

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, postzegelplannen 2011

Gemeente Uithoorn
Vastgesteld 3 november 2011

NOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED, POSTZEGELPLANEN 2011

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, postzegelplannen 2011 heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure van 3 juni 2011 tot en met 14 juli 2011 terinzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. In deze nota zijn de vijf ingekomen zienswijzen samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan Landelijk gebied, postzegelplannen 2011 aan te passen.

Nr.	Naam	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
01	Indiener 1	De bestaande schuur bevat asbest. Dit in combinatie met de algehele staat van de schuur vormt voor de eigenaar de overweging een nieuwe schuur te plaatsen. De plannen hiervoor gaan uit van een hogere hoogte dan de bestaande hoogte. De reden hiervoor is onder andere het efficiënter omgaan met de stahoogte in combinatie met een volledige isolatie. Verzocht wordt om voor wat betreft de schuur aan de Banken 1 de bestaande bebouwingsmogelijkheden over te nemen.	Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsvlak komt niet overeen met het geldende bebouwingsvlak. Dit wordt aangepast en de bestaande veestal met de gronden eromheen krijgt de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Wat betreft de nieuwbouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de regeling voor vervolgfuncties die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied. Enkel onder voorwaarde is nieuwbouw toegestaan. Deze voorwaarden hebben betrekking op de inrichting van het perceel en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt een maximale goot- en nokhoogte van 3 en 6 meter opgenomen. Deze hoogte sluit aan bij de maatvoering voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen binnen het landelijk gebied.	Reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding, de toelichting en artikel 6 van de planregels.
02	Indiener 2	Waternet is wat betreft de ontwikkeling aan Steenwijkerveld 21 niet eens met de gemeentelijke reactie op hun reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Ter onderbouwing wordt het volgende aangegeven. <i>De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van 864m2, de rest van het terrein is niet verhard. In het bestemmingsplan worden twee bouwvlakken aangewezen met een totale oppervlakte van 2228m2. Als er bij de realisatie van nieuwbouw het verharde</i>	Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1000 m2, is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Voor het dempen van oppervlaktewater geldt een 1 op 1 compensatieplicht, voor het verharden geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verharde oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Deze	Reactie leidt tot aanpassing van hoofdstuk 6.8 van de toelichting van het bestemmingsplan.

		oppervlak met meer dan 1000m² toeneemt, is het noodzakelijk om dit met extra water te compenseren. U moet dan een oppervlak gelijk aan 10% van de extra verharding als extra water aanbrengen. Ik vraag u om in het bestemmingsplan op te nemen waar het extra water gegraven kan worden. Wanneer voor de nieuwbouw een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is het ook noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. In de watervergunning wordt de compensatie van de extra verharding getoetst aan de eisen van de keur van AGV.	watercompensatie moet plaatsvinden in hetzelfde peilgebied als waar de demping of verharding plaatsvond. Het is aan de initiatiefnemer om deze watercompensatie te realiseren.	
03	Indiener 3	1. Zienswijzenindieners zijn samen met verschillende adviseurs en makelaars tot de conclusie gekomen dat de nu voorgestelde bestemming niet toekomstvast/verkoopbaar is. De opgenomen regeling werkt verkoopbelemmerend. Op Steenwijkerveld 23 is bebouwing tot 8 meter hoog toegestaan terwijl op Steenwijkerveld 21 maar 5 meter hoog is toegestaan. Zodoende wordt verzocht om de bebouwingsmogelijkheden op Steenwijkerveld 21 aan te passen en als maximale hoogte 6 meter op te nemen. 2. Uit onderzoek dat zienswijzenindieners heeft laten verrichten, blijkt dat bedrijfscategorieën 1 t/m 3 uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn. Het belendende perceel Steenwijkerveld 23 heeft die mogelijkheid immers ook al. Daarnaast werkt de bepaling dat alleen opslag ten behoeve van een bedrijf op het naastgelegen bedrijventerrein beperkend. Het is voor toekomstige investeerders en verhuur- en verkoopmogelijkheden en de economische ontwikkeling in dit gebied belangrijk dat er niet allerlei onnodige en niet handhaafbare beperkingen op de bestemming liggen. Verzocht wordt zodoende om dezelfde bestemming op te nemen op	1. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het perceel een stedenbouwkundig advies laten opstellen. Uitgangspunt hierbij was te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een kleinschalige ontwikkeling. Uit dit advies is een maximale goothoogte van 5 meter gekomen. Een goothoogte van 6 meter met een dakhelling van minimaal 25° en maximaal 45° en de eis dat de opslagruimte twee kapjes moet hebben, past ook binnen dit beeld en tast de kleinschaligheid niet aan. 2. Eén van de uitgangspunten bij het verlenen van medewerking aan deze ontwikkeling is dat geen sprake is van uitbreiding van het bestaande naastgelegen bedrijventerrein. Op de te ontwikkelen locatie is dus geen zelfstandige bedrijvigheid toegestaan. Aan het verzoek om dezelfde bestemming op te nemen als bij Steenwijkerveld 23 wordt niet tegemoet gekomen. Bij nader inzien moet wel worden geconcludeerd dat de eis dat opslag alleen ten dienste van de naastgelegen bedrijven niet of moeilijk handhaafbaar is. Deze bepaling wordt	1. Reactie geeft aanleiding tot wijziging van paragraaf 2.4.5 van de toelichting en artikel 5.2.1, lid b van de planregels. Als maximale goothoogte wordt 6 meter opgenomen. Daarnaast geldt dat een gebouw een dakhelling van minimaal 25° en maximaal 45° en twee kapjes moet hebben. 2. Reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 5.1, lid a wordt de zinsnede 'ten behoeve van bedrijven van het naastgelegen bedrijventerrein' geschrapt.

		Steenwijkerveld 21 naar analogie van Steenwijkerveld 23.	zodoende geschrapt.	
04	Indiener 4	1. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat door de ondernemers van het bedrijventerrein De Kwakel al jaren wordt verzocht om een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein naast Steenwijkerveld 21. Verzocht wordt om aan te geven om hoeveel verzoeken het gaat, wanneer en hoe deze zijn ontvangen en in hoeverre de eigenaar van de locatie Steenwijkerveld 21 bij het verzoek van de genoemde 'ondernemers van het bedrijventerrein' is betrokken. 2. Afgevraagd wordt waarom het gegeven ontbreekt dat zowel de woning als het achterliggende (tuinbouw)bedrijf op de locatie Steenwijkerveld 21 momenteel te koop worden aangeboden. Het ligt derhalve voor de hand dat de eigenaar gebaat is bij een verruimde bestemming om een betere verkooppositie te verkrijgen. 3. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over leegstaande bedrijfspanden die moeilijk verhuur- of verkoopbaar zijn vanwege gebrek aan opslag- en buitenruimte. Zienswijzenindieners verneemt graag hoeveel bedrijfspanden er momenteel leeg staan en welk oppervlak aan leegstand momenteel aanwezig is. 4. De gemeente stelt dat bedrijfspanden moeilijk verhuur- of verkoopbaar zijn vanwege gebrek aan opslag- en buitenruimte. Zienswijzenindieners verneemt graag wie deze conclusie heeft gemaakt	1. De ondernemer van Steenwijkerveld 21 wordt zelf geen ruimtegebruiker van het bedoelde perceel gelegen achter Steenwijkerveld 21. Al in 2005 hebben drie bedrijven zich gemeld bij de ondernemer. Anno 2011 blijkt nog steeds dat het bestaande terrein te beperkt qua omvang is en dat het niet optimaal ingericht is voor de ter plaatse gevestigde bedrijven. Om die reden is verzocht het bedoelde perceel op nr 21 hierbij te trekken. 2. Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. De verkooppositie van de eigenaar speelt hierbij geen rol. Het gegeven dat de woning te koop staat, doet dus niets af aan het positieve standpunt tot wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente heeft geen invloed op de privaatrechtelijke situatie en mag deze ook niet meenemen bij de publiekrechtelijke beoordeling. 3. Volgens de ondernemer staan op de Voorling 31 bedrijfsunits waarvan er 17 zijn verhuurd of verkocht. De leegstand bedraagt derhalve ca. 50%. 4. Bij de verhuuractiviteiten is volgens de ondernemer gebleken dat kandidaat huurders/kopers aangegeven meer behoefte te hebben aan (semi) buitenruimte. Dit is	1. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		en/of uit welk onderzoek dit is gebleken. Onderzoek hieromtrent ontbreekt ten onrechte. 5. Wijziging van de huidige glastuinbouwfunctie dient slechts voor verouderde en versnipperde kassengebieden van toepassing te zijn. Eén van de doelstelling van Greenport Aalsmeer, waartoe ook Uithoorn behoort, het op langere termijn herstructureren, transformeren en saneren van verouderde en versnipperde kassengebieden. Steenwijkerveld behoort niet tot het zgn. kerngebied glastuinbouw. In de toelichting van het bestemmingsplan is nota bene aangegeven dat de gronden primair zijn bestemd voor glastuinbouw. Het is derhalve onwenselijk dat de op de locatie Steenwijkerveld 21 een glastuinbouwfunctie verloren gaat. 6. In de zienswijze op het ontwerp '1^e herziening bestemmingsplan Landelijk gebied' is verzocht de tuinbouwbestemming aan beide zijden van de Iepenlaan te verruimen. De gemeente heeft hier niet mee ingestemd. Het is zodoende opportuun nu wel medewerking te verlenen aan de wijziging aan de Steenwijkerveld 21.	gebleken uit informatie van lokale/regionale makelaars die bemiddelen bij de verhuur. 5. Op dit moment is de gemeente bezig met het opstellen van een visie voor het gebied rondom het Steenwijkerveld. In deze visie wordt aangegeven hoe het gebied op een toekomstbestendige onderdeel kan zijn van de Greenport Aalsmeer. De realiteit is dat aan de rand van het gebied een bedrijfsterrein is gevestigd. Hierdoor kan het perceel Steenwijkerveld 21 moeilijk duurzaam worden geherstructureerd omdat geen doorlopende glasbebouwing kan worden gerealiseerd. Het huidige bedrijventerrein doorbreekt reeds de verkavelingsstructuur. Los van de uitkomsten van de visie op het gebied, staat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling dat het naastgelegen terrein voor opslag bestemd wordt. 6. Zoals ook aangegeven bij punt 5 streeft de gemeente ernaar om de glastuinbouw (binnen het kerngebied glastuinbouw) te behouden. Aangezien de Iepenlaan deel uit maakt van dit gebied, heeft de gemeente in het verleden geen medewerking verleend aan de verruiming van de bestemming. De locatie Steenwijkerveld 21 is echter niet vergelijkbaar met de Iepenlaan. Deze locatie ligt buiten het kerngebied glastuinbouw en is gelegen naast een bedrijfspand waarbij behoefte is aan opslag. Dat specifieke belang maakt dat de gemeente hier medewerking wil verlenen aan deze bestemmingswijziging, onder strikte ruimtelijke voorwaarden.	5. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 6. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	--	---	--	---

	7. Langs de Iepenlaan vragen de ondernemers al jarenlang om een opslagfunctie voor bedrijven die gevestigd zijn in de Bloemenveiling Aalsmeer of op omliggende bedrijventerreinen. Echter al jarenlang wordt geen medewerking verleend aan wijziging van de glastuinbouwfunctie. Diverse malen is hiertegen handhavend opgetreden. Gelet hierop is het onbehoorlijk om op Steenwijkerveld 21 wel medewerking te verlenen aan deze functiewijziging. Dit dient precedentwerking te geven voor elders in het glastuinbouwgebied, nabij bedrijvigheid. 8. Door het verdwijnen van het achterliggende agrarische bedrijf op de locatie Steenwijkerveld 21 kan geen sprake meer zijn van een agrarische bedrijfswoning op dit perceel. Het ligt derhalve op de weg van de gemeente te onderzoeken voor welke specifiek(e) bedrijf/bedrijven deze bestemming (agrarische bedrijfswoning) nog passend is, waarbij van belang is dat de gemeente de bij de agrarische bedrijfswoning behorende tuinbouwgronden wilt wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. 9. Een (akoestisch) onderzoek naar de gevolgen voor het toekennen van een bestemming 'Bedrijf' op de locatie Steenwijkerveld 21 op de nabijgelegen woning, plaatselijk bekend Steenwijkerveld 21 ontbreekt. Deze woning is namelijk gelegen voor de bedrijfslocatie Steenwijkerveld 21, maar met name ook naast de inrit naar de toekomstige bedrijfslocatie Steenwijkerveld 21.	7. De locatie aan het Steenwijkerveld 21 is een beduidend andere situatie dan die aan de Iepenlaan. De ruimtevraag tot opslag bij het Steenwijkerveld 21 komt van het direct aanpalende bedrijventerrein. Bovendien is op dat perceel geen ruimte voor opslag. De bestemmingswijziging is daardoor ten behoeve van de directe omgeving. De ruimtevraag waarna zienswijzeindieners verwijst aan de Iepenlaan is een algemene ruimtevraag vanuit de Greenport en komt niet voort uit direct aanpalende percelen. Binnen de Greenport zijn voldoende mogelijkheden tot opslag op niet-aanpalende percelen. 8. De gemeente kent een regeling ten aanzien van bedrijfswoningen die het mogelijk maakt voor agrarische bedrijven om een bedrijfswoning te hebben op een andere locatie binnen het glastuinbouwgebied. De koppeling tussen de locatie van het bedrijf en de bedrijfswoning is daarmee losgelaten. Met deze regeling delen wij uw mening niet dat het op het pad van de gemeente ligt om een dergelijk onderzoek uit te voeren. 9. Voor de afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies wordt in het ruimtelijke spoor veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie zijn opslagactiviteiten ingeschaald in hindercategorie 2. In het ontwerpbestemmingsplan staat ten onrechte categorie 3.1. Dit zijn activiteiten die buiten de bebouwde kom (functiemenging) op korte afstand van woningen toelaatbaar zijn. Door	7. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 8. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 9. Reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, te weten artikel 5.1, lid a van de planregels.
--	--	---	--

		10. In het bestemmingsplan ontbreekt het beleid van het Hoogheemraadschap dat bij een functiewijziging minimaal 10% van het plangebied uit wateroppervlak moet bestaan.	aan te sluiten bij de methodiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is voldoende aannemelijk gemaakt dat geen sprake is van onaanvaardbare milieuhinder. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. 10. Zie reactie bij zienswijze 2.	10. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
05	Indiener 5	1. Zienswijzenindieners ondervindt overlast van twee nabijgelegen varkenshouderijen. Hierbij gaat het om overlast van stank en zwermen, groen-blaue strontvliegen. Verwacht wordt dat deze door de wijziging zal toenemen. Indien de bedrijfsvoering wordt veranderd en/of bouwpercelen worden vergroot, wordt verwacht dat de overheid afspraken maakt met het bedrijf dan wel regels oplegt voor overlast beperking. Dit door bestrijding aan de bron.	1. De nieuwbouw van een veestal van de omvang zoals initiatiefnemer dat wil, is binnen het geldende bestemmingsplan ook toegestaan. Echter vanwege de gewenste situering van de veestal is het plan in strijd met het bestemmingsplan en is een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Deze wijziging heeft enkel betrekking op de situering van het bebouwingsvlak. Voor het overige blijkt de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik (planregels) hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied. Voor zover sprake is van toename van overlast is dit een gevolg van de bouw van een nieuwe veestal en niet door de wijziging van het bebouwingsvlak. Ten aanzien deze vermeende, en niet nader onderbouwde, toename van overlast is op grond artikel 2.1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer een zorgplicht van toepassing. Hierin is bepaald dat de houder van de inrichting nadelige gevolgen voor het milieu moet voorkomen, of als dit niet	1. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		2. In de herziening van het bestemmingsplan wordt alleen gesproken over de uitbreiding. De gemeente moet echter het bedrijf in z'n totaliteit beoordelen. Ten onrechte wordt geen rekening gehouden met de al bestaande gebouwen. Deze zullen op een andere manier worden gebruikt. Net als de Agrarische beoordelingscommissie gaat zienswijzenindieners ervan uit dat in de oude stallen varkens worden gehouden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is maar 1000m² voor intensieve veehouderij toegestaan. In werkelijkheid is al 2000m² aan intensieve veehouderij aanwezig. Het bedrijf is hiermee in feite een gemengd bedrijf dat bestaat uit twee los van elkaar staande volwaardige componenten. Deze afwijking wordt in de herziening niet onderbouwd en daarmee ook geen belangenafweging gemaakt. De gemeente weigert het bedrijf in totaliteit te beoordelen en daarmee ook de overlast die het bedrijf in totaliteit met zich meebrengt. Door alleen in te gaan op de nieuw te realiseren stal geeft de gemeente een verkeerd beeld van de situatie en gaat daarmee voorbij aan de belangen van omwonenden.	mogelijk is zoveel mogelijk beperkt. Het bestrijden van vliegen valt hier ook onder. Daarnaast voldoet de situering van het nieuwe bebouwingsvlak aan de volgens de Wet Geurhinder minimaal aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten, zoals de woningen. 2. Zie reactie punt 1. In aanvulling hierop geldt nog het volgende. De Agrarische beoordelingscommissie heeft geoordeeld dat de beoogde situering van de nieuwe veestal de meest optimale is, zodat overschrijding van het bouwblok eveneens noodzakelijk is. De commissie concludeert eveneens dat met de laatst vergunde en gebouwde stal het maximum van 1000m² aan intensieve veehouderij is overschreden. Het in procedure zijnde bestemmingsplan brengt in deze situatie geen verandering. Zodra de nieuwe veestal wordt gerealiseerd en in gebruik wordt genomen, zal ook duidelijk zijn wat met de bestaande stallen gebeurt. Indien dit gebruik afwijkt van het bestaande bestemmingsplan zal hiervoor ook een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Indien het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan zal een planologische afweging moeten worden gemaakt en moeten worden beoordeeld of het wenselijk is hieraan medewerking te verlenen. Een totale beoordeling van het bedrijf is nu niet aan de orde is. Het gaat hier immers niet om een totale herziening van de planologische regeling. Tenslotte geldt dat de gemeente een voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan terinzage heeft	2. Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	--	---	--	--

			gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld te reageren. Dit heeft niet tot andere reacties geleidt. Met de belangen van omwonenden is dus rekening gehouden.	
06	Ambtelijke wijziging	'Artikel 5.2.1 onder d Bedrijf' van de planregels	De in de dit artikel opgenomen maximale bouwhoogte voor overige gebouwen is op dit bestemmingsplan niet van toepassing,	Artikel 5.2.1 onder d voor zover betrekking hebbend op de maximale bouwhoogte van overige gebouwen is geschrapt.