

VASTGESTELD

WIJZIGINGSPLAN NOORDDAMMERWEG 45





WIJZIGINGSPLAN NOORDDAMMERWEG 45 GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	21-10-2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.WPNoorddammerweg45-VG01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer en Zoe Zeegers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Gewenste ontwikkeling en toets aan vigerend bestemmingsplan	9
3.2	Verkeer en parkeren	11
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Archeologie	21
5.3	Bedrijf en milieuzonering	22
5.4	Bodemkwaliteit	23
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Flora en fauna	25
5.7	Geluidsaspecten	26
5.8	Luchtkwaliteit	26
5.9	Luchtvaart Schiphol	27
5.10	Water	31
6.	Juridische aspecten	36
6.1	Verbeelding	36
6.2	Planregels	36
6.3	Toelichting op de bestemmingen	37
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is het wijzigingen van de bestemming voor de locatie Noorddammerweg 45, De Kwakel in de gemeente Uithoorn.

De eigenaar is voornemens om op genoemde locatie een groothandel in bloemen en planten te exploiteren. Op de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg'. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouwgebied 1'. Om de groothandel in bloemen en planten mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 21.2) uit het vigerend bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant'.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemmingswijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Uithoorn. In de directe omgeving zijn meerdere glastuinbouwbedrijven en agrarisch verwante bedrijven aanwezig. Ten oosten van de Noorddammerweg 45 is het sportpark 'De Randhoorn' gelegen.

De oostzijde van het plangebied is begrensd door een waterloop en de Noorddammerweg. Via deze weg wordt het perceel ontsloten. Ten zuiden van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf in rozen gevestigd. Ten noorden en westen grenst het plangebied aan verschillende agrarisch verwante bedrijven.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Uithoorn sectie D perceelnummers 3567, 3568 en 6045 (totale grootte 21.750 m²). Op afbeelding 1 (volgende pagina) is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing plangebied (ruimtelijkeplannen.nl, april 2019)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg, vastgesteld op 25 juni 2015;
- Paraplubestemmingsplan Prostitutiebeleid, vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Binnen het plangebied geldt op basis van het vigerend bestemmingsplan (Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg) de enkelbestemming ‘Agrarisch - Glastuinbouw 1’. Aan de voorzijde van het plangebied ligt één bouwvlak. Daarnaast gelden twee dubbelbestemmingen voor het plangebied, te weten de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waterstaat - Waterlopen’. De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ geldt voor het gehele plangebied. De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ geldt alleen voor het gebied langs de waterloop aan de voorzijde van het plangebied. Tenslotte vigeren binnen het plangebied de

gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – LIB4' en 'wetgevingszone - afwijkingsgebied'. De gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – LIB4' geldt voor het gehele plangebied. De gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' geldt voor het gebied achter het bouwvlak binnen het plangebied.

De voor 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf of een sierteeltbedrijf met als nevenfunctie, binnen het bouwvlak:

- a. Kassenbouw en glashandel;
- b. Agrarisch handelsbedrijf, handelskwekerij, handel in zaai- en pootgoed, voor zover gerelateerd aan de glastuinbouw;
- c. Kenniscentrum, laboratorium, presentatieruimte, voor zover uitsluitend aan de glastuinbouw gerelateerd;
- d. Distributie of export van bloemen en planten;
- e. Verkoop van eigen producten;
- f. Mechanisatiebedrijf;
- g. Hoveniersbedrijf;
- h. Zaadverdelingsbedrijf;

Met de daarbij horende:

- a. Bedrijfswoning;
- b. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- c. Wegen en paden;
- d. Groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. Voldoende parkeervoorzieningen (en laad- en losvoorzieningen) ten behoeve van het gebruik ter plaatse.

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. Gebouwen;
- b. Kassen;
- c. Waterbassins;
- d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltorens, wkk-installaties en installaties voor de winning van warmte;
- e. Overkappingen;

hierbij geldt dat:

- a. Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. Kassen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- c. Op gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is het bouwen van gebouwen, kassen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen niet toegestaan;
- d. De bebouwing achter de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor, de bescherming en veiligstellen van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

De voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor, de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – LIB 4' geldt het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol en zijn zonder een verklaring van geen bezwaar, volgens artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart, geen woningen, woonwagens, gebouwen met onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – afwijkingsgebied' is artikel 3.3.2 (Hoogte kassen) van toepassing. Daarmee kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 sub c: (de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter) ten behoeve van een hogere goot- en bouwhoogte van kassen.

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.
- 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 is de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk drie geeft de gewenste ontwikkeling weer en vindt de toetsing van het planvoornemen aan het vigerend bestemmingsplan plaats. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de planologische en milieukundige randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de juridische opzet van het bestemmingsplan weer. Afgesloten is met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ten zuiden van Amstelveen en ongeveer 20 kilometer van Amsterdam. De gemeente ligt in de provincie Noord-Holland en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Aan de westzijde is Uithoorn met haar glastuinbouwgebied aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam en de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende terreinen samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Vervoerregio Amsterdam.

De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Er is sprake van afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten met als doel verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer in de regio.

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied is gelegen in De Kwakel en maakt deel uit van het zogenaamde Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. De tweedeling in De Kwakel van droogmakerijen en bovenland is ontstaan in de 19e eeuw. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. De scheiding tussen de polders Zuider Legmeer en Noorder Legmeer wordt gevormd door een dijk. Deze dijk heeft de functie van inundatiedijk gekregen voor de Stelling van Amsterdam en staat bekend als de Vuurlijn. Het cultiveren van het landschap vond plaats door het ontginnen van het veenland. Deze ontginning werd op elke plaats op dezelfde wijze toegepast, door middel van een strokenverkaveling waarbij de bestaande waterlopen (riviertjes) als uitgangspunt dienden. De oorspronkelijke verkaveling is nog terug te vinden in de Uithoornse polder west en de Uithoornse polder oost.

De Kwakel is ontstaan bij een kruising van twee wegen, een voetpad en een waterweg. Op deze kruising is de bewoning ontstaan. Het voetpad vormde de verbinding tussen het Rechthuis in Uithoorn en de kerk in Kudelstaart. De waterweg is de Kleine Drecht en vormde de verbinding tussen Drecht en Legmeer. Om de Kleine Drecht te kunnen oversteken is een brug gerealiseerd. De vorm van deze brug diende een hoge loopbrug te zijn vanwege het vervoer van hooi en vee ten behoeve van de agrarische activiteiten in de omgeving. Een dergelijke hoge loopbrug werd een "quakelbrugge" genoemd. Ondanks deze benaming heeft het een tijd geduurd voordat het dorp qua naamgeving aan de loopbrug werd gerelateerd. In de loop van tijd heeft de benaming Quakel zich verbonden aan de bewoning op deze plek.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied tussen de Poelweg en Noorddammerweg. Van oudsher is het gebied een glastuinbouwgebied voor de sierteelt. Naast de oorspronkelijke glastuinbouw is in het verleden reguliere bedrijvigheid ontstaan. Hierdoor heeft het gebied een gemengd karakter gekregen. Het middengebied is voor een relatief groot deel nog steeds bestemd voor glastuinbouw.

Het gebied staat echter onder economische druk. De bestaande kassen zijn fysiek sterk verouderd en niet duurzaam ingericht om als modern volwaardig glastuinbouwbedrijf te functioneren. Verder ontbreken ruimte voor schaalvergroting en noodzakelijke technologische vernieuwingen.

2.3 Plangebied

Binnen het plangebied aan de Noorddammerweg 45 in De Kwakel is een glastuinbouwbedrijf in bloementeelt gevestigd. Op het perceel is aan bebouwing een bedrijfswoning met kassen en een bedrijfsgebouw aanwezig. De kassen (Ka) hebben een bouwhoogte van circa 7 meter. Aan de voorzijde van de kassen staat het bedrijfsgebouw (Be) met een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. Het bedrijfsgebouw heeft een zadeldak. Op het bedrijfsgebouw staan twee schoorstenen die circa 3 meter hoger zijn dan het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw is tegen de kassen aangebouwd en kan daarmee worden gezien als één gebouw met een totale oppervlakte van 16.320 m². De bedrijfswoning (Wo) heeft één bouwlaag met een zadeldak (goothoogte van circa 3 meter en bouwhoogte van circa 7 meter) en één garage.

Voor de kassen is op het perceel een waterbassin (Wa) aanwezig. Het waterbassin is omringd door een dijk van circa 1 meter hoog. De randen van het waterbassin zijn begroeid met diverse planten.

De gronden tussen het waterbassin, de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zijn voor een groot gedeelte verhard. De voorzijde en een klein gedeelte achter de bedrijfswoning is ingericht als tuin.



Afbeelding 3 Ligging gebouwen binnen plangebied (Google maps, april 2019)



Afbeelding 4 Huidige situatie vanaf de Noorddammerweg (Google maps, april 2019)



Afbeelding 5 Inrichtingsplan bestaande situatie (Ordito, april 2019)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling en toets aan vigerend bestemmingsplan

Het planvoornemen is om een groothandel in bloemen en planten te exploiteren op de locatie Noorddammerweg 45 in De Kwakel in de gemeente Uithoorn. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch - Glastuinbouw 1' naar 'Bedrijf - Agrarisch verwant'.

De bestaande ruimtelijke indeling binnen het plangebied blijft in hoofdlijnen hetzelfde. Het kassencomplex wordt opgesplitst in twee delen van 10.134 m² en 5.475 m². Tussen deze twee delen in wordt een rij kassen gesloopt, waartoe een open, verhard terrein ontstaat waarop 27 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt hiermee verkleind van 16.320 m² naar 15.609 m². Het voorste gedeelte van de bedrijfsbebouwing/kassen wordt tevens horizontaal opgedeeld in twee delen, waardoor in het midden een pad van 18 meter ontstaat waarlangs parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het waterbassin aan de voorzijde van het perceel wordt verwijderd, en herinrichting ten behoeve van groen en parkeren (zie afbeelding 6). De bedrijfswoning, de verharding en de tuin aan de voorzijde van het plangebied blijven ongewijzigd.



Afbeelding 6 Inrichtingsplan nieuwe situatie (Ordito, april 2019)

Om de bestemming van 'Agrarisch - Glastuinbouw 1' naar 'Bedrijf - Agrarisch verwant' te wijzigen wordt gebruik gemaakt van artikel 21.2 uit het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg. Hieronder is het planvoornemen getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 21.2 Wijzigen naar Bedrijf - Agrarisch verwant

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw 1', 'Bedrijf' of 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant', met dien verstande dat:

- a. Voorzien wordt in de behoefte om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zoveel mogelijk te versterken door landschapsbouw, sanering van voormalige agrarische bebouwing;

In het wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant'. Het merendeel van de agrarische bebouwing blijft intact en wordt in gebruik genomen ten behoeve van de exploitatie in bloemen en planten. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt versterkt door het plangebied in te richten conform het opgestelde inrichtingsplan (zie afbeelding 6). Mede door het realiseren van groenstroken aan de zijkanten van het perceel en de groene inrichting aan de voorzijde komt het planvoornemen de landschapsbouw ten goede. Het plan voldoet daarmee in voldoende mate aan deze voorwaarde.

- b. Voorafgaand aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid eerst advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de waterhuishouding niet onevenredig wordt geschaad;

De waterhuishouding wordt door het planvoornemen niet onevenredig geschaad. Het aandeel verhard oppervlakte blijft middels het planvoornemen ongewijzigd. Daarbij wordt het plan ter beoordeling opgestuurd naar Waternet, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (zie paragraaf 5.10). Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- c. De wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van bedrijven in het gebied, alsmede het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende gronden en woningen;

In hoofdstuk 5 is beoordeeld en geconcludeerd dat de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van bedrijven in het gebied, alsmede het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende gronden en woningen. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- d. De wijziging niet leidt tot een onevenredige toename van extra vracht- en autoverkeer;

De wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van extra vracht- en autoverkeer (zie paragraaf 3.2). Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- e. Voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein wordt gerealiseerd;

Door de herinrichting van het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor 163 parkeerplaatsen. Hiermee is er een parkeeroverschot van 7 parkeerplaatsen (zie paragraaf 3.2). Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- f. Het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 75%;

De oppervlakte van het plangebied is 21.750 m². Met een bebouwingspercentage van 75% mag maximaal 16.313 m² bebouwd worden. Met het planvoornemen wordt het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing/kassen verkleind naar 15.609 m². De toekomstige bebouwing bedraagt minder dan de gestelde bebouwingspercentage van 75%. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat er niet meer dan 75% bebouwd mag zijn.

- g. Ten minste 15% van het wijzigingsgebied uit groenvoorzieningen dient te bestaan die bij voorkeur langs de openbare weg worden gesitueerd;

De oppervlakte van het plangebied is 21.750 m². 15% van het plangebied is 3.263 m². De bestaande waterbassin wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt groen aangelegd in de vorm van grasstenen. Daarnaast is in de tuin van de bedrijfswoning en aan de randen van het plangebied groen aanwezig. In totaal is in de nieuwe situatie 4.040 m² aan groenvoorzieningen aanwezig.

Hetgeen betekent dat ruim meer dan 15% van het wijzigingsgebied uit groenvoorzieningen bestaat. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde voorwaarde.

- h. De goothoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter;

De goothoogte wijzigt door het plan niet. In de bestaande situatie ligt de goothoogte op circa 4 meter. Het plan voldoet aan de voorwaarde van een maximale goothoogte van 8 meter.

- i. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;

De bouwhoogte wijzigt door het plan niet. In de bestaande situatie ligt de bouwhoogte op circa 7 meter (zonder de schoorstenen) en op circa 9 meter (inclusief de schoorstenen). Het plan voldoet aan de voorwaarde van een maximale bouwhoogte van 10 meter.

- j. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder i, de maximale bouwhoogte op gronden in een zone van 100 meter vanaf de as van de Randweg, niet meer dan 14 meter mag bedragen;

Het plangebied ligt op een afstand van circa 260 meter vanaf de as van de Randweg en daarmee niet binnen de zone van 100 meter vanaf de as van de Randweg. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.

- k. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 25 meter;

De afstand van het bedrijfsgebouw tot de as van de weg wijzigt door het planvoornemen niet. De huidige afstand van het bedrijfsgebouw gemeten vanaf de as van de weg is 60 meter. Hiermee wordt aan de gestelde voorwaarde van minimaal 25 meter voldaan.

- l. De afstand tussen gebouwen onderling niet minder mag bedragen dan 10 meter.

De afstand tussen gebouwen zal door het planvoornemen niet wijzigen. Het bedrijfsgebouw is tegen de kassen aangebouwd en kunnen worden gezien als één gebouw. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing/kassen en de bedrijfswoning is circa 12 meter en voldoet aan de gestelde voorwaarde.

Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verkeersaantrekkende werking is het op basis van een goede ruimtelijke ordening van belang de verkeersgeneratie in beeld te brengen.

Het bestaande glastuinbedrijf heeft een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 20 personenauto's, 10 vrachtwagens en 10 bestelwagens per etmaal. Dit is inclusief het laden en lossen door 1 of 2 vrachtwagens tussen 19:00 en 23:00 uur. Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein.

Na de bestemmingswijziging naar een groothandel in bloemen en planten zullen naar verwachting dezelfde gemiddelde verkeersbewegingen van toepassing zijn. Het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur en het laden en lossen blijft op eigen terrein plaatsvinden.

Parkeren

Voor dit plan is een CROW parkeernorm voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf in matig stedelijk gebied aangehouden. De norm hiervoor is minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m². Voor de parkeernorm wordt aangesloten bij het perceel Noorddammerweg 33/35. Op dit perceel is een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per 100 m² gehanteerd.

In de nieuwe situatie is 15.609 m² aan bedrijfsbebouwing/kassen aanwezig. Met de gestelde parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per 100 m², komt dit neer op een parkeerbehoefte van 156 parkeerplaatsen (15.609 m² x 1,0 pp/100 m²).

Op de plaats van het waterbassin worden 60 parkeerplaatsen gerealiseerd (grasstenen). Verder worden tussen de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing 12 parkeerplaatsen aangelegd. In en aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing/kassen worden 91 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In totaal worden 163 parkeerplaatsen aangelegd binnen het plangebied. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de gestelde parkeernorm (overschot van 7 parkeerplaatsen).

4. BELEIDSKADER

4.1 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.

Voor het plangebied geldt geen van de 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. Zij zijn dus 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 en daarna een aantal keren herzien.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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 buiten de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit.

Ladder van duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel in bestaand stedelijk gebied (BSG) te worden gerealiseerd. Als het niet mogelijk is de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen bestaat de mogelijkheid om buiten het BSG te ontwikkelen. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Tot slot dient de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd. Dit geldt voor ontwikkelingen binnen het BSG als ontwikkelingen daarbuiten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Met het planvoornemen wordt de bestemming omgezet naar 'Bedrijf - Agrarisch verwant', waardoor een groothandel in bloemen en planten mogelijk wordt gemaakt. De bestaande ruimtelijke indeling blijft in hoofdlijnen gelijk. Het aantal vierkante bedrijfsbebouwing/kassen neemt door het planvoornemen af van circa 16.320 m² naar circa 15.609 m². Het planvoornemen voorziet daarmee niet in extra ruimtebeslag ten opzichte van de vigerende situatie. Er is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Laddertoets.

Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht wordt besteed aan de behoefte van het plan.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied tussen de Poelweg en Noorddammerweg. Van oudsher is het gebied een glastuinbouwgebied voor de sierteelt. Naast de oorspronkelijke glastuinbouw is in het verleden reguliere bedrijvigheid ontstaan. De bestaande kassen zijn fysiek sterk verouderd en niet duurzaam ingericht om als modern volwaardig glastuinbouwbedrijf te functioneren. Verder ontbreken ruimte voor schaalvergroting en noodzakelijke technologische vernieuwingen. Uit economisch oogpunt wil initiatiefnemer daarom een groothandel in bloemen en planten opstarten aan de Noorddammerweg 45 waar in de huidige markt vraag naar is. Hiermee is de behoefte van het plan aangetoond.

Conclusie

Uit voorafgaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten de omgevingsvisie 2050 vastgesteld. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn voor klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking, bereikbaarheid, gezonde leefomgeving, economische transitie en natuur en biodiversiteit.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Randvoorwaarden zijn geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie wil zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen ontwikkelen, ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur clusteren en rekening houden met de ondergrond.

De volgende 7 strategische hoofdopgaven zijn door de provincie geformuleerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.
5. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren;
6. Bij nieuwe ontwikkelingen in de wateren (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer, Markermeer, IJmeer en Gooimeer) wordt aangesloten op de karakteristieken van de kustlijnen;
7. Ecologische verbindingen worden behouden en aangevuld, met oog op robuuster maken van het ecologisch systeem in de kustgebieden, inclusief de grote wateren.

Het planvoornemen past binnen de filosofie van de omgevingsvisie 2050, waarbij het bedrijf een doorstart maakt als groothandel in bloemen en planten binnen de bestaande bebouwing waar in de huidige markt vraag naar is.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRV(S) een aantal maal gewijzigd en van naam veranderd. De laatste wijziging van de verordening is van mei 2019.

De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het plangebied valt binnen de besluitvlakken 'Glastuinbouwconcentratiegebied', 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie' en 'de 20 Ke-contour (Schipholcontour)'. In deze besluitvakken is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken waarbij de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Glastuinbouwconcentratiegebied

Ten aanzien van de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven is met name artikel 26 van de verordening van toepassing. Hierin is opgenomen dat nieuwe glastuinbouwbedrijven en de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven uitsluitend binnen ‘glastuinbouwconcentratiegebieden’ zijn toegestaan.

Ondanks dat het gebied is aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied zijn veel glastuinbouwbedrijven uit het gebied al verdwenen. Van de glastuinbouwbedrijven die nog wel aanwezig zijn, zijn de kassen fysiek sterk verouderd en vaak niet meer rendabel. Door de transformatie van glas naar bedrijfsfuncties is het gebied in de feitelijke situatie aan te merken als een gemengd gebied. Met de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om glaspercelen met kassen een ander economisch perspectief te bieden.

Het is niet direct toegestaan om andere functies dan glastuinbouw te vestigen in een glastuinbouwconcentratiegebied. In de verordening zijn daarvoor transformatie mogelijkheden opgenomen om het mogelijk te maken. In de verordening staat in artikel 5d Transformatie glastuinbouw, waar een plan aan moet voldoen.

Artikel 5d Transformatie glastuinbouw

Een bestemmingsplan voorziet alleen in nieuwe bebouwing of functieverandering van een bestaand glastuinbouwbedrijf naar wonen, bedrijvigheid, kantoren of voorzieningen, indien:

- a. toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17, of artikel 26c, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie direct aansluit op bestaand stedelijk gebied en niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de digitale verbeelding ervan, of;
- b. de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken.

De voorgenomen functieverandering past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken (zie paragraaf 4.3). Het planvoornemen is mogelijk op basis van artikel 5d lid b.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

Het is binnen het plangebied toegestaan om kleinschalige oplossingen voor duurzame energie op te wekken en toe te passen. Het is dus niet toegestaan om windturbines in het plangebied te realiseren.

Het wijzigingsplan is niet gericht op het plaatsen of mogelijk maken van grootschalige of kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Het gaat om een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en alleen de functie wijzigt.

De 20 Ke-contour (Schipholcontour)

Het plangebied is gelegen in de 20 ke-contour (schipholcontour, artikel 5e), in die contour zijn regels opgenomen die gelden voor bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor bestemmingsplannen die voorzien in woningen buiten bestaand stedelijk gebied moeten de plannen voldoen aan aanvullende regels. Mocht er in het plan nieuwe woningen worden toegestaan, wordt er in de toelichting van het plan rekenschap gegeven van het feit dat er sprake is van geluid van vliegverkeer. Dan moeten de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op die locatie nieuwe woningen te bestemmen.

In het wijzigingsplan zijn geen nieuwe woningen bestemd. Hierdoor vormt de 20Ke-contour (schipholcontour) geen belemmering op het planvoornemen.

Conclusie

Uit voorafgaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer

Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer Greenport Aalsmeer heeft zich niet alleen ontwikkeld tot een mondiale draaischijf waar bloemen en planten van heinde en verre worden aangevoerd, worden verhandeld, verwerkt en weer naar vele plekken in Europa en de wereld weggaan. Maar de regio speelt ook een belangrijke rol in de productie van bloemen en sierteelt. Om deze positie vast te houden is het voor huidige en toekomstige investeringsbeslissingen van belang dat er planologische duidelijkheid is met een koppeling aan duurzaamheidsmaatregelen. Om deze ambitie voor elkaar te krijgen is voor de Greenpoort Aalsmeer een ruimtelijke visie 2015-2025 opgesteld.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat de Greenport een overschot aan teeltareaal heeft. Een groot deel van het bestaande areaal is verouderd. Zonder transformatie van verouderd gebied, neemt het te veel aan areaal bovendien toe met de mate waarin nieuw areaal in gebruik zal worden genomen. De opgave ligt erin het te veel aan verouderd areaal gefaseerd en gedoseerd van de markt te halen de komende jaren. Binnen deze visie is het gebied waarbinnen het perceel valt bestempeld als 'transformatiegebieden en verspreid glas'. Dit betekent dat voor het gebied een transformatie gepland staat, waardoor deze niet meer behoort tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer.

De locatie tussen de Poelweg en de Noorddammerweg is in de visie van Greenport Aalsmeer een transformatiegebied. Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' naar 'Bedrijf – Agrarisch verwant' zorgt er voor dat er verouderde teeltareaal van de markt wordt gehaald. Het is in lijn met de visie van Greenport Aalsmeer om in dit gebied gefaseerd en gedoseerd verouderde teeltareaal van de markt te halen.

Conclusie

Uit voorafgaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. 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 gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdpijnen.

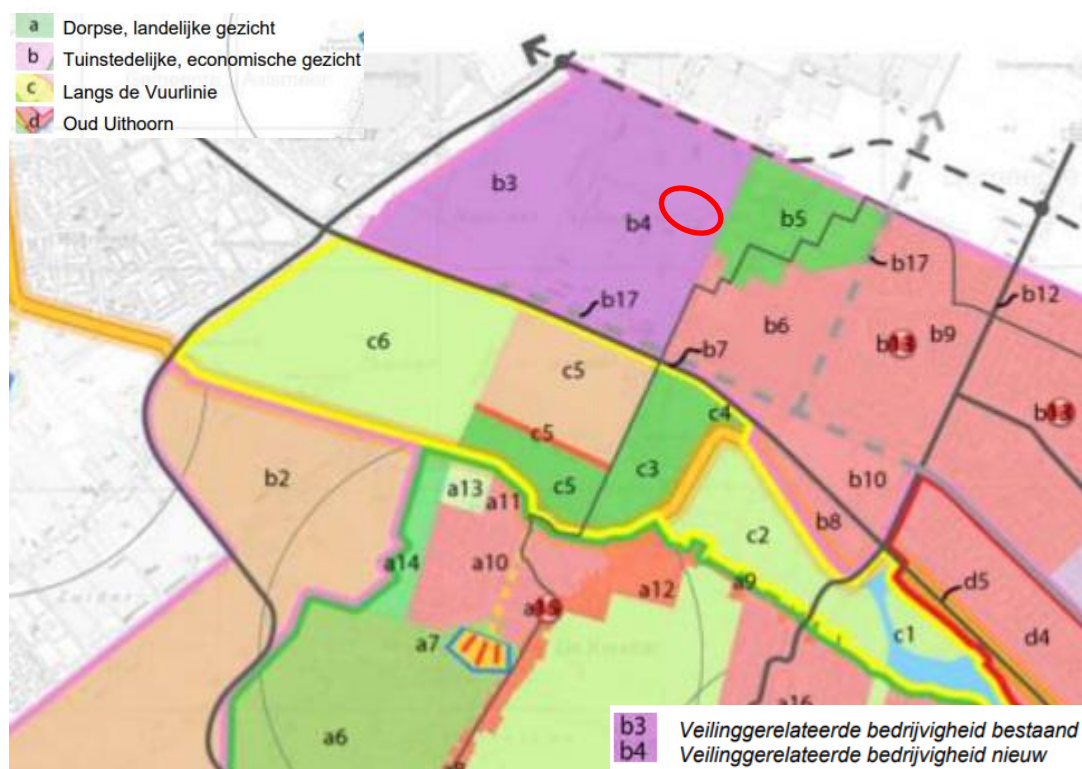
Visie op hoofdpijnen

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 veiling-gerelateerde 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.

Plangebied

Het plangebied is op de visiekaart (zie afbeelding 7) aangewezen als ‘veilinggerelateerde bedrijvigheid nieuw’ (b4).



Afbeelding 7 Visiekaart structuurvisie Uithoorn, plangebied rood omlijnd (gemeente Uithoorn, 2012)

Binnen dit gebied (b4) is de opgave in het Tuinstedelijke, economisch gezicht:

- Gebied nu genaamd “Werken in het Groen” transformeren naar veilinggerelateerde bedrijvigheid (als b3).

Het voornemen sluit aan op deze opgave. De huidige bedrijvigheid ‘glastuinbouwbedrijf’ wordt getransformeerd naar een groothandel in bloemen en planten (veilinggerelateerde bedrijvigheid).

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. In de Economische Visie worden daarvoor een zestal pijlers genoemd voor het economisch beleid;

- Versterking van Greenport Aalsmeer.
- Herstructurering bedrijventerrein Uithoorn.
- Vernieuwing van de winkelstructuur.
- Inspelen op de kansen voor recreatie en toerisme.
- Functiemenging.
- Goed functionerende arbeidsmarkt.

Het plangebied ligt op basis van de structuurvisie in het gebied ‘Werken in het Groen’. In dit gebied is er ruimte voor glastuinbouw en sierteelt gerelateerde bedrijven. De voorgenomen groothandel in bloemen en planten is een sierteelt gerelateerd bedrijf. Het planvoornemen past daarmee binnen de Economische Visie en betekent een versterking van Greenport Aalsmeer.

Kadernota bestemmingsplannen Landelijk gebied

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied is de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de bestemmingsplannen van het buitengebied van Uithoorn. Over het gebied tussen de Poelweg en Noorddammerweg is het volgende opgenomen.

Het gebied tussen Poelweg, Noorddammerweg, Randweg en de voormalige N196 (nu Koningin Máximalaan) is een gebied met bedrijvigheid, ontstaan door transitie van een voormalig glastuinbouwgebied. Door de ontwikkelingen in de glastuinbouw, zoals de benodigde schaalvergroting en verduurzaming om rendabel te blijven, is het gebied in transitie geraakt. De aanwezige functies typeren het gebied als een gemengd gebied met diverse bedrijfsfuncties. Het gebied kent een duidelijke driedeling. In 2009 is in de Structuurvisie een ontwikkelingsrichting gekozen voor het gebied, als uitbreidingsruimte voor de veiling. Een grootschalige herontwikkeling van het gebied is nooit van de grond gekomen. Wel is er gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid 'Wijzigen naar Bedrijf – Agrarisch verwant' die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Op een aantal percelen zijn hierdoor veilinggerelateerde bedrijven ontstaan.



Afbeelding 8 Kadernota – uitsnede Tussen Poelweg en Noorddammerweg (Het plangebied is rood omlijnd)

1. In dit deelgebied is reguliere bedrijvigheid aanwezig. Deze bedrijven zijn historisch gegroeid doordat de vraag naar andere functies dan glastuinbouw ontstond. Hier zijn een garagebedrijf, groothandelsbedrijven, aannemersbedrijven, een transportbedrijf en een groothandel in bestratingsmaterialen gevestigd. Deze bedrijven zijn in het huidige bestemmingsplan specifiek bestemd voor de aanwezige bedrijfsfunctie.
2. In dit deelgebied zijn nog en nog enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig. Door veroudering van de kassen staan deze bedrijven economisch sterk onder druk. In de huidige aard en omvang hebben deze bedrijven geen langdurig toekomstperspectief.
3. In dit deelgebied is voornamelijk veilinggerelateerde bedrijvigheid gevestigd.

Uitgangspunten voor het gebied tussen Poelweg en Noorddammerweg zijn:

- Bestaande (glastuinbouw)bedrijven behouden;
- Bekijken welke nevenfuncties economisch perspectief kunnen bieden naast glastuinbouw en op welke wijze dit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan voor dit gebied;
- Bekijken of de wetgeving omtrent plattelandswoningen oplossingen kan bieden voor voormalige bedrijfswoningen die door derden worden bewoond;
- Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijvigheid in het gebied conform de bestaande rechten wordt bestemd, maar niet verder wordt uitgebreid;

- Gezien het onderzoek dat loopt tussen de drie gemeenten Aalsmeer, Amstelveen om te bekijken op welke wijze de 80 hectare uitgefaseerd kan gaan worden, zal bekeken moeten worden hoe om te gaan met de wijzigingsbevoegdheid 'Werken in het groen', zoals die is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

De kadernota is de bouwsteen geweest voor de bestemmingsplannen landelijk gebied. De uitgangspunten van het bestemmingsplan komen dan ook overeen met de kadernota. Het plangebied maakt in de kadernota onderdeel uit van het gebied 'tussen Poelweg en Noorddammerweg' en ligt binnen deelgebied 2. De glastuinbedrijven in deelgebied 2 hebben in de huidige aard en omvang geen langdurige toekomstperspectief. Door de omschakeling naar een groothandel in bloemen en planten krijgt het bedrijf binnen het plangebied een nieuw toekomstperspectief. Om de omschakeling naar een groothandel in bloemen en planten mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid 'Wijzigen naar Bedrijf – Agrarisch verwant'. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg', waar onderhavig wijzigingsplan de juridische grondslag vindt, is in overeenkomst met de uitgangspunten voor het gebied. De voorgenomen groothandel in bloemen en planten past binnen de visie van de Kadernota.

Welstandsnota Uithoorn 2014

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

- Dorpscentrum Uithoorn;
- Linten;
- Hoofdtoegangswegen vanaf N201;
- Stelling van Amsterdam;
- Dorpscentrum De Kwakel;
- Veenweidegebied en ruilverkaveling;
- Thamerdal (tijdelijk).

Voor de overige gebieden is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota aan te wijzen als gebieden waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden.

De planlocatie behoort niet tot één van de gebieden waarvoor een gebiedsgericht welstandsbeleid is opgesteld. Zodoende is het een welstandsvrij gebied. Daarbij zal voor het planvoornemen geen nieuwbouw worden opgericht. Toetsing aan de welstandsnota is verder niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit voorafgaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

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.

5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente het 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft de 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 voorwaarde voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarde verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarde wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Plangebied

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding 9 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn (Het plangebied is rood omlijnd)

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.

Het plangebied is kleiner dan 5 hectare en de bodem zal door het planvoornemen niet dieper dan 0,30 m worden geroerd (alleen de functie wijzigt). Een archeologisch onderzoek hoeft niet plaats te vinden. Om de archeologische waarden te beschermen wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 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. De richtafstanden zijn vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van 2009. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is aan te merken als 'gemengde gebieden'.

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 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Plangebied

Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' gewijzigd in 'Bedrijf – Agrarisch verwant'. In de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw 1' zijn glastuinbouw en sierteelt bedrijven toegestaan met milieucategorie 2. Zijn op het perceel kassen aanwezig bij deze bedrijven, dan valt het bedrijf onder milieucategorie 3.1. De huidige situatie op het perceel is zodoende aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 3.1.

Binnen de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' zijn bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie 3.1. Een groothandel in Bloemen en planten is gecategoriseerd als een bedrijf met een milieucategorie 3.1. Het voorgenomen bedrijf past binnen de gewijzigde bestemming en zal geen belemmering vormen voor de omgeving. Met het planvoornemen zal op het perceel geen verslechtering van de milieusituatie optreden.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 uit 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.

Plangebied

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd. Aangezien onderhavig wijzigingsplan een functiewijziging betreft van de bestaande bedrijfsbebouwing/kassen, waarbij slechts een klein gedeelte wordt gesloopt, wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 4.9 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming. Het groepsrisico hoeft alleen te worden verantwoord voor zover het plangebied in het invloedsgebied van het risicobedrijf ligt.

Besluit externe veiligheid transportroutes

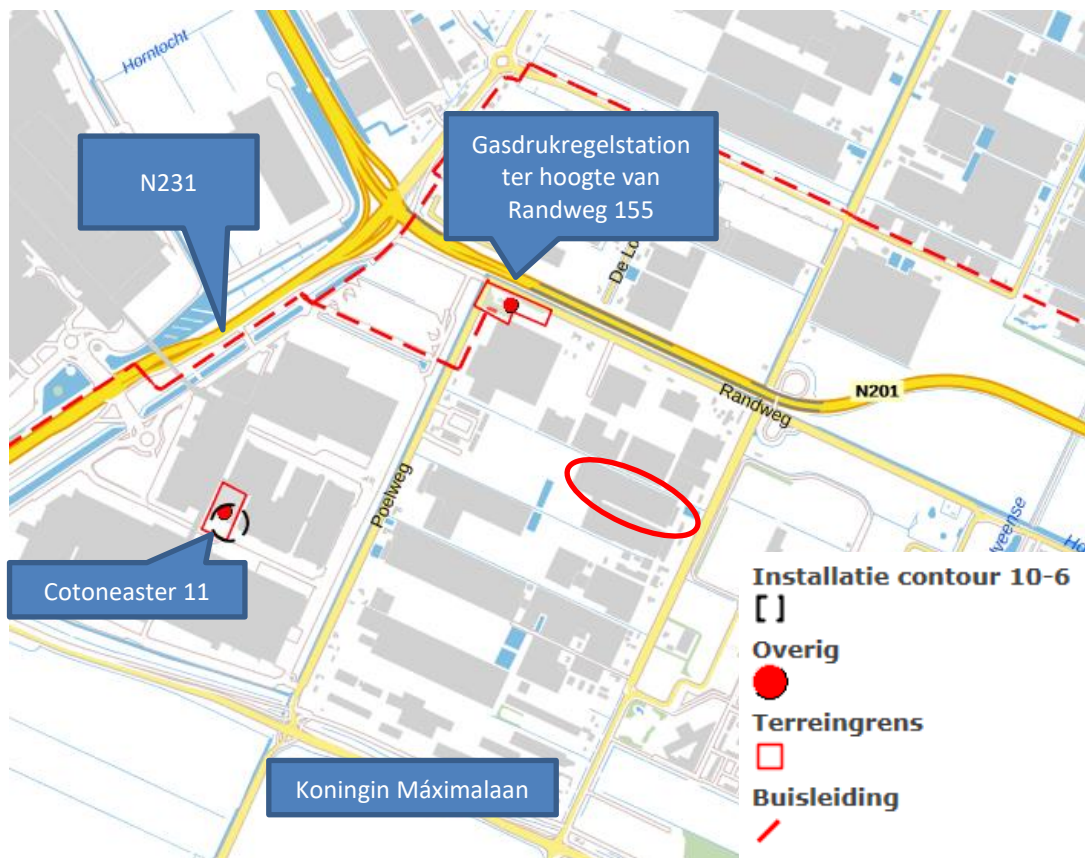
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie van risicobronnen

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



Afbeelding 10 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland (plangebied rood omlijnd)

Inrichtingen

Op de hoek van de Poelweg en de Randweg, ter hoogte van Randweg 155 is een gasdrukstation gelegen. Vanuit de bedrijven en milieuzonering geldt een afstandscriteria van 50 meter. De planlocatie is gelegen op een afstand van 285 meter, waardoor de locatie niet is gelegen binnen een straal van 50 meter. Hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied is Multi Color Flowers aan Cotoneaster 11 gevestigd, een detailhandel in bloemen en planten. Vanwege de opslag van overige stoffen heeft deze inrichting een risicocontour van 40 meter. De risicocontour strekt niet tot het plangebied. Voor het plangebied gelden zodoende geen beperkende maatregelen.

Transport over de weg

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen wegen die relevant zijn in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met externe veiligheid. Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 280 meter is de N201 gelegen. Ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 730 meter is de Koningin Máximaleaan (voormalige N196) gelegen. Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 825 meter is de N231 gelegen. Over deze wegen vindt volgens de Risicokaart geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Behorende bij het gasdrukstation ter hoogte van Randweg 155 hoort een hoge druk aardgasbuisleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en 40 bar. Voor deze leiding geldt dat in een straal van 140 meter een groepsrisicoberekening uitgevoerd moet worden bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 320 meter van de buisleiding. De planlocatie ligt niet binnen de afstand waarbij een groepsberekening gemaakt moet worden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen andere leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten; De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Het doel van de wet blijft de bescherming van de biodiversiteit in Nederland. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen.

Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Plangebied

De huidige bebouwing blijft in hoofdlijnen behouden, slechts één rij kassen wordt gesloopt ten behoeve van het realiseren van parkeervoorziening. Verder wordt er middels onderhavig plan geen nieuwbouw gerealiseerd. Verder onderzoek (quicksan flora en fauna) wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 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.

Plangebied

Aangezien met dit wijzigingsplan alleen de bestemming wijzigt en er verder geen gevoelige functies worden toegevoegd is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 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 gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

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. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval 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.

Plangebied

Het realiseren van een groothandel in bloemen en planten kan niet aangemerkt worden als ‘niet in betekende mate’ (NIBM). Dit betekent dat nader onderzoek gedaan moet worden of er een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt.

Toetsing

Met onderhavig voornemen zal het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van het plangebied niet toenemen (zie paragraaf 3.2). Hierdoor zal de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

5.9 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en in januari 2018 in werking getreden. Het LIB is een besluit op basis van de luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rond de luchthaven Schiphol.

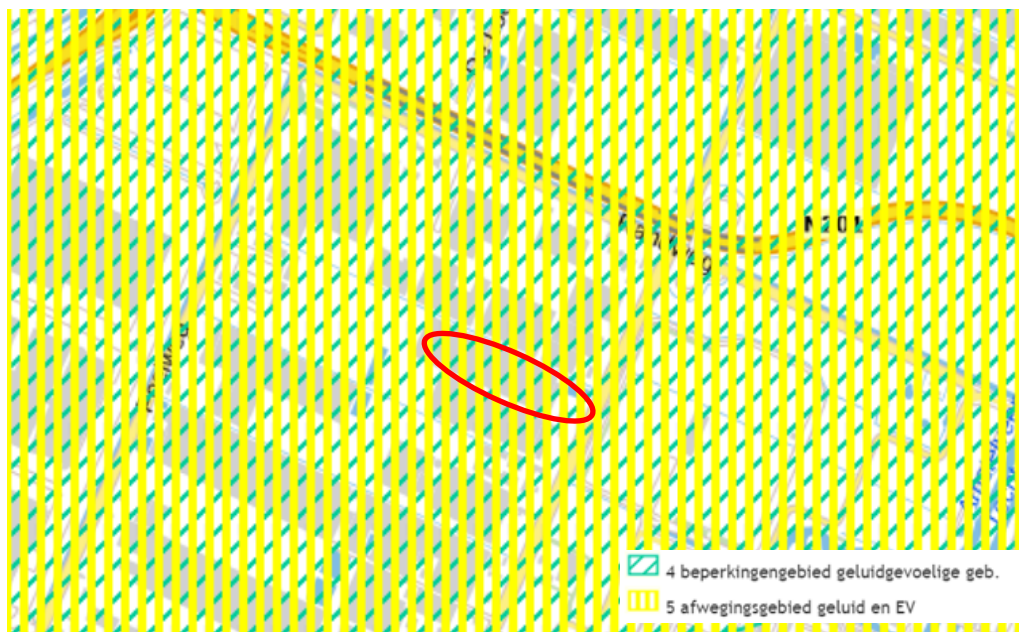
Primaire doelen zijn:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Plangebied

Beperking ten aanzien van bebouwing

Het plangebied valt binnen het besluit-vak 4 ‘beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen’ en het besluit-vlak 5 ‘afwegingsgebied geluid en EV’ (LIB bijlage 3) van het Luchthavenindelingsbesluit (afbeelding 11. Artikel 2.2 lid 1c en Artikel 2.2 lid 1d van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol zijn van toepassing.



Afbeelding 11 Uitsnede bijlage 3 'Beperking bebouwing' van het luchthavenindelingsbesluit Schiphol, 1 januari 2018 (het plangebied is rood omlijnd)

Artikel 2.2.1c

Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:

- bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

Met het planvoornemen wordt, volgens artikel 1.1 van Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 1 van de Wet geluidhinder, geen 'geluidsgevoelige ruimte' (woning) of 'ander geluidsgevoelig gebouw' mogelijk gemaakt. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan in de LIB4 zone. De bedrijfswoning is in de huidige situatie zowel planologisch als fysiek al aanwezig, waardoor een akoestisch onderzoek luchtvaart niet noodzakelijk is.

Artikel 2.2.1d

- Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.
- Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen aan de Noorddammerweg 45 mogelijk. Op basis van lid 2 moet de gemeente de wijze motiveren waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van onderhavig ruimtelijke ontwikkeling.

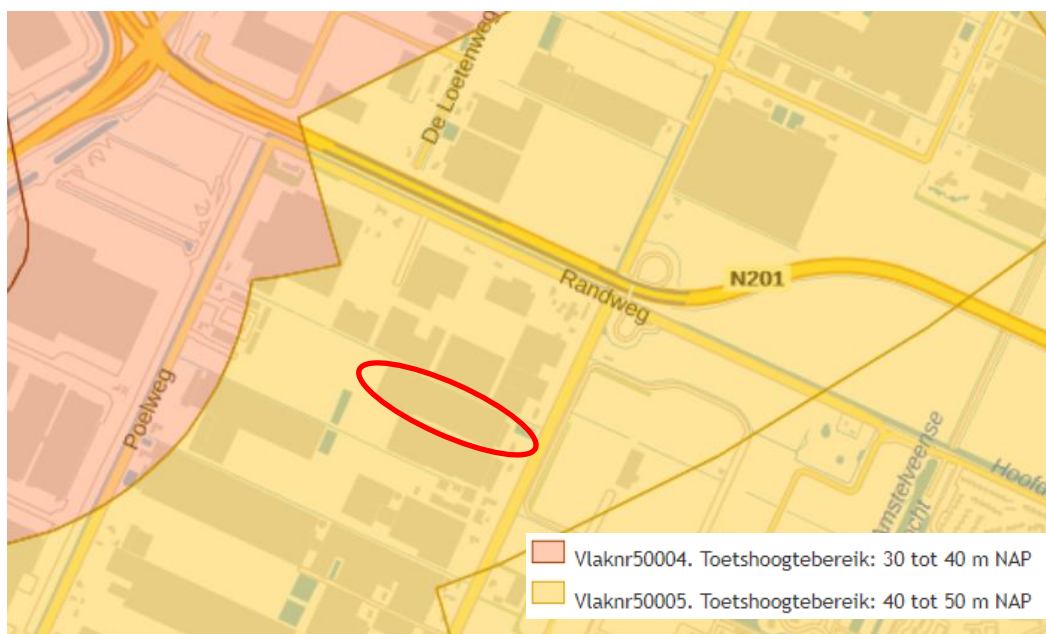
Externe veiligheid

Uithoorn ligt in de omgeving van de luchthaven Schiphol. In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De gemeente Uithoorn dient daarom voorbereid te zijn op de risico's van een vliegtuigongeval. Het risico neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. Om dit risico zo laag mogelijk te houden worden mitigerende maatregelen genomen, waaronder de locatiekeuze voor nieuwe kwetsbare objecten, maar ook maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen te bevorderen, vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen.

Met het planvoornemen worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan. De bestaande geschikte vlucht- en toegangswegen voor de hulpdiensten worden niet aangepast. Er zullen geen gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond aanwezig zijn. Op deze manier is in de planvorming rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond.

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 op afbeelding 12 als maximale waarden aangeeft. Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 40 tot 50 meter. 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 40 m +NAP.



Afbeelding 12 Uitsnede bijlage 4 'Maatgevende kaart toetshoogtes' luchthavenindelingsbesluit (het plangebied is rood omlijnd)

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 40m +NAP.

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Binnen gebieden in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies, is 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.

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.



Afbeelding 13 Uitsnede bijlage 5 'beperking aantrekken vogels' luchthavenindelingsbesluit (het plangebied is rood omlijnd)

Het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Het bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk. Zodoende worden de beperkingsgebieden niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Provinciale Watervisie van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 - 2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- Waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- Zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- Kader stellen voor regionale waterkeringen;

- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- Waterrobuust inrichten bevorderen;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het AGV bij aan verbetering op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het Waterbeheerplan 2016-2021, vastgesteld op 8 oktober 2015, bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het AGV voor de vijf thema's een aantal wensbeelden voor 2030 genoemd:

Thema's

1. **Waterveiligheid**
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen, houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
2. **Voldoende water**
Het doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden kan faciliteren, en wateroverlast en watertekort kan voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
3. **Schoon water**
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
4. **Waterketen (voorheen de term afvalwater)**
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

5. Op en om het water

Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

Naast de bovenstaande doelen richt het AGV zich ook op een intensieve samenwerking met gemeenten, provincie, het Rijk en de waterschappen, burgers, bedrijfsleven en de landbouw- en agrarische sector. Daarnaast wordt ook op internationaal niveau samenwerking gezocht om onder andere te komen tot innovatieve oplossingen.

Watergebiedsplan Westeramstel

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstel gebied.

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- Een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstel gebied;
- De kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- De waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- Actualiseren van de legger;
- Gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2017

Uithoorn valt binnen het Waterschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit waterschap is de Keur 2017 van kracht. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening.

Het stedelijk waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden. De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater;
2. Stedelijk leefwater;
3. Natuur;
4. Nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

De maatregelen die gelden voor de gehele gemeente worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk:

- a. Primaire waterthema's;
- b. Ruimtelijke waterthema's;
- c. Beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt o.a. de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het waterschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het overstorten vanuit het riool te beperken.

Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek heeft in haar Keur 2017 een regeling opgenomen dat een vergunning noodzakelijk is als een planontwikkeling in stedelijk- en glastuinbouwgebied voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² en in overig gebied bij een toename van meer dan 5.000 m² verhard oppervlak. Het plan ligt in een glastuinbouwgebied. Met het planvoornemen zal de hoeveelheid verharding niet wijzigen. Hiermee is het uitvoeren van een uitgebreide watertoets niet noodzakelijk.

Het is echter wel noodzakelijk te beschrijven hoe in het ontwikkelingsplan wordt omgegaan met afval-, hemel- en grondwater (zie volgende pagina).

Op het meest zuidelijke deel van het plangebied aan de Noorddammerweg geldt de vigerende dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen'. Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit:

- a. Bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren.

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. Niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterloop;
- c. Alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterloop.

In andere gevallen dient een groenstrook van 5 meter behouden te blijven ten behoeve voor het onderhoud van de waterloop.

Afvalwater

In de huidige situatie is het bedrijf aangesloten op de bestaande riolering. Dit zal niet wijzigen.

Hemelwater

Het hemelwater van de kassen/bedrijfsgebouw wordt opgevangen in de waterloop die grenst aan de oostzijde van het perceel.

Het hemelwater van de bedrijfswoning en verharding infiltreert in de bodem of loopt ook naar het de waterloop die grenst aan de oostzijde van het perceel.

De primaire waterloop wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen', die wordt overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Grondwater

De gemeente hanteert een grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden. De norm luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet vaker dan 5 dagen achtereen hoger mag zijn dan:

- 0,5 meter onder maaiveld bij kruipruimteloos bouwen.
- 0,9 meter onder maaiveld bij bouwen met kruipruimtes.

Als aan deze grondwaternorm wordt voldaan, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Indien maatregelen wel noodzakelijk zijn, dan gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

- Kruipruimteloos bouwen;
- Ophogen;
- Ontwatering middels nieuw te graven open waterlopen (in overleg met Waternet) of eventueel andere robuuste ontwateringsmiddelen (vb. drainage).

Deze normen gelden alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen in binnenstedelijke gebieden. Voor het buitengebied gelden geen grondwaternormen.

Waterkwaliteit

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 dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal;
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen;
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat;
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, toegezonden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter.

Vooraf vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 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 kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen 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.

6.3 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 - Agrarisch verwant

De voor 'Bedrijf - Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor sierteeltgerelateerde transportbedrijven, sierteeltgroothandel en sierteeltverwerkende bedrijven. Kassenbouw, glashandel, opslag en stalling van agrarische en sierteeltgerelateerde producten in bestaande bebouwing, een agrarisch loonbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, een mechanisatiebedrijf en een hoveniersbedrijf is ook toegestaan binnen de bestemming.

Daarnaast is een agrarisch handelsbedrijf, handel in zaai- en pootgoed, verdeling, een kenniscentrum, een laboratorium, een presentatieruimte en de opslag van niet agrarische producten in bestaande bebouwing, voor zover deze gerelateerd zijn aan de glastuinbouw toegestaan. Met de daarbij horende, binnen het bouwvlak, bedrijfswoning, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wegen en paden, groen, - water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, voldoende parkeervoorzieningen (en laad- en losvoorzieningen) ten behoeve van het gebruik ter plaatse.

De gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen, met uitzondering van de erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor maximaal 75% worden bebouwd. De goothoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met lage verwachtingswaarden. Voor werkzaamheden die een oppervlakte hebben groter dan 5 hectare en verder gaan dan een diepte van 0,30 meter moet er archeologisch onderzoek worden gedaan.

Artikel 5 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)

De gronden bestemd voor 'Waterstaat – Waterlopen' zijn bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken van geringe omvang en welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven over ondergeschikte bouwdelen en over het bouwen van bruggen, dammen en duikers.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9 algemene aanduidingsregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van bestaande maten maar ook voor de bouw van onder andere erkers en uitbouwen. Daarnaast kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van een Bed & Breakfast.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn de voorrangregels van de enkel- en dubbelbestemmingen vastgelegd. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren en de afmetingen van parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 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: Wijzigingsplan Noorddammerweg 45, Uithoorn.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 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 zowel op particulier terrein als op gronden van de gemeente Uithoorn. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan Noorddammerweg 45, Uithoorn is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg.

De procedure als bedoeld in de Awb wordt voor dit wijzigingsplan gevolgd. Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp wijzigingsplan ligt het ontwerp 6 weken ter inzage. Uitsluitend belanghebbenden kunnen binnen deze periode op dit ontwerp reageren door een zienswijze in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt deze zienswijzen en stelt het wijzigingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast. Het wijzigingsplan is een verkort traject en komt niet langs de Raad.

Het wijzigingsplan Noorddammerweg 45 heeft van donderdag 5 september tot en met woensdag 16 oktober 2019 ter inzage gelegen. In de periode van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan, 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.