

Bestemmingsplan Vuurlijn 13, De Kwakel

Nota van beantwoording van inspraak- en overlegreacties en ambtelijke wijzigingen



Gemeente Uithoorn

Mei 2020



1. Inleiding

1.1 Beschrijving plan

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan Vuurlijn 13 is de ruimte voor ruimte overeenkomst die op 19 december 2019 is gesloten voor de percelen aan de Vuurlijn 13. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling mag op de locatie na sloop van de overvloedige bebouwing één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd en mag de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast mogen twee kleinschalige schuilstallen worden gerealiseerd.

1.2 Procesverloop

Het voorontwerpbestemmingsplan Vuurlijn 13, De Kwakel is in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van donderdag 30 april 2020 tot en met woensdag 13 mei 2020 ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 29 april 2020 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende vooroverlegpartners:

- Waternet;
- Provincie Noord-Holland.

Reacties

Van de vooroverlegpartners hadden de provincie en Waternet geen op- en aanmerkingen op dit bestemmingsplan. Er is één inspraakreactie ingediend tijdens de inspraakperiode.

	Inspraakreactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1	Inspreker vraagt zich af waarom de inhoud van de nieuw te bouwen woning 1.000 m³ mag zijn, terwijl de maximale inhoud van de bestaande woning op het perceel 750 m³ mag zijn.	Aan de te hanteren uitgangspunten voor de nieuwe woning is in het voortraject nadrukkelijk aandacht besteed. Er hebben studies plaatsgevonden naar de aard en omvang van de nieuwe bebouwing, waarbij is gekeken naar bouwvolume, hoogtes, situering en bouwstijl van de woning en hoe daarmee tot een goede landschappelijke inpassing kon worden gekomen. Dit heeft geresulteerd in een woning met een maximale inhoud van 1.000 m³, met een verlaging van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte ten opzichte van de maximale toegestane hoogte voor de bestaande woning, in combinatie met zorgvuldige aandacht voor de uitstraling en materiaalkeuze voor de nieuwe woning. De situering van het woonperceel c.q. het bouwvlak voor de woning is afgestemd op de specifieke ligging van dit perceel in de bocht van de Vuurlijn. Zo is de lange zijde van het bouwvlak parallel aan de Vuurlijn gelegd en de gevellijn aan de noordkant van het bouwvlak gelegd zodat de voorkant van de nieuwe woning richting de Vuurlijn wordt gesitueerd. Met inachtneming van deze uitgangspunten is de nieuwe woning passend in deze omgeving. Zie ook paragraaf 3.5 (Landschappelijke inpassing) en paragraaf 3.6 (Materiaalkeuze nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning) van de toelichting. In het algemeen geldt dat de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in alle gevallen maatwerk is, afgestemd op de plaatselijke situatie, omstandigheden en mogelijkheden. Er zijn in de	Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden aan de hand van de inspraakreactie.

		afgelopen jaren al meer Ruimte voor Ruimte locaties gerealiseerd waar, afgestemd op de situering en omgeving, een grotere inhoud van de woning is toegestaan. Als recentelijk voorbeeld kan daarbij de locatie Vuurlijn 9 worden genoemd, waar met een zorgvuldige vormgeving een nieuwe woning met een inhoud van maximaal 1.300 m ³ in de omgeving is ingepast.	
2.	Inspreker vraagt of er naast de 1.000 m ³ (inhoudsmaat nieuwe woning) nog vergunningsvrij gebouwd mag worden.	Voor vergunningsvrij bouwen geldt ook hier de landelijke regelgeving. Dat wil zeggen dat er binnen de woonbestemmingsvlakken (Wonen - 4 en Wonen - 5) mogelijkheden zijn. Buiten de woonbestemmingvlakken geldt een agrarische bestemming (Agrarisch – Veehouderij 2) waar niet vergunningsvrij gebouwd kan worden.	Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden aan de hand van de inspraakreactie
3.	Inspreker geeft aan dat op pagina 30 in alinea 3 staat dat de nieuw te bouwen woning (bouwvlak) binnen de 'Schurenzona' valt. Volgens de inspreker valt het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning voor het grootste gedeelte in de 'Tuinenzone' en 'Weidezone'. Volgens de huidige gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn van 2013 mag er in deze zones niet gebouwd worden. Waarom wordt dat nu wel toegestaan?	Inspreker heeft gelijk dat het oostelijk bouwvlak binnen de 'Tuinenzone' en 'Weidezone' valt. Dit staat onder het kopje 'Bebouwingszone Vuurlijn' inderdaad verkeerd vermeld. Verderop onder de kopjes 'Tuinenzone' en 'Weidezone' staat wel vermeld dat het oostelijk bouwvlak deels binnen de 'Tuinenzone' en deels binnen de 'Weidezone' komt te liggen. In de gebiedsvisie is voor de 'Weidezone' opgenomen dat om de openheid te waarborgen nieuwe bebouwing in dit gebied niet is toegestaan en bestaande bebouwing en bouwwerken zo veel mogelijk moeten verdwijnen. Alleen als het opruimen van sterk verrommelde plekken een sterke landschappelijke meerwaarde oplevert, is het denkbaar dat vervangende bebouwing gerealiseerd mag worden. De bebouwing moet landschappelijk	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangepast. Onder het kopje 'Bebouwingszone Vuurlijn' wordt vermeld dat het oostelijk bouwvlak deels binnen de 'Tuinenzone' en 'Weidezone' valt.

		ingepast worden en de regels voor verevening zijn van toepassing. Dat is op deze locatie Vuurlijn 13 aan de orde. De verouderde buiten gebruik zijnde kassen c.q. bedrijfsruimte worden gesloopt en het perceel wordt opgeschoond. Daarvoor in de plaats komt zorgvuldig ingepaste nieuwe bebouwing. De landschappelijke kwaliteit van de locatie wordt daarmee aanzienlijk verbeterd. Zie ook paragraaf 3.5 en 3.6 van de toelichting.	
4.	Inspreker geeft aan dat het omzetten van de bestaande agrarische woning naar burgerwoning een aanzienlijke waardestijging geeft aan de woning. Deze waardestijging moet volgens de inspreker ruim voldoende zijn om de kosten van het slopen/saneren, omschreven in het voorontwerp, te dekken. Tevens is er nog het RvR-fonds waaruit financiële ondersteuning geboden kan worden. Inspreker vraagt zich af waarom er dan een extra woning in de 'Tuinenzone' en 'Weidezone', wat volgens de gebiedsvisie niet mag, gebouwd mag worden.	In dit plan bleken de opbrengsten die op de locatie zelf in de exploitatieopzet konden worden toegerekend onvoldoende om de te vergoeden kosten, zoals vermogensschade, sloop- en proceskosten te dekken. Inspreker geeft terecht aan dat er sprake is van waardestijging in verband met het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning, die als opbrengst wordt meegenomen in de exploitatieopzet. Maar in de systematiek zoals deze in alle Ruimte voor Ruimtegevallen wordt gehanteerd wordt deze waardestijging niet volledig meegerekend. Voor welk deel die waardestijging wordt meegerekend is mede afhankelijk van de berekende vermogensschade. Daarvoor is een rekenmodel ontwikkeld wat in alle Ruimte voor Ruimtegevallen op dezelfde wijze wordt gehanteerd. In dit geval is met invulling van de berekende vermogensschade de uitkomst van dit rekenmodel dat een beperktere waardestijging in de exploitatieopzet wordt meegerekend. Deze is in dit geval niet toereikend om alle kosten die gemaakt moeten worden te dekken. Dekking van	Zie hiervoor de aanpassing bestemmingsplan onder punt 3.

		tekorten uit het Ruimte voor Ruimtefonds is alleen mogelijk als daarin ook beschikbare middelen aanwezig zijn. In dit geval is landschappelijk en stedenbouwkundig afgewogen dat de bouw van een nieuwe woning, met inachtneming van de uitwerking zoals eerder aangegeven, een goede oplossing is om de gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering op deze locatie te kunnen realiseren. En daarmee wordt voldaan aan het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hoewel geen doel op zich wordt voor de volledigheid nog vermeld dat vanuit een positief resultaat in de exploitatieopzet een financiële bijdrage aan het Ruimte voor Ruimtefonds wordt geleverd.	
5.	Inspreker geeft aan dat volgens de huidige gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn van 2013 er achter de bestaande woning niet gebouwd mag worden. Dit is alleen mogelijk op vrije kavels in de bebouwingszone aan de voorzijde van de kavels. Inspreker vraagt zich af waarom het in dit geval dan wel is toegestaan om aan de achterzijde van een bestaande woning een nieuwe woonkavel te realiseren.	Zie hiervoor de beantwoording onder punt 3 en 4.	Zie hiervoor de aanpassing bestemmingsplan onder punt 3.

2. Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. Het stikstofdepositie onderzoek is aangepast aan de hand van de opmerkingen van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De slooperperiode van het kassencomplex van 2.600 m² is toegevoegd. De aangepaste versie van het stikstofdepositie onderzoek is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De conclusie van het onderzoek blijft gehandhaafd. Uit de rekenresultaten blijkt dat in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.
2. Bij de toetsing van het planvoornemen aan de Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn (paragraaf 4.3) staat vermeld onder het kopje 'Bebouwingszone Vuurlijn' dat de schuilstallen binnen de 'Bebouwingzone Vuurlijn', 'Schurenzona' of 'Tuinenzone' gerealiseerd kunnen worden . Dit klopt niet. Dit moet enkel de 'Schurenzona' en 'Tuinenzone' zijn en is daarom aangepast.
3. Voor het onderdeel bedrijven en milieuzonering (paragraaf 5.2) is de tabel op pagina 36 aangepast. De afstand tot het oostelijk bouwvlak is aangehouden voor de verschillende omliggende bedrijven in plaats van de afstand tot de plangrens. Dit omdat alleen binnen het oostelijk bouwvlak aan de Vuurlijn 13 een milieugevoelige functie (Ruimte-voor-Ruimte woning) wordt opgericht. De toetsing van het planvoornemen aan de richtafstanden van de verschillende omliggende bedrijven is daarbij beter onderbouwd waar nodig en ontbrekende bedrijven zijn toegevoegd. De conclusie van de paragraaf blijft gehandhaafd. Het aspect bedrijf en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.
4. De paragraaf bodemkwaliteit (paragraaf 5.3) is aangevuld met het Nader bodemonderzoek. In de conclusie van deze paragraaf is toegevoegd dat de voorwaarde opgelegd is dat indien sprake is van vrijkomende grond ter plaatse van boorpunt 3, de grond separaat wordt afgevoerd en voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een plan van aanpak aan de gemeente voorgelegd wordt. Hiermee wordt aangesloten op de conclusie van het Nader bodemonderzoek.
5. De paragraaf externe veiligheid (paragraaf 5.4) is aangepast. Toegelicht is waarom de 'veiligheidszone' niet meer is opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.
6. De paragraaf geluid (paragraaf 5.5) is aangepast. Voor de volledigheid is toegevoegd dat een onderzoek industrielawaai en spoorweglawaai voor dit plan niet noodzakelijk is.
7. De paragraaf luchtkwaliteit (paragraaf 5.6) is aangepast. Toegevoegd is dat: "Ook als de ontwikkelingen aan de Vuurlijn 15-21 en 17 worden meegenomen in verband met de anticumulatiebepaling (artikel 5 van het Besluit Niet in betekende mate) zal de conclusie hetzelfde blijven".
8. De paraaf luchtvaart (paragraaf 5.7) is aangepast. Vermeld is dat eventuele klachten direct naar Schiphol gaan en door Schiphol worden behandeld.

9. Binnen de bestemmingen 'Wonen – 4' en 'Wonen – 5' zijn in de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 en 5.1 van de regels 'tuinen' toegevoegd. De juridische plantoelichting (paragraaf 6.3) is hier ook op aangepast.
10. In het voorontwerpbestemmingsplan is het plangebied nog aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Dit is niet het geval omdat het een agrarische bestemming heeft. Het plangebied ligt dus buiten bestaand stedelijk gebied. Het feit dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt moet aangepast worden in de toelichting. De toetsing van het planvoornemen aan de ladder voor Duurzame verstedelijking is hier op aangepast (paragraaf 4.1). De toetsing van het planvoornemen aan het provinciale beleid is hier aangepast (Leidraad Landschap & Cultuurhistorie en Provinciale Ruimtelijke Verordening in paragraaf 4.2). De toetsing van het planvoornemen aan het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is hier aangepast (paragraaf 5.8).