





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	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4.	Randvoorwaarden	14
4.1	Archeologie	14
4.2	Bedrijf en milieuzonering	15
4.3	Bodemkwaliteit	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Flora en fauna	18
4.6	Geluidsaspecten	18
4.7	Luchtkwaliteit	19
4.8	Luchtvaart Schiphol	20
4.9	Water	22
4.10	Ladder voor duurzame ontwikkeling	23
5.	Juridische aspecten	25
5.1	Verbeelding	25
5.2	Planregels	25
5.3	Toelichting op de bestemmingen	26
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

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.

Doordat veel glastuinbouwbedrijven stoppen hebben veel bedrijfswoningen geen binding meer met een bedrijf. Hierdoor de vraag is ontstaan om vrijgekomen bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. Als antwoord op deze vraag is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijfswoningen, met bijbehorende gronden, te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’.

Op 1 oktober 2015 is een verzoek binnengekomen van de eigenaar van Randweg 105. Verzocht is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Met onderhavig wijzigingsplan wordt de ontwikkeling 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 Randweg 105. In de omgeving zijn meerdere glastuinbouwbedrijven en agrarisch verwante bedrijven aanwezig. Daarnaast bevindt zich op een perceel in de buurt van het plangebied een burgerwoning.



Afbeelding 1 Locatie wijzigingsgebied.

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 verwant – Glastuinbouw 1' en het achterste gedeelte van het perceel de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'Agrarisch loonbedrijf' en 'Specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Binnen de bestemmingen zijn glastuinbouw- en sierteeltbedrijven, een aannemersbedrijf en een agrarisch loonbedrijf met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan zoals; kantoren, opslagruimten, magazijnen, opslag-, laad- en losplaatsen, parkeervoorzieningen, wegen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Als onderdeel van deze bestemmingen is één bedrijfswoning toegestaan.

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'.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied gewijzigd.



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

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 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. 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 er 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

Midden op het perceel aan de Randweg 105 staat de bedrijfswoning. Deze woning heeft geen onderdeel uitgemaakt van een niet-agrarische inrichting en kan worden beschouwd als woning van derden ten opzichte van de omliggende bedrijven. Ondanks dat het perceel in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' en 'Bedrijf' met de aanduidingen 'Agrarisch loonbedrijf' en 'Specifiek bedrijf – aannemersbedrijf' heeft, is er geen bedrijf op het perceel gevestigd. In afbeeldingen 3 en 4 is de huidige situatie weergegeven.



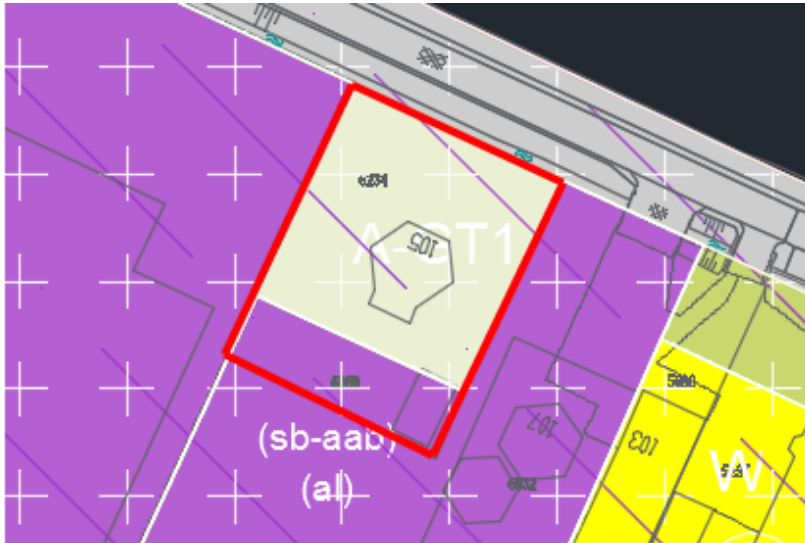
Afbeelding 3 Bedrijfswoning Randweg 105.



Afbeelding 4 Detailfoto planlocatie.

2.2 Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan

Ter plaatste van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg' zoals vastgesteld op 25 juni 2015. Het perceel is bestemd tot 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' en een klein gedeelte heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'Agrarisch loonbedrijf' en 'Specifiek vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. De bedrijfswoning heeft geen koppeling meer met een bedrijf, vandaar dat de eigenaar van de woning gebruik wilt maken van de wijzigingsbevoegdheid, om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.



Afbeelding 5 Detailuitsnede vigerend bestemmingsplan.

Toets vigerend bestemmingsplan

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:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd of aangetoond wordt dat een bedrijfswoning ter plaatse voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- c. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- d. 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 grotendeels een agrarische bestemming. In het verleden is de bedrijfswoning vergund ten dienste van een glastuinbouwbedrijf aan de Poelweg 22. De locatie is qua omvang te klein om een nieuw reëel agrarisch bedrijf te starten. Hierdoor is agrarisch hergebruik hier niet haalbaar. Daarnaast zijn de omliggende percelen bestemd als bedrijf, 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 blijft bestaan. Om dit te waarborgen krijgt de woning een strak bouwvlak en worden hierbij de goot- en bouwhoogte van de woning aangegeven. Aangezien de locatie nooit is gebruikt als bedrijfslocatie staan op het perceel geen overtollige bedrijfsgebouwen die voor de omzetting nog gesloopt dienen te worden.

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 deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de omzetting van de bestemming. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op deze aspecten.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de locatie aan alle voorwaarden voldoet die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Zodoende kan met dit wijzigingsplan de bestemming naar 'Wonen' worden omgezet.

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 wijzigingsplan 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 zowel binnen het landelijk gebied als binnen bestaand bebouwd gebied, aangezien het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg' een agrarische bestemming en een bedrijfsbestemming heeft. Echter heeft het gedeelte waar de bedrijfswoning is gelegen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' en ligt zodoende binnen het landelijk gebied.

Binnen het landelijk gebied zijn het aanleggen van bedrijventerreinen, kantoorlocaties, nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking niet toegestaan. In onderhavig plan gaat het om het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In artikel 17 van de verordening is opgenomen in lid b dat 'onverminderd het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging naar burgerwoning indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning'.

Aangezien voor deze locatie geldt dat er sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf en er geen nieuwbouw plaats vindt past het planvoornemen binnen de regels van de 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 voor het planologisch omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning toe, heeft hier ook geen invloed op.

Grootschalige landbouw

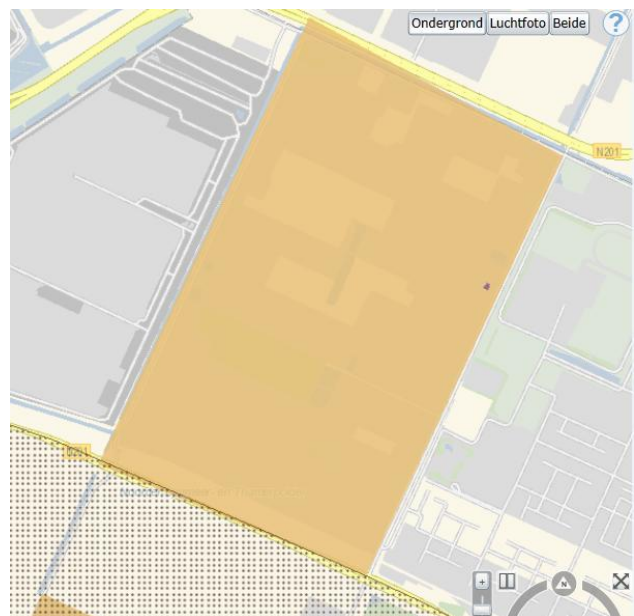
In de Structuurvisie en Verordening is de landbouwhoofdstructuur ontwikkeld, die gebaseerd is op een indeling in twee gebieden:

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 7 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 perfectief te bieden.

Op onderhavige locatie zijn geen kassen aanwezig. Het plaatsen van kassen is op deze locatie ook niet rendabel. De bestaande bedrijfswoning maakt zodoende geen onderdeel 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.

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 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 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 bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' en 'Bedrijf' naar 'Wonen' 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 hoofdlijnen.

Visie op hoofdlijnen

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.

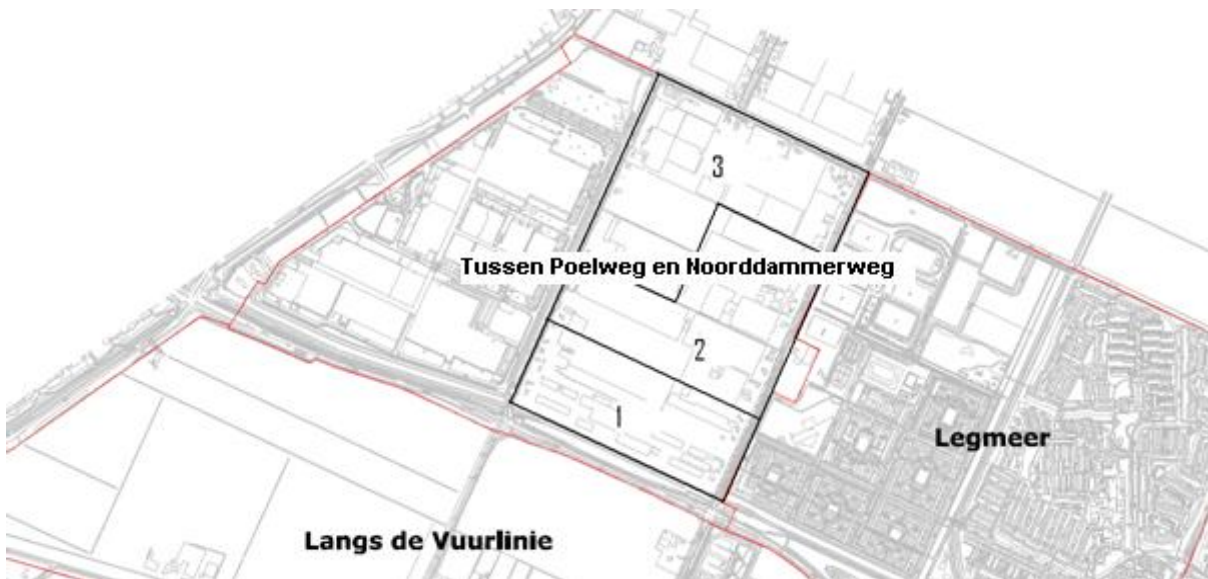
De moderne glastuinbouw speelt een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van Uithoorn. Een belangrijk uitgangspunt voor de glastuinbouwbedrijven in het kernglastuinbouwgebied is dat zij in hun huidige aard en omvang kunnen blijven bestaan. Daarnaast zal voldoende ruimte geboden moeten worden 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 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. 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 orent 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 voor het vigerende bestemmingsplan. De uitgangspunten van het bestemmingsplan komen dan ook overeen met de kadernota. De wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan, waar onderhavig wijzigingsplan de juridische grondslag vind, zijn in overeenkomst met de uitgangspunten voor het 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. Omdat met dit wijzigingsplan een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoningen, zijn niet alle aspecten relevant. Voor de volledigheid worden de verschillende aspecten wel behandeld. In geval dat aanvullend onderzoek is uitgevoerd, zal dat nadrukkelijk in de paragraaf vermeld staan.

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.



Afbeelding 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

Met het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Daarnaast heeft een woning nimmer een oppervlakte van 5 ha, waardoor verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

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 realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen de rechten van nabij gelegen bedrijven worden gefrustreerd. Het bedrijf behorend bij de bedrijfswoning is op een grote afstand gelegen ten opzichte van de bedrijfswoning. Enerzijds zal het bedrijf dan ook niet worden beperkt in de bestaande milieurechten door het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en anderzijds zal het bedrijf geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de woning. Voor ander de omliggende bedrijven is de betreffende bedrijfswoning namelijk reeds een woning van derden die in het kader van de vigerende milieuwetgeving wordt beschermd. Zodoende is nader onderzoek niet noodzakelijk voor deze locatie.

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 bodemonderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in november 2015 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Randweg 105 te Uithoorn.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater

¹ Aeres Milieu B.V., Verkennd bodemonderzoek Randweg 105 te Uithoorn, 18-11-2015, projectnr AM15287-2

is licht verhoogd met barium, xylene en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging (omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning).

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

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.

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 380 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 hogedruk 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 530 meter van de buisleiding. Met dit wijzigingsplan 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 25 meter, is de N201 gelegen, ten zuiden op 980 meter de N196 en ten westen op een afstand van 800 meter de N231. 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 verslechtingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

Soortenbescherming

De reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Deze functiewijziging heeft geen invloed op de eventuele aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel. Wel geldt voor overige wijzigingen de algemene zorgplicht.

4.6 Geluidsaspecten

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.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. De bestaande (bedrijfs)woning zal eveneens niet worden verplaatst. Hierdoor is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

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

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 omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging 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.

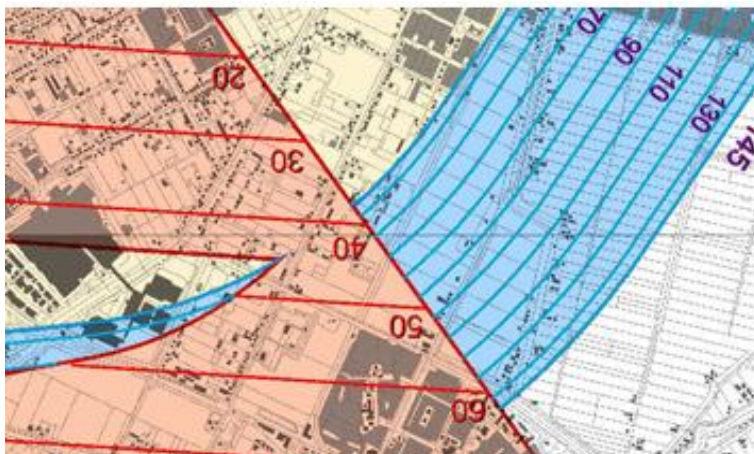
Contour 20 Ke

De wijzigingslocatie 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan geen nieuwe woningen toevoegt aan het plangebied, maar enkel betrekking heeft op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, maakt het geen van de hiervoor genoemde categorieën mogelijk. Het aspect luchtvaart vormt 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.

Onderzoek

Met het wijzigingsplan wordt de aanwezige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiervoor wordt de bestemming van de locatie gewijzigd naar 'Wonen'. Hierdoor is geen sprake van een toename in verharding. Water compenserende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk. Door de bestemmingswijziging is de hervestiging van een (agrarisch) bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk. De invloed van een woonbestemming op de waterkwaliteit wordt als minder belastend gekwalificeerd dan de invloed van een (agrarisch) bedrijf.

Duurzaam bouwen

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dient te worden. Dit geldt zowel voor de bouw- als de definitieve fase.

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 voorzagt 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

Met dit wijzigingsplan wordt de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning beoogd. Hiermee worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de ladder is derhalve 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’ dient te voldoen. Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk gemaakt die voldoet aan deze randvoorwaarden. 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 wijzigingsplan 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 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 (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Om de bestaande woning is een bouwvlak gelegd. Binnen dit bouwvlak is één woning toegestaan .

Bij de woning 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 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-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen word 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.

Artikel 8 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 9 Algemene aanduidingsregels

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 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 en/of mantelzorg bij woningen.

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 Overangsrecht**

Dit artikel betreft het overangsrecht 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:

Wijzigingsplan 'Randweg 105'.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien het plan een wijzigingsplan betreft is er voor gekozen om het plan niet in de inspraak te brengen. Wel zal het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan aan te passen. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. 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 wijzigingsplan, 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.