





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E      [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T      0161 801 022  
I      [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK    54 811 554

|           |                                   |           |
|-----------|-----------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                  | <b>2</b>  |
| 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         |
| <b>2.</b> | <b>Projectbeschrijving</b>        | <b>5</b>  |
| 2.1       | Huidige situatie                  | 5         |
| 2.2       | Nieuwe situatie                   | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader</b>               | <b>8</b>  |
| 3.1       | Rijksbeleid                       | 8         |
| 3.2       | Provinciaal beleid                | 9         |
| 3.3       | Regionaal beleid                  | 13        |
| 3.4       | Gemeentelijk beleid               | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>            | <b>17</b> |
| 4.1       | Archeologie                       | 17        |
| 4.2       | Bedrijf en milieuzonering         | 18        |
| 4.3       | Bodemkwaliteit                    | 19        |
| 4.4       | Externe veiligheid                | 20        |
| 4.5       | Flora en fauna                    | 22        |
| 4.6       | Geluidsaspecten                   | 23        |
| 4.7       | Luchtkwaliteit                    | 24        |
| 4.8       | Luchtvaart Schiphol               | 25        |
| 4.9       | Water                             | 27        |
| 4.10      | Ladder voor duurzame ontwikkeling | 28        |
| <b>5.</b> | <b>Juridische aspecten</b>        | <b>30</b> |
| 5.1       | Verbeelding                       | 30        |
| 5.2       | Planregels                        | 30        |
| 5.3       | Toelichting op de bestemmingen    | 31        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>            | <b>33</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid       | 33        |
| 6.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid  | 33        |

## 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 perceel Mijnsherenweg 2 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied – Glastuinbouwgebied”.

Een belangrijk uitgangspunt voor de glastuinbouwbedrijven in het kernglastuinbouwgebied is dat deze bedrijven in hun huidige aard en omvang kunnen blijven bestaan. Daarnaast zal in dit gebied voldoende ruimte geboden moeten worden om op nieuwe trends en ontwikkelingen binnen de glastuinbouw in te kunnen spelen. Om het kernglastuinbouwgebied te behouden moeten niet gebiedseigen functies hier zoveel mogelijk geweerd worden.

Door de eigenaar van Mijnsherenweg 2 is het verzoek ingediend om de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. In het bestemmingsplan is hiervoor de regeling plattelandswoningen opgenomen. Echter, niet iedere woning komt voor deze regeling in aanmerking, zoals deze woning. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor deze uitzonderingsgevallen gekeken wordt naar een passende oplossing.



Afbeelding 1 Locatie plangebied.

Mijnsherenweg 2 betreft een dergelijk uitzonderingsgeval. Voor deze locatie is daarom gekozen om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Zodoende is voor deze locatie gekozen voor een bestemmingsplanherziening. Deze heeft tot doel deze bestemmingswijziging juridisch-planologisch mogelijk te maken.

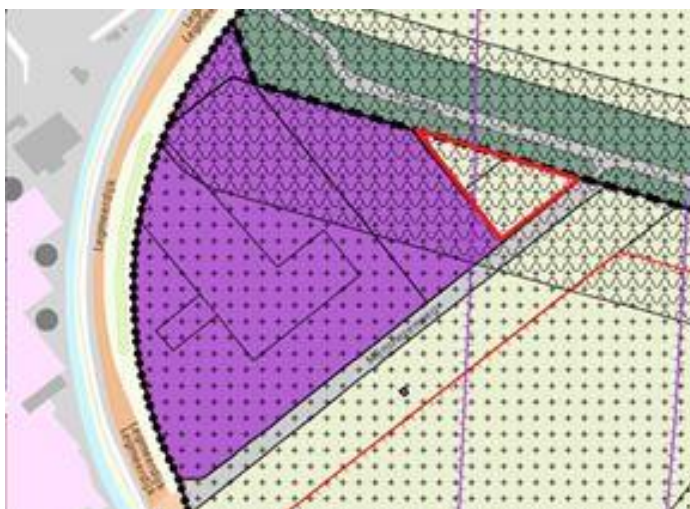
## 1.2 Ligging plangebied

Het gebied 'Glastuinbouwgebied' ligt in het zuidwestelijke hoek van Uithoorn. Het plangebied ligt ten zuiden van de Vuurlijn aan de Mijnsherenweg. In de omgeving zijn enkele (kleinschalige) glastuinbouwbedrijven en niet-agrarische bedrijven met een bedrijfsbestemming aanwezig, met daarbij enkele bedrijfswoningen.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied – Glastuinbouwgebied, vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied - Glastuinbouwgebied.

Het perceel heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw 1'. De voor 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitoefening van een sierteeltbedrijf;

Daarnaast is binnen de bestemming één bedrijfswoning toegestaan.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied herzien.



## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:  
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:  
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is. In dit bestemmingsplan zijn de regels voor de betreffende bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied'.
- 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 huidige situatie van het plangebied. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de nieuwe beoogde situatie. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

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

### 2.1 Huidige situatie

De woning op het perceel Mijnsherenweg 2 betreft een voormalige bedrijfswoning. De woning is niet meer in gebruik als bedrijfswoning, na het beëindigen van het agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan Landelijk gebied (vastgesteld in 2005) is getracht de situatie Mijnsherenweg 2 te legaliseren door het perceel voor 'Woondoeleinden' te bestemmen. Hieraan is door de provincie goedkeuring onthouden, wegens strijd met provinciaal beleid voor glastuinbouwconcentratiegebieden. Met de afgelopen bestemmingsplanherziening van 2015 zijn de omliggende niet-agrarische bedrijven met de geactualiseerde bestemmingsplannen wederom voor tien jaar bestemd met de bestemming Bedrijf. Het onderhavige perceel heeft daarin de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' gekregen.



Afbeelding 3 Luchtfoto planlocatie



Afbeelding 4 Vooraanzicht bestaande woning

## 2.2 Nieuwe situatie

Het perceel aan de Mijnsherenweg 2 is gezien de schaalvergroting in de glastuinbouw te klein om een rendabel en toekomstbestendig glastuinbouwbedrijf op uit te oefenen. Tevens is de vorm van het perceel verre van optimaal voor de indeling van kassen en ontbreekt de mogelijkheid voor eventuele uitbreiding door de ingesloten ligging tussen de naastgelegen bedrijvigheid en de Mijnsherenweg. Het is daarom niet realistisch om dit perceel nog als onderdeel te beschouwen van het glastuinbouwconcentratiegebied.

### *Plattelandswoningen niet van toepassing*

Met de vaststelling van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied, is naar oplossingen gezocht om de problemen die zijn ontstaan bij bedrijfswoningen op te lossen. De laatste jaren blijkt dat door schaalvergroting en modernisering in de glastuinbouwsector, het altijd gehanteerde beleid, dat een bedrijfswoning kan dienen als bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf die elders in het landelijk gebied is gevestigd, niet voldoende oplossingsgericht is. Voor bedrijfswoningen die geen binding meer hebben met het agrarische bedrijf, waartoe deze in het verleden behoorde, is het in lijn met landelijke wetgeving om te beoordelen of de plattelandswoning hiervoor een oplossing biedt. Echter, in de praktijk biedt deze regeling niet voor alle agrarische bedrijfswoningen een oplossing. Van de regeling voor de plattelandswoning kan alleen gebruik worden gemaakt als het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde nog inwerking is. In dit geval is er geen agrarisch bedrijf meer, waardoor de Wet Plattelandswoning niet toepasbaar is.

### *Unieke situatie*

Mijnsherenweg 2 is één van de unieke situaties waarbij een burgerwoning de gewenste oplossing biedt.

Het perceel aan de Mijnsherenweg 2 heeft in ruimtelijk opzicht geen binding meer met het naastgelegen glastuinbouwgebied en is ingesloten tussen de gevestigde bedrijvigheid en de Mijnsherenweg. Behoud van het gebied voor de glastuinbouw is daardoor niet noodzakelijk en een herbestemming naar een burgerwoning staat de Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer en de daarbij behorende uitvoeringsagenda niet in de weg, aangezien het de ontwikkeling van de glastuinbouwbedrijven niet in de weg staat.

Met de provincie Noord-Holland is overleg geweest aangaande dit gemeentelijk standpunt. De provincie kan zich vinden in de lijn dat het perceel door zijn ligging feitelijk niet meer kan worden gezien als onderdeel van het glastuinbouwgebied en dat de mogelijkheid om dit hier nog bij te betrekken in ruimtelijke en functioneel opzicht te beperkt zijn. Tegen een herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft de provincie geen bezwaar.

Opgemerkt wordt dat het hier gaat om een unieke situatie, waarvoor het maken van een uitzondering voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning,



ruimtelijke aanvaardbaar is. Op de locatie staat een bestaande woning, die na het veranderen van de bestemming blijft bestaan. Om dit te waarborgen krijgt de woning een strak bouwvlak en wordt hierbij de goothoogte van de woning aangegeven.

### 3. BELEIDSKADER

Op 25 juni 2015 is het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied - Glastuinbouwgebied’ door de gemeenteraad van Uithoorn vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het van toepassing zijnde beleid op verschillende niveaus. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld op basis van regels die in dat bestemmingsplan zijn opgenomen. De recente beleidsafweging in dat plan is derhalve hier nog steeds van toepassing.

In onderstaande paragrafen zijn op verschillende beleidsniveaus kort het van toepassing zijnde beleidsdocument genoemd met daarbij een conclusie. Voor het overige wordt terugverwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

#### 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.

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.

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de ‘Stelling van Amsterdam’. De Stelling is onder andere gelegen in Uithoorn en binnen het plangebied. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken.

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.

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

Het plangebied ligt in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling.

## 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:

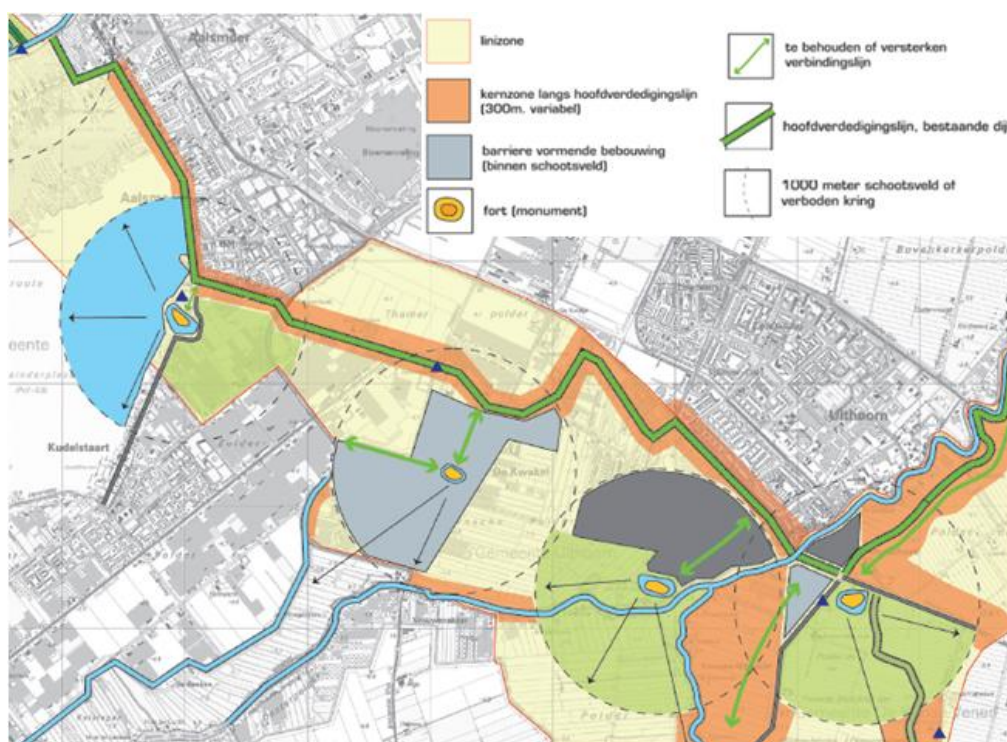
1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

Het plangebied maakt geheel onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de Stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

### Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam tegen de ruimtedruk in de stedelijke omgeving is op provinciaal niveau een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling.

De Stelling is in het plan opgedeeld in deelgebieden. Het gebied is gelegen binnen het deelgebied Aalsmeer. Opvallend voor dit deelgebied is dat de forten op enige afstand van de Vuurlinie liggen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen is daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindingen binnen het Stellingsysteem. Onderstaand deelgebied Aalsmeer met een uitsnede van Uithoorn.



Afbeelding 5 Uitsnede Beeldkwaliteitsplan

### Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam

Door het opstellen van het provinciaal Beeldkwaliteitsplan is een streefbeeld opgesteld evenals een toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving van de Stelling. De belangrijkste kaders zijn vervolgens vastgelegd in het Ruimtelijk Beleidskader.

Het Ruimtelijk Beleidskader maakt onderscheid in drie zonerings binnen het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam met ieder hun eigen beleidsregime (Stellingzone, kernzone en monumentenzone). Dit ruimtelijk beleidsregime is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader en aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied is gelegen binnen de stellingzone en de kernzone.

### *Stellingzone*

De gehele Stelling van Amsterdam is Stellingzone. De stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Naast het generieke beleid geldt hier;

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Ophouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen.
- Behoud van bestaande accessen.

### *Kernzone*

De Kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootcirkels rond de forten. In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in, dat ontwikkelingen zijn toegestaan, die:

- de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
- niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
- niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. Bijzondere aandacht heeft de blijvende herkenbaarheid van Stellingdijken die specifiek voor de Stelling zijn aangelegd, zoals de Vuurlijn in Uithoorn.

Het ruimtelijk beleid per deelgebied blijft maatwerk en concentreert zich op het open houden van schootscirkels, zichtlijnen en behoud van accessen. De algemene beleidslijnen per deelgebied zijn mede gebaseerd op de beschrijvingen en aanbevelingen voor de deelgebieden uit het Beeldkwaliteitsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd om zo een bedrijfswoning te kunnen betitelen als een burgerwoning. Deze bestemmingswijziging heeft geen verdere gevolgen voor de Stelling van Amsterdam.

### *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.



### Bestaand bebouwd gebied

Wat betreft woningbouw geldt dat de provincie bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Vanuit de verordening is gesteld dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) of onder voorwaarden binnen het landelijk gebied. In artikel 9 van de verordening is BBG als volgt omschreven:

*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 niet binnen BBG. Met onderhavig plan krijgt een bestaande (bedrijfs)woning een andere functie namelijk burgerwoning. Hiermee is de beoogde wijziging niet in strijd met de provinciale verordening.

### Stelling van Amsterdam

Het plangebied ligt binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. De beoogde bestemmingswijziging voor het planologisch omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning toe, heeft geen invloed op de Stelling van Amsterdam.

### 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.



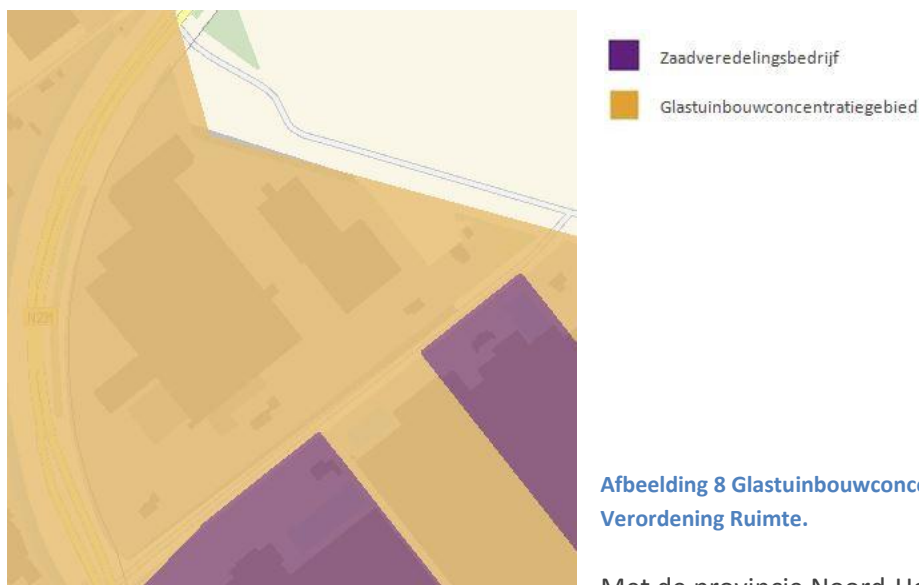
- Gebied voor grootschalige landbouw
- Gebied voor gecombineerde landbouw

Afbeelding 7 Grootschalige landbouw, Verordening Ruimte.

Gebieden voor grootschalige landbouw zijn concentratiegebieden voor de permanente bollenteelt, de glastuinbouw, de zaadteelt of intensieve veehouderijen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een glastuinbouwconcentratiegebied. Binnen deze zone is een bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning die met dit plan wordt omgezet naar een burgerwoning, maakt echter geen onderdeel meer uit van een volwaardig bedrijf.

### Glastuinbouwconcentratiegebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat provinciaal is aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied. Het perceel aan de Mijnsheerenweg 2 heeft in ruimtelijk opzicht geen binding meer met het naastgelegen glastuinbouwgebied en is ingesloten tussen bedrijven en de Mijnsheerenweg. Behoud van het gebied voor de glastuinbouw is daardoor niet noodzakelijk en een herbestemming naar een burgerwoning staat de Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer en de daarbij behorende uitvoeringsagenda niet in de weg.



Afbeelding 8 Glastuinbouwconcentratiegebied, Verordening Ruimte.

Met de provincie Noord-Holland is overleg geweest aangaande dit gemeentelijke standpunt. De provincie kan zich vinden in de lijn dat het perceel door zijn ligging feitelijk niet meer kan worden gezien als onderdeel van het glastuinbouwgebied en dat de mogelijkheden om dit hier nog bij te betrekken in ruimtelijke en functioneel opzicht te beperkt zijn. Tegen een herbestemming van deze agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning heeft de provincie geen bezwaar. De ontwikkeling is niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

## 3.3 Regionaal beleid

### Regionale Woonvisie

In de Regionale Woonvisie, die in december 2004 door de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam is vastgesteld, zijn de drie centrale ambities van de Stadsregio Amsterdam doorvertaald in ambities en opgaven op het gebied van wonen. De ambities voor het wonen zijn de volgende:

- Kwantiteit: het bouwen van voldoende woningen en op de korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Metropoolregio Amsterdam is er voor de periode 2010-2030 een woningbouwopgave van 150.000 woningen in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen.
- Kwaliteit: de vraag en aanbod op de woningmarkt moeten meer op elkaar aan gaan sluiten en in nieuwbouw en herstructurering moeten de identiteit en potenties van de gebieden en wijken versterkt worden.
- De beschikbaarheid van de woningvoorraad moet vergroot worden en de doorstroming moet worden verhoogd.
- Er moet ingespeeld worden op de vergrijzing door ook oog te hebben voor welzijn en zorgwoningen.
- Een laatste subdoelstelling is een open (regionale) woningmarkt met zo min mogelijk schotten zodat mensen ruimere keuzemogelijkheden krijgen.
- Bovenregionale afstemming. De Stadsregio signaleert dat de ontwikkelingen in wonen, economie, recreatie en verkeer niet stoppen bij administratieve grenzen en er dus verder gekeken en gesproken moet worden met andere woningmarktgebieden.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd om zo een bedrijfswoning te kunnen betitelen als een burgerwoning. Er is hierdoor geen sprake van het toevoegen van woningen. Voor een dergelijk initiatief hoeft geen rekening gehouden te worden met deze visie.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### *Kadernota*

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het Landelijk gebied is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Over het glastuinbouwgebied is het volgende opgenomen in de nota.

Het glastuinbouwgebied speelt een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van Uithoorn. Het kernglastuinbouwgebied is het concentratiegebied voor versterking van het moderne glastuinbouwcluster en is onderdeel van de Greenport Aalsmeer. Het plangebied is gelegen in het kernglastuinbouwgebied. Het gebied is een belangrijk instrument om in te spelen op de ontwikkelingen binnen de glastuinbouwsector. Hierbij valt te denken aan schaalvergroting, mechanisering, verduurzaming en innovatie.

Belangrijke uitgangspunten voor het kernglastuinbouwgebied zijn:

- Het kernglastuinbouwgebied behouden als concentratiegebied voor glastuinbouw door niet gebiedseigen functies hier zoveel mogelijk te weren.

- Glastuinbouwbedrijven de ruimte bieden om in te kunnen spelen op de glastuinbouwsector, zoals schaalvergroting, mechanisatie, verduurzaming, situering van de kassen en verwerkingsruimte etc.
- Met het opnemen van de mogelijkheid voor plattelandswoningen in het glastuinbouwgebied zeer terughoudend omgaan, gezien de gewenste functie en doelstellingen voor het gebied. Slechts incidentele uitzonderingssituaties zou daar gebruik van gemaakt kunnen worden mits dit de ontwikkelingskansen van het glastuinbouwgebied niet belemmert.
- Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijvigheid in het gebied die geen relatie heeft met de glastuinbouw conform de bestaande rechten wordt bestemd, maar niet verder wordt uitgebreid.

Het plangebied is gelegen in het kernglastuinbouwgebied, gelegen in het gebied waar niet-agrarische bedrijven zijn gelegen. Deze locatie is daarom een unieke locatie in het kernglastuinbouwgebied. Het kernglastuinbouwgebied wordt daarom niet beperkt in zijn ontwikkelingen. De beoogde bestemmingswijziging heeft daarom geen verdere gevolgen voor het kernglastuinbouwgebied.

### *Structuurvisie*

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

### **Visie op hoofdpijnen**

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

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

De moderne glastuinbouw speelt een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van Uithoorn. Een belangrijk uitgangspunt voor de glastuinbouwbedrijven in het kernglastuinbouwgebied is dat zij in hun huidige aard en omvang kunnen blijven bestaan. Daarnaast zal

voldoende ruimte geboden moeten worden om op nieuwe ontwikkelingen binnen de sector in te kunnen spelen.

In de structuurvisie wordt niet specifiek iets genoemd over het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Wel is onderzocht, zie paragraaf 4.3., dat met de bestemmingswijziging naar 'Wonen' de (agrarische)bedrijven niet in hun functioneren worden beperkt.

### *Economische visie*

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere "verdienstelijking" van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kunnen worden.

## 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 bestemmingsplan 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.

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 archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding 9 Uitsnede Archeologische beleidskaart



### 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.

Binnen het plangebied blijft de bestaande woning in stand en wordt er geen nieuwe bebouwing bijgebouwd. Archeologisch onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

## 4.2 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 aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten/woningen. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten/woningen is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

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 richtafstanden milieucategorieën

### Plangebied

De nabije omgeving van het perceel bestaat voornamelijk uit lintbebouwing met een aantal niet-agrarische bedrijven en bedrijfswoningen.

Nabij het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

| Locatie             | Soort bedrijf                                | Milieucategorie |
|---------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| Hoofdweg 136        | Glashandel / zetter                          | 3.1             |
| Hoofdweg 4-6        | Agrarisch loonbedrijf / mechanisatiebedrijf  | 3.1             |
| Mijnsherenweg 5     | Kwekerij in potplanten                       | 2               |
| Mijnsherenweg 6     | Groothandel in bloemen en planten            | 2               |
| Mijnsherenweg 10-14 | Groothandel in plantaardige voedingsmiddelen | 3.1             |

De meeste bedrijven vallen binnen de milieucategorie 2 en 3.1. In het algemeen zijn bedrijven tot en met categorie 2 qua milieubelasting passend in landelijke gebieden, vanwege de beperkte impact op gevoelige functies. De bedrijven met milieucategorie 3.1 zijn bedrijven die buitengebied gerelateerd zijn. Door de aard en omvang van de bedrijven en de afstand tot gevoelige functies zijn deze bedrijven mogelijk op de huidige locaties.

### Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het herbestemmen. Een bedrijfswoning is een geluidgevoelig object. De wijziging naar burgerwoning wijzigt deze gevoeligheid niet. Daarnaast vormt de herbestemming van de bedrijfswoning als burgerwoning geen beperking voor zowel de agrarische als niet-agrarische omliggende bedrijven. Deze bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt.

De milieuwetgeving biedt bescherming aan woningen van derden en maakt daarbij geen onderscheid in bedrijfswoningen of burgerwoningen. Op basis hiervan wordt de woning aan de Mijnsherenweg 2 op dit moment al beschermd tegen nadelige milieugevolgen van de omliggende bedrijven. De bestemmingswijziging van deze woning naar burgerwoning verandert daar niets aan. Nader onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk.

## 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*

In november-december 2015 heeft Aeres Milieu B.V. een verkennd bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd op de planlocatie. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. Uit de analyseresultaten blijkt dat de ondergrond plaatselijk licht verhoogd is met kwik. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen. 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.

Het aangetroffen licht verhoogde gehalte in de grond kan wel bij grondafoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

### *Conclusie*

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

## 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.

---

<sup>1</sup> Aeres Milieu B.V., Verkennd bodemonderzoek Mijnsheerenweg 2 te Uithoorn, 14 december 2015, projectnummer AM15430

### Inventarisatie van risicobronnen

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



Afbeelding 4 Risicokaart Noord-Holland - uitgesneden plangebied

### Inrichtingen

Aan de Noordzuidroute 2 is een inrichting met de naam Auto Service Center Van den Berg b.v. gelegen met LPG. Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) geldt er een invloedsgebied van 150 meter. De werkelijke afstand, tot de rand van het plangebied, bedraagt meer dan 1000 meter. Hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor het plangebied gelden zodoende geen beperkende maatregelen. In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen andere inrichtingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

### Transport per Buisleidingen

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

### Transport over de weg

Ten zuidwesten van het plangebied is de N231. Over deze weg 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. 7,6 km. en Botshol ca. 8 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**

Op de planlocatie is een bedrijfswoning met een bijgebouw aanwezig. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierdoor vinden er feitelijk geen wijzigingen plaats in het gebruik. Daarnaast is ook geen sprake van sloop- en nieuwbouw ten behoeve van

deze omzetting. Dit plan is daardoor niet van invloed op de eventueel aanwezige flora en fauna.

### Conclusie

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

## 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 bestemmingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Als gevolg van de bestemmingswijziging neemt het aantal woningen niet toe. Er is daarnaast 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 m<sup>2</sup>. 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

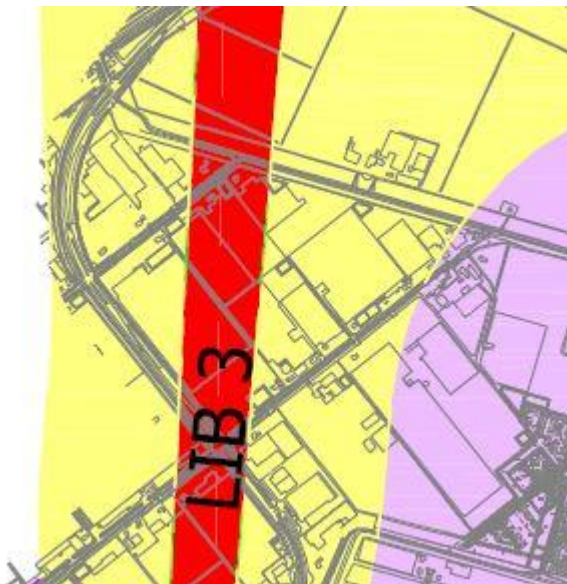
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

## 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 5 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 vogelaantrekkende werking.

### *Beperkingen bebouwing*

Het plangebied ligt in de zone met een aanduiding LIB 3 en voor een klein deel in LIB 4. Voor de zone LIB 3 geldt een beperking voor bebouwing in het kader van externe veiligheid (de rode zone met aanduiding LIB 3). Deze gronden liggen binnen de  $10^{-6}$  individueel-risico-contour van de luchthaven. Voor het beperkingsgebied geldt dat er geen gebouwen zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik op de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Op basis van een verklaring van geen

bezwaar is nieuwbouw mogelijk. Uitgangspunt voor het beleid ter zake is dat grote concentraties van personen in deze contour moeten worden voorkomen.

Voor de zone met de aanduiding LIB 4 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 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 60m +NAP.

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 60 m +NAP. Zodoende wordt de hoogte beperking niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



*Afbeelding 6 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 7 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 heeft betrekking op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan maakt geen van de hiervoor genoemde categorieën mogelijk. Eveneens is er geen sprake van nieuwbouw en verandert de hoogte van de bebouwing niet.

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 bestemmingsplan 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 voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m<sup>2</sup> en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m<sup>2</sup> 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 bestemmingsplan wordt de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning beoogd. Er worden hiermee 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.

Aangesloten wordt bij de regels voor de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied' dat nu nog van kracht is.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012), waarbij wordt opgemerkt dat bij de verschillende bestemmingen wordt doorverwezen naar de bestemming van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied'.

### 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 6.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overangsrecht 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 zijkant 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. Per bouwblok is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Bij de woningen mogen nog aan- 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 gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 5 Waarde – Archeologie– Archeologie 4 (Dubbelbestemming)**

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

#### **Artikel 6 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)**

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### **Artikel 7 Anti-dubbeltelregel**

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

#### **Artikel 8 Algemene bouwregels**

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor onder andere ondergeschikte bouwdelen.

#### **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Daarnaast is een regeling opgenomen voor kamerverhuur.

#### **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de zone LIB 3 opgenomen LIB 4.

#### **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

In de algemene afwijkingsregels kan zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden. Zo zijn algemene afwijkingsregels opgenomen met daaraan gekoppeld de nadere eisen. Regels zijn opgenomen om af te wijken voor het toestaan van een bed & breakfast en/of mantelzorg bij (bedrijfs-)woningen.

#### **Artikel 12 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 13 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 14 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 'Mijnsherenweg 2'.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid werd het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast werd het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid werd geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan zijn geen reacties binnengekomen.

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

Wel is er één ambtelijke wijziging. Deze wijziging is samengevat in de nota ambtelijke wijziging, welke opgenomen is als bijlage bij de toelichting.

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.