

# Nota inspraak Drechtdijk 95



**Gemeente Uithoorn**  
**Maart 2016**

Het voorontwerpbestemmingsplan Drechtijk 95 heeft in de periode van 25 februari 2016 tot en 9 maart 2016 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen bij het college van B&W. In deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan op 16 februari 2016 toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Er zijn twee bestuurlijke reactie binnengekomen van de provincie Noord – Holland en van Waternet. In deze nota zijn de ingekomen reacties samengevat. Daarbij is de reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan Drechtijk 95 aan te passen.

Verder zijn twee ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn hieronder samengevat.

### Bestuurlijke reactie

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Provincie Noord -Holland	Bedrijfswoningen zijn volgens art 26 PRV alleen toegestaan indien die noodzakelijk zijn voor het toezicht bij een volwaardig bedrijf. De provincie merkt op dat in het kader van het advies van de agrarische beoordelingscommissie (ABC) het advies niet heel eenduidig is. Er wordt gesproken over de doelmatigheid van het wonen naast het bedrijf, terwijl ook gesteld wordt dat er niet per definitie een noodzaak is om bij tuinbouwbedrijven te wonen.	In het bestemmingsplan is de regeling overgenomen om een eerste bedrijfsbewoning te mogen bouwen overeenkomstig het beleid omtrent het toestaan van bedrijfswoningen. Een van de voorwaarden hieruit is dat het moet gaan om een volwaardig bedrijf. Bij de beoordeling van de criteria wordt advies gevraagd bij een onafhankelijk agrarisch deskundig bureau. De agrarische beoordelingscommissie (ABC) heeft advies uitgebracht op basis van de beleidscriteria. Het noodzakelijkheidscriterium wordt gehanteerd bij het al of niet toestaan van de eerste bedrijfswoning. Gezien de stand van de huidige techniek, waarbij controle op afstand zeer goed mogelijk is, zou dit criterium altijd negatief uit kunnen vallen. In dat geval staat het criterium haaks op het standpunt dat bij een volwaardig agrarisch bedrijf in principe één bedrijfswoning moet worden toegelaten. In dat opzicht is het beter om van doelmatigheid te spreken in plaats van noodzakelijkheid. De conclusie van de ABC is dat er sprake is van een	Niet van toepassing

	<p>Onlangs hebben wij vier wijzigingsplannen van u ontvangen voor de percelen Noorddammerweg 37-39, Noorddammerweg 33, Randweg 105 en Randweg 109, waarbij wordt voorzien in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Als onderbouwing hiervoor voert u aan:  “De behoefte aan bedrijfswoningen bij de gevestigde bedrijven in dit gebied is afgenomen. Hierdoor is de vraag ontstaan om vrijgekomen bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen”.</p> <p>Gezien het voorgaande vragen wij ons af of de aanwezigheid van een bedrijfswoning voor dit tuinbouwbedrijf noodzakelijk is en of – als de noodzaak wel wordt aangetoond- niet elders in de nabijheid een bestaande (bedrijfs) woning verworven kan worden.</p> <p>Het voorgaande klemt de meer, gezien de ligging van het perceel binnen het gebied van de Stelling van Amsterdam. U stelt dat de nieuwe woning een deel van het zicht wegneemt, maar niet geheel. Wij constateren echter dat dit nog een van de weinige percelen aan de Drechtdijk is waar nog over grote afstand een ongehinderd zicht is op Fort aan de Drecht, een onderdeel van werelderfgoed de Stelling van Amsterdam. De bouw van een woning kan hier afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed.</p>	<p>volwaardig agrarisch bedrijf waarbij het noodzakelijk wordt geacht een bedrijfswoning toe te staan. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde advies in de toelichting.</p> <p>In het gebied Tussen de Poelweg en Noorddammerweg is de behoefte aan bedrijfswoningen afgenomen. Hierdoor is in dit gebied de vraag ontstaan om vrijgekomen bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. De oorzaak hiervan is hoofdzakelijk dat de glastuinbouwbedrijven in dit gebied zijn beëindigd en het gebied niet meer kansrijk is voor nieuwe glastuinbouwbedrijven. Ook zijn grote delen van het gebied inmiddels getransformeerd naar veilinggerelateerde bedrijvigheid. Voor de bedrijfswoningen wordt daarom gekeken naar waar mogelijk herbestemming tot plattelandswoning of burgerwoning. Bedrijfswoningen die hier vrijkomen bieden geen soelaas voor de behoefte aan een bedrijfswoning aan Drechtdijk 95. Het gebied tussen Poelweg en Noorddammerweg vraagt om een gebiedgerichte aanpak voor glastuinbouwpercelen en voormalige bedrijfswoningen.</p> <p>Om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit voor de beoogde planontwikkeling zijn randvoorwaarden gesteld. De bebouwing op het perceel moet op een dergelijke manier gerealiseerd worden dat deze passend is binnen de karakteristiek van het lint aan de Drechtdijk en het achtergelegen veenweidelandschap. Zodoende zal zo weinig mogelijk afbreuk worden gedaan aan de waardevolle openheid en doorzichten. Dit wordt bewerkstelligt door het bouwvlak waarbinnen de nieuwe bedrijfswoning gebouwd kan worden ca. 3 m uit de kavelsloot tussen Drechtdijk 93 en de nieuw te bouwen bedrijfswoning te situeren. Met een bouwaanduiding is vastgelegd waar bijgebouwen</p>	
--	---	---	--

		gebouwd mogen worden om de openheid te waarborgen. Tussen Drechtelijk 99 en de nieuw te bouwen bedrijfswoning blijft doorzicht van ca. 20 m behouden.	
Waternet	<p>Waternet geeft aan dat de waterparagraaf er goed uit ziet. Er is alleen een tekstuele opmerking in relevantie tot het verhardingsbeleid op blz 39. Staat nu:</p> <p><i>Waterkwantiteit</i> Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> in stedelijk (en meer dan 5.000 m<sup>2</sup> in glastuinbouwgebied), is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk.</p> <p>Het beleid van AGV stelt echter dat 1000 vierkante meter geldt voor stedelijk en glastuinbouwgebied en 5000 geldt voor overige gebied. Graag aanpassen.</p>	<p>De waterparagraaf wordt aangepast op basis van het beleid van AGV.</p> <p>Daarnaast worden de laatste openstaande punten van de waterparagraaf ingevuld.</p>	Paragraaf 5.10 op pagina 40 wordt aangepast.

### Ambtelijke wijziging

	Wijziging	Aanpassing bestemmingsplan
1.	In het kader van de bodemkwaliteit dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek verricht te zijn. De onderzoeksresultaten zijn inmiddels beschikbaar. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toevoegen van de resultaten aan de toelichting paragraaf 5.3</li> <li>- Toevoegen van het rapport aan de bijlagen behorende bij de toelichting.</li> </ul>
2.	In het landelijk gebied mogen woningen maximaal 750m <sup>3</sup> zijn. De nieuwe woning blijft onder dit aantal. Echter doordat de woning een inpandige garage/berging heeft en daardoor binnen het bouwvlak is gelegen, leek het of de woning groter dan 750m <sup>3</sup> zou gaan worden. Met een extra aanduiding op de verbeelding en bijbehorende regels wordt nu geregeld dat ter plaatse van de aanduiding, op de eerste bouwlaag, uitsluitend een garage/berging toegestaan is. Op deze manier wordt geregeld dat de woning voldoet aan de toegestane regeling van 750m <sup>3</sup> voor bedrijfswoningen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toevoegen extra aanduiding op de verbeelding;</li> <li>- Toevoegen extra regels in artikel 3.</li> </ul>