





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	Nieuwe situatie	6
3.	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4.	Randvoorwaarden	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Bedrijf en milieuzonering	16
4.3	Bodemkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Flora en fauna	23
4.6	Geluidsaspecten	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Luchtvaart Schiphol	25
4.9	Water	28
4.10	Ladder voor duurzame ontwikkeling	28
5.	Juridische aspecten	30
5.1	Verbeelding	30
5.2	Planregels	30
5.3	Toelichting op de bestemmingen	31
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

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 ten noorden van de kern De Kwakel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied – Tuinbouwgebied De Kwakel”.

Door de eigenaar van Steenwijkerveld 21 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.

Steenwijkerveld 21 betreft een dergelijke uitzonderingsgeval. Voor deze locatie is daarom gekozen, gezien de unieke locatie, om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Deze heeft tot doel deze bestemmingswijziging juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Afbeelding 1 Locatie plangebied.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied 'Tuinbouwgebied De Kwakel' is grotendeels gelegen ten zuiden van de kern De Kwakel. Het plangebied bevindt zich aan de Steenwijkerveld. In de omgeving zijn meerdere (kleinschalige) glastuinbouwbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven aanwezig, met enkele bedrijfswoningen. Daarnaast bevinden zich met name langs het bebouwingslint de Drechtdijk diverse burgerwoningen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied – Tuinbouwgebied De Kwakel, vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied - Tuinbouwgebied De Kwakel

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw 2'. De voor 'Agrarisch – Glastuinbouw 2' 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 het thans vigerende plan voor dit plangebied herzien. De van toepassing zijnde regels, zoals die in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied zijn opgenomen, worden in dit plan overgenomen.

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, opstellen 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 – Tuinbouwgebied De Kwakel'.
- 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 juridische 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 Steenwijkerveld 21 betreft een voormalige bedrijfswoning die in het verleden is afgesplitst van het achterliggende agrarische bedrijf. Op 3 november 2011 heeft de raad het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, postzegelplannen 2011' vastgesteld, waarmee de agrarische bestemming op het achtergelegen perceel is gewijzigd in de bestemming Bedrijf, met een specifieke aanduiding voor opslag. De bedrijfswoning kan daarom niet meer in gebruik genomen worden ten dienste van het agrarische bedrijf, waar het oorspronkelijk voor vergund was. Deze situatie, zoals die in het verleden is gecreëerd, is een uitzonderlijke situatie die verder in het landelijk gebied niet voorkomt. De gronden rondom dit perceel hebben een agrarische en/of een bedrijfsbestemming. Hierdoor is dit perceel, ruimtelijk-planologisch gezien, een op zich zelf staand gebied geworden.



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied



Afbeelding 4 Detailfoto planlocatie.

2.2 Nieuwe situatie

Recentelijk heeft de raad de ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer vastgesteld. Het gebied 'De Ruilverkaveling' wordt hierin omschreven als een tuinbouwgebied met een maatwerkopgave. Gezien de trends, de kwaliteit van het aanbod en het te veel aan (verouderd) teeltareaal in de regio, zijn deze gebieden minder kansrijk als vitaal teeltareaal in 2025. Bovenlokale overheidsinvesteringen in energie, grootschalige herstructurering of bereikbaarheid, ten behoeve van de glastuinbouw, liggen in deze gebieden niet voor de hand.

Plattelandswoningen niet van toepassing

Met de vaststelling van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied, is naar oplossingen gezocht om de problemen die zijn ontstaan rondom 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.

In dit geval is er geen sprake van een afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning van een nog in gebruik zijnde agrarisch bedrijf, maar wel van een afsplitsing van een niet-agrarisch bedrijf. De Wet Plattelandswoning is niet toepasbaar indien sprake is van afsplitsing van een niet-agrarisch bedrijf.

Unieke situatie

Steenwijkerveld 21 is één van de unieke situaties waarbij een burgerwoning de gewenste oplossing biedt.

Het perceel aan de Steenwijkerveld 21 heeft in ruimtelijk opzicht geen binding meer met het naastgelegen glastuinbouwgebied en is ingesloten tussen bedrijven en de weg Steenwijkerveld. 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.

Met de provincie Noord-Holland is overleg geweest aangaande dit gemeentelijk standpunt. De provincie kan zich vinden in de lijn dat de percelen door hun ligging feitelijk niet meer kunnen worden gezien als onderdeel van het glastuinbouwgebied en dat de mogelijkheden om deze hier nog bij te betrekken in ruimtelijke en functioneel opzicht te beperkt zijn. Tegen een herbestemming van deze agrarische bedrijfswoningen naar 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. Voor andere agrarische bedrijfswoningen in het gebied 'De Ruilverkaveling' moet naar andere oplossingen gekeken worden in lijn met de maatwerkopgave uit de ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer.

Toegang tot achtergelegen bedrijf

Behalve dat de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 2' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen', wordt tevens een strook van circa 15 meter breed aan de zuidzijde van de woning veranderd naar een andere bestemming, namelijk de bestemming 'Bedrijf'. Binnen dit gebied is het niet toegestaan om gebouwen op te richten. Deze strook heeft enkel tot doel om de bereikbaarheid van het achtergelegen bedrijf te garanderen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

3. BELEIDSKADER

Op 25 juni 2015 is het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied - Tuinbouwgebied De Kwakel’ 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.

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 bestemmingsherziening 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 bestemmingsherziening ook geen invloed op de Stelling van Amsterdam Bescherming hiervan is in dit bestemmingsplan 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.

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 bevindt zich niet binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. De beoogde bestemmingsherziening 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.



Afbeelding 6 Grootschalige landbouw, Verordening Ruimte

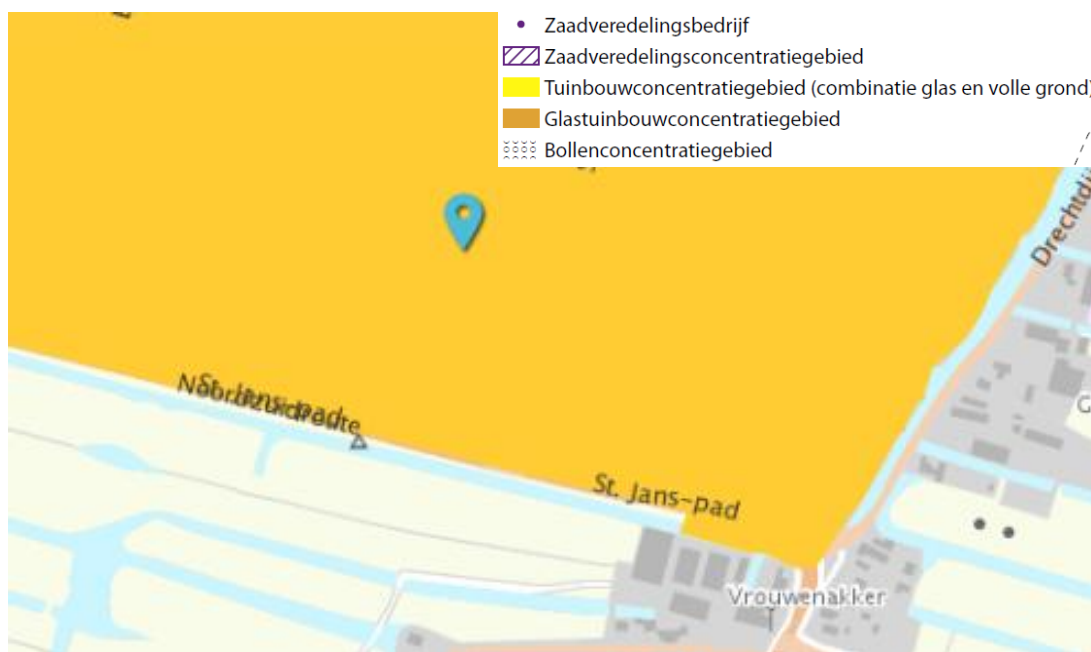
Gebieden voor grootschalige landbouw zijn concentratiegebieden voor de permanente bollenteelt, de glastuinbouw, de zaadteelt of intensieve veehouderijen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een glastuinbouwconcentratiegebied. Binnen deze zone is een bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van een volwaardig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

Glastuinbouwconcentratiegebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat provinciaal is aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied.

Het perceel aan de Steenwijkerveld 21 heeft in ruimtelijk opzicht geen binding meer met het naastgelegen glastuinbouwgebied en is ingesloten tussen bedrijven en de weg Steenwijkerveld. 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.

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



Afbeelding 7 Glastuinbouwconcentratiegebied, Verordening Ruimte.

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

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 4.3., dat met de bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ de (agrarische)bedrijven niet in hun functioneren worden beperkt.

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 gebied ‘De Kwakel Tuinbouwgebied’ is het volgende opgenomen in de nota.

Het gebied “De Kwakel Tuinbouwgebied” ligt op de ‘bovenlanden’ langs de Amstel, in het “dorpse, landelijke gezicht” zoals dat benoemd is in de structuurvisie. Het gebied kan ingedeeld worden in drie deelgebieden, te weten het egeltjesbos, bedrijventerrein Voorling en het grootste gedeelte het gebied wat bestemd is voor sierteelt met kleinschalige glastuinbouwbedrijven en open-grond – teeltbedrijven.

In dit laatste gebied is het plangebied gelegen. Over dit gebied is het volgende opgenomen.

Destijds heeft hier een ruilverkaveling plaatsgevonden en onder die naam staat het gebied ook in De Kwakel bekend. De aanwezige bedrijven bevinden zich veelal in het nichesegment van de markt. Het gebied kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en het dorpse karakter. Dit is een beeldbepalend element voor dit gezicht van Uithoorn. In de structuurvisie is daarover aangegeven dat het karakteristieke en de kleinschaligheid behouden dient te blijven. Kleinschalige ontwikkelingen zoals nicheteelt, die door hun schaal het landschap niet aantasten, zijn mogelijk.

Maar zowel het karakter van het plangebied, als het voortbestaan van het nichesegment staan door de economische omstandigheden en de schaalvergroting van de glastuinbouw onder druk. Enige tijd geleden is een aanzet gemaakt voor het opstellen van een gebiedsvisie voor dit gebied. Gebleken is dat de relatie tussen de ruimtelijke ambitie uit de structuurvisie en de functionele mogelijkheden in het gebied de belangrijkste, maar ook zeer lastige opgave is. Momenteel wordt in Greenportverband een onderzoek uitgevoerd naar het beschikbare aanbod van ruimte en de toekomstige ruimtevraag in de tuinbouwsector. Met de resultaten hiervan zal de toekomst van het gebied en de mogelijkheden nader afgewogen moeten worden.

Het plangebied is een unieke situatie waarbij de omgeving niet wordt beperkt in zijn ontwikkelingen. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de visie van het Greenpoortverband.

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.



Afbeelding 8 Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarden voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten', maar de voorwaarden hiervoor verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarden wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting.

Middelhoge verwachting In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Met onderhavig plan 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. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Brochure Bedrijven en milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige gebied.

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	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het gebied kan aangemerkt worden als omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Nabij het plangebied is een aantal niet-agrarische bedrijven gelegen. De maximale milieucategorieën van de omliggende bedrijven op het bedrijventerrein Voorling zijn afgestemd op de aanwezigheid van de woning. Zoals op onderstaande uitsnede van de verbeelding is te zien, is binnen de bedrijfsbestemming die op korte afstand van de woning ligt, maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor het gebied daarachter is maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Het gebied midden in het bouwvlak heeft een milieucategorie van maximaal 3.2.



Afbeelding 9 Uitsnede verbeelding met bedrijfszonering.

Nabij het plangebied liggen tevens diverse agrarische bedrijven.

Locatie	Soort bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Steenwijkerveld 19	Glastuinbouw	30 m	22 m
Steenwijkerveld 22	Glastuinbouw	30 m	77 m
Steenwijkerveld 24	Glastuinbouw	30 m	66 m

In de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG bedraagt de grootste indicatieve afstand van kas tot gevel bedraagt 30 meter. Hieraan wordt niet voldaan. De werkelijk te hanteren afstand is geheel afhankelijk van de werkelijke situatie. Daarom is er enerzijds gekeken naar de feitelijke situatie op basis van de milieumelding en anderzijds naar de afstandscriteria uit het Besluit glastuinbouw.

Besluit glastuinbouw

In het Besluit glastuinbouw (2002) worden afstandscriteria genoemd ten opzichte van andere objecten in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Indien niet aan deze afstandscriteria (en andere criteria) wordt voldaan, is een glastuinbouwbedrijf vergunningplichtig. In tabel 3.3 staat aangegeven met welke afstanden er rekening dient te worden gehouden. De in de tabel genoemde afstanden moeten worden gemeten vanaf het bedrijfsonderdeel dat het dichtst bij het object is gelegen. Waterbassin, watersilo, warmteopslagtank en open erf worden niet als zodanig beschouwd.

soort object	aan te houden afstand	
	indien glastuinbouwbedrijf vóór 1 mei 1996 is opgericht ¹⁾	indien glastuinbouwbedrijf na 30 april 1996 is opgericht
categorie I: aaneengesloten woonbebouwing ²⁾ , gevoelige objecten ³⁾	25 m	50 m
categorie II: overige woningen van derden ⁴⁾ , restaurants	10 m	25 m

Afbeelding 11 Aan te houden afstand tussen glastuinbouwbedrijf en object

1. De genoemde afstand geldt met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dit tijdstip.
2. Onder aaneengesloten bebouwing wordt verstaan: drie of meer woningen die op telkens minder dan 5 m afstand van elkaar zijn gelegen, gerekend van gevel tot gevel.
3. Een gevoelig object is een gebouw of gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor het verblijf van personen of een object, gebouw of terrein bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in de Wet op de openluchtrecreatie, artikel 8, 2e lid onder a en 3e lid.
4. Op basis van artikel 1, 1e lid onder rr geldt dat een dienst- of bedrijfswoning behorende bij een glastuinbouwbedrijf niet wordt gedefinieerd als woning. Daardoor gelden de afstanden uit de bovenstaande tabel niet voor dergelijke woningen. Een inrichting, die uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor eetbare paddenstoelen of witlof, is vervolgens daar weer van uitgezonderd.



Afbeelding 12 Feitelijke afstanden tussen glastuinbouwbedrijf en object

Uit onderzoek is gebleken dat het lichamelijk en psychisch functioneren van de mens negatief wordt beïnvloed, wanneer de natuurlijke afwisseling tussen licht en donker wordt verstoord. In Nederland wordt veel licht geproduceerd, bijvoorbeeld straatverlichting en schijnwerpers op sportvelden. In de glastuinbouw wordt gebruikgemaakt van assimilatiebelichting om de groei van gewassen in kassen te bevorderen. In het Besluit glastuinbouw (2002) zijn regels opgenomen voor assimilatiebelichting. In het algemeen dient de gevel van een kas waar assimilatiebelichting wordt toegepast, op een dusdanige manier te worden afgeschermd, dat op een afstand van ten hoogste 10 m de lichtuitstraling met minstens 95% wordt gereduceerd en de gebruikte lampen buiten de inrichting niet zichtbaar zijn. Ook vanuit de sector zelf wordt gewerkt aan richtlijnen om hinder als gevolg van verlichting in kassen tegen te gaan.

De afstand tussen de woning dat met dit bestemmingsplan wordt omgezet naar een woonbestemming en het glastuinbouwbedrijf aan de noordzijde van de woning (Steenwijkerveld 19) bedraagt 22 meter.

Het glastuinbouwbedrijf is vóór 1 mei 1996 is opgericht en het gaat om een categorie II object, waarmee voldaan wordt aan de afstanden uit tabel van afbeelding 11.

Uit de milieumelding van het glastuinbouwbedrijf aan de Steenwijkerveld 19 blijkt dat het bedrijf niet te maken heeft met de afstandseisen op basis van het toen geldende Besluit tuinbouwbedrijven. De activiteiten waarvoor een afstand was opgenomen (minimaal 25 m) worden ter plaatse niet (meer) uitgevoerd. Het bedrijf wordt daarmee niet belemmerd en voor de woning Steenwijkerveld 21 is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de overzijde van de Steenwijkerveld zijn nog enkele glastuinbouwbedrijven gelegen. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw 2', waar de omliggende agrarische bedrijven in zijn gelegen, bedrijfsgebouwen op een afstand van ten minste 10 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd. Tussen de voorgevel van de woning aan de Steenwijkerveld 21 en de dichtstbijzijnde bedrijfsperceel aan de overzijde van de Steenwijkerveld bedraagt de afstand 48 meter.

Het glastuinbouwbedrijf is vóór 1 mei 1996 is opgericht en het gaat om een categorie II object, waarmee voldaan wordt aan de afstanden uit tabel van afbeelding 11.

De glastuinbouwbedrijven worden daarmee niet belemmerd en voor de woning Steenwijkerveld 21 is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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

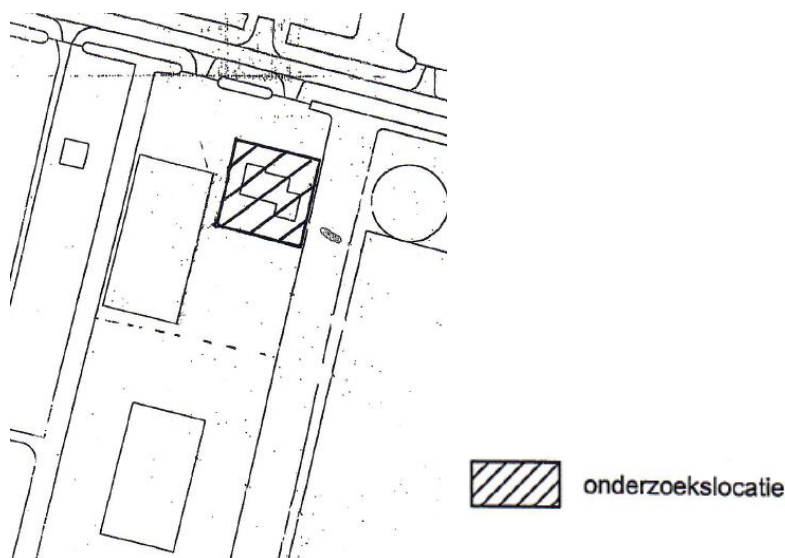
beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door 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.

Onderzoeken conclusie

In december 2001 heeft terrascan een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen door koper, kwik, lood en zink aangetoond. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen door koper, kwik en lood aangetoond. De concentratie EOX heeft de triggerwaarde overschreden. De verontreinigingen door zware metalen worden mogelijk verklaard door antropogene invloeden op de zogenaamde leeflaag. Ook kunnen van nature verhoogde concentratie zware metalen in veengrond voorkomen.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen door benzeen en xylenen aangetoond.

Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, volgens onze interpretatie geen belemmeringen voor het gebruik van de onderzoekslocatie als woonhuis met tuin.



Afbeelding 13 Onderzoekslocatie bodemonderzoek.

¹ Terrascan, woonhuis Steenwijkerveld 21 te De Kwakel, januari 2002, projectnummer 01.2715

Bij eventuele ontgraving, afvoer en/of verwerking dient rekening gehouden te worden met de aangetoonde lichte verontreinigen door koper, kwik, lood en zink in de grond, en de aangetoonde overschrijding van de triggerwaarde door EOX in de ondergrond.

Met betrekking tot het grondwater dient bij eventuele onttrekking rekening gehouden te worden met de aangetoonde verontreinigingen door benzeen en xylenen.

Zoals te zien is op afbeelding 13 is met het verkennend onderzoek niet de gehele planlocatie onderzocht. Door de gemeente Uithoorn is aangegeven dat nader onderzoek naar het overige gedeelte van het perceel niet noodzakelijk is. De gronden worden niet als verdacht beschouwd door het gebruik als tuin bij de woning. Tevens komen uit het onderzoek geen bezwaren om de gronden voor wonen en tuin te gebruiken. Dat de gronden aangemerkt worden als onverdacht wordt bevestigd door de bodemkwaliteitskaart die opgesteld is voor het grondgebied van de gemeente Uithoorn.

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.

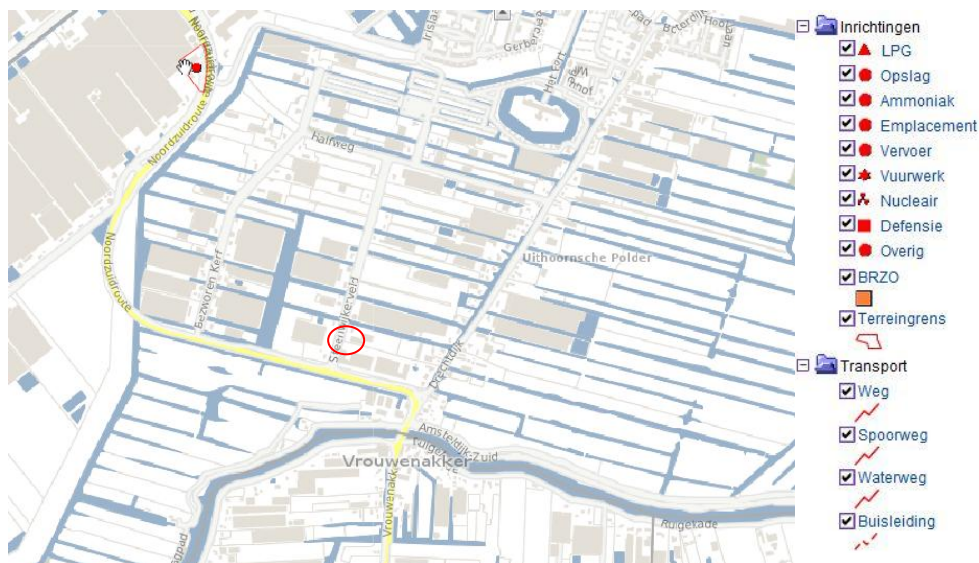
In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en 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.

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 1000 meter. Hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor het plangebied gelden zodoende geen beperkende maatregelen.



Afbeelding 14 Risicokaart Noord-Holland – uitsneden 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 zuiden 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. 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 verslechteringen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

Soortenbescherming

Op de planlocatie zijn meerdere gebouwen aanwezig, waaronder een bestaande bedrijfswoning. 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 neem 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 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 15 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 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 planlocatie is niet gelegen binnen de zone dat is aangeduid als 20 Ke-contour. Een nadere beschouwing hierover is niet noodzakelijk.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje 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 bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 40 m +NAP. Zodoende wordt de hoogte beperking niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 16 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 17 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 veranderd 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 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 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 – Tuinbouwgebied De Kwakel' 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 – Tuinbouwgebied De Kwakel'.

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 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 Bedrijf

Om ervoor te zorgen dat de achterliggende gronden met de bestemming 'Bedrijf' goed bereikbaar blijven vanaf Steenwijkerveld, is er binnen het plangebied een strook opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Op deze gronden is bebouwing niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 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 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Op de locatie is een bouwblok opgenomen waar binnen één woning gerealiseerd mag worden met een inhoud van maximaal 600 m³, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Bij de woningen 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.

Als voorwaardelijke verplichting is in de regels opgenomen dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de overtollige hoeveelheid bijgebouwen moet worden gesloopt naar het niveau dat in de regels als maximum is gesteld. Die

oppervlakte mag voorts wel worden vermeerderd met hetgeen vergunningsvrij op het perceel mag worden gebouwd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie– Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 7 Waarde – Slotenpatroon

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig om deze te mogen uitvoeren. Het gaat om het vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere watergangen, en het aanbrengen van opgaande begroeiing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor onder andere ondergeschikte bouwdelen en het bouwen van steigers, bruggen, dammen en duikers.

Artikel 10 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 kamerverhuur opgenomen.

Artikel 11 Aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Hiervoor is de zone 20 Ke opgenomen.

Artikel 12 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 (bedrijfs-)woningen. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor een recreatief nachtverblijf.

Artikel 13 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 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 15 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 Steenwijkerveld 21.

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 woerd geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan is één bestuurlijke reactie gekomen. Deze reactie is samengevat en voorzien van een antwoord in de nota inspraak. Deze is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Op het plan is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en voorzien van een antwoord in de nota zienswijzen. Deze is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan. Daarnaast is er nog één ambtelijke wijziging. Ook deze is opgenomen in de nota zienswijzen.

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.