

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Banken 1



Gemeente Uithoorn
April 2018



Het ontwerp bestemmingsplan Banken 1 heeft in de periode van 15 juni 2017 t/m 26 juli 2017 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om een zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn. In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan Banken 1 aan te passen.

Naast de twee zienswijzen zijn voor het bestemmingsplan twee ambtelijke wijzigingen. Deze zijn beschreven onder de ingekomen zienswijzen.

Beantwoording zienswijzen

Indiener 1	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
1a	Indieners tasten in het duister waarom geopteerd wordt voor een nieuw bestemmingsplan, terwijl het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied – Veenweidegebied” nog geen 2 jaar geleden is vastgesteld. Anders dan wordt gesteld in de inspraaknota betreft het bestemmingsplan Banken 1 immers geen partiële herziening van het bestaande plan, maar een geheel nieuw plan met deels eigen regels. De vaststelling van een geheel nieuw plan met eigen definities, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Banken 1 is het voornemen om de hooischuur die op het perceel Banken 1 ligt, te legaliseren. De beleidskaders in het bestemmingsplan sluiten aan bij de kaders zoals die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied – Veenweidegebied. Hierbij zijn de regels en definities in lijn met het vigerende bestemmingsplan. Uitzondering hierop is dat een andere definitie van bed & breakfast is opgenomen in de begripsbepaling. De uitwerking van de regeling is verder ongewijzigd gebleven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zie verder beantwoording onder b. Daarmee wordt met de benaming van een partiële herziening een nieuw bestemmingsplan bedoelt dat wel in lijn is met het vigerende bestemmingsplan. Het vaststellen van een nieuw plan, al dan niet met eigen definities of binnen twee jaar na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan, is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing
1b	Het is niet duidelijk waarom op een essentieel punt wordt afgeweken van de definitie van bed and breakfast uit het vigerende bestemmingsplan. De indieners achten het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om in dezelfde omgeving met dezelfde ruimtelijke kenmerken verschillende definities te introduceren. Daarbij komt dat het karakter van	De indiener van de zienswijze vindt dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, nu er in een gebied met dezelfde omgevingskarakteristiek meerdere bestemmingsplannen worden vastgesteld waarvan de inhoudelijke begripsbepaling verschilt. Het college volgt deze redenering niet. Van verschillende definities is, gelet op bovenstaande uitleg, wel sprake, maar de gevolgen van het gebruik van verschillende definities zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het college is daarnaast van mening dat de begripsbepalingen bij een	Niet van toepassing

	een bed and breakfast nu juist is dat deze aan huis plaats vindt. De definitie zou in lijn gebracht moeten worden met het vigerende bestemmingsplan en zou het begrip “bijgebouw” moeten worden vervangen door “bijhuis”, althans zal in de planvoorschriften gepreciseerd moeten worden dat de strekking van het begrip bijgebouw in het plan beperkt blijft tot bijgebouwen met een bestaande woonfunctie.	nieuw bestemmingsplan altijd moeten worden aangepast als deze duidelijker is dan de voorgaande gebruikte begripsbepalingen. De definitie van een bed & breakfast wordt aangepast t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, waarbij “bijhuis” wordt aangepast naar “bijgebouw”. Dit sluit echter beter aan bij de bestaande regeling van bed & breakfast in het vigerende bestemmingsplan. In de regeling staat opgenomen dat de vloeroppervlakte van de bed & breakfast niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en <i>bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen</i> mag zijn. Daarnaast is het woord ‘bijhuis’ is een ouderwetste en niet gangbare benaming die in de Nederlandse taal bijna niet meer wordt gebruikt. Om verwarring te voorkomen is in de begripsbepaling van bed & breakfast aangesloten bij de benaming bijgebouw in de regels. De regeling omtrent bed & breakfast is dus verder niet gewijzigd. Aangezien het voornemen is om de hooischuur te legaliseren, krijgt de hooischuur in het voorliggende bestemmingsplan de aanduiding bijgebouw. Daarmee maakt de hooischuur onderdeel uit van de bijgebouwen van de woning.	
1c	Indiener geeft aan dat er geen valide argumenten zijn voor het legaliseren van de hooischuur. Voorts wordt in de toelichting nog steeds verwezen naar het plan om een bed & breakfast te realiseren in het gebied, welke kennelijk mede redengevend is om de hooischuur te legaliseren. Het college gaat hiermee aan voorbij dat het thans voorliggende plan slechts betrekking heeft op de legalisering van de bestaande hooischuur. Een aanvraag voor een bed & breakfast is er niet (meer), zodat daar bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet op kan worden vooruitgelopen.	Indieners hebben hierin gelijk. Dit bestemmingsplan ziet sec toe op de legalisatie van de hooischuur. Het aanvragen van een eventuele bed & breakfast is aan de eigenaar zelf en wordt niet met dit bestemmingsplan geregeld. Mocht de eigenaar interesse hebben in een bed & breakfast, dan kan hij/zij dit kenbaar maken bij de gemeente door middel van een officiële aanvraag. De gemeente toetst vervolgens of de aanvraag voldoet aan de afwijkmogelijkheid. Voor het legaliseren van de hooischuur is de gemeente van mening dat er voldoende valide argumenten zijn om de hooischuur te legaliseren en dit aansluit bij de eerdere afweging die de gemeente heeft gemaakt voor andere percelen binnen het gebied De Banken. Ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan Landelijk Gebied – Veenweidegebied is namelijk naar aanleiding van zienswijzen opnieuw naar het gebied De Banken gekeken. De Banken is een bijzonder stukje Uithoorn op de grens van het veenweidegebied en het glastuinbouwgebied. Van oudsher is er al bebouwing aanwezig. Dit geldt niet alleen voor de hoofdbebouwing,	De toelichting wordt aangepast op pagina 8, 14 en 15.

		maar ook voor de eventuele bijgebouwen. Gebleken is dan ook dat binnen het gebied De Banken de feitelijke situatie niet overal overeen komt met wat in het bestemmingsplan is geregeld. Om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie heeft een inventarisatie plaatsgevonden. De gemeente heeft zodoende voor deze percelen het bestemmingsplan aangepast, bijvoorbeeld door extra oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan. Ten tijde van dit proces is de locatie Banken 1 niet meegenomen. Voor Banken 1 geldt echter dezelfde situatie. De gemeente wil daarom nu alsnog voor deze locatie medewerkingen verlenen voor het legaliseren van het bijgebouw. Naast het feit dat de hooischuur in deze hoedanigheid al is gerealiseerd bij de boerderij zoals deze op de locatie heeft gestaan tot 2001, past de uitstraling van de hooischuur binnen het landelijk karakter van het gebied en worden de directe waarden van het veenweidegebied niet aantast. Om bovenstaande redenen is de gemeente voornemens om de hooischuur te legaliseren.	
1d	Indieners geven aan dat het zuiver toekomstige plan geen valide ruimtelijke relevante reden opleveren om de legalisering toe te staan. Voor zover als argumentatie voor het onderhavige plan wel zou kunnen worden verwezen naar de mogelijk toekomstige functiewijziging naar bed & breakfast, zij opgemerkt dat met de voorheen ingediende aanvraag geenszins sprake was van kleinschalige recreatie. Daarnaast vindt ook in de bestaande woning al exploitatie als bed & breakfast plaats.	Het bestemmingsplan ziet sec op het legaliseren van de hooischuur. Zie verder beantwoording onder c. Om deze reden kunnen we ook niet vooruitlopen om eventuele plannen voor een bed & breakfast. Dat er sprake zou zijn van een bed & breakfast in de bestaande woning is bij de gemeente niets bekend. Er is niet eerder een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend noch een omgevingsvergunning verleend voor een bed & breakfast in de bestaande woning.	De toelichting wordt aangepast op pagina 8, 14 en 15.
1e	Het is indieners zonder nadere toelichting onduidelijk waarom het plangebied alle gronden aan de Banken 1 en 3 omvat. Doelstelling van het bestemmingsplan is immers slechts de legalisering van de hooischuur.	Het is correct dat dit bestemmingplan geldt voor de percelen Banken 1 en Banken 3. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet waarom voor deze systematiek is gekozen. (Zie pagina 2 en 3 van de toelichting) In het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen Banken 1 en Banken 3 met elkaar gekoppeld door de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Deze maatvoering houdt in dat op de percelen samen het totaal aantal woningen twee mag bedragen. Als het perceel voor Banken 3 niet	Niet van toepassing

		wordt meegenomen met het nu voorliggende bestemmingsplan ontstaat er bij het in werking treden van dit bestemmingsplan een juridisch planologische ongewenste situatie omdat er op het perceel Banken 3 dan een extra woning bijgebouwd kan worden. De in dit bestemmingsplan gekozen plangrens voorkomt het toevoegen van een extra woning. De eigenaren van beide percelen zijn hiervan tijdig op de hoogte gebracht.	
1f	Indieners geven aan dat het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek eigenaar is van een deel van de grond waarop de hooischuur staat. Niet is gebleken dat het Waterschap is geconsulteerd in de bestemmingsplanprocedure en in kan stemmen met de vaststelling van het nieuwe plan en de legalisering van de hooischuur.	Waternet heeft zelf ook een reactie ingediend. Zie beantwoording onder 2a.	Niet van toepassing

Indiener 2	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
2a	Waternet heeft aangegeven dat de hooischuur voor een deel op eigendom van het waterschap staat en vanwege de omvorming naar een permanente functie moet hiervoor opstalrecht worden afgesloten met het waterschap of de grond moet worden aangekocht. Een van de twee opties is wel een voorwaarde voor instemming met legalisatie van de hooischuur.	Tussen eigenaar en Waternet is contact geweest. Waternet heeft de gemeente laten weten dat er mondeling een overeenkomst is met de eigenaar over ingebruikname van het perceel waarop de hooischuur staat. Waternet heeft daarbij aangeven akkoord te zijn met de instemming van legalisatie van de hooischuur.	Niet van toepassing
2b	Ook staat de schuur in de beschermingszone van de waterkering en zal er een watervergunning moeten worden aangevraagd voor de werkzaamheden. Dit zal in de toelichting beschreven moeten worden.	Dit wordt opgenomen in de toelichting.	Het onderdeel van de waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast, zodat duidelijk blijkt dat de schuur in de beschermingszone staat en dat er een watervergunning moet worden aangevraagd voor werkzaamheden.

Ambtelijke wijzigingen

Ambtelijke wijziging 1

In het ontwerpbestemmingsplan werd in artikel 3.1 sub c verwezen naar artikel 30 lid 4 voor de regeling met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Echter is deze verwijzing niet correct en moet er verwezen worden naar artikel 11.4. De verwijzing wordt hierop aangepast.

Ambtelijke wijziging 2

Per 1 januari 2018 is het gewijzigde Luchthavenindelingsbesluit van kracht. Hierop is de tekst van de toelichting, paragraaf 5.8 aangepast. Dit heeft verder geen gevolgen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.