

Zaaknummer : [redacted]
Documentnummer : [redacted]
Kenmerk : [redacted]
Bijlagen : [redacted]
Beh. ambtenaar : [redacted]
Telefoonnummer : [redacted]
E-mailadres : gemeente@uithoorn.nl

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp
brief beoordeling vooroverleg

Datum
14 december 2022

Geachte [redacted]

Op 6 oktober 2022 hebben wij uw vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van flexwoningen op het perceel [redacted] bestaande uit de activiteit .

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer [redacted] . Wij verzoeken u vriendelijk dit kenmerk bij eventuele verdere correspondentie te vermelden.

Beoordeling vooroverleg

Op basis van de door u ingediende gegevens heeft RO het plan beoordeelt en een advies afgegeven.

Het RO advies luidt als volgt:

Initiatiefnemer heeft een vooroverleg aangevraagd voor het slopen van een deel van de bestaande kassen en het realiseren van een (niet gespecificeerd) aantal flexwoningen op het perceel [redacted] . Hierbij wordt aangegeven dat een deel van de kassen dat aan de kant van de Hoofdweg is gelegen, behouden blijven.

Bestemmingsplan

Het adres [redacted] is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied' en heeft hierbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologie 4'. Verder is het gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke', de huidige LIB 5 contour. Ook heeft een gedeelte van het perceel de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 1'

Ter plaatse van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw 1 is enkel een bedrijfswoning toegestaan. Logiesverstrekking voor arbeidsmigranten is, onder voorwaarden, echter wel toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 1'. De in de tekeningen voorgestelde locatie van de flexwoningen overlapt echter niet met de betreffende gebiedsaanduiding. De voorgestelde flexwoningen passen hierdoor niet binnen het bestemmingsplan.

Verder valt het perceel binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke'. Dit is de huidige LIB-5 contour. In het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol staat aangegeven dat buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen in LIB5 in het buitengebied zijn wel mogelijk, indien het ook aan de andere regels voldoet. Waarbij een woningbouwontwikkeling kleinschalig in het geval van 11 woningen of minder.

Ook moet in de toelichting van een plan ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 rekenschap gegeven worden van het feit dat er op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Er is dus een onderbouwing nodig voor waarom er wel woningen gebouwd kunnen worden op deze locatie binnen de contour.



Gebiedsaanduiding- Huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 1.

Gebiedsvisie Kernglastuinbouwgebied

In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat nieuwe burgerwoningen in dit gebied zijn uitgesloten. Ook staat de gemeente negatief tegenover het verwijderen van bestaande kasgebouwen om daar woningen voor in de plaats te bouwen.

Provinciale Omgevingsverordening 2020

In de Omgevingsverordening (Artikel 6.37 lid 3) wordt aangegeven dat nieuwe burgerwoningen, waaronder de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoningen, niet zijn toegestaan. Door de Provincie Noord-Holland worden flexwoningen in het landelijk gebied hetzelfde beoordeeld als reguliere woningen.

Verder wordt in Artikel 6.37 lid 6 voorgescreven dat niet agrarische bedrijfsfuncties, zoals huisvesting van arbeidsmigranten, niet is toegestaan indien er aantasting plaatsvindt van de omvang van het glastuinbouwconcentratiegebied voor glastuinbouw. Door de sloop van de bestaande kassen is er wel sprake van aantasting van de omvang en is dit initiatief dus niet wenselijk.

Conclusie

Concluderend past de gewenste ontwikkeling niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied' en valt het binnen de LIB5-contour. Ook passen flexwoningen niet binnen gebiedsvisie Kernglastuinbouwgebied omdat er kassen moeten worden gesloopt om de woningbouw mogelijk te maken. Verder passen flexwoningen, aangezien deze door de Provincie Noord-Holland gezien worden als reguliere woningen, niet binnen de Omgevingsverordening 2020. Verder is ook volgens de Omgevingsverordening 2020 het slopen van kassen voor niet agrarische bedrijfsfuncties niet

toegestaan. In het verleden is al een gebiedsaanduiding toegewezen op het perceel voor huisvesting van arbeidsmigranten, mogelijk dat hier gebruik gemaakt van kan worden. Vanwege deze beperkingen worden het slopen van bestaande kassen en het bouwen van flexwoningen op het perceel [REDACTED] niet wenselijk geacht.

Zoals u hierboven kunt lezen heeft het plan een negatief advies gekregen.
Mocht u hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen zal de aanvraag geweigerd worden.

Vragen

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met [REDACTED]
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Uithoorn,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+
afdeling Buurt

[REDACTED]

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.