toegestaan, met bijbehorende bedrijfsgebouwen.



Figuur 2 Uitsnede Randweg 145, verbeelding Landelijk gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

De bestemmingsplanwijziging bevat de volgende stukken:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er 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 de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke opbouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit verstaan. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst wordt de ligging op grotere schaal toegelicht. Vervolgens zal de totstandkoming van het gebied worden toegelicht. Bij de historie wordt eerst de historie van Uithoorn uitgewijd, waarna specifiek op het plangebied wordt ingegaan. Daarnaast wordt de ruimtelijke opbouw (landschap, structuur etc.) en de functionele opbouw weergegeven.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam. De gemeente ligt in de provincie Noord-Holland en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Aan de westzijde is Uithoorn met haar glazen stad aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende gebieden samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam, vanaf januari 2017 Vervoerregio.

De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer.

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Uithoorn is rond het jaar 1000 ontstaan als een van de vele dorpjes aan de oevers van de Amstel. Sinds 1085 viel Uithoorn onder het bisschoppelijk bestuur van de Sint Jansproostdij te Utrecht. Men noemde het gebied de 'uithoek' of in de taal van die tijd 'Ute Hoirne', dat later Uithoorn is geworden.

Aan beide zijden van de Amstel lagen uitgestrekte veengebieden, waaruit turf werd gewonnen met grote veenplassen tot gevolg. In de 18e en de 19e eeuw werden deze plassen drooggelegd en zo ontstonden in de omgeving van Uithoorn de Bovenkerkerpolder, de Thamerbinnenpolder, de Noorder Legmeer en de Zuider Legmeer. Aanvankelijk vestigden zich daar agrarische bedrijven waardoor het rivierdorpje Uithoorn zich verder uitbreidde. Eind negentiende eeuw kreeg Uithoorn enkele chemische fabrieken. De eeuwenoude trekschuiten die Uithoorn met Amsterdam en Gouda verbonden, werden later door de moderne stoomboot vervangen.

In de eerste helft van de vorige eeuw werd Uithoorn verder uit haar isolement gehaald door de aanleg van auto- en spoorwegen, die het dorp met Amsterdam en andere steden verbonden. Daarna ontwikkelde Uithoorn zich in hoog tempo door de sterke economische groei in de zuidelijke regio van Amsterdam. Veeteelt en landbouw werden door tuinbouw en glastuinbouw vervangen. Er werden steeds meer woningen gebouwd, zodat het inwonertal van Uithoorn van ongeveer 6.000 inwoners in 1950 steeg naar 29.201 in december 2016.

2.3 Bestaande situatie Randweg

Het plangebied is onderdeel van het gebied tussen de Poelweg en Noorddammerweg en ligt ten noordwesten van de wijk Legmeer in Uithoorn, gescheiden van de wijk door sportpark de Randhoorn. Aan de noordkant ligt de N201, een belangrijke toegangsweg voor Uithoorn.

In het gebied is een gemêleerde verzameling veilinggerelateerde bedrijven en agrarische bedrijven gesitueerd. Aan de westkant van het plangebied, op de locatie Randweg 155 is het bedrijf TICA gelegen, het bedrijf dat zijn bedrijfsactiviteiten wil uitbreiden naar de Randweg 145. Aan de oostkant van het plangebied ligt Adomex International, een import- en exportbedrijf voor snijgroen en Flowers Direct BV, een bloemen- en plantenleverancier voor retailers. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele open landerijen en kassen voor planten- en bloemenkweek. Het plangebied biedt momenteel plaats aan twee bedrijfswoningen en een bedrijfsgebouw voor agrarisch verwante doeleinden.



Figuur 3 Bestaande Bedrijfswoningen aan de Randweg 145 en entree TICA

Het vigerend bestemmingsplan voorziet voor het omliggende gebied rond Randweg 145 een grote verscheidenheid aan bouwhoogten. Over het algemeen kan gesteld worden dat voor percelen die grenzen aan de N201 een hogere bouwhoogte is toegestaan dan percelen die verder van de weg liggen. Ten zuiden van de N201 geldt wel een lagere bouwhoogte dan ten noorden van de weg. Het bedrijfsgebouw van Flowers Direct BV mag maximaal 14 meter hoog zijn, evenals het pension voor arbeidsmigranten dat mogelijk is gemaakt aan de Randweg 121a. Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijfsgebouw van de TICA waar een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter met een goothoogte van 9 meter.



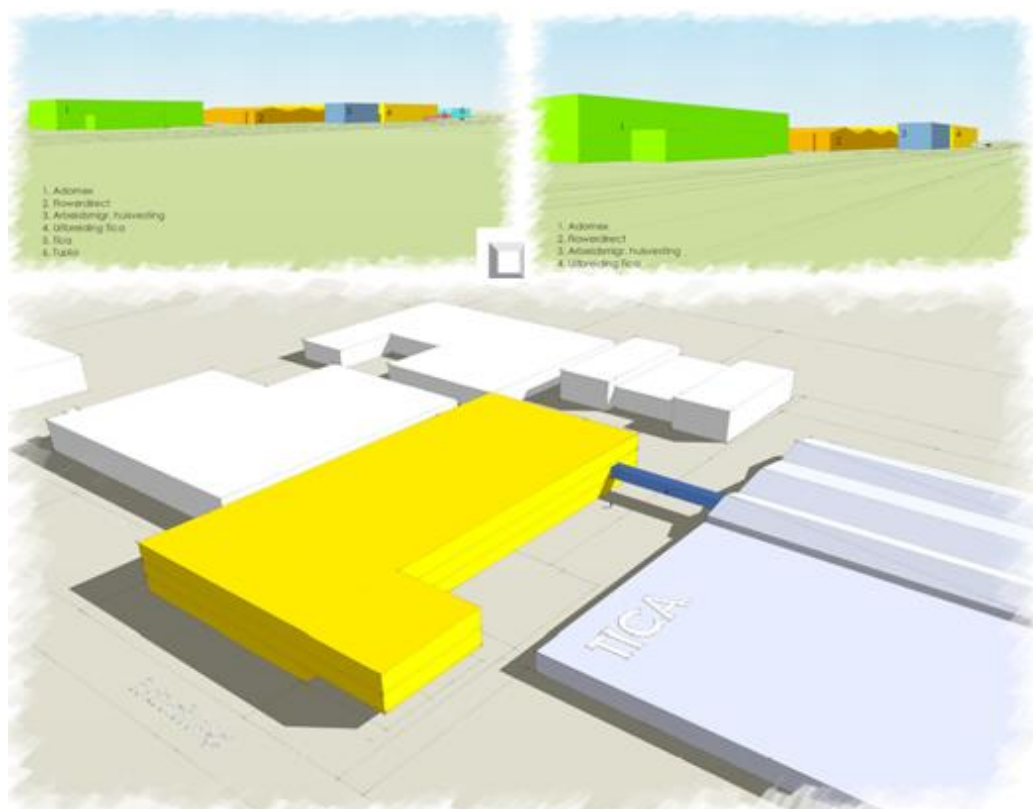
Figuur 4 Bouwhoogtestudie rond Randweg 145 (Bron: Liefthing bureau voor bouwkunde, 2017)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bedrijf TICA. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is deze functie reeds mogelijk. Binnen de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant' wordt deze functie mogelijk gemaakt door een toevoeging van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – groothandel in cadeau artikelen" aan de bestemming "Bedrijf – agrarisch verwant". De bestemming 'Bedrijf' behoorde al tot TICA, zodoende is de functie hier al mogelijk. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt het juridisch mogelijk gemaakt dat het bestaande bedrijf TICA uitbreidt en een nieuw bedrijfspand realiseert aan de Randweg 145. Het bestaande bedrijfsgebouw aan de achterkant van het perceel blijft hierbij behouden.

Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw, in figuur 5 in geel aangegeven, wordt aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd, waarbij aandacht wordt besteed aan het zicht en beeld vanaf de N201. Het voorziene bedrijfsgebouw ligt dicht tegen de perceelgrens dan de huidige bedrijfspanden, dit is stedenbouwkundig passend binnen de omgeving. In het vigerend bestemmingsplan 'tussen Poelweg en Noorddammerweg' is de mogelijkheid opgenomen om aan de voorzijde van Randweg 121a een pension voor arbeidsmigranten te realiseren. Dit gebouw versterkt samen met de uitbreiding van het bedrijf TICA het beeld en de zichtbaarheid vanaf de N201. Het nieuwe bedrijfsgebouw zal met de bestaande bedrijfshal verbonden worden door middel van een luchtbrug.

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt niet in één keer gerealiseerd maar in twee fases. In fase 1 wordt het achterste gedeelte gerealiseerd, waarbij de bedrijfswoningen op het voorste gedeelte van het perceel tijdelijk blijven staan. Binnen 5 jaar zal tevens fase 2 gerealiseerd worden. Met het inwerkingtreten van dit bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen binnen het plangebied uitgesloten. In de regels wordt daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bedrijfswoningen binnen 5 jaar, na inwerkingtreten van dit bestemmingsplan, gesloopt dienen te worden of bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijfsgebouw binnen de termijn van 5 jaar.



Figuur 5 Straatzicht Randweg & Massastudie Randweg 145 (bron: Liefing buro voor bouwkunde, 2017)

Naast de toevoeging van de aanduiding voorziet voorliggend bestemmingsplan in een wijziging van de bouwhoogte naar 14 m. Om een uniform beeld vanaf de N201 te creëren is het wenselijk de maximale bouwhoogte van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw aan de Randweg 145 gelijk te stellen aan de maximale bouwhoogte die gehanteerd wordt voor het naastgelegen perceel aan de Randweg 121a. De maximale bouwhoogte van 14 m geldt voor zowel de bestemming 'Bedrijf' als 'Bedrijf – agrarisch verwant'.

Parkeren

Het nieuw te bouwen bedrijfspand heeft een footprint van maximaal 7.000 m², wat resulteert in een toename van het bruto vloer oppervlak (BVO) van 7.000 m² als er geen tussenvloeren worden gerealiseerd. Het BVO neemt met maximaal 21.000 m² toe als het maximale aantal van twee tussenvloeren wordt gerealiseerd. Omdat nog niet vaststaat hoeveel m² vloeroppervlak er gerealiseerd gaat worden, wordt met de maximale toename gerekend.

Binnen de gemeente Uithoorn wordt voor een groothandelsbedrijf buiten het centrum een parkeernorm gehanteerd van 0,8 parkeerplaats per 100 m² BVO. Dit resulteert bij een maximale toename van 21.000 m² in een behoefte van ongeveer 170 parkeerplaatsen. De bestaande bebouwing aan de achterzijde van het perceel heeft een BVO van 3.700 m², waarvoor 30 parkeerplaatsen nodig zijn. De totale behoefte aan parkeerplaatsen wordt in de nieuwe situatie 200 parkeerplaatsen.

Op het perceel is ruim 7.300 m² ruimte beschikbaar voor parkeren. Dit resulteert in ca. 290 tot 360 pp., uitgaande van 20-25 m² per parkeerplaats. De behoefte van ca. 200 pp. kan ruimschoots op eigen terrein worden gerealiseerd.

Watercompensatie

Aangezien het planvoornemen voorziet in een groot verhard oppervlakte ten opzichte van het huidige gebruik, is het noodzakelijk dat er watercompensatie plaatsvindt. Naar aanleiding van het planvoornemen dient in totaal 625 m² extra oppervlaktewater te worden gegraven. Om te voorzien in deze watercompensatie wordt de sloot aan de noordelijke en zuidelijke perceelgrens verbreed, zoals in figuur 6 is aangegeven. Zo wordt 640 m² extra wateroppervlak gecreëerd. In hoofdstuk vijf is een nadere berekening van de benodigde watercompensatie opgenomen.



Figuur 6 Watercompensatie planvoornemen Randweg 145

4. BELEIDSKADER

4.1 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.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied gelden geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de ontwikkeling mogelijk en zijn er geen aanwijzingen vanuit de SVIR.

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. Zij zijn dus 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.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van toepassing. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Het plangebied ligt niet direct aan de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit hiervan.

Ladder Duurzame Verstedelijking

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 ruimtevrage 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'.

Per 1 juli 2017 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wijziging is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gewijzigd waarbij de eerste en tweede trede worden samengevoegd en waarbij de derde trede is komen te vervallen. Zodoende wordt de toetsing vereenvoudigd, aangezien de 'treden' worden losgelaten en 'actuele regionale behoefte' wordt vervangen door 'behoefte'.

Toetsing

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bouwhoogte naar 14 meter en de toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in cadeauartikelen' aan de bestemming 'bedrijf – agrarisch verwant' en 'bedrijf'. Middels deze wijziging en toevoeging wordt de uitbreiding van het naastgelegen bedrijf (TICA) mogelijk gemaakt.

Op basis van een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2016:915, Oldenzaal) wordt de voorgenomen ontwikkeling niet gezien als een verdere verstedelijking van het gebied, waardoor verdere toetsing aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking niet aan de orde is.

De ontwikkeling in onderliggend bestemmingsplan voorziet, in vergelijking met het vigerend bestemmingsplan, planologische gezien niet in een groter beslag op de ruimte. Het bebouwingspercentage (75%) van de bestaande stedelijke functie verandert immers niet ten opzichte van de voorziene bouwbaarheid. De maximale bouwhoogte zal wel toenemen. Echter is het plangebied gelegen in een gebied waar al meerdere bedrijven zijn toegestaan met een hogere bouwhoogte. De nieuwe maximale bouwhoogte van 14 meter is zodoende in lijn met de omgeving, waardoor de ruimtelijke uitstraling van het gebied niet zal veranderen.

Door het mogelijk maken van een 'groothandel in cadeauartikelen' worden de functies binnen het plangebied vergroot. Wel gaat het om een uitbreiding van het naastgelegen bedrijf waardoor het geen verdere uitbreiding van nieuwe bedrijven binnen het gebied betreft. Daarnaast is op de locatie reeds bedrijvigheid mogelijk waardoor het bestaan van een groothandel niet zal leiden tot een verdere intensivering van het gebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geargumenteerd worden dat de voorziene ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende is het niet nodig voorliggend bestemmingsplan te toetsen aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 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 Amstelveen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

Het gebied rond Greenport Aalsmeer is in ontwikkeling op het gebied van glastuinbouwareaal. De provincie heeft zich ten doel gesteld verouderde en versnipperde glastuinbouwgebieden te herstructureren of te bestemmen voor veilinggerelateerde bedrijvigheid. Het landelijk gebied waar het plangebied is gesitueerd is een van de locaties die in aanmerking komen voor herstructurering. Dit is vertaald in de gemeentelijke structuurvisie van Uithoorn. De uitbreiding van het bestaande bedrijf TICA aan de Randweg 145 past binnen deze visie. Hierdoor zijn er vanuit de Provinciale structuurvisie geen redenen om de ontwikkeling te weigeren.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de geconsolideerde provinciale ruimtelijke verordening (12 december 2016), die in werking is getreden op 1 maart 2017. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRV beschrijft regels waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand stedelijk gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in landelijk gebied, herstructurering van glastuinbouwareaal, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones en 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het plangebied behoort tot het glastuinbouwconcentratiegebied. In deze gebieden zijn nieuwe bedrijven niet wenselijk. Echter veel glastuinbouwbedrijven zijn in het verleden omgezet met de wijzigingsbevoegdheid "Werken in het groen", waardoor er een grote verscheidenheid aan bedrijven is ontstaan in het gebied tussen de Poelweg en Noorddammerweg. Door deze grote verscheidenheid aan bedrijven in het gebied, al dan niet gelieerd aan de glastuinbouw, is te argumenteren dat de uitbreiding van een bestaand bedrijf past in de transformatie van voormalige agrarische gronden naar andere functies, zoals aangegeven in de ruimtelijke visie van Greenport Aalsmeer. In de ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 staat het gebied opgenomen als categorie 5 gebied: Transformatiegebieden en verspreid glas. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 4.3

Daarnaast valt het plangebied, gezien de huidige bestemming en gebruik, onder het bestaand stedelijk gebied, zoals is verwoord in artikel 1.1.1 lid 1 van de Bro: *‘Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*. Hierdoor wordt de ontwikkeling niet gezien als verdere verstedelijking van het gebied

Conclusie

Gezien onderliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf, en het niet om nieuwe bedrijvigheid gaat, heeft de Provincie Noord-Holland na overleg besloten in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van TICA aan de Randweg 145. Bovendien behoort het plangebied tot het bestaand stedelijk gebied en past het toekomstig gebruik van het plangebied in de visie voor transformatiegebieden, zoals vastgesteld door de regio.

4.3 Regionaal beleid

Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer 2015-2025

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 Greenport 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 in de komende jaren gefaseerd en gedoseerd van de markt te halen. Binnen deze visie is het gebied waarbinnen het plangebied valt bestempeld als ‘transformatiegebieden en verspreid glas’. Dit betekent dat voor het gebied een transformatie voorzien wordt, waardoor deze niet meer behoort tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer.

Conclusie

Het plangebied is onderdeel van een gebied waar nog versnipperd glas aanwezig is, waar voorzien wordt dat deze glastuinbouwgebouwen gefaseerd van de markt wordt gehaald. Op het plangebied zelf is echter geen glasopbouw aanwezig. Om deze reden is er geen beperking voor de ontwikkeling van bedrijfsruimte als uitbreiding van een bestaand bedrijf ter plaatse.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In februari 2009 is door de gemeente Uithoorn opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau HzA Stedebouw & Landschap om in samenwerking met inwoners van Uithoorn een structuurvisie te ontwikkelen. 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 gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofddijnen.

Visie op hoofddijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten (karakters), namelijk het tuinstedelijk/economisch karakter en het landelijke karakter, met daartussen een overgangszone. Beide gezichten komen

samen in het oude centrum en de wijk Thamerdal. De structuurvisie gaat uit van de volgende ambitie: 'De gemeente Uithoorn moet haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker'. Een versterking van de eerder genoemde karakters leidt dan ook tot een versterking van het geheel.

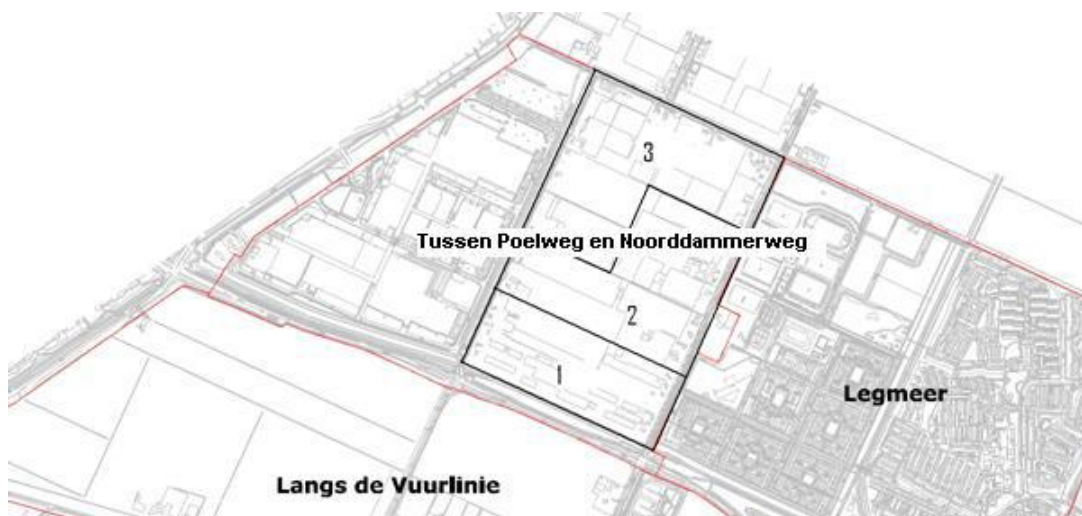
Conclusie

Als onderdeel van het zogeheten "werken in het groen" gebied wil de gemeente Uithoorn onder andere inzetten op het uitbreiden van de bedrijvigheid, met name veilinggerelateerde bedrijven. De ontwikkelingen aan de Randweg 145, zoals beschreven in voorliggend bestemmingsplan, passen binnen deze ambitie.

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 hoofdlijnen) 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.



Figuur 7 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 bestratingmaterialen 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.

Conclusie

Het bedrijf TICA is onderdeel van deelgebied 3 maar is in tegenstelling tot andere bedrijven in dit deelgebied niet gerelateerd aan de veiling. De groothandel past qua omschrijving wel in de in deelgebied 1 gelegen bedrijven. Het herontwikkelen van Randweg 145 tot een bedrijfslocatie van TICA past binnen de transitie van dit (voormalig) glastuinbouwgebied en de ontwikkelingsrichting zoals gekozen in de Structuurvisie 2009 van de gemeente Uithoorn.

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 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 zijn 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.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot de hiervoor genoemde gebieden waar welstandseisen van toepassing zijn en is daardoor aangewezen als welstandsvrij gebied.

5. 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.

5.1 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft de 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.



Figuur 8 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 vervolgstappen 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 0,30m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

Conclusie

Het plangebied is ongeveer 2 hectare groot. Hiermee blijft de planomvang onder de 5 hectare. Om deze reden is het niet noodzakelijk een verkennend booronderzoek uit te voeren.

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.

5.2 Bedrijf en Milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied en het omliggende gebied is in zijn algemeenheid een gemengd gebied, vanwege de vele bedrijvigheid die in het gebied voorkomt.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Tabel 1: richtafstanden milieucategorieën

In onderstaande tabel zijn bedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie
Randweg 149 samen met Poelweg 52	Groothandel in cadeau artikelen	2
Randweg 101	Agrarisch loonbedrijf en aannemersbedrijf	3.1
Noorddammerweg 1c-3	Autohandel en reparatiebedrijf	2
Noorddammerweg 15	dakbedekkersbedrijf	2
Noorddammerweg 39	Stalhouderij (verhuur koetsen en paarden)	3.1
Noorddammerweg 68	Opslagruimte, geen bedrijf aanwezig	2
Provincialeweg	Handels- en opslagbedrijf in fietsonderdelen	3.1
Poelweg 8-12	Transportbedrijf	3.2

Tabel 2: aanwezige bedrijven in en rond plangebied

Daarnaast zijn er in dit gebied agrarisch verwante bedrijven gevestigd die verwant zijn aan de glastuinbouw en sierteelt. Hierbij gaat het om de volgende bedrijven:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie
Randweg 119	Groothandel in bloemen en planten	2
Randweg 121	Groothandel in bloemen en planten	2
Noorddammerweg 7	Im- en export van bloemen, planten orchideeën en decoraties	2
Noorddammerweg 13	Hoveniersbedrijf	3.1
Poelweg 2-2a	Loonwerkbijndrijf en tuinmaterialenhandel	3.1
Poelweg 40	Groothandel in bloemen en planten	2
Poelweg 44/46	Im- en export van planten en bewerking van planten	2

Tabel 3: aanwezigheid agrarisch verwante bedrijven rond plangebied

In de omgeving van het plangebied komen ten opzichte van de rest van het landelijk gebied meer bedrijven voor en hebben deze tevens vaker een milieucategorie 3.1. Aangezien in het gebied weinig burgerwoningen voorkomen of andere gevoelige functies is de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied mogelijk.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming naar 'Bedrijf'. Zodoende is in het plangebied een bedrijf of een uitbreiding tot en met categorie 2 mogelijk. Het gaat in dit geval om een uitbreiding van de naburig gelegen TICA, of zoals in tabel 2 genoemd 'Groothandel in cadeau artikelen'. Hier is milieucategorie 2 aan verbonden. Deze ontwikkeling past binnen de regels van het bestemmingsplan, waardoor een maatbestemming niet noodzakelijk is.

5.3 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Conclusie

Het is voor onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren, aangezien het een bedrijfsbestemming blijft waar alleen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in cadeauartikelen' aan wordt toegevoegd. Tevens wordt geen gevoelige functie mogelijk gemaakt.

5.4 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In zowel het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) als het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Inventarisatie van risicobronnen

Hierbij is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland.

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. Binnen deze zone worden geen ontwikkelingen of uitbreidingsmogelijkheden rechtstreeks mogelijk gemaakt. 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, in figuur 9 aangegeven met de zwarte gestreepte cirkel. De risicocontour heeft een beperkte omvang en strekt niet tot het plangebied. Voor het plangebied gelden zodoende geen beperkende maatregelen.

- ☒ Veiligheidsafstanden
 - ☒ Risicocontour 10-6/jr
- ☒ Inrichtingen
 - ☒ ▲ LPG
 - ☒ ● Opslag
 - ☒ ● Ammoniak
 - ☒ ● Emplacement
 - ☒ ● Vervoer
 - ☒ ● Vuurwerk
 - ☒ ● Nucleair
 - ☒ ● Defensie
 - ☒ ● Overig
 - ☒ BRZO
 - ☒ Terreingrens
- ☒ Transport
 - ☐ Incident regionale weg
 - ☐ Basisnet weg
 - ☐ Basisnet spoor
 - ☐ Basisnet water
 - ☒ Buisleiding

Figuur 9 Risicokaart Noord-Holland, uitsnede plangebied en omgeving



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 200 meter van de buisleiding.

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 30 meter, is de N201 gelegen en ten westen van het plangebied op 500 meter de N231. Over deze wegen vindt weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere wegen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Transport over water

In de Regeling Basisnet (2014) 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 Regeling Basisnet (2014) 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.

5.5 Flora en Fauna

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 voormalige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Het doel van de wet blijft de bescherming van de biodiversiteit in Nederland. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Onderzoek

Voor onderhavige locatie is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk. Het plan gaat voornamelijk om de functiewijziging van 'Agrarisch verwant' naar 'Bedrijf'. Het plangebied bestaat grotendeels uit gras wat onderhouden is, hierdoor is het geen habitat voor flora en fauna. Bij de sloop van de bedrijfswoningen kan flora en fauna wel een belemmering vormen. Flora en fauna onderzoek zal hierover uitsluitsel moeten geven. Voor overige wijzigingen geldt de algemene zorgplicht.

5.6 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.

Conclusie

Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen geluidsgevoelig object mogelijk maakt is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet nodig.

5.7 Luchtkwaliteit

Het waarborgen van de luchtkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen is grotendeels opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Specifiek gaat hoofdstuk 5, titel 5.2 in op de luchtkwaliteitseisen en richtlijnen en uitvoeringsregels die hieraan verbonden zijn. regels en richtlijnen zijn opgenomen in de hieronder beschreven besluiten.

De wetgeving rond luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)".

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. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval 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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een bedrijfspand mogelijk van ten hoogste 21.000 m² (uitgaande van een footprint van 7.000 m² en ten hoogste 3 bouwlagen). Om te berekenen of deze uitbreiding ervoor zorgt dat het aantal voertuigbewegingen toeneemt, wordt gerekend met het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal van een vergelijkbaar bedrijf: de groothandel bloemenveiling zoals opgenomen in de GTEC locatie Oost in Aalsmeer. Dit bedrijf genereert 24,2 verkeersbewegingen per 1.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit blijkt uit de verkeersanalyse van het bestemmingsplan GTEC Aalsmeer.

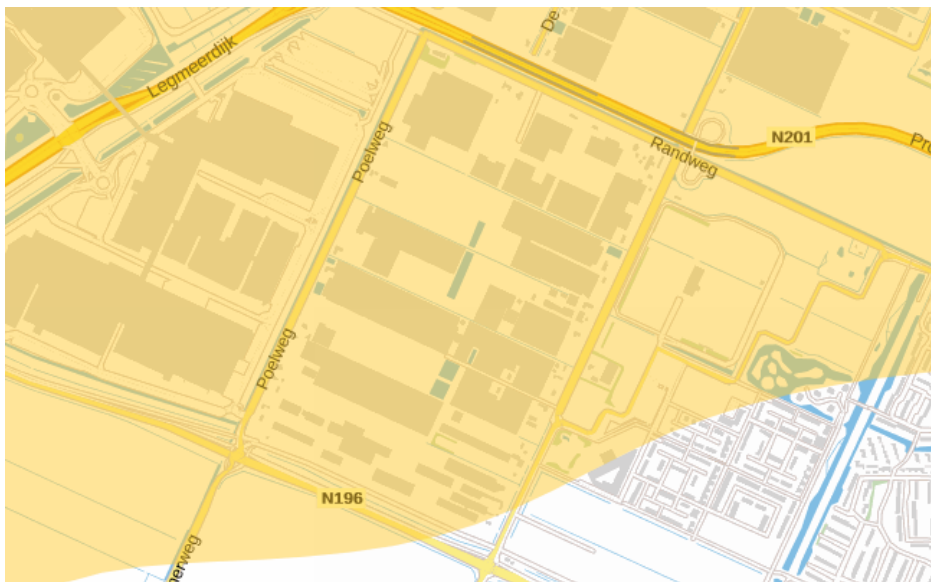
Uitgaande van een uitbreiding van 21.000 m² levert dit een maximale toename op van 508 mvt/etmaal. Na gebruik van de NIBM-tool (14-07-2016, ministerie van I&M) blijkt dat de maximale

toename van 508 mvt/etmaal, tot en met een aandeel vrachtverkeer van 14%, niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien kan geargumenteed worden dat de uitbreiding hoogstwaarschijnlijk minder zal zijn dan 21.000 m² en dat het percentage vrachtverkeer lager zal zijn dan 14%. Om deze redenen zal de bijdrage van het verkeer nog lager zijn. Doordat de bijdrage NIBM is, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.8 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 (geconsolideerd in 2015) 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. Figuur 10 laat beperkende gebieden van het Luchthavenindelingbesluit zien.



Figuur 10 Beperkende gebieden vanuit het luchthavenindelingsbesluit

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

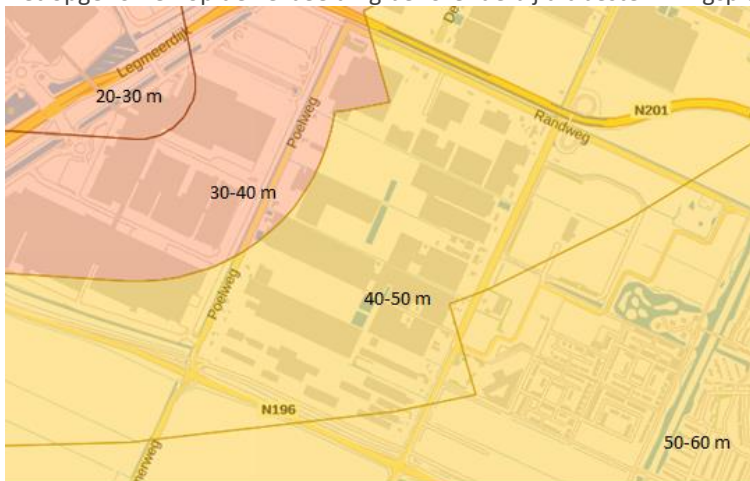
woningen afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen.

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 hieronder 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.



Figuur 11 Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkelijke functies

Het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkelijke 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.

Figuur 12 laat zien dat in het plangebied beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkelijke functies.



Figuur 12 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

Het bestemmingsplan voegt geen nieuwe woningen toe aan het plangebied, maar voorziet in de sloop van twee huidige bedrijfswoningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet geen bouwwerken die de hoogtevoorwaarde overschrijden. Hierdoor vormt het aspect luchtvaart geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van het perceel.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne- 42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaatsvindt, waarbij de koppeling wordt gezocht van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. De Watervisie 2021 is een zelfbindend document waarin de kaders worden gesteld voor

wateropgaven in Noord-Holland. Dit wordt gedaan op basis van de thema's 'Veilig' en 'Schoon & voldoende'.

De concrete doelen die voortkomen uit deze watervisie zijn opgenomen in een Uitvoeringsprogramma. Het Uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd en door GS vastgesteld.

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. waterbeheerplan 2016-2021, vastgesteld op 8 oktober 2015, bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het AGV per thema een aantal wensbeelden voor 2030 genoemd.

Thema's

- Waterveiligheid
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- Voldoende water
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- Schoon water
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- Waterketen (voorheen de term afvalwater)
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, RWZI's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.
- Op en om het water
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

Naast de bovenstaande doelen richt het AGV zich ook op een intensieve samenwerking met gemeenten, provincie, het Rijk en de waterschappen, burgers, bedrijfsleven en de landbouw- en

agrarische sector. Daarnaast wordt ook op internationaal niveau samenwerking gezocht om onder andere te komen tot innovatie oplossingen.

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

Het stedelijk waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden. De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. stedelijk gebruikswater;
2. stedelijk leefwater;
3. natuur;
4. nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

De maatregelen die gelden voor de gehele gemeente worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk:

- a. Primaire waterthema's;
- b. ruimtelijke waterthema's;
- c. beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt o.a. de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het hoogheemraadschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het overstorten vanuit het riool te beperken.

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.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Door Aeres Milieu B.V. is in 2014 voor drie locaties in het gebied Poelweg – Noorddammerweg een watertoets opgesteld. Twee van de drie locaties sluiten aan op het plangebied, vandaar dat deze watertoets voor deze locatie als basis heeft gediend.

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 “schone” hemelwater. Bij het afkoppelen hanteert Waternet hierbij de volgorde “vasthouden, bergen, afvoeren”.

Voor het plangebied worden geen knelpunten voorzien. Het plangebied wordt grotendeels ontsloten door oppervlakte water. 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. Binnen de onderzoekslocaties zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Nabij de wegen is het gemeentelijk drukrioleringsstelsel aanwezig. Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen de plangebieden wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via dit drukrioolstelsel. Het afvalwater zal via een transportriool en een pompgemaal naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) in Uithoorn worden getransporteerd om te worden gezuiverd.

Het nieuwe bedrijfspand krijgt een vloeroppervlakte van 7.000 m². Het bedrijfspand komt grotendeels te staan op een gedeelte van het perceel wat nu onverhard is. Uitzondering hierop zijn de twee bedrijfswoningen die gesloopt worden. De gezamenlijke oppervlakte van de twee woningen bedraagt circa 775 m². Het verhard oppervlak ter plaatse neemt zodoende met 6.225 m² toe. Door de grote toename aan verhard oppervlak is compensatie noodzakelijk binnen het plangebied. Hierdoor dient binnen het plangebied minimaal 10% bijkomend oppervlaktewater (6.225 x 10%= minimaal 623 m²) aangelegd te worden. Dit wordt gerealiseerd door de watergang aan de noordelijke en zuidelijke perceelgrens te verbreden, zoals is beschreven in hoofdstuk drie. In overleg tussen de ontwikkelaar en Waternet is overeengekomen dat de beschreven oplossingsrichting voldoet aan de vereiste watercompensatie.

Conclusie

Waternet is akkoord met de beschreven compenserende maatregelen ten aanzien van watercompensatie, waardoor het aspect water geen belemmering vormt voor onderliggend bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wil realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

6.1 Verbeelding

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

6.2 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 kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 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 6.3 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen 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.

6.3 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

Daar waar bedrijven zijn toegestaan is de bestemming 'Bedrijf' gelegd. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 direct toegestaan zolang deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage van de regels.

De bedrijfsvorm van het bedrijf TICA komt niet voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om deze reden krijgt de bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf: groothandel in cadeau artikelen'.

Bij bedrijven zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie en mogen hierdoor ten hoogste 20% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand in beslag nemen.

De bestaande bedrijfswoning wordt ten behoeve van de uitbreiding gesloopt. Daarna is het niet wenselijk dat een nieuwe woning wordt gebouwd. Zodoende wordt deze uitgesloten.

Voor 'Bedrijf' bestemde gronden is de maximum bouwhoogte 14 meter en bedraagt het maximum bebouwingpercentage samen met de voor 'Bedrijf – agrarisch verwant' bestemde gronden 75%.

Artikel 4 Bedrijf – Agrarisch verwant

Daar waar agrarisch verwante bedrijven zijn toegestaan is de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' gelegd. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 direct toegestaan zolang deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage van de regels.

De bedrijfsvorm van het bedrijf TICA komt niet voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om deze reden krijgt de bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf: groothandel in cadeau artikelen'.

Bij agrarisch verwante bedrijven zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie en mogen hierdoor ten hoogste 20% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand in beslag nemen.

De bestaande bedrijfswoning wordt ten behoeve van de uitbreiding gesloopt. Daarna is het niet wenselijk dat een nieuwe woning wordt gebouwd. Zodoende wordt deze uitgesloten.

Voor 'Bedrijf – agrarisch verwant' bestemde gronden is de maximum bouwhoogte 14 meter en bedraagt het maximum bebouwingpercentage samen met de voor 'Bedrijf' bestemde gronden 75%.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 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.

In dit artikel is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van de bestaande bedrijfswoningen. In deze verplichting is opgenomen dat de bedrijfswoningen binnen 5

jaar, na inwerkingtreden van dit bestemmingsplan, gesloopt dienen te worden of bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijfsgebouw binnen de termijn van 5 jaar.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijkingen hierop.

Artikel 9 Algemene aanduidingregels

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

Artikel 10 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.

Artikel 11 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 12 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 13 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 "Randweg 145".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan zijn twee bestuurlijke reacties gekomen. De reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota Inspraak. Deze is toegevoegd in de bijlagen van de toelichting.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 7 september 2017 tot en met 18 oktober 2017 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het plan 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.