

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding, opzet en doel	2
1.2	Ligging, begrenzing en onderverdeling van het plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>Bestaande en toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Ligging in groter verband	7
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.3	Omschrijving hoofdthema's	11
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>22</b>
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	29
<b>4.</b>	<b>Initiatieven</b>	<b>35</b>
4.1	Vuurlijn 5	35
4.2	Vuurlijn 36	36
<b>5.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>38</b>
5.1	Inleiding	38
5.2	Archeologie	38
5.3	Bedrijf en milieuzonering	40
5.4	Bodemkwaliteit	41
5.5	Externe veiligheid	43
5.6	Flora en fauna	45
5.7	Geluidsaspecten	49
5.8	Geurhinder	50
5.9	Luchtkwaliteit	51
5.10	Luchtvaart Schiphol	52
5.11	Water	55
5.12	Parkeren en laad- en losmogelijkheden	60
5.13	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	61
<b>6.</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>66</b>
6.1	Verbeelding	66
6.2	Planregels	66
6.3	Toelichting op de bestemmingen	67
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>74</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	74
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding, opzet en doel

De aanleiding voor het actualiseren van bestemmingsplannen komt voort uit de verplichting van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro verplicht de gemeenteraad van Uithoorn dat haar bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Voor bestemmingsplannen die binnen vijf jaar voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) zijn vastgesteld, mag de datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden hiervoor als uitgangspunt worden genomen. Het bestemmingsplan “Uithoorn Landelijk gebied” is vastgesteld op 27 januari 2005 en onherroepelijk geworden op 22 november 2006. Op 12 juni 2008 is voorts een partiële herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld, naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit en het beroep. Verder stelt de wet- en regelgeving dat bestemmingsplannen (sinds 1 januari 2010) digitaal moeten worden opgesteld, volgens landelijke standaarden (SVBP 2012). Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de eis om tijdig het plan te actualiseren. Daarnaast voldoet dit plan aan de eisen die gesteld worden voor het digitaal vervaardigen van bestemmingsplannen.

Het huidige bestemmingsplan beslaat het hele landelijke gebied binnen één bestemmingsplan. Maar daarbinnen kunnen verschillende gebieden worden onderscheiden. Elk gebied heeft een eigen identiteit, waarbij per gebied andere ruimtelijke kenmerken, wensen en behoeften voorkomen. In de structuurvisie van de gemeente Uithoorn is dat onderkend. Daarom is er voor gekozen voor elk deelgebied een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen overeenkomstig de indeling in de structuurvisie. Hierdoor komen er vijf duidelijke, overzichtelijke en goed hanteerbare plannen. Te weten:

- Landelijk gebied – Veenweidegebied
- Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied
- Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied
- Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie
- Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg.

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen is eerst de ‘Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied’ opgesteld. Deze is vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In hoofdstuk 3.4 wordt nader ingegaan op deze nota. Een basis voor de kadernota is onder andere de structuurvisie. Deze visie is vastgesteld op 8 oktober 2009. De structuurvisie vormt het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Hierbij wordt per gebied een visie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ook nader ingegaan op de structuurvisie.

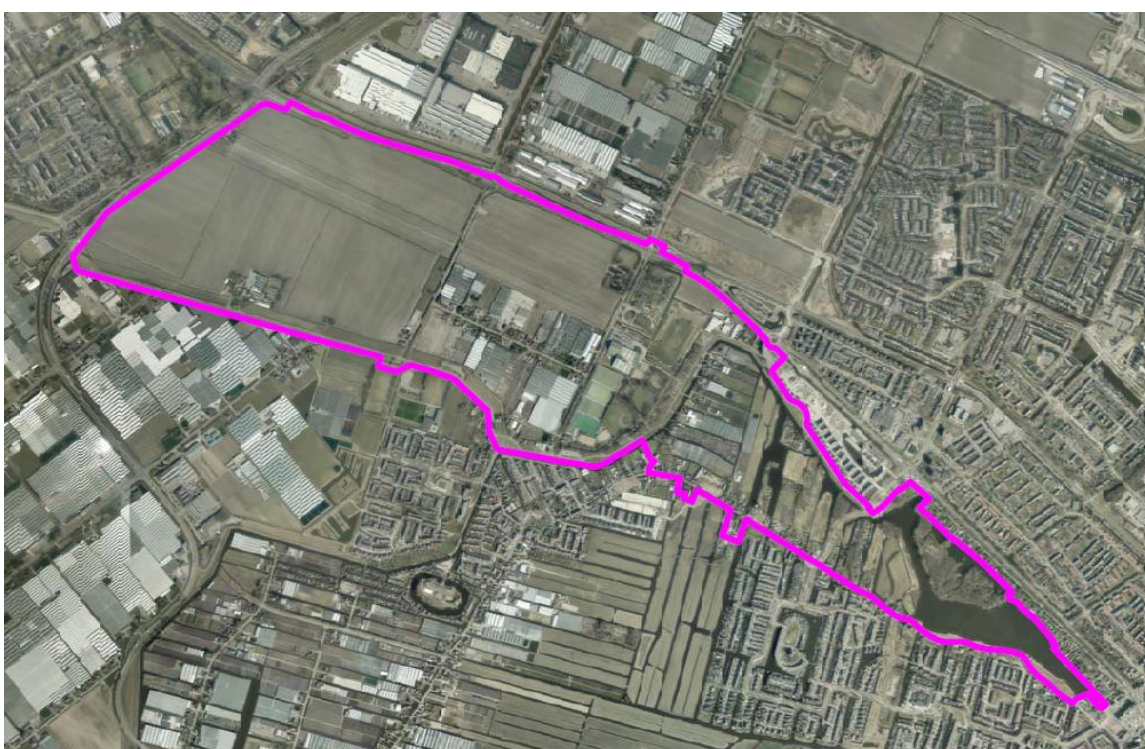
Met dit bestemmingsplan worden de juridisch-planologische kaders gegeven voor ‘Langs de Vuurlinie’. Het gebied is in verschillende zones te onderscheiden door de verschillende functies en kenmerken die voorkomen in het gebied. Dit in tegenstelling tot de andere bestemmingsplannen in het landelijk gebied waar de functie en kenmerken per gebied beperkt zijn. Uit de Kadernota komt de volgende visie voor het gebied naar voren; *“Het gebied ‘Langs de Vuurlinie’ draagt ingevolge de structuurvisie de beide gezichten tuin stedelijk/economisch en een landelijk gezicht. In dit overgangsgebied liggen kansen om de*

*aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden te versterken en zijn er mogelijkheden voor recreatieve functies”.*

Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande situaties en de vigerende regelingen.

In het bestemmingsplan worden twee initiatieven meegenomen. Het betreft hier het bestemmen van de buitenplaats van het perceel van locatie Vuurlijn 5 en het bestemmen van de zorgboerderij van perceel Vuurlijn 36. Deze initiatieven zijn beschreven in hoofdstuk 4.

## 1.2 Ligging, begrenzing en onderverdeling van het plangebied

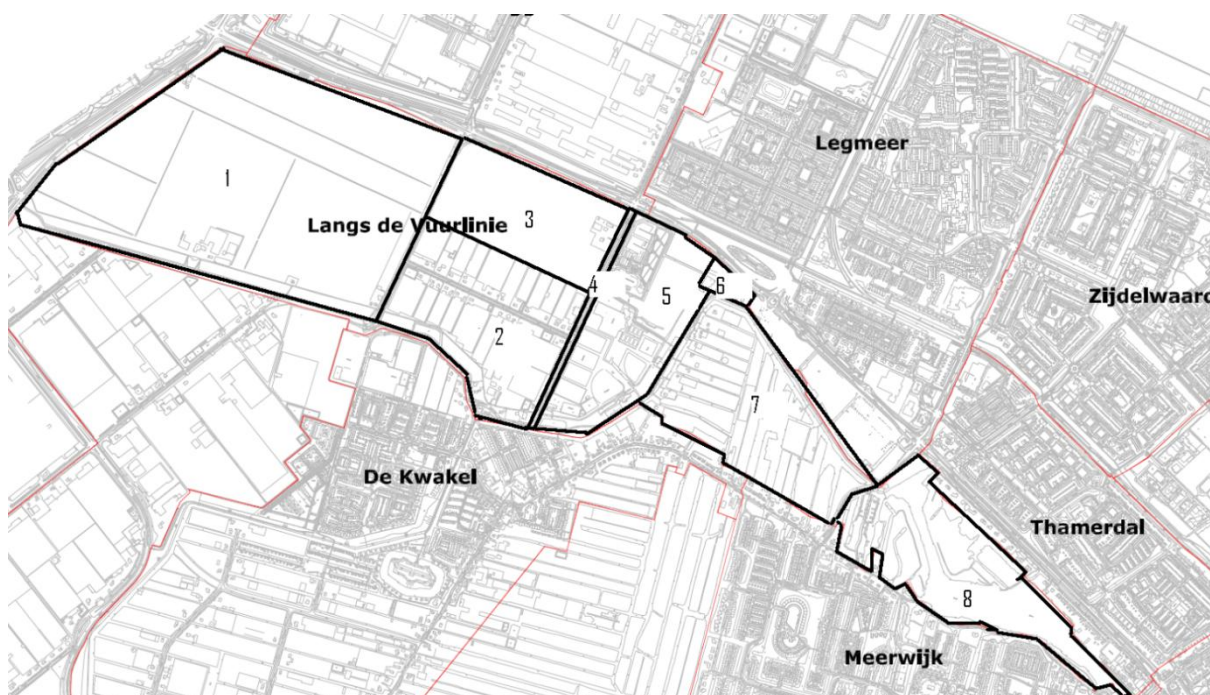


**Afbeelding 1** Begrenzing plangebied

Het plangebied is langgerekt en ligt in het midden van Uithoorn. Het gebied reikt vanaf de westgrens met de gemeente Aalsmeer tot aan het einde van het Zijdelmeer aan de oostkant. De noordgrens wordt bepaald door de Koningin Máximalaan, voor een klein gedeelte door de nieuwbouwwijk Park Krayenhof en de noordkant van het Zijdelmeer. Van west naar oost wordt de zuidgrens bepaald door de Vuurlijn die vervolgens overgaat in de Boterdijk.

Opvallend is dat de westzijde van het gebied polder is en dat het oostelijke deel van het gebied het oude bovenland is. De scheiding daartussen ligt op de grens tussen de gebieden 5 en 6 met gebied 7. Deze gebieden staan hieronder afgebeeld.

Het plangebied kan daarnaast in 8 gebiedjes worden onderverdeeld zoals ook opgenomen is in de Kadernota. In het hoofdstuk bestaande en toekomstige situatie wordt inhoudelijk verder ingegaan op deze gebiedjes.



Afbeelding 2 Indeling deelgebieden uit Kadernota

- 1 Tussen Vuurlijn, Legmeerdijk, Koningin Maximalaan en Poelweg.
- 2 Tussen Vuurlijn, Poelweg, projectgrens achter Iepenlaan en Noorddammerweg
- 3 Tussen de projectgrens achter Iepenlaan, Poelweg, Koningin Maximalaan, en Noorddammerweg.
4. Bestemmingsplan Noorddammerweg fietsverbinding.
5. Het gebied tussen Vuurlijn, Noorddammerweg en Koningin Maximalaan.
6. Het bedrijventerrein langs de Koningin Maximalaan
7. Gebied tussen Boterdijk, Vuurlijn, en Watsonweg.
8. Het gebied tussen Boterdijk, Watsonweg en de achterzijden van de tuinen aan het Zijdelveld.

Gebied 2 betreft het gebied waar het project rondom de Iepenlaan wordt uitgevoerd. Binnen dit gebied liggen een aantal delen die niet meegenomen worden in het onderhavige bestemmingsplan.

De Iepenlaan bestaat uit lintbebouwing met aan weerszijden tuinbouwkassen, achter de bedrijfswoningen. Het gebied is verouderd en verkeert overwegend in verpauperde staat. Om verdere verpaupering tegen te gaan, wordt met een integrale herstructurering het gebied ontwikkeld tot een hoogwaardig woon,- werk,- leef en recreatiegebied. Hierbij zal ten zuiden van de Iepenlaan het gebied langs de Stelling van Amsterdam worden ingevuld met een groene recreatieve functie. Hiermee wordt de Stelling beter zichtbaar en wordt de recreatieve route langs de Stelling versterkt. Oude glasopstanden direct achter de bedrijfswoningen aan de Iepenlaan moeten hiervoor worden gesaneerd.

De gronden achter de bestaande bedrijfswoningen aan de Iepenlaan zijn in eigendom van de bewoners. Om de gewenste ontwikkeling van de Iepenlaan mogelijk te maken, worden de gronden door de gemeente aangekocht van de bewoners. Bij deze koopovereenkomst wordt het voor de eigenaren mogelijk gemaakt om een burgerwoning te realiseren aan de Iepenlaan door middel van het uitgeven van bouwkavels. Gezien de omvang van het gebied en de vele eigenaren is de herstructureringsopgave van de Iepenlaan een ontwikkeling die meerdere jaren kan gaan duren. Gekozen is om het project in fases in te delen.



Voor iedere fase wordt een apart bestemmingsplan gemaakt. Aangezien twee delen recentelijk zijn voorzien van een nieuw bestemmingsplan, met een specifieke regeling, is besloten deze buiten de grenzen te houden van dit plan. Voor de gebieden waarvoor nog geen nieuw bestemmingsplan is opgesteld wordt de bestaande regeling overgenomen in dit plan.

Ook voor het perceel Vuurlijn 27 wordt momenteel een aparte procedure gevolgd. Vandaar dat dit perceel uit dit plangebied gehaald is.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen en wijzigingsbevoegdheden:

- Bestemmingsplan Landelijk gebied Uithoorn, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 september 2005. onherroepelijk geworden op 22 november 2006
- Bestemmingsplan Uithoorn, Landelijk gebied 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 2009.
- Bestemmingsplan De Kwakel, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2011.
- Bestemmingsplan Noorddammerweg\_Fietsverbinding, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013.
- Wijzigingsplan Vuurlijn 17, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2008.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde bestemmingsplannen en wijzigingsbevoegdheden voor dit plangebied vervangen.

### 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 wordt eerst ingegaan op de ligging van Uithoorn in groter verband en de historie en ruimtelijke kenmerken van het landelijk gebied.. Vervolgens worden vier hoofdthema's besproken. Per thema wordt eerst een gebiedsomschrijving gegeven van de huidige situatie, vervolgens wordt de visie op het gebied beschreven en tot slot worden de veranderingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan benoemd. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden meegenomen, worden beschreven in hoofdstuk vier. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

## 2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt eerst de ligging van Uithoorn in groter verband toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de historie en de daaruit volgende ruimtelijke kenmerken van het gebied. Daarna komen verschillende waarden aan bod die kenmerkend zijn voor het gebied, zoals landschappelijke waarden, natuurlijke waarden en cultuurhistorische waarden. Als laatste worden 4 thema's besproken die bepalend zijn binnen het landelijk gebied. Het gaat hierbij om landbouw, toerisme en recreatie, wonen en niet-agrarische functies. Per thema wordt eerst een gebiedsomschrijving gegeven van de huidige situatie, vervolgens wordt de visie op het gebied beschreven en tot slot worden de veranderingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan benoemd.

### 2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden 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 glazen stad aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. Het zijn met name deze (f)actoren die maken dat er samenwerking in de regio wordt gezocht. Deze samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam.

De Metropoolregio is een unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.

### 2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie en ruimtelijke kenmerken van het gebied. Hierbij komen de verschillende waarden aan bod die belangrijk zijn voor het gebied, zoals de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden en de cultuurhistorische waarden. Vervolgens wordt nog afzonderlijk ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

#### 2.2.1 Historie

Uithoorn maakt deel uit van het 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. In 1850 wordt het landschappelijk beeld van de omgeving bepaald door de natte veenlanden aan de randen van het open water. De nu aangrenzende polder bestond op dat moment nog niet. In die tijd is de landschappelijke basis van het plangebied gevormd door de ontginning van de 'bovenlanden'. Deze zijn ontgonnen vanaf de kleinschalige stroomruggen langs de doorgaande waterstromen. Om

het land begaanbaar te maken zijn haaks op ruggen, de ontginningsassen, sloten gegraven. Dit heeft het afwisselende patroon tussen water en land tot gevolg gehad. Het zogenaamde slagenlandschap dat daardoor is ontstaan is tot op de dag van vandaag zichtbaar en wordt als zeer waardevol gezien.

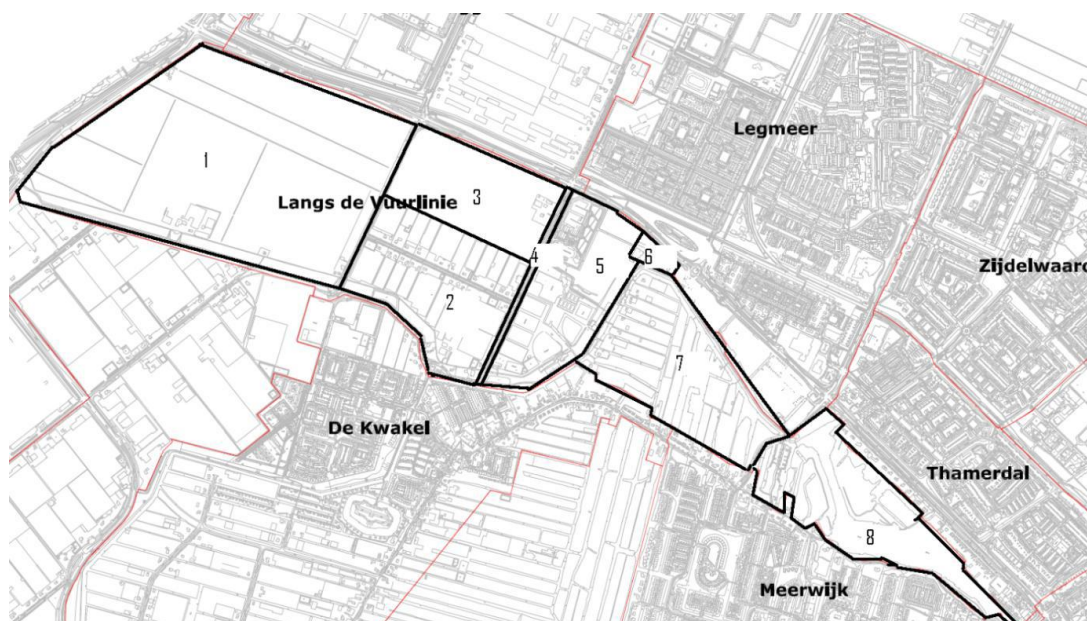
De tweedeling in de gemeente Uithoorn van droogmakerijen en bovenland is ontstaan tussen 1850 en 1900 en heeft het landschappelijk beeld sterk veranderd. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. Deze drooglegging vond plaats met behulp van windmolens en stoomgemalen. De grens tussen de hoger gelegen veengronden, de 'bovenlanden', en de laaggelegen polders wordt gevormd door de Ringdijk en de Ringvaart. De dijk en de vaart vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele eenheid.

Aan de noordzijde maken de Ringdijk en Ringvaart deel uit van de Stelling van Amsterdam. Vanwege het militaire doel van de Vuurlijn heeft de Ringdijk hier een geheel eigen karakter. De Ringvaart is als boezemwater van groot belang voor de waterhuishouding in de naastgelegen polders.

### 2.2.2 Ruimtelijke kenmerken

Zoals eerder aangegeven is opvallend dat de westzijde van het gebied polder is en dat het oostelijke deel van het gebied het oude bovenland is. De scheiding daartussen ligt op de grens tussen de gebieden 5 en 6 met gebied 7.

Het plangebied is, anders dan de andere bestemmingsplannen in het landelijk gebied, een gebied met verschillende functies en kenmerken. In de structuurvisie is het gebied aangemerkt als overgangsgedebied tussen het tuinstedelijk/economisch gezicht in het noorden en landelijk gezicht in het zuiden. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies. Hierdoor zijn in het gebied zones ontstaan met een eigen identiteit. De acht zones, zijn hieronder nogmaals weergegeven.



Afbeelding 3 Indeling deelgebieden



In het plangebied dat als overgangsgebied wordt gekenmerkt, liggen kansen om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden te versterken. De historische route van de Vuurlinie heeft binding met de landschappelijke basis. De Vuurlinie volgt de oorspronkelijke hoogten in het landschap en vormt een belangrijke basis voor de Stelling van Amsterdam. Het Zijdelmeer vormt een bijzondere kwaliteit, tegen het stedelijke gebied aan.

Versterking van de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden en de recreatieve functie van het gebied is belangrijk. Gestreefd wordt naar een aaneengesloten groene recreatieve zone langs de Stelling van Amsterdam tot het natuurgebied Zijdelmeer. Bij transformaties in het gebied wordt rekening gehouden met de elementen water, ecologie, natuurontwikkeling en de hoge cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Het schootsveld van de stelling wordt, waar mogelijk, open gehouden. Het gebied tussen de Boterdijk en de Vuurlijn leent zich voor natuur- en recreatieontwikkeling. Vanuit het provinciaal beleid worden de ecologische kwaliteiten van het Zijdelmeer beschermd omdat dit gebied onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Hieronder wordt verder per zone ingegaan op de verschillende waarden die kenmerkend zijn voor Langs de Vuurlinie.

#### *Landschappelijke waarden*

Voor het oostelijk deel van het plangebied, waar het bovenland ligt, is aangegeven dat het afwisselende patroon tussen water en land als zeer waardevol wordt gezien. Het zogenaamde slagenlandschap wordt als karakteristiek voor het gebied gezien en dient in het bestemmingsplan te worden beschermd.

Mede gezien dit slagenlandschap en het feit dat het een open gebied betreft zijn in dit veenweidegebied waardevolle doorzichten aanwezig. De openheid van het landschap dient te worden beschermd. Daarom worden in aanleg geen nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt en wordt er terughoudend om gegaan met bestaande minder gewenste functies in het gebied.

#### *Natuurlijke waarden*

Het Zijdelmeer en de aangrenzende kavels ten westen van het Zijdelmeer maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland.

#### *Cultuurhistorische waarden*

De Stelling van Amsterdam is een belangrijke cultuurhistorische waarde in het gebied. Met name het dijklichaam langs de Vuurlijn is een zichtbaar onderdeel van de Stelling. Aan de westzijde van het plangebied is dit dijklichaam de scheiding tussen de polders Noorder Legmeer, Zuider Legmeer en Uithoornsche polder. Aan de oostzijde is dit dijklichaam met de daaraan gelegen ringvaart de scheiding tussen polder en bovenland. Op het snijpunt van het dijklichaam met de weg Ringdijk ligt het omslagpunt. Op ditzelfde punt buigt de Ringvaart af in zuidelijke richting. Voorbij de Noord-zuidroute vormt zij een herkenbare plangrens tussen het veenweidegebied en het glastuinbouwgebied.

### 2.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie en archeologie kan binnen het gebied onderverdeeld worden in drie onderdelen: monumenten, karakteristieke panden en de Stelling van Amsterdam. Hieronder wordt ingegaan op deze drie onderdelen.

Om de archeologische verwachtingswaarden in het gebied te bepalen is door de gemeente in 2010 het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met dit

instrument kan op verantwoorde manier met het bodemarchief worden omgegaan. In paragraaf 5.3 wordt nader op archeologie ingegaan.

### *Monumenten*

Binnen Uithoorn zijn de monumenten te verdelen in Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Binnen het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Wel is een provinciale en gemeentelijke monument aanwezig. Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven per monument.

#### **Provinciaal monument**

De provincie heeft Boterdijk 109 aangewezen als monument. Aan de Boterdijk 109 is een Langhuisboerderij gevestigd. Dit is een boerderij waarbij het woonhuis en het achterhuis onder één dak in elkaars verlengde liggen (een lang huis vormend). De boerderij is van het driebeukige type met lage wand. De kern is vermoedelijk 19<sup>e</sup> eeuws, met latere wijzigingen. Het pand verdient bescherming om architectuurhistorische redenen als voorbeeld van een zeldzaam geworden boerderijtype in deze omgeving. De ruimtelijk-historische waarde is mede van betekenis.



Afbeelding 4 Boterdijk 109

#### **Gemeentelijk monument**

Naast het provinciale monument is binnen het plangebied ook een gemeentelijk monument aangewezen, de Boterdijk 130. Het monument bestaat uit een boerderij met dwarsvoorhuis en een zomerhuis. Er is hier sprake van een traditionele architectuur, die door zijn goede verhoudingen en afwerking van groot belang kan worden genoemd. De bouwdatum zal omstreeks 1870 zijn te dateren.

Boterdijk 130 is van groot belang vanwege zijn architectuur-historische waarde. Als type met dwarshuis en zomerhuis is het complex gaaf bewaard gebleven. Typierend is de lichte beuk achter het dwarshuis. Ruimtelijk-historisch is het van belang vanwege het verkavelingspatroon.



Afbeelding 5 Boterdijk 130

### *Stelling van Amsterdam*

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed wordt beschermd.

De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen

(inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken ondanks dat de militairen al lang zijn verdwenen.

De huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur is voor een verbazingwekkend groot deel terug te leiden op de Stelling. Door de Kringenwet (uit 1853) is er langs de Stelling nauwelijks gebouwd en nieuwe spoor- en autowegen moesten juist langs de forten komen te liggen.

Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 3 in het provinciaal beleid.

Een onderdeel van de Stelling is de damsluis en Batterij III. Van de aanvankelijk zes aarden batterijen in de Stelling, die opeenvolgend als Batterij I-VI werden benoemd, is de derde in de reeks als enige geheel gaaf bewaard gebleven. Batterij III is gesitueerd ten noorden van het fort bij De Kwakel waar de Ringdijk op de Vuurlijn aansluit.



Afbeelding 6 Damsluis en Batterij III

Zoals hierboven is beschreven komen binnen Uithoorn komen zowel provinciale als gemeentelijke monumenten voor. In het bestemmingsplan van 2005 waren alle monumenten opgenomen op de verbeelding en was hieraan een regeling gekoppeld. De bescherming van Rijks- en provinciale monumenten wordt geregeld in eigen verordeningen. Vandaar dat in de nieuwe stedelijke plannen van Uithoorn alleen nog maar de gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. Voor het landelijk gebied is er ook voor gekozen om alleen de gemeentelijke monumenten op te nemen. De Rijks- en provinciale monumenten worden nog wel in de toelichting genoemd.

## 2.3 Omschrijving hoofdthema's

In deze paragraaf worden de hoofdthema's besproken die bepalend zijn voor het landelijk gebied. Het gaat hierbij om landbouw, toerisme en recreatie, wonen en niet-agrarische functies. Per thema wordt eerst een gebiedsomschrijving gegeven van de huidige situatie, vervolgens wordt de visie op het gebied beschreven en tot slot worden de veranderingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan benoemd. Dit zal per gebied, zoals opgenomen in afbeelding 2 worden besproken.

De Structuurvisie en de Kadernota Landelijk gebied hebben als uitgangspunt gediend bij de visieomschrijving. Kenmerkend voor het gebied Langs de Vuurlinie is dat het gebied de beide gezichten tuin stedelijk/economisch en een landelijk gezicht draagt. In dit overgangsgebied liggen kansen om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden te versterken en zijn er mogelijkheden voor recreatieve functies. Voor agrarische functies is de bestaande regeling zoveel mogelijk overgenomen, hier is wel

ruimte voor recreatieve nevenfuncties. Wanneer zich concrete initiatieven voordoen die in lijn zijn met de gebiedsvisie Boterdijk/Vuurlijn, wordt bekeken hoe deze functies in het gebied kunnen worden ingepast. Het bestemmingsplan voorziet daarin op voorhand niet in specifieke regelingen. Niet agrarische functies worden in dit gebied niet toegestaan, behoudens de bestaande legaal gevestigde functies.

## 2.3.1 Landbouw

### 2.3.1.1 Gebiedsomschrijving huidige situatie

De agrarische sector beslaat een groot deel van de gronden in het totale landelijk gebied. De glastuinbouwsector neemt hiervan het grootste en economisch belangrijkste deel in beslag. Ook de grondgebonden sector is in de gemeente Uithoorn vertegenwoordigd in de vorm van akkerbouw en graasdierhouderijen.

Gebied 1 en gebied 3 bestaan voornamelijk uit agrarische bedrijvigheid met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Een uitzondering in gebied 1 is het glastuinbouwbedrijf aan de Vuurlijn 74.

Gebied 2 betreft feitelijk het projectgebied Iepenlaan. In dit gebied zijn van oudsher veel glastuinbouwbedrijven gevestigd. In de loop der jaren is het gebied echter zwaar verouderd. Met het project Iepenlaan wordt het gebied getransformeerd. Bij deze transformatie saneren de eigenaren de kassen en verkopen de gronden aan de gemeente. In ruil daarvoor krijgen de eigenaren bouwmogelijkheden voor woningen in het lint. Voor deze transformatie worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Zoals eerder aangegeven worden de aparte bestemmingsplannen die inmiddels zijn vastgesteld niet in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Op het gebied van landbouw is gebied 7, gelegen tussen de Boterdijk, Vuurlijn en Watsonweg, een gemengd gebied. Hier komen zowel agrarische bedrijven met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, als ook glastuinbouwbedrijven voor.

In de gebieden 4, 5, 6 en 8 is geen sprake van landbouw.

### 2.3.1.2 Gebiedsvisie

In de structuurvisie is gebied 1 aangewezen voor 'Amstelgroen'. Dit betreft een provinciaal initiatief voor het realiseren van een natuur, ecologie en recreatieproject op verschillende plekken in de provincie. Dit project is echter stopgezet. Daarom is nu de intentie om dit gebied voor de landbouw te behouden. Mochten er zich later mogelijkheden voordoen die aansluiten op de structuurvisie dan kan hier altijd apart een bestemmingsplan voor worden opgesteld. Bij het behouden van de landbouw wordt rekening gehouden met de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam. Beoogd wordt om het gebied open te houden en op te schonen van verouderd glas. Het gebruik van gronden voor akkerbouw past binnen dit polderlandschap. In afwachting van initiatieven om de recreatieve functie te verstrekken blijft dit gebied dus conserverend bestemd.

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven krijgt gebied 2 Iepenlaan een transformatie van glastuinbouw naar wonen met daarachter een groene parkachtige zone. De bestemming van de bedrijven die (nog) geen overeenkomst met de gemeente hebben gesloten blijft glastuinbouw. Deze bedrijven krijgen anders dan de glastuinbouwbedrijven in het



kernglastuinbouwgebied geen extra uitbreidingsmogelijkheden anders dan nu al het geval is in het vigerende bestemmingsplan.

In de visie van de Iepenlaan was meegenomen om binnen deelgebied 3 moderne glastuinbouw te realiseren. Deze plannen gaan echter niet meer door vanwege economische omstandigheden. Aangezien voor het gebied nog geen exacte plannen bekend zijn, zal bij concrete plannen voor deelgebied 3 een apart bestemmingsplan opgesteld worden. Voor dit gebied wordt daarom de bestaande planologische situatie overgenomen voor akkerbouw.

Voor gebied 7 is in februari 2013 de gebiedsvisie Boterdijk/Vuurlijn vastgesteld. Daarin is een ontwikkelrichting voor het gebied beschreven. Grondeigenaren in het gebied kunnen plannen binnen dit kader ontwikkelen. Op dit moment is er 1 concreet plan aan de Vuurlijn 5 dat in dit bestemmingsplan wordt meegenomen (zie onder nieuwe ontwikkelingen). Omdat er verder nog geen concrete plannen zijn die kunnen worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan, worden in hoofdzaak de huidige regelingen overgenomen. Omdat in de gebieden 4,5,6 en 8 geen sprake is van landbouw, is er ook geen visie voor deze gebieden op dit thema.

### 2.3.1.3 Veranderingen ten opzichte van bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2005 werd gewerkt met een bestemmingssystematiek waarbij sprake was van 'bestemmingen op perceelsniveau' en 'bestemmingen op gebiedsniveau'. Op perceelsniveau werd bepaald wat op een specifiek perceel was toegestaan. Op gebiedsniveau werd voor een groter gebied aanvullende gebruiks- en bouwmogelijkheden geboden.

Voor een betere leesbaarheid van het bestemmingsplan is deze systematiek niet overgenomen, maar is die op een andere manier vormgegeven. Hierdoor is geen sprake meer van slechts één agrarische bestemming voor glastuinbouw en één voor veehouderij, maar zijn deze artikelen opgesplitst in beide vier verschillende artikelen. In de basis zijn deze artikelen gelijkwaardig, maar verschillen ze van elkaar door gebiedseigen kenmerken. In hoofdstuk 6 Juridische aspecten wordt nader ingegaan op deze uitsplitsing.

Daarnaast is de regeling voor de schuilgelegenheden voor dieren buiten het bouwvlak aangepast. Binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied 2005 kan door middel van een afwijking de bouw van bijgebouwen buiten het bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Agrarische Doeleinden' grondgebonden veehouderij mogelijk worden gemaakt. De regeling blijft behouden in het voorliggende bestemmingsplan, maar wordt verruimd en verhelderd. Nu is dergelijke bebouwing alleen bij de bestemming 'Natuur' mogelijk. Geconcludeerd wordt dat dit ook in het hele veenweidegebied mogelijk moet zijn. Daar waar de gronden grenzen aan een bouwvlak dient aansluitend aan het bouwvlak gebouwd te worden. Een maximum aan bebouwing wordt gesteld op 15 m<sup>2</sup> per hectare. Daar waar meer hectaren grond in eigendom zijn mag het totaal niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per voorziening.

De eigenaar van het perceel Vuurlijn 32 heeft verzocht om de functie opslag mogelijk te maken in de schuren die gelegen zijn op het perceel. De schuren zijn in het verleden vergund voor opslag van hooi/stro en het onderbrengen van schapen. Naar aanleiding van een eerdere beroepszaak en een ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente voor de opstallen nogmaals naar passende extra gebruiksmogelijkheden gezocht en aan de bestaande opstallen de mogelijkheid voor het gebruik ten behoeve van opslagdoeleinden mogelijk te maken. Een opslagfunctie geeft



geen hinder voor de omgeving en is in dat opzicht ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. In de bestemmingsomschrijving is in pandige opslag in de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt.

## 2.3.2 Toerisme en recreatie

### 2.3.2.1 Gebiedsomschrijving huidige situatie

Op het gebied van recreatie liggen aan de Noorddammerweg, gebied 5, sportvelden en recreatieterreinen. Hier bevinden zich onder andere hockeyvelden, een honkbalveld en softbalveld, tennisbanen en een sport & health club. De sport & health club is naast een gebouw voor fitness ook een gebouw met onder andere een grand café en heeft de mogelijkheden voor het houden van feesten en partijen. Tevens zijn er wellness faciliteiten aanwezig met in ieder geval een praktijkruimte voor fysiotherapie, kapper, sauna, tattooshop en zonnestudio.

De terreinen zijn groen ogende, vlakke gebieden waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De bebouwing staat vaak individueel en is rondom zichtbaar. De bijgebouwen op deze terreinen voorzien in opslag- en bergingsruimte voor de uit te oefenen functies.

Gebied 8 betreft het natuurgebied Zijdemeer. Naast de wandelroutes die in dit gebied liggen, wordt het Zijdemeer ook gebruikt voor de watersport, zoals bijvoorbeeld vissen en het varen met niet motorische bootjes.

In de overige gebieden 1, 2, 3, 4, 6 en 7 spelen toerisme en recreatie op dit moment geen rol.

### 2.3.2.2 Gebiedsvisie

Vanuit de Structuurvisie ligt er de wens om in het gebied meer recreatieve en toeristische functies mogelijk te maken. Door de diversiteit van het plangebied heeft niet het gehele gebied dezelfde mogelijkheden voor invulling van recreatieve functies. Met dit bestemmingsplan wordt hier rekening mee gehouden. Zonder afbakening zijn er een breed scala recreatieactiviteiten te omschrijven. Het is echter niet wenselijk om een ruime verbreding van functies toe te staan. Veel recreatieve functies kunnen ongewenste effecten hebben op de natuur- en landschapswaarden. Bijvoorbeeld als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, verstoring van de natuur door de aanwezigheid van mensen of een ongewenste impact op de uitstraling van het gebied. Met respect voor het landschap wordt binnen de agrarische bouwvlakken bij de veehouderijen ruimte geboden voor recreatieve nevenfuncties.

In de structuurvisie is gebied 1 aangewezen voor 'Amstelgroen'. Dit betreft een provinciaal initiatief voor het realiseren van een natuur, ecologie en recreatieproject op verschillende plekken in de provincie. Dit project is echter stopgezet. Daarom is nu de intentie om dit gebied voor de landbouw te behouden. Mochten er zich later mogelijkheden voordoen die aansluiten op de structuurvisie dan kan hier altijd apart een bestemmingsplan voor worden opgesteld.

Een gebied wat potentie heeft voor meer recreatieve functies is gebied 2, het gebied achter de Iepenlaan. Met het saneren van de kassen komen de gronden achter de woningen in het bezit van de gemeente. De gemeente gaat dit gebied inrichten als een groene parkachtige zone met volop natuurlijke speelplaatsen voor kinderen. Deze ontwikkeling wordt niet meegenomen met dit bestemmingsplan, maar wordt mogelijk gemaakt met de afzonderlijke bestemmingsplannen voor de Iepenlaan.

Naast dit gebied is het perceel Vuurlijn 36 gelegen. Hier is zorgboerderij Inner-Art gelegen. De zorgboerderij biedt sinds 2007 dagbesteding aan verschillende doelgroepen van zorgbehoevenden. De functie wordt uitgeoefend in de bestaande gebouwen op het perceel. Echter zijn de activiteiten nog niet hiervoor bestemd in het bestemmingsplan. Aangezien de gemeente de activiteiten die de zorgboerderij verzorgt, aanmoedigt en de zorgboerderij passend is binnen de visie van de Iepenlaan wordt de zorgboerderij bestemd in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt verder op dit initiatief ingegaan.

Gebied 5 met de sportvelden blijft zoals het is. De regeling in het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Een ander gebied met potentie voor recreatieve en toeristische functies is gebied 7. Voor dit gebied tussen de Boterdijk, de Vuurlijn en de Watsonweg is een aparte visie vastgesteld. De gemeente wil in dit gebied vooral kleinschalige functies toestaan, zonder grote verkeersaantrekkende werking. Hierbij valt te denken aan kleinschalige natuureducatie, kleinschalige verblijfsrecreatie en bijvoorbeeld volkstuinen. Gezien de bestaande functies en eigendommen is het nog niet mogelijk om de visie te vertalen in het bestemmingsplan. Daarom zal per initiatief bekeken worden of dit past binnen de kaders van de visie. Is dat het geval dan kan dit initiatief worden meegenomen met het bestemmingsplan. Mocht het qua procedure niet meer lukken om de initiatieven mee te nemen in het bestemmingsplan Langs de Vuurlinie dan worden afzonderlijk partiële bestemmingsplannen opgesteld voor deze initiatieven. Een initiatief dat in dit bestemmingsplan wordt meegenomen en passend is binnen de visie is het initiatief op de locatie Vuurlijn 5. Aan de Vuurlijn 5 is een oude buitenplaats gelegen. Vereniging de VBC is voornemens om deze oude buitenplaats op te knappen, om zo bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende stadlandschap. Beoogd is om de bestaande natuurfunctie op te waarderen en het oorspronkelijke recreatieve karakter te herstellen. De buitenplaats moet een ontmoetingsplaats worden met zeer kleinschalige dagrecreatieve activiteiten. Dit initiatief wordt met dit bestemmingsplan bestemd. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

De regeling in het vigerende bestemmingsplan voor natuurgebied Zijdelmeer (gebied 8) wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De gebieden 3, 4 en 6 krijgen geen toeristische of recreatieve functies.

Om verder in te spelen op de kansen voor recreatie binnen het landelijk gebied wordt binnen de woonbestemming de mogelijkheid geboden voor bed and breakfast. Deze sector is de laatste jaren in Nederland sterk gegroeid. Ook in de gemeente Uithoorn komen verzoeken binnen voor het vestigen van een bed & breakfast. Juist in het landelijk gebied is de vraag groter gezien de ruimere mogelijkheden van bebouwing. Om hier op in te spelen worden de mogelijkheden voor bed and breakfast in het landelijk gebied ruimer gemaakt dan in de stedelijke gebieden in Uithoorn. Op de bed & breakfast wordt in paragraaf 2.3.3 bij het thema wonen verder ingegaan.

### 2.3.2.3 Veranderingen ten opzichte van bestemmingsplan Landelijk gebied 2005

De huidige regelingen voor fiets- en kanoverhuur, kleinschalige recreatief nachtverblijf, ondersteunende horeca, dag- en verblijfsrecreatie, etc. worden overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Verder wordt ingespeeld op de ruimere behoefte om bed & breakfast mogelijk te maken in het landelijk gebied. Bij het thema wonen wordt hier verder op ingegaan. Daarnaast worden twee initiatieven mogelijk gemaakt die aan bijdragen leveren aan de recreatie binnen het gebied. In hoofdstuk 4 wordt in verder op ingegaan.

### 2.3.3 Wonen

#### 2.3.3.1 Gebiedsomschrijving huidige situatie

De meeste woningen in het plangebied zijn gelegen aan de Boterdijk. De Boterdijk is gelegen ten zuiden van deelgebied 7 en is een oud woonlint. De linten in Uithoorn vormden voorheen de belangrijkste verbindingroutes in de gemeente. Langs deze linten zijn de aangrenzende gebieden ontgonnen. De bebouwing is een kleinschalige korrelige structuur met op een aantal plaatsen geschakelde woningen, waaronder twee-onder-één-kapwoningen. Het merendeel is echter vrijstaand gebouwd. Het hoofdvolume ligt voor op de kavel en is gericht op de weg. De bebouwing bestaat meestal uit één laag met kap. Naast elkaar gelegen panden verschillen soms sterk qua nokrichting, materiaal van de gevels en detaillering. De gebouwen zijn meestal klein van schaal en terughoudend gedetailleerd.

Vanaf de Boterdijk naar de Vuurlijn is in deelgebied 8 de Elzenlaan gelegen. Verscholen in het groen ligt hier een cluster met woonboten. Deze woonboten worden permanent bewoond. De bewoners hebben op het vaste land een tuintje met eventueel een schuurtje.

Een andere clustering aan woningen, zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen bevindt zich in de Iepenlaan, deelgebied 2. Zoals te lezen is in de kadernota wordt niet de gehele Iepenlaan meegenomen in het plangebied van dit plan. Voor sommige delen zijn namelijk al aparte bestemmingsplannen gemaakt, die niet worden opgenomen in onderhavig plan. Doordat de eigenaren gronden verkopen aan de gemeente krijgen zij extra bouw mogelijkheden voor woningen in het lint. Hierdoor zal een verdichting van het woonlint plaatsvinden.

Vooraf aan de Vuurlijn, binnen deelgebied 7, is een aantal agrarische bedrijven met een bedrijfswoning gevestigd. Per agrarisch bedrijf is één vrijstaande woning toegestaan.

Daarnaast staan door het plangebied heen nog enkele (bedrijfs)woningen, zoals onder andere in deelgebied 1 en aan de Vuurlijn in deelgebied 2. Over het algemeen zijn dit vrijstaande woningen, die voor op het erf staan en naar de weg toe gericht.

#### 2.3.3.2 Gebiedsvisie

Het gebied 'Langs de Vuurlinie' draagt ingevolge de structuurvisie de beide gezichten van Uithoorn, een tuinstedelijk/economisch en een landelijk gezicht. In dit overgangsgebied liggen kansen om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden te versterken en zijn er mogelijkheden voor recreatieve functies. In het gebied worden geen nieuwe woningen toegestaan. Een uitzondering hierop is de Ruimte voor Ruimte - regeling. Met deze regeling is het mogelijk een extra woning in het gebied toe te voegen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt. Als dat aan de orde is, wordt hiervoor een aparte herziening opgesteld.

Er vindt verdichting plaats van de Iepenlaan, zoals hiervoor reeds beschreven. Deze woningen dienen aan voorwaarden te voldoen zodat de landschappelijke kwaliteiten behouden blijven.

Voor de gebruiksmogelijkheden bij een woning wordt hieronder ingegaan op een aantal onderwerpen.

### *Kleinschalige bedrijfsactiviteiten*

Vanuit de maatschappij is de behoefte ontstaan om aan huis bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Om het ondernemerschap en de economische mogelijkheden van het klein bedrijf te stimuleren voorziet dit bestemmingsplan in een specifieke regeling voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

### *Bed & breakfast*

Zoals in de gebiedsvisie bij toerisme en recreatie is aangegeven, is binnen de gemeente een groei van het aantal verzoeken tot het realiseren van een bed & breakfast. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling om Bed & breakfast mogelijk te maken.

### *Plattelandswoningen*

Op 1 januari 2013 is wetgeving omtrent 'plattelandswoningen' in werking getreden. Op grond van deze wetgeving kunnen gemeenten agrarische bedrijfswoningen bestemmen als plattelandswoning. Plattelandswoningen zijn woningen die oorspronkelijk behoren tot het agrarisch bedrijf, maar inmiddels als burgerwoning worden gebruikt.

Door agrarische bedrijfswoningen de status van plattelandswoning te geven, wordt het mogelijk om deze door derden te laten bewonen, zonder het risico van klachten en bezwaren tegen een milieuvergunning voor het bedrijf waartoe de woning oorspronkelijk behoorde. De wetwijzigingen regelen enerzijds dat de milieunormen die van toepassing waren op de bedrijfswoning van het bijbehorende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst en wordt bewoond door derden. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken wel zou gebeuren indien dit een burgerwoning zou worden. De bewoners van een plattelandswoning genieten geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde, omdat de woning voor de milieuwetgeving nog deel uitmaakt van het agrarisch bedrijf.

In Langs de Vuurlinie zijn geen situaties bekend waarbij er noodzaak is om de bedrijfswoning als plattelandswoning te bestemmen. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet in een specifieke regeling voor plattelandswoningen.

### *Mantelzorg*

De wens om mantelzorg mogelijk te maken is inmiddels landelijk opgepakt. Daartoe is per 1 november 2014 het Besluit omgevingsrecht aangepast en in werking getreden. Omdat hiermee is voorzien in een landelijke vergunningsvrije bouwregeling, is het niet noodzakelijk om een plaatselijke regeling in bijvoorbeeld een bestemmingsplan op te nemen.

### *Kamerverhuur/hospita*

Vanuit de Woonvisie is het beleid om de invloed van bewoners op de eigen woonsituatie te vergroten en meer variatie in woonvormen te stimuleren door in te zetten op flexibilisering en belemmeringen in regelgeving weg te nemen. Een van de regels waar tegen aan gelopen wordt, is dat vanuit de wens om kamerverhuur aan arbeidsmigranten in woonwijken tegen te gaan in iedere bestemmingplan wordt opgenomen dat een woning omschreven staat als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de

huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Op basis van deze beschrijving worden alle mogelijkheden op slot gezet om een kamer te verhuren aan bijvoorbeeld jongeren/studenten. In het bestemmingplan landelijk gebied is nu de kans om ruimte te geven voor een beperkte en gereguleerde vorm van kamerverhuur, door dit in het bestemmingsplan goed te regelen. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover de mogelijkheid van het voeren van een hospita in een woning. In de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied wordt daarom een gebruiksverbod voor kamerverhuur opgenomen (dit om te voorkomen dat een woning volledig voor kamerverhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten wordt gebruikt), daarbij wordt dan een uitzondering gemaakt voor hospita. Hierbij gaat het dan om verhuur door een eigenaar/ hospita die zelf het overgrote deel van de woning bezet, van 2 kamers voor maximaal 2 personen.

### 2.3.3.3 Veranderingen ten opzichte van bestemmingsplan Landelijk gebied 2005

De vertaling van de gebruiksmogelijkheden leidt tot een aantal veranderingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Hieronder worden de veranderingen kort toegelicht.

#### *Kleinschalige bedrijfsactiviteiten*

Zowel bij burgerwoningen, als bij bedrijfswoningen in het landelijk gebied is een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Hieronder wordt het volgende verstaan; ‘het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend’. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-gebonden beroep mag maximaal 20% bedragen van de vloeroppervlakte van de woning inclusief uitbouwen en bijgebouwen.

In het stedelijk gebied van Uithoorn zijn naast aan-huis-gebonden beroepen ook kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hieronder wordt verstaan; ‘het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten die in beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend’. Daarnaast geldt in deze plannen dat het gezamenlijke vloeroppervlakte (aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten) niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

Aangezien de bedrijfsmatige activiteiten moeten voldoen aan dezelfde voorwaarden als aan-huis-gebonden beroepen, waardoor de impact op de omgeving naar aard en omvang hetzelfde is, is besloten om ook in het landelijk gebied kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te staan. Daarnaast wordt dezelfde regeling opgenomen als in de stedelijk gebieden, zodat dit in heel Uithoorn gelijk is.

#### *Bed & breakfast*

Voor uitoefening van bed & breakfast zijn in het bestemmingsplan regels geformuleerd. Voor een bed & breakfast is aansluiting gezocht bij de uniforme regeling die in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen wordt gebruikt om beroep aan huis mogelijk te maken. Aangezien in het Landelijk gebied meer behoefte en ruimte is voor bed & breakfast mogelijkheden, is in het bestemmingsplan een verruiming aangebracht ten opzichte van de stedelijke bestemmingsplannen. Dit betekent dat in de bestemmingsplannen voor het Landelijk Gebied een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om onder voorwaarden ruimere mogelijkheden te geven om een bed & breakfast te realiseren.



### *Kleinschalige bedrijfsactiviteiten*

Zowel bij burgerwoningen, als bij bedrijfswoningen in het landelijk gebied is een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Hieronder wordt het volgende verstaan: “het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend”. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-gebonden beroep mag maximaal 20% bedragen van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

In het stedelijk gebied van Uithoorn zijn naast aan-huis-gebonden beroepen ook kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hieronder wordt verstaan: “het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten die in beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend”. Daarnaast geldt in deze plannen dat het gezamenlijke vloeroppervlakte (aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten) niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

Aangezien de bedrijfsmatige activiteiten moeten voldoen aan dezelfde voorwaarden als aan-huis-gebonden beroepen, waardoor de impact op de omgeving naar aard en omvang hetzelfde is, is besloten om ook in het landelijk gebied kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te staan. Daarnaast wordt dezelfde regeling opgenomen als in de stedelijk gebieden, zodat dit in heel Uithoorn gelijk is.

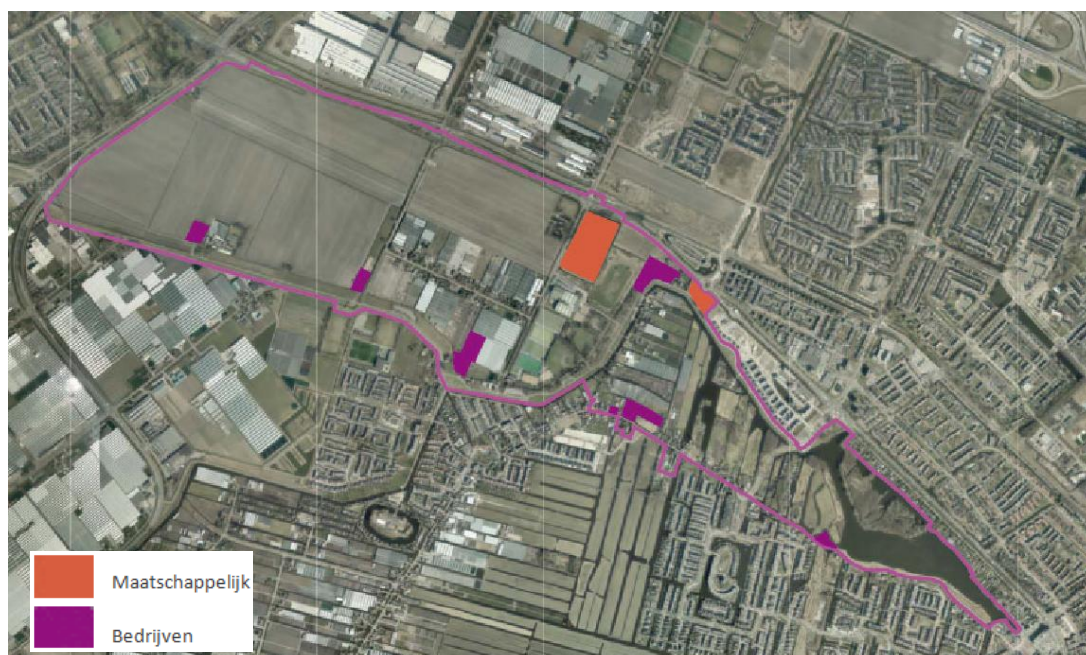
### *Kamerverhuur/hospita*

Kamerverhuur, al dan niet zelfstandig, valt onder strijdig gebruik. In de algemene regels is een uitzondering opgenomen voor kamerverhuur door een hospes/hospita.

## 2.3.4 Niet-agrarische functies

### 2.3.4.1 Gebiedsomschrijving huidige situatie

Naast de agrarische bedrijven is in het gebied ook een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een kleine clustering van bedrijven is gevestigd in gebied 6, tussen de Vuurlijn en de Koningin Máximalaan. Hier zit een bedrijfsverzamelgebouw, een autohandel en reparatiebedrijf en een bouwinstallatiebedrijf. Verspreid in het gebied komt ook een aantal bedrijven voor, zoals een zeilmakerij, een aannemersbedrijf, een woningstoffeerderij, een caravanstalling een transportbedrijf en een opslagloods.



**Afbeelding 7** Bestaande bedrijven en maatschappelijke functies in het plangebied

Naast de bedrijven komen ook maatschappelijke instanties voor in het gebied. In gebied 5, tussen de Noorddammerweg en de Vuurlijn is een begraafplaats gelegen. Bij deze begraafplaats is ook een uitvaartcentrum en crematorium aanwezig. Aan de Koningin Máximalaan, gebied 6, is een gezondheidscentrum gelegen. In het centrum zitten poli's van het ziekenhuis Amstelland, maar daarnaast ook huisartsen, specialisten en andere zorgverleners. Zoals een opticien, een apotheek en een winkel voor medische hulpmiddelen. Ook ondersteunende horeca is aanwezig op deze locatie.

#### 2.3.4.2 Gebiedsvisie

De visie voor het gebied is er op gericht om het aanwezige groen, cultuurhistorie en ecologische waarde te versterken. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor recreatieve functies.

Om deze visie te kunnen realiseren is het niet gewenst om meer bedrijven in het gebied te vestigen. Daarbij is de algemene stelling dat bedrijven op een bedrijventerrein horen te zijn gevestigd. Het nieuwe bestemmingsplan geeft dus niet de mogelijkheid om op nieuwe locaties bedrijven te vestigen.

Ondanks de algemene stelling dat bedrijven op een bedrijventerrein horen te zijn gevestigd zijn er van oudsher wel bedrijven in het gebied aanwezig. Deze zijn positief bestemd. Gekozen is om op iedere locatie binnen het plangebied met de bestemming 'Bedrijf', bedrijven toe te staan met een milieucategorie 1 en 2, voor zover deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 behorende bij de regels van onderhavig plan. De bedrijven uit categorie 1 en 2, die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vrij uitwisselbaar. Bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger krijgen een specifieke aanduiding. De bestaande rechten uit het vigerend bestemmingsplan worden hiermee gerespecteerd.

Voor gebied 6, het bedrijventerreintje langs de Koningin Máximalaan, is in de structuurvisie van de gemeente de visie opgenomen om het terrein te gaan saneren als de

kansen zich daar voor aandienen. De gemeente gaat de ondernemers niet actief benaderen om weg te gaan uit het gebied, dit gaat op eigen initiatief van de ondernemers.

Een niet-agrarische functie die de laatste jaren in de regio sterk is toegenomen in landelijk gebieden is het passagiersparkeren rond de luchthaven Schiphol. Steeds meer 'parkeerbedrijven' zien perspectief in het exploiteren van parkeerplaatsen op enige afstand van de luchthaven, met daarbij behorende transferdiensten. De parkeerplaatsen zijn vaak boerenerven, bestaande verharding bij leegstaande kantoren, kassen of bedrijfshallen. Ook in de gemeente Uithoorn zien ondernemers hierin perspectief. Het uitgangspunt hierbij is dat niet- agrarische bedrijvigheid en daarmee ook parkeerbedrijven niet wenselijk zijn in het landelijk gebied, omdat deze bedrijven ongewenste ruimtelijke effecten teweeg brengen. De ongewenste effecten die niet-agrarische bedrijven teweeg brengen in het landelijk gebied zijn verrommeling van het landschap en een verkeersaantrekkende werking over wegen in het landelijk gebied die daar veelal niet geschikt voor is..

De gemeente acht het dan ook niet wenselijk dat het landelijk gebied wordt gebruikt door een bedrijfsmatige exploitatie zoals een parkeerterrein. Een uitzondering hiervoor wordt gemaakt voor de bestemming Bedrijf. Van oudsher zijn in het landelijk gebied bedrijven aanwezig en hebben ook de bestemming bedrijf. Binnen deze bestemming is een bedrijfsmatige exploitatie van een parkeerterrein in principe mogelijk. Het is in relatie tot het landelijk gebied en de verkeerstructuur echter niet wenselijk om bij elke bedrijfsbestemming dit rechtstreeks toe te staan. Om hier een goede ruimtelijke afweging voor te maken, wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' een afwijking opgenomen ten behoeve van het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein voor langdurig parkeren (voor Schiphol).

Deze afwijking is alleen van toepassingen op gronden met een bestemming 'Bedrijf'. Voor omliggende (agrarische) gronden is de afwijking niet van toepassingen.

#### 2.3.4.3 Veranderingen ten opzichte van bestemmingsplan Landelijk gebied 2005

Om de uitgangspunten over Schiphol parkeren juridisch te kunnen regelen, zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten Autoparkeerterreinen en parkeergarages uitgesloten en in de regels van het bestemmingsplan is een expliciet algemeen gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een afwijking opgenomen ten behoeve van het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein voor langdurig parkeren (voor Schiphol). Een voorwaarde voor het verlenen van de afwijking zijn dat de exploitatie van het parkeerterrein niet ten koste gaat van de parkeerbehoefte en de laad- en losruimte van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat de toename van de verkeersbewegingen geen problemen opleveren voor de omliggende wegen.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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, instandhouden 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.

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de 'Stelling van Amsterdam'. De Stelling is onder andere gelegen in Uithoorn en binnen een deel van het plangebied. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De uitspraken zijn dan ook concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

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 in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. Nadien is de structuurvisie een aantal maal gewijzigd. Noord-Holland is in de loop der eeuwen gevormd. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en de klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema’s met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma. Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

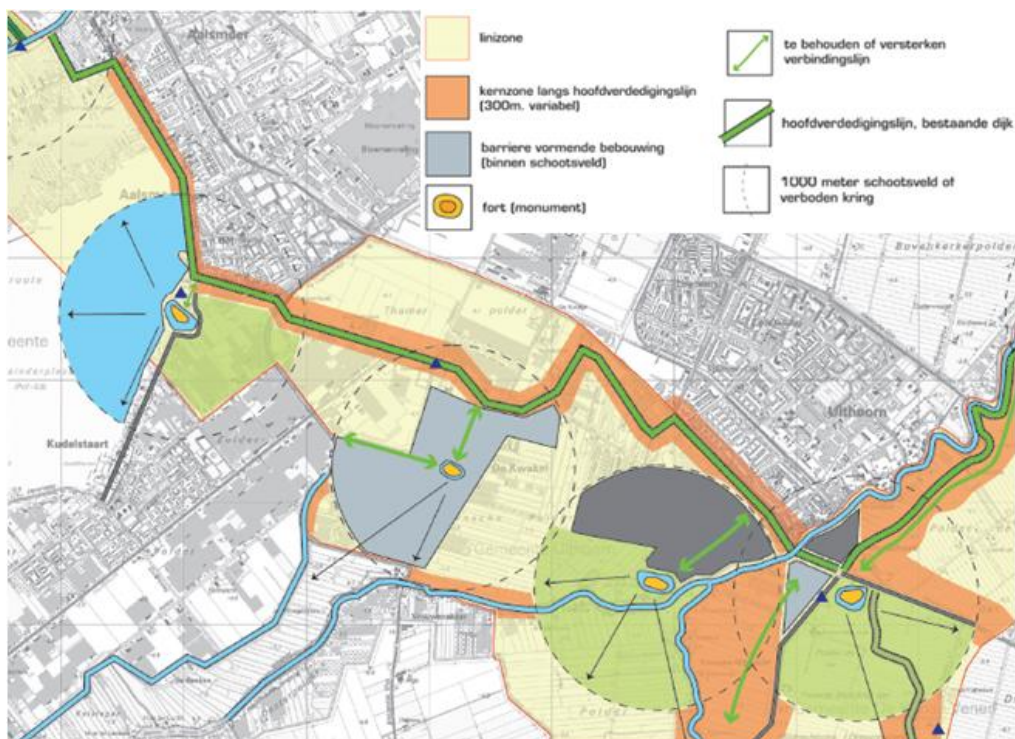
Het plangebied maakt geheel onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de Stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

### *Beeldkwaliteitplan Stelling van Amsterdam*

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam tegen de ruimtedruk in de stedelijke omgeving is op provinciaal niveau een beeldkwaliteitplan opgesteld. De ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling.

De Stelling is in het plan opgedeeld in deelgebieden. Het gebied van De Kwakel is gelegen binnen het deelgebied Aalsmeer. Opvallend voor dit deelgebied is dat de forten op enige afstand van de Vuurlinie liggen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindinglijnen binnen het Stellingsysteem.





Afbeelding 8 Deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn

### *Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam*

Door het opstellen van het provinciaal Beeldkwaliteitsplan is een streefbeeld opgesteld evenals een toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving van de Stelling. De belangrijkste kaders zijn vervolgens vastgelegd in het Ruimtelijk Beleidskader.

Het Ruimtelijk Beleidskader maakt onderscheid in drie zonerings binnen het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam met ieder hun eigen beleidsregime (Stellingzone, kernzone en monumentenzone). Dit ruimtelijk beleidsregime is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader. De schootvelden, gelegen binnen het plangebied vallen onder de kernzone. De overige gebieden liggen binnen de Stellingzone.

In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in, dat ontwikkelingen zijn toegestaan, die:

1. de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
2. niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
3. niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. Bijzondere aandacht heeft de blijvende herkenbaarheid van Stellingdijken die specifiek voor de Stelling zijn aangelegd, zoals de Vuurlijn in Uithoorn.

Voor de Stellingzone geldt dat:

1. grootschalige functies / ontwikkelingen in principe niet zijn toegestaan;
2. het opstellen van Beeldkwaliteitplannen verplicht is buiten de rode contouren;
3. het uitgangspunt rood voor groen wordt toegepast.

Het ruimtelijk beleid per deelgebied blijft maatwerk en concentreert zich op het open houden van schootscirkels, zichtlijnen en behoud van accessen. De algemene beleidslijnen per deelgebied zijn mede gebaseerd op de beschrijvingen en aanbevelingen voor de deelgebieden uit het Beeldkwaliteitplan.

Voor het deelgebied Aalsmeer is de Stellingzone niet als open ruimte herkenbaar. Ook de relatie tussen de forten en hoofdverdedigingslijn is niet zichtbaar. In het beeld voor de Stelling zijn forten interieur van het stedelijk gebied. Waar nog open (water)gebied aanwezig is, voornamelijk de gebieden in de schootcirkels, is het beleid erop gericht om vooral aan de aanvalszijde de gebieden open te houden van stedelijke bebouwing. Waar dat nog mogelijk en reëel is wordt beoogd de groen blauwe verbindingslijnen te versterken.

Binnen de zone van de Stelling van Amsterdam worden geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Zodoende komt het landschap behorende tot de Stelling niet in gevaar. Wel wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de Stelling.

### *Ruimtelijke Verordening Noord-Holland*

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland (Prvs) vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de Prvs een aantal maal gewijzigd. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan 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 van 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 aanleggen van een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Zoals in bovenstaand beleid al te lezen is valt het plangebied binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. Daarbij is het grootste gedeelte van het plangebied gelegen in het landelijk gebied. Alleen de bestaande bebouwing is gelegen in de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Binnen het



**Afbeelding 9** Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

landelijk gebied zijn nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking niet toegestaan. Verdere verstedelijking in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' is wel toegestaan, mits het bestemmingsplan dit mogelijk maakt.

Daarnaast staat het Zijdelmeer met omliggende gronden bekend om zijn ecologische waarden. Hierdoor is het gebied opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor gebieden die liggen binnen de EHS geldt dat een bestemmingsplan onder andere geen bestemmingen en regels mag bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur significant aantasten.



Afbeelding 10 Ecologische Hoofdstructuur

In de Structuurvisie en Verordening is de landbouwhoofdstructuur ontwikkeld, die gebaseerd is op een indeling in twee gebieden:

1. het gebied voor grootschalige landbouw;
2. het gebied voor gecombineerde landbouw.

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in het gebied voor gecombineerde landbouw. Alleen het gebied rondom de Iepenlaan ligt in een gebied voor grootschalige landbouw.



Afbeelding 11 Gebieden landbouw

#### *Ad. 1 Grootschalige landbouw*

Gebieden voor grootschalige landbouw zijn concentratiegebieden voor de permanente bollenteelt, de glastuinbouw, de zaadteelt of intensieve veehouderijen. Concentratiegebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek.

#### *Ad. 2 Gecombineerde landbouw*

In de zone voor gecombineerde landbouw vallen landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen of regels die voorzien in nieuwvestiging van volwaardige intensieve veehouderijen al dan niet als neventak.

### 3.3 Regionaal beleid

#### *Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)*

Het toenmalige ROA heeft het Regionaal Verkeer en Vervoerplan opgesteld dat in december 2004 door de toenmalige Regioraad is vastgesteld. Het kent een looptijd tot 2015 maar geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen in 2020 en 2030. Iedere twee jaar wordt het Regionaal Verkeer en Vervoerplan door de Stadsregio Amsterdam geëvalueerd. In 2007 en 2009 is dit gebeurd. Hierbij zijn de ontwikkelingen en effectiviteit van het beleid getoetst om dit, indien nodig, bij te kunnen sturen. Er zijn in deze evaluatie geen grote trendwijzigingen geconstateerd, het RVVP van 2004 blijft daardoor op enkele details ongewijzigd.

Het plan kent een aantal functies:

- Het dient als kader voor de verdeling van financiële middelen voor investeringen in regionale infrastructuur (via de Brede Doel Uitkering Verkeer en Vervoer van het ministerie van Verkeer en Waterstaat) en exploitatie van openbaar vervoer.
- Het dient als handvat voor het stellen van prioriteiten voor projecten en activiteiten in de regio.
- Het schept een wettelijk kader voor verkeer- en vervoerbeleid van de zestien gemeenten in de Stadsregio Amsterdam, bijvoorbeeld qua parkeerbeleid, locatiebeleid, regionale infrastructuur.
- Het geeft een overzicht van de inspanningen die van andere partijen worden gevraagd.

Om de uit de mobiliteitsgroei voortkomende bereikbaarheidsopgaven uit te voeren is een samenhangende aanpak van belang die gebruik maakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Het bestaande aanbod van het openbaar vervoer en de wegcapaciteit dient optimaal gebruikt te worden. Daarnaast wordt de vraagkant van mobiliteit beïnvloed. De diverse projecten die uit het Regionaal Verkeer en Vervoerplan voortkomen, worden opgenomen in het jaarlijks opgestelde Uitvoeringsprogramma. De hoofdlijnen van het Regionaal Verkeer en Vervoerplan zijn samen te vatten in de volgende vier strategieën. Deze worden ondersteund door een vijfde strategie die gericht is op de organisatie, samenwerking en financiering:

1. Versterking van de samenhang en relaties in en tussen de netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets.
2. Gebiedsgerichte aanpak op basis van de kenmerken van een gebied en de omvang en aard van de verkeersproblemen.
3. Prijsbeleid als effectief instrument om de vraag naar mobiliteit te doseren en bij te sturen.
4. Duidelijke keuzes voor leefbaarheid en veiligheid.
5. Versterking van de resultaatgerichtheid in samenwerking en financiering.

Voor het landelijk gebied van Uithoorn zijn in deze visie geen concrete projecten waarmee rekening gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

#### *OV-Visie 2010-2030*

Op 24 juni 2008 is de OV-visie 2010-2030 getiteld: 'Regionaal OV als impuls voor de Metropoolregio Amsterdam' vastgesteld. In deze visie worden de ambities verwoord voor het toekomstbeeld voor het openbaar vervoer in het gebied van de Stadsregio. De visie sluit aan op de ambities van de Amsterdamse Metropool Regio. De Stadsregio Amsterdam wil de komende 20 jaar het openbaar vervoer sterk verbeteren en uitbreiden. Dit gebeurt

door uitbreiding van verbindingen, hogere frequenties en een verbetering van het comfort en betrouwbaarheid voor de reiziger. Hiermee moet het openbaar vervoer het visitekaartje van de Metropoolregio Amsterdam worden.

Om dit te bereiken dient het openbaar vervoer flink uitgebreid te worden. De ruggengraat van het regionale systeem bestaat uit de Amsterdamse Regio Trein. Metro- en hoogwaardige tram en buslijnen sluiten hierop aan. Het NS-systeem en het onderliggende openbaar vervoer vullen dit verder aan. Daarbij wordt er met hoge frequenties gereden waardoor er geen dienstregeling nodig is en is de reisinformatie voor de hele vervoerketen in kaart gebracht.

De nadruk ligt op knooppunten, belangrijke bestemmingen zijn met maximaal één keer overstappen te bereiken. De wachtruimtes en omgeving dienen ook comfortabel te zijn. De totale investeringen worden op elf miljard euro geschat en worden de komende tijd in een uitvoeringsprogramma ondergebracht.

De OV-visie 2010-2030 is doorvertaald in een aantal concrete noodzakelijke projecten en maatregelen. Deze zijn één op één opgenomen in het Uitvoeringsprogramma van het Regionaal Verkeer en Vervoerplan.

Voor het landelijk gebied van Uithoorn zijn in deze visie geen concrete projecten waarmee rekening gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

### *Regionale Woonvisie*

In de Regionale Woonvisie, die eveneens in december 2004 door de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam is vastgesteld, zijn de drie centrale ambities van de Stadsregio Amsterdam doorvertaald in ambities en opgaven op het gebied van wonen. De ambities voor het wonen zijn de volgende:

- Kwantiteit: het bouwen van voldoende woningen en op de korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Metropoolregio Amsterdam is er voor de periode 2010-2030 een woningbouwopgave van 150.000 woningen in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen.
- Kwaliteit: de vraag en aanbod op de woningmarkt moeten meer op elkaar aan gaan sluiten en in nieuwbouw en herstructurering moeten de identiteit en potenties van de gebieden en wijken versterkt worden.
- De beschikbaarheid van de woningvoorraad moet vergroot worden en de doorstroming moet worden verhoogd.
- Er moet ingespeeld worden op de vergrijzing door ook oog te hebben voor welzijn en zorgwoningen.
- Een laatste subdoelstelling is een open (regionale) woningmarkt met zo min mogelijk schotten zodat mensen ruimere keuzemogelijkheden krijgen.
- Bovenregionale afstemming. De Stadsregio signaleert dat de ontwikkelingen in wonen, economie, recreatie en verkeer niet stoppen bij administratieve grenzen en er dus verder gekeken en gesproken moet worden met andere woningmarktgebieden.

In dit bestemmingsplan worden nieuwe woningen niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Zodoende hoeft geen rekening gehouden te worden met deze visie.



## 3.4 Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie*

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

### *Visie op hoofdlijnen*

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten, namelijk het tuinstedelijk/economisch gezicht en het landelijke gezicht, met daartussen een overgangzone.

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veilinggerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.
- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

In de visie wordt een hele paragraaf gewijd aan het gebied 'Langs de Vuurlinie'. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

*Het overgangsgebied langs de Vuurlinie ligt tussen het tuinstedelijke, economische gezicht en het dorps-, landelijke gezicht. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies die het zicht vanaf de N201 op het landelijke gebied met de Vuurlinie en het Zijdemeer verstoren. In dit gezicht ligt het schootsveld van de stelling van Amsterdam.*

*Het is belangrijk om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden en de recreatieve functie van het gebied te versterken. Gestreefd wordt naar een aaneengesloten groene recreatieve zone langs de Stelling van Amsterdam vanaf het geplande recreatiegebied Amstelgroen tot het natuurgebied Zijdemeer*

*Bij transformaties in het gebied wordt rekening gehouden met de elementen water, ecologie, natuurontwikkeling en de hoge cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Het schootsveld van de stelling wordt waar mogelijk open gehouden. Op het deel van de sportboulevard in dit gebied is slechts ruimte voor beperkte bebouwing ten behoeve van de sport. Een andere invulling van het bedrijfstereintje tussen de N201 en Vuurlijn is wenselijk.*

*Het gebied tussen de Boterdijk en de Vuurlijn leent zich voor natuur- en recreatieontwikkeling, als verbindende schakel tussen recreatiegebied Amstelgroen en natuurgebied Zijdemeer. Toepassing van de ruimte voor ruimteregeling biedt daar kansen om oude glasopstanden te saneren.*

*Uitbreiding van de bedrijvigheid aan de Iepenlaan en Noorddammerweg is niet wenselijk. Er wordt gekozen voor het verplaatsen van de glastuinbouw conform de ruimtelijk economische visie Greenport Aalsmeer waarbij het glas (geconcentreerd) naar de noordzijde wordt verplaatst. De mogelijkheid om daarbij een groene zone te realiseren aan de zuidzijde van de Iepenlaan langs de Stelling van Amsterdam draagt bij aan de ook in de nota AmstelGroen geformuleerde wens van een groene verbinding naar het Zijdelmeer. De relatie van Uithoorn met de Amstel en het Groene Hart wordt ook versterkt door aanleg van fiets- en wandelpaden van noord naar zuid.*

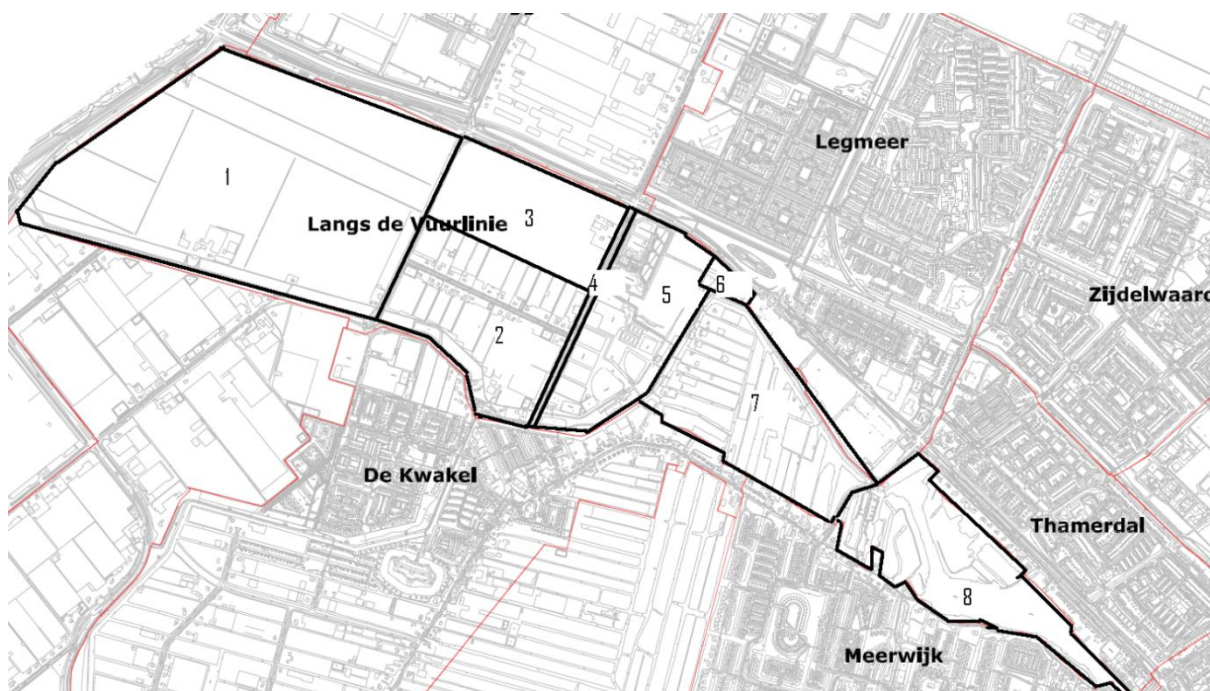
Uit deze visie komt een aantal concrete opgaven voor het gebied. Echter is dit een overwegend conserverend plan. Zodoende worden deze opgaven niet meegenomen met dit bestemmingsplan. Indien er concrete plannen zijn wordt hiervoor een aparte procedure doorlopen.

### **Kadernota**

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Eerst wordt de systematiek en de algemene uitgangspunten besproken. Daarna komen per bestemmingsplan afzonderlijk de uitgangspunten aan bod. Over het gebied 'Langs de Vuurlinie' is het volgende opgenomen in de nota.

### **Langs de vuurlinie**

Het gebied 'Langs de Vuurlinie' draagt ingevolge de structuurvisie de beide gezichten tuinstedelijk/economisch en een landelijk gezicht. In dit overgangsgebied liggen kansen om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden te versterken en zijn er mogelijkheden voor recreatieve functies.



**Afbeelding 12 Kadernota – uitsnede Langs de Vuurlinie**

Het gebied van west naar oost.

1. Tussen Vuurlijn, Legmeerdijk, N196 en Poelweg.  
Een aantal jaar geleden is gedacht om hier Amstelgroen te maken. Een project van de provincie om duurzame recreatiegebieden in de provincie te ontwikkelen. Dit project is in stilte gestopt. De intentie is om dit gebied voor de landbouw te behouden zoals het nu is.
2. Tussen Vuurlijn, Poelweg, projectgrens achter Iepenlaan en Noorddammerweg.  
Voor dit gebied is in mei 2012 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In het voorontwerpbestemmingsplan is de toekomstige eindsituatie van het project Iepenlaan weergegeven. Pas bij daadwerkelijke aankoop van (delen van) de gronden wordt een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. In januari 2013 is het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 1 vastgesteld. In februari 2014 wordt het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 2 aan de raad ter vaststelling aangeboden. Deze bestemmingsplannen zullen gezien de recente vaststelling hun eigen bestemmingsplan behouden en worden niet meegenomen in het bestemmingsplan Langs de Vuurlinie. Dit geldt ook voor de deelgebieden die tijdens het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied - Langs de Vuurlinie nog worden vastgesteld. Voor de overige percelen binnen de Iepenlaan wordt de huidige bestemming overgenomen.
3. Tussen de projectgrens achter Iepenlaan, Poelweg, N196, en Noorddammerweg.  
Het was de bedoeling om hier een nieuw glastuinbouwgebied te realiseren. Dit is nog niet van de grond gekomen. Mede op basis van de uitkomsten van een vraagonderzoek naar ruimtebehoefte binnen de Greenport Aalsmeer zal daarover binnenkort meer duidelijkheid komen c.q. besluitvorming worden gevraagd. Dat kan worden meegenomen in het bestemmingsplan.
4. Bestemmingsplan Noorddammerweg fietsverbinding vastgesteld in september 2013 kan volledig opgaan in Bestemmingsplan Langs de Vuurlinie.
5. Het gebied tussen Vuurlijn, Noorddammerweg en N196. Dit deel sportboulevard (behoudens het bedrijventerrein aan de Koningin Máximalaan zie 6) is nu opgenomen in Bestemmingsplan De Kwakel. Dat is in 2011 vastgesteld. De inhoud wordt overgenomen worden in dit bestemmingsplan. Er zijn nog twee eigendommen van de gemeente in deze zone. De één langs de Koningin Máximalaan. De ander langs de Vuurlijn, het v.m. Break-Out terrein. Op dit moment zijn nog geen concrete plannen voor deze percelen, waardoor de huidige bestemming wordt opgenomen.
6. Het bedrijventerrein langs de N196.  
In de structuurvisie is de wens aangegeven om de bedrijvigheid hier te saneren. Maar dat zal op basis van particulier initiatief moeten gebeuren. Uitbreiding van bedrijvigheid is dan ook niet gewenst. In het bestemmingsplan wordt de huidige situatie met bestaande rechten overgenomen.
7. Gebied tussen Boterdijk, Vuurlijn, en Watsonweg.  
Afgelopen jaar is een visie opgesteld voor dit gebied. In de visie is de gewenste situatie voor de toekomst weergegeven voor het gebied. Gezien de bestaande functies en eigendommen is het nog niet mogelijk om de visie te vertalen in het bestemmingsplan. Hierdoor zal per initiatief bekeken worden of het initiatief past binnen de kaders van de visie. Is dat het geval dan kan dit initiatief worden meegenomen met het bestemmingsplan. Mocht het qua procedure niet meer lukken om de initiatieven mee te nemen in dit bestemmingsplan, dan worden afzonderlijk partiële bestemmingsplannen opgesteld voor deze initiatieven.

8. Het gebied tussen Boterdijk, Watsonweg de achterzijden van de tuinen aan het Zijdenveld.  
Er zijn hier geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

### *Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn*

Ondanks dat in de Kadernota al is aangegeven dat de gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn nog niet vertaald kan worden in het onderhavige bestemmingsplan, wordt hieronder wel kort ingegaan op de belangrijkste visies voor het gebied. De visie heeft betrekking op een deel van het totale plangebied Langs de Vuurlinie. Initiatieven in het gebied worden getoetst aan de volledige visie. Wanneer een initiatief past binnen de visie wordt hiervoor een aparte procedure opgestart.



**Afbeelding 13** Begrenzing gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn

Voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn de volgende doelen gesteld:

- Het versterken/ontwikkelen van de groene, cultuurhistorische en ecologische waarden.
- Het versterken/ontwikkelen van de recreatiemogelijkheden.
- Waar mogelijk het verplaatsen/saneren van bedrijvigheid en kassen voor zover deze een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkelingen in het gebied en de eigenaren hiertoe bereid zijn.
- Het gebied ontwikkelen als verbindende schakel langs de Stelling van Amsterdam tussen 'Amstelgroen' en Zijdemeer.

Binnen de gebiedsvisie zijn verschillende zones benoemt met ieder een eigen visie. De zones zijn aangeduid in onderstaande afbeelding 14. Voor de beschrijving van deze zones wordt verwezen naar de Gebiedsvisie.





Afbeelding 14 Zones gebiedsvisie



### *Economische visie*

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere „verdienstelijking” van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt bezien of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kan worden.

In de visie wordt een zestal pijlers verder uitgewerkt. Een pijler met betrekking tot het gebied is ‘inspelen op kansen voor recreatie en toerisme’. Toerisme en recreatie zijn in Uithoorn matig tot slecht ontwikkeld. Dit kan worden geconcludeerd uit de opgestelde Visie Toerisme en Recreatie (DtnP, 2009). Toch zijn er enkele sterke punten in Uithoorn, onder andere:

- Op recreatief gebied zijn sterke punten voor de inwoners een wandeling door het Libellebos, een rondje Zijdelmeer (ook sportvissen) of een fietstocht door de waterrijke omgeving.

Voor de verdere ontwikkeling van Uithoorn als aantrekkelijke woongemeente is het van groot belang een aantrekkelijke omgeving te bieden waar het goed recreëren is.

Het “unique selling point” van Uithoorn is de ligging aan de Amstel op een gunstige afstand van Amsterdam en het Hollands plassenengebied in het Groene Hart. Naast het project Amstel groen, wat destijds is stil gelegd worden in deze visie geen concrete projecten genoemd voor onderhavig plangebied.

## 4. INITIATIEVEN

Naast de wettelijke actualisatieplicht die bestaat voor gemeenten om bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar te actualiseren, worden in dit bestemmingsplan een aantal initiatieven meegenomen. Hieronder worden de initiatieven beschreven die meegenomen worden in dit bestemmingsplan.

### 4.1 Vuurlijn 5

#### Projectbeschrijving

Aan de Vuurlijn 5 is een oude buitenplaats gelegen. Vereniging de VBC is voornemens om deze oude buitenplaats op te knappen, om zo bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende stadslandschap. Beoogd is om de bestaande natuurfunctie op te waarderen en het oorspronkelijke recreatieve karakter te herstellen. De buitenplaats moet een ontmoetingsplaats worden met zeer kleinschalige dagrecreatieve activiteiten. Ten behoeve hiervan wordt de bebouwing gesloopt en vervangen door een gebouw met ontmoetingsruimtes en een kantine, een schuur met werkplaatsen en een kas. Het bestaande kanohuis blijft gehandhaafd. De buitenplaats zal actief bijdragen aan de ecologische opwaardering van het gebied. Onder andere door een ooievaarsnest van 8 meter.

De buitenplaats ligt zowel in de natuurzone als de weidezone uit de gebiedsvisie Boterdijk/Vuurlijn. In beide zones is bebouwing niet gewenst. De gemeente heeft daarom aangegeven uitsluitend mee te willen werken aan het planvoornemen, mits geen extra bebouwing wordt toegevoegd.



Afbeelding 15 Uitwerking buitenplaats Vuurlijn 5

### *Onderzoeken*

Door de aard en kleinschaligheid van het initiatief zijn er geen ruimtelijke gevolgen op de omgeving. Vanuit de omgeving zijn tevens geen ruimtelijke effecten op de voorgenomen activiteiten. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk en niet uitgevoerd. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Parkeren in de berm langs de Vuurlijn is niet toegestaan.

### *Vertaling in het bestemmingsplan*

De locatie, Vuurlijn 5, krijgt de bestemmingen 'Recreatie-Dagrecreatie' en 'Natuur-2', aangezien dit de hoofdfuncties worden van de buitenplaats. De gronden waarop de bebouwing staat heeft de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' gekregen. De bebouwing wordt strak vastgelegd binnen bouwvlakken en voorzien van maatvoeringaanduidingen. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. Gebouwen mogen niet buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot een hoogte van 3 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Aan de omliggende gronden is de bestemming 'Natuur-2' toegekend. Hier is extensief recreatief medegebruik toegestaan, naast het behoud, de bescherming en het beheer van natuurlijke en landschappelijke waarden. Enkel een gebouw in de vorm van een kanohuis is hier toegestaan. Tevens zijn steigers en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter. In afwijking daarvan is voor het beoogde ooievaarsnest 8 meter toegestaan. Ter veiligstelling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden is het verrichten van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een omgevingsvergunning gebonden.

## 4.2 Vuurlijn 36

### *Projectbeschrijving*

Zorgboerderij Inner-Art aan Vuurlijn 36 biedt sinds 2007 dagbesteding aan verschillende doelgroepen van zorgbehoevenden. De activiteiten zijn gericht op zorg en begeleiding in de vorm van dagbesteding, zoals hobbymatige vervaardiging en reparatiewerkzaamheden van producten en verkoop van producten die vanuit de dagbesteding tot stand zijn gekomen. Daarnaast is ter ondersteuning kleinschalige horeca aanwezig (niet zelfstandig en openbaar toegankelijk). Het aantal cliënten bedraagt ongeveer 70 per week.

De functie wordt uitgeoefend in de bestaande gebouwen op het perceel. Op de aangrenzende onbebouwde gronden vinden ten behoeve van de dagbesteding op kleine schaal tuinbouwactiviteiten plaats in tuinen en boomgaarden en is er een weide voor de dieren, die worden verzorgd door de cliënten.

### *Onderzoeken*

De zorgboerderij is sinds 2007 aanwezig op deze locatie. Tot op heden zijn de activiteiten niet voorzien van een passende bestemming. Vandaar dat de inpassing van de zorgboerderij wordt meegenomen met dit bestemmingsplan. Voor de inpassing zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande legale bebouwing.

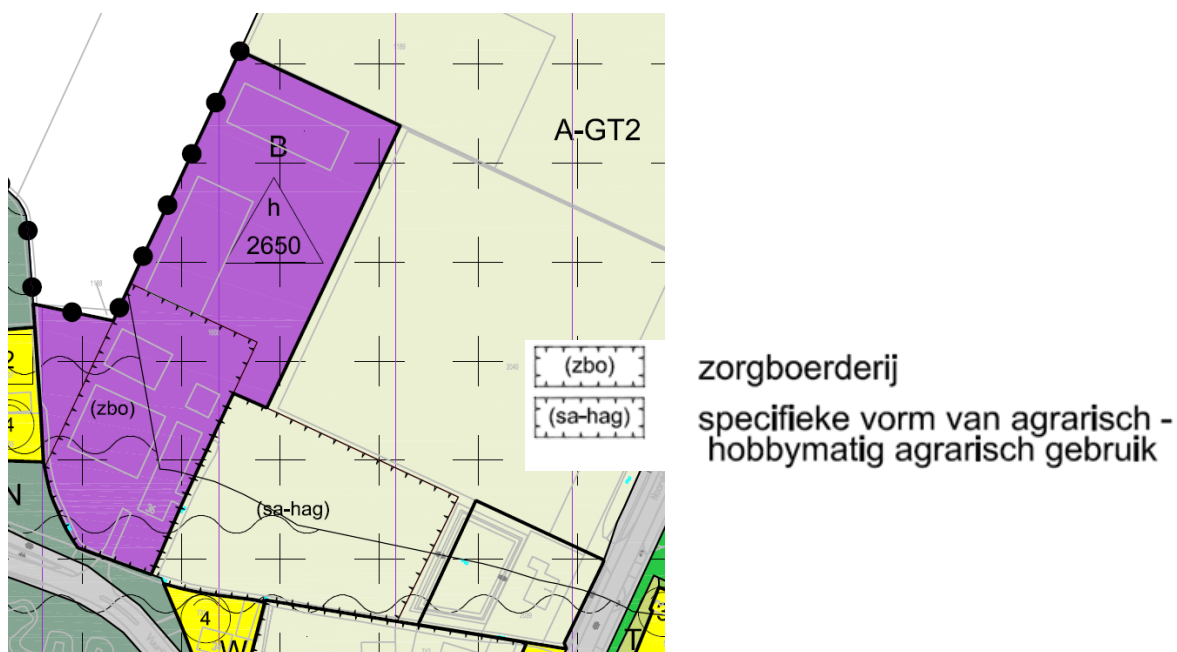
Binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' is een bedrijf toegestaan tot en met milieucategorie 2. Een zorgboerderij valt onder een instelling behorende bij milieucategorie 2. Ondanks dat een zorgboerderij niet aangewezen kan worden als een bedrijf maar als een maatschappelijke voorziening, is de impact op de omgeving

gelijkwaardig. Daarnaast is een milieucategorie 2 goed verenigbaar met woningen. Een zorgboerderij met alleen dagopvang wordt niet aangewezen als een geluidsgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. Zodoende is ook akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Er liggen geen veehouderijen op korte afstand van de zorgboerderij die beperkingen kunnen opleveren.

### *Vertaling in het bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bedrijf' een aanduiding 'zorgboerderij' opgenomen voor de gronden en gebouwen die hiervoor gebruikt worden. De naast gelegen gronden, behorende bij de zorgboerderij, hebben de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw 2. Deze gronden zijn bestemd voor glastuinbouw en sierteelt. Voor het hobbymatig gebruiken van de gronden voor het houden van vee en het telen van agrarische producten is op een deel van de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig agrarisch gebruik' gelegd.

Tevens is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding van het oppervlak voor de zorgboerderij binnen de bedrijfsbestemming met een maximum van 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.



Afbeelding 16 Vertaling zorgboerderij in verbeelding

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Inleiding

Paragraaf 5.2 tot en met 5.11 bevat een beschouwing op die factoren op het gebied van milieu die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit, en water.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In deze paragraaf wordt het bestemmingsplan getoetst aan de drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit MER en zijn kenmerken en plaats van het project beschreven. Vervolgens zijn per milieuthema de kenmerken van potentiële effecten beschreven, waarbij de beschouwing uit paragraaf 5.2 tot en met 5.11 als input hebben gediend.

### 5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente wil indien wenselijk gemotiveerd van de landelijke richtlijnen af kunnen wijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

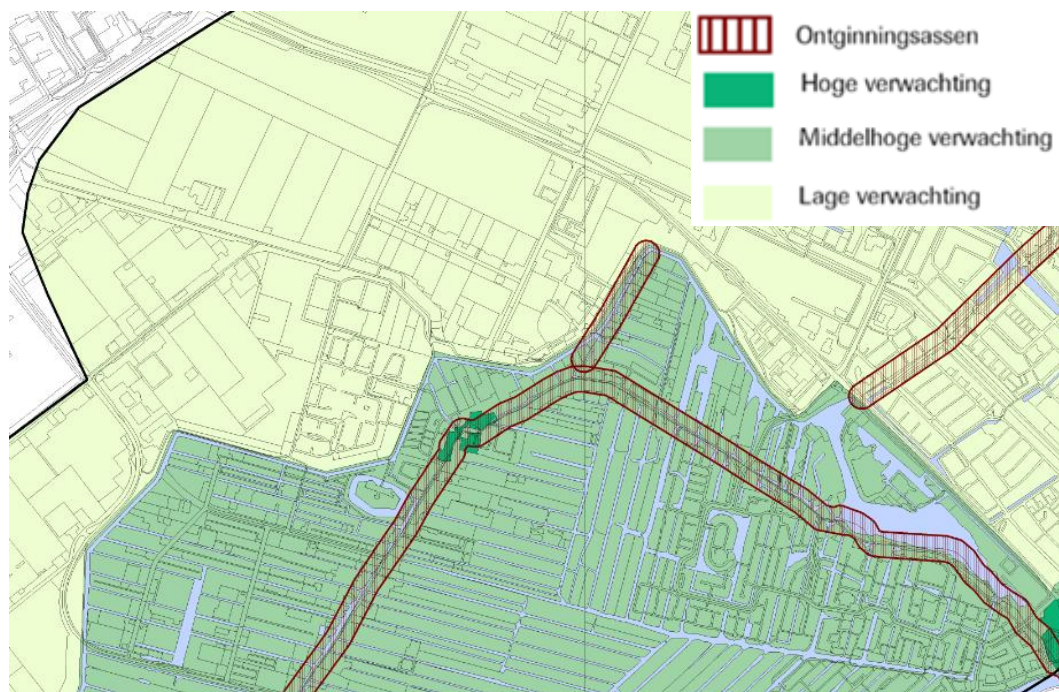
Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarden voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele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

Het plangebied heeft in het westen een lage archeologische verwachtingwaarde. Het oosten heeft een middelhoge verwachtingwaarde, met daarin een tweetal ontginningsassen.

#### *Ontginningsassen en hoge verwachtingswaarden*

Het gebied met de ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingkaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m<sup>2</sup> langs de ontginningsassen betreft en gebieden met een hoge verwachtingwaarde, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.





Afbeelding 17 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

### *Middelhoge verwachting*

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m<sup>2</sup> hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### *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.

### *Conclusie*

In dit bestemmingsplan worden alleen de ontwikkelingen meegenomen die is beschreven in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt voor ontwikkeling ook ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die relevant zijn voor de ontwikkeling. Andere veranderingen in het bestemmingsplan zijn niet van invloed op de archeologische waarde binnen het plangebied en daarvoor is een onderzoek niet noodzakelijk. Wel zullen de verbeelding en de regels voorzien worden van een regeling zodat bij ontwikkelingen in de toekomst getoetst wordt aan het archeologisch beleid.

### 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. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige gebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 18 Tabel richtafstanden milieucategorieën

In het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie
Boterdijk 12	Zeilmakerij	3.1
Boterdijk 116	Aannemersbedrijf	3.1
Boterdijk 126	Woningstofeerderij met bijbehorende detailhandel	2
Vuurlijn 12	Bouwinstallatie	2
Vuurlijn 36	Caravanstalling	2
Vuurlijn 56	Transportbedrijf	3.2
Vuurlijn 32 Vuurlijn 58 Vuurlijn 78	Opslag	2
Provinciale weg 44 t/m 56	Autohandel en reparatiebedrijf	2
Provinciale weg 58 t/m 72	Bedrijfsverzamelgebouw	2

Afbeelding 19 Tabel aanwezige bedrijven in plangebied

De meeste bedrijven binnen het plangebied vallen binnen de milieucategorie 2 en 3.1. In het algemeen zijn bedrijven tot en met categorie 2 qua milieubelasting passend in landelijke gebieden, vanwege de beperkte impact op gevoelige functies. De bedrijven met een milieucategorie 3.1 zijn bedrijven die buitengebied gerelateerd zijn. Door de aard en omvang van de bedrijven en de afstand tot gevoelige functies zijn deze bedrijven mogelijk op de huidige locaties. Het enige bedrijf binnen het plangebied met een hogere milieucategorie is het transportbedrijf met een milieucategorie 3.2.

Gekozen is om op iedere locatie binnen het plangebied, met de bestemming ‘Bedrijf’, bedrijven toe te staan met een milieucategorie 1 en 2, zover deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 behorende bij de regels van dit bestemmingsplan. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn bedrijven opgenomen die passend zijn in een landelijk gebied. De bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger krijgen een maatbestemming. Daarnaast wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 welke niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zoals toegevoegd in de bijlage, zolang deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

### *Conclusie*

Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn er geen potentiële milieueffecten.

## 5.4 Bodemkwaliteit

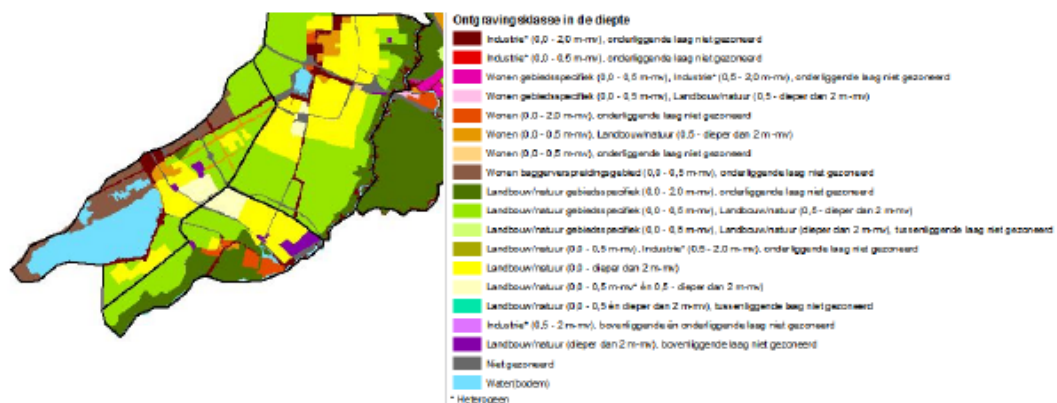
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting met een bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. In onderhavig bestemmingsplan worden alleen de initiatieven meegenomen die zijn beschreven in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt per ontwikkeling ook ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die relevant zijn voor de ontwikkeling. Voor andere veranderingen binnen het bestemmingsplan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk en wordt volstaan met een beoordeling van de algemene kwaliteit van de bodem zoals dat vastgelegd is in de Nota bodembeheer Regio Amstelland-Meerlanden. Dit staat hierna verder uitgewerkt.

Om het grondverzet en het toepassen van grond binnen de gemeente te kunnen toetsen heeft de regio Amstelland-Meerlanden voor de gemeenten binnen de regio bodemkwaliteitskaarten (zie afbeelding 20) en bodemfunctieklassenkaarten (zie afbeelding 21) laten opstellen. Deze kaarten zijn opgenomen in de op 1 januari 2013 in werking getreden Nota bodembeheer Regio Amstelland-Meerlanden. De nota bodembeheer is toegespitst op alle toepassingen van grond en baggerspecie op of in de landbodem inclusief het aanbrengen van een ophooglaag en/of leeflaag op saneringslocaties.

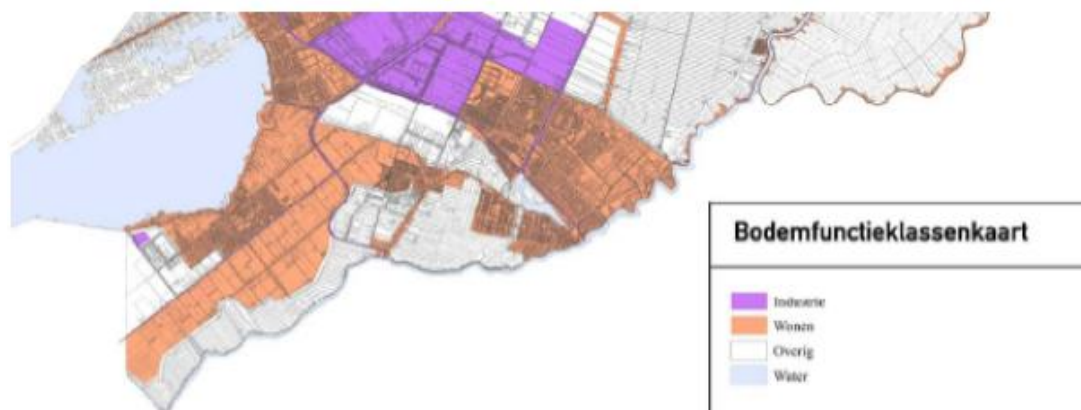
De gemiddelde kwaliteit van de bovengrond van het landelijk gebied valt (conform de bodemfunctieklassenkaart) in de klasse wonen. Deze voldoet daarmee, evenals de ondergrond in het veenhoudende deel van het landelijk gebied, niet aan de generieke waarden voor het heersende bodemgebruik. Alleen de ondergrond in het kleigebied is gemiddeld schoon. De bovengrond van het baggerspecieverspreidingsgebied valt in klasse Wonen.

*Uitsnede bodemkwaliteitskaart; Regels voor het toepassen van grond en baggerspecie binnen de regio Amstelland-Meerlanden (<http://www.bbkamstelland.nl/>)*



Afbeelding 20 Bodemkwaliteitskaart

*Uitsnede bodemfunctieklassenkaart (Bron: Nota bodembeheer Regio Amstelland-Meerlanden)*



Afbeelding 21 Bodemfunctieklassenkaart

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodemkwaliteit van het landelijk gebied op de meeste plaatsen niet voldoet aan de generieke achtergrondwaarde. Dit heeft te maken met een (gemiddeld) licht verhoogd gehalte aan enkele zware metalen en polycyclisch aromatische koolwaterstoffen (PAK). Om de risico's voor de veel voorkomende relatief gevoelige bodemgebruiksvormen landbouw en wonen met tuin te bepalen is een berekening uitgevoerd met de risicotoolbox. Hieruit blijkt dat er op basis van de algemene (gemiddelde) kwaliteit geen sprake is van een gezondheidsrisico voor deze vormen van bodemgebruik. De kans dat verspreiding van grond met een relatief slechtere kwaliteit tot een onaanvaardbaar risico zal leiden is minimaal vanwege de beperkte heterogeniteit. In het algemeen wordt verwacht dat door het uitvoeren van saneringen, bodemvervuilingen op kleine schaal zullen afnemen. In de autonome situatie worden geen overige verandering voorzien voor de aspecten bodem en water.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen.

De agrarische bedrijven hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de bestaande bouwvlakken c.q. bestemmingsvlakken is uitbreiding van glasopstanden toegestaan. Het enige bestaande grondgebonden bedrijf heeft alleen uitbreidingsruimte voor bedrijfsgebouwen binnen zijn bestaande bouwvlak. Er zit geen wijzigingsbevoegdheid in voor het vergroten van het bouwvlak. Voor het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen zal grondverzet plaatsvinden. Hierbij kunnen vervuilende bouwmaterialen worden gebruikt. Ook zullen als gevolg de agrarische werkzaamheden in het plangebied toenemen. In het algemeen neemt hierdoor de kans op vervuiling van de bodem toe. Omdat vervuilingen vaak door het – waarschijnlijk per vergissing - niet juist gebruiken of opslaan van vervuilende materialen ontstaan wordt verwacht dat vervuilingen alleen plaatselijk zullen plaatsvinden. Op basis hiervan wordt verwacht dat de toename van het risico op vervuiling van de bodem klein is.

De toename van verkeer in het plangebied heeft een gering negatief effect op de bodemkwaliteit (emissie van stoffen naar de bodem via wegbermen). Dit effect is dusdanig gering dat dit niet in de effectbeoordeling tot uitdrukking is gebracht.

## 5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Uithoorn gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. 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 1.000 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 m<sup>2</sup> 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<sup>-6</sup> 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.

### *Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen*

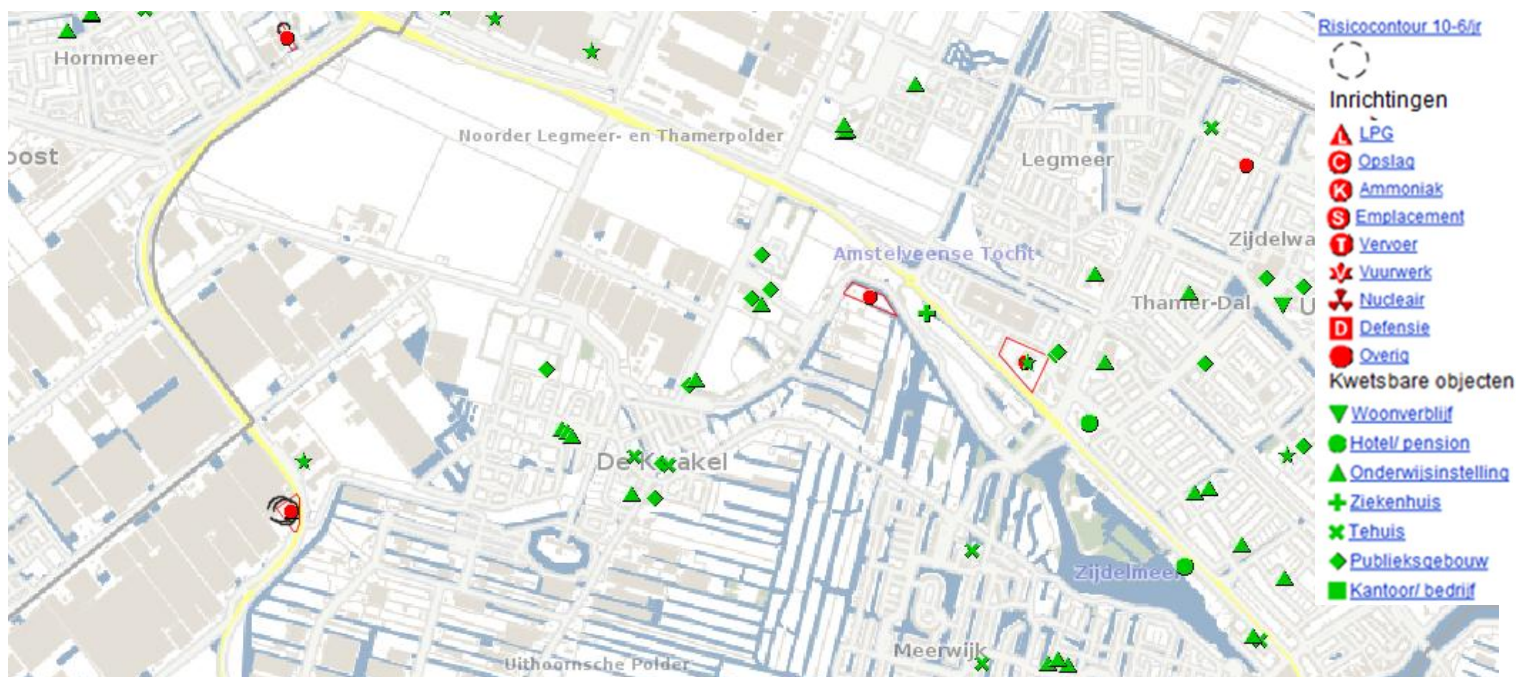
In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 18 december 2012 heeft er voorpublicatie plaatsgevonden van het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

### *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*

Hierbij is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland.



Afbeelding 22 Risicokaart Noord-Holland – uitsnede plangebied

### **Transport over de weg**

Aan de noordzijde van het plangebied is de ontsluitingsweg Koningin Máximalaan en aan westkant van het plangebied is de N231 gelegen. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen een 10<sup>-6</sup> risicocontour heeft.

### **Transport over Water**

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten oosten van uithoorn, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat

over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

#### **Transport over spoor**

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

#### **Transport per Buisleidingen**

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een beperking geven of van invloed zijn op het plangebied.

#### **Inrichtingen**

De enige inrichting binnen het plangebied is gelegen nabij de woning van Vuurlijn 13. Op dit kavel is een propaantank gelegen. Deze heeft een hinderzone van 20 meter. Deze hinderzone is gelegen binnen de grenzen van het eigen perceel. Zodoende zijn er geen beperkingen voor de omgeving.

Ook in de omgeving van het plangebied zijn inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.



Afbeelding 23 Uitsnede risicokaart Vuurlijn 13

#### **Advies Brandweer**

de propaantank nabij de woning van Vuurlijn 13 de enige relevante risicobron voor het bestemmingsplan. De ongevalsscenario's zoals een wolkbrand en explosie die hier kunnen optreden hebben echter een beperkte omvang. Gezien de aard van het plangebied en het mogelijke gevaar zijn de mogelijke gevolgen voor het plangebied beperkt.

#### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid geeft geen beperkingen voor het plangebied.

## 5.6 Flora en fauna

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

### *Natura 2000*

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura 2000 gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Noord-Holland.

### *Flora- en faunawet*

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

De uitkomsten met betrekking tot flora en fauna zijn opgenomen in de planMER, die gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

### *Natura 2000-gebieden*

In het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. In het plangebied liggen wel diverse gronden die zijn aangewezen als EHS. De afstand van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bedraagt ca. 8,5 km. en Botshol ca. 8 km. Op grotere afstand liggen de Amsterdamse Waterleidingduinen (18km) en Oostelijke Vechtplassen (17 km). In het Zuidwesten van het plangebied ligt het beschermde natuurmonument de Geerpolderplas.

### *Ecologische hoofdstructuur (EHS)*

Binnen de gemeente Uithoorn zijn een aantal gebieden als Nationaal natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur; EHS) aangewezen. Dit betreffen de Kalslagerpolder, Polder Uithoorn en het Zijdelmeer. Deze gebieden liggen niet binnen het plangebied.

Bij invulling van de planruimte moeten wezenlijke kenmerken en waarden in acht worden genomen. De vier hoofdaspecten van de EHS komen gezien de ruimtelijke ingrepen niet in het geding. Met betrekking tot de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn beperkte tot geen verslechtingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

### *Literatuuronderzoek en gebiedsbezoek Flora en fauna*

De flora en fauna is geïnventariseerd middels een literatuuronderzoek en gebiedsbezoek. Voor het literatuuronderzoek is vooral gebruik gemaakt van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl). In de onderstaande beschrijvingen worden per soortgroep een overzicht gegeven van de aangetroffen beschermde soorten in het plangebied en de nabije omgeving (tabel 2 en 3

van de flora en faunawet). Vervolgens is op basis van het gebiedsbezoek en expert judgement aangegeven of de soorten (vaste rust- of verblijfplaatsen) in 2015 in het plangebied verwacht kunnen worden. Voor de soortgroep vogels is er onderscheid gemaakt tussen de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten en niet jaarrond beschermde nesten.

#### *Vissen*

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van beschermde vissen. Rond de polder Uithoorn en Zijdelmeer zijn kleine modderkruipers aangetroffen (zie tabel 6). De bittervoorn is niet waargenomen in gemeente Uithoorn, maar is op basis van expert judgement zeer waarschijnlijk aanwezig in het plangebied. Beide soorten zijn in alle sloten en open wateren van het plangebied te verwachten, nadrukkelijk ook tussen de kassen.

#### *Vogels*

Uit de literatuurstudie kwam de mogelijke aanwezigheid van een aantal vogels met een beschermingsstatus naar voren. Er is speciaal aandacht besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van deze soorten. Soorten van de categorie 1 t/m 4 hebben nesten die jaarrond beschermd zijn (Van Heusden en Vreugdenhil 2008). In het Zijdelmeer is een broedkolonie blauwe reigers aangetroffen die jaarrond beschermd is. Naast de jaarrond beschermde nestplaatsen zijn er in het plangebied een aantal niet jaarrond beschermde nesten te verwachten van algemene vogels. Deze nesten mogen niet verstoord of vernietigd worden wanneer deze in gebruik zijn. Wanneer werkzaamheden goed gepland worden kan er bijna altijd om deze periode heen gewerkt worden.

#### *Reptielen en amfibieën*

Onder de beschermde reptielen en amfibieën is alleen de rugstreeppad waargenomen in het plangebied. Deze soort komt waarschijnlijk algemeen voor in het buitengebied en tussen de kassen.

#### *Insecten*

Er zijn geen beschermde (tabel 2 of 3) insecten waargenomen in het plangebied en deze worden op basis van de fysieke kenmerken van het plangebied niet verwacht.

#### *Flora*

In/nabij het plangebied zijn een aantal beschermde planten waargenomen (zie tabel 7). Dit betreft onder andere de rietorchis. De exacte locatie van de rietorchis is niet bekend. De soort kan in ieder geval worden verwacht aan de Noordwest zijde van het Zijdelmeer.

#### *Zoogdieren*

Beschermde zoogdieren (tabel 2 en 3) die zijn waargenomen in het plangebied zijn een aantal vleermuissoorten. In de bebouwing zijn mogelijk verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger aanwezig. De boombewoners ruige dwergvleermuis en watervleermuis hebben mogelijk ook verblijfplaatsen in het plangebied. Andere beschermde functies zoals foerageergebied en vliegroute komen waarschijnlijk ook voor in het plangebied. Nadrukkelijk worden hier de EHS gebieden en mogelijk aanwezige verbindingen tussen delen van de EHS binnen het plangebied voor genoemd.

#### *Mogelijke effecten op de EHS*

Mogelijke effecten op de EHS worden per punt hieronder uitgewerkt.

- 1 De ingreep leidt niet tot een toename van verstoring op de in het gebied aanwezige soorten.

Deze verstoringen kunnen bestaan uit extra licht of geluid vanuit de omgeving op het EHS gebied, of een toename van verkeer of recreatiedruk op het gebied. Deze verstoringen kunnen bestaan uit extra licht of geluid vanuit de omgeving op het EHS gebied, of een toename van verkeer of recreatiedruk op het gebied. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor uitbreiding van glastuinbouw en het vergroten van het bouwvlak van het grondgebonden bedrijf is niet toegestaan. Er zijn slechts op zeer kleine schaal recreatieve ontwikkelingen mogelijk.

Effecten als gevolg van een hogere geluidsbelasting door extra verkeer worden redelijkerwijs niet verwacht.

- 2 De ingreep leidt niet tot een aantasting van bodem- en watercondities die noodzakelijk zijn voor het handhaven van de natuurkwaliteit. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan verlagingen in het waterpeil, toename van bemesting in de bodem of het water, of bodem en water meer bloot stellen aan bestrijdingsmiddelen en meststoffen.

Het niet zorgvuldig omgaan met meststoffen zou kunnen leiden tot meer milieuverontreinigende stoffen in het water. Hier zijn echter wettelijke regelingen voor. Bodem- en watercondities worden dus niet of nauwelijks aangetast in het realistisch scenario.

- 3 De ingreep leidt niet tot een verlies aan oppervlakte van in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Er wordt niet gebouwd binnen de EHS gebieden dus is hier geen sprake van.

- 4 De samenhang van het EHS en de natuurverbindingen blijven geborgd. Dit zijn bijvoorbeeld barrières die worden opgeworpen zodat dieren niet meer langs de natuurverbinding reizen of de barrièrewerking toeneemt.

Er wordt niet gebouwd op verbindingzones tussen de EHS gebieden dus is er geen sprake van een toenemende barrièrewerking.

- 5 De ingreep heeft geen effect op de beleving van het landschap.

Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak van de veehouderij. Het oprichten van bouwwerken geconcentreerd bij de bestaande bebouwing in het bestaande bouwvlak tast de beleving van het landschap niet aan.

Met betrekking tot de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn beperkte tot geen verslechtingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

### *Flora en fauna*

De impact op beschermde flora en fauna richt zich vooral op de uitbreiding van de kassenteelt. In de sloten rondom de kassen kunnen beschermde soorten voorkomen, zoals de kleine modderkruiper, bittervoorn en rugstreeppad. Bij uitbreiding van het areaal kassenteelt komen deze soorten niet in het gedrang. Het is niet zonder meer mogelijk om sloten te dempen. Daar waar is aangetoond dat het dempen van een sloot geen negatief effect heeft op de waterhuishouding is dit onder bepaalde voorwaarden wel toegestaan. Er blijft echter genoeg ruimte over voor deze soorten. Op populatieniveau worden geen effecten op algemene soorten voorzien. Voor overige algemene natuurwaarden in het plangebied geldt de zorgplicht.



Samenvattend kan er gesteld worden dat wanneer er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschermde tabel 2 en 3 soorten er niet of nauwelijks een achteruitgang t.o.v. de huidige situatie is.

### *Conclusie*

Samenvattend kan er gesteld worden dat wanneer er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschermde soorten er niet of nauwelijks een achteruitgang t.o.v. de huidige situatie is. Tevens zijn geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Met betrekking tot de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn beperkte tot geen verslechtingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

## 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*

In het plangebied zijn geen industrieterreinen of grootschalige bedrijfsfuncties aanwezig. Aan de noordrand van het plangebied grenst het plangebied aan de Koningin Máximalaan, dat vanaf de Noorddammerweg oostwaarts een gebiedsontsluitingsweg is binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 50km/h.

Wegen van belang binnen het plangebied zijn de Vuurlijn, Boterdijk, Noorddammerweg en Watsonweg. De Noorddammerweg en Watsonweg zijn 50km/h-wegen.

De Boterdijk tussen de Watsonweg en Drechtdijk kent een snelheidsregime van 30km/h. De erftoegangsweg 'Vuurlijn Oost' langs Park Krayenhoff ligt in een 30km-zone. Het is een verblijfsgebied van Park Krayenhoff. Deze erftoegangsweg is een weg zonder zogenaamde verkeersfunctie. Dat wil zeggen dat de wegen niet bedoeld zijn om verkeer door te laten stromen, maar juist menging van langzaam- en snelverkeer is gewenst met een klein verschil in snelheid en massa om de verkeersveiligheid te vergroten. Deze weg is wel gewoon toegankelijk voor alle soorten verkeer, ook zware vrachtwagens moeten er kunnen komen. Denk aan bevoorrading, verhuizing etc.

De Vuurlijn tussen het gezondheidscentrum en de Noorddammerweg is 60km/h (vanaf medio 2015).

In het gebied zijn een aantal niet-agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven kunnen qua vierkante meter aan bebouwing niet uitbreiden. Wel is er een mogelijkheid om voor omschakeling van een categorie 1 naar een categorie 2 bedrijf. Aangezien niet-agrarische bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 1 en 2, conform kengetallen gebaseerd op de databank van het CBS, hetzelfde emissiekengetal kennen per hectare, is het doorgroeien van een categorie 1 naar een categorie 2 activiteit niet relevant voor het aspect luchtkwaliteit.

Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak van veehouderijen. De omvang van de verkeersaantrekkende werking van een eventuele uitbreiding van het grondgebonden bedrijf binnen het bestaande bouwvlak is nagenoeg nihil. Hierdoor wordt geen significante verandering verwacht van de geluidsbelasting door het verkeer.

De bestaande glastuinbouwbedrijven in het plangebied worden naar verwachting de aankomende 10 jaar nagenoeg allemaal gesaneerd o.a. met het gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Binnen het plangebied zijn reeds diverse geluidgevoelige bestemmingen, zoals (bedrijfs)woningen aanwezig. In de autonome ontwikkeling wordt geen veranderingen ten aanzien van deze gevoelige bestemmingen verwacht. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk en worden ook geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt. Een uitzondering hierop is de huisvesting voor arbeidsmigranten in bestaande woningen en het oprichten van een eerste of extra bedrijfswoning binnen de bestemming Glastuinbouw-2 langs de lepenlaan. In de planregels is ten aanzien van de bedrijfswoningen en huisvesting voor arbeidsmigranten opgenomen dat “de nieuwe bedrijfswoning milieuhygiënisch verantwoord dient te zijn in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven”. Dit levert derhalve geen knelpunten op.

De komende jaren worden eveneens geen grootschalige ontwikkelingen in de omgeving verwacht die de verkeersintensiteiten op de wegen sterk zullen beïnvloeden. Overlast als gevolg van verkeer en bijbehorende wegverkeerslawaaai zal dan ook niet of nauwelijks toenemen. Geluid dat wordt veroorzaakt door de nabije ligging van Schiphol wordt nader besproken in paragraaf 5.10.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. De omzetten van glasbestemmingen naar ruimte-voor-ruimte woningen wordt buitenplans geregeld. Tevens worden geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt. De komende jaren worden eveneens geen grootschalige ontwikkelingen in de omgeving verwacht die de verkeersintensiteiten op de wegen sterk zullen beïnvloeden. Geluid dat wordt veroorzaakt door de nabije ligging van Schiphol wordt nader besproken in paragraaf 5.10.

### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige. Er worden ook geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt. De komende jaren worden eveneens geen grootschalige ontwikkelingen in de omgeving verwacht die de verkeersintensiteiten op de wegen sterk zullen beïnvloeden. Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

## 5.8 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Er is een onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder.

In het gebied is een grondgebonden veehouderij aanwezig. Het geurbeleid van bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In de wet worden normen gesteld voor

de maximale geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Conform de Wet geurhinder en veehouderijen worden geurgevoelige objecten als volgt gedefinieerd: “gebouwen, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”. Dit betekent dat binnen het plangebied diverse geurgevoelige objecten aanwezig zijn.

Conform opgave van de gemeente zijn thans binnen het gebied geen knelpunten aanwezig ter plaatse van de geurgevoelige objecten.

Voor grondgebonden bedrijven met melkkoeien en vrouwelijk jongvee zijn in de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactoren opgenomen. Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met vaste afstanden. Vanwege de ligging buiten de bebouwde kom in niet-concentratiegebied geldt een afstandseis van 50 meter vanaf het emissiepunt. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak van veehouderijen. De toename van geurhinder zal minimaal zijn. Bij uitbreiding van het aantal dieren binnen het bouwvlak dient getoetst te worden aan deze afstandseis leidt het plan niet tot negatieve gevolgen op het gebied van geur.

Voor glastuinbouwactiviteiten dient conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geen rekening te worden gehouden met een richtafstand voor het aspect geur. Er zijn geen veehouderijen gelegen in het plangebied, waardoor het aspect geur niet nader hoeft te worden beschouwd.

De bestemmingsplannen maken, met uitzondering van het oprichten van een eerste en extra bedrijfswoning aan de Iepenlaan in principe geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk. De omzetting van glastuinbouw naar ruimte-voor-ruimte woningen vindt buitenplans plaats. In de planregels is ten aanzien van de bedrijfswoningen opgenomen dat “de nieuwe bedrijfswoning milieuhygiënisch verantwoord dient te zijn in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven”. Dit levert derhalve geen knelpunten op.

### *Conclusie*

Het aspect geurhinder levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

## 5.9 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te

voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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 m<sup>2</sup>. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

In het gebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven kunnen qua vierkante meter aan bebouwing niet uitbreiden. Wel is er een mogelijkheid om voor omschakeling van een categorie 1 naar een categorie 2 bedrijf. Aangezien niet-agrarische bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 1 en 2, conform kengetallen gebaseerd op de databank van het CBS, hetzelfde emissiekengetal kennen per hectare, is het doorgroeien van een categorie 1 naar een categorie 2 activiteit niet relevant voor het aspect luchtkwaliteit.

Voor de grondgebonden veehouderij is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak. De toename van geurhinder zal minimaal zijn.

De wettelijke grenswaarden wordt daarmee niet overschreden en het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

## 5.10 Luchtvaart Schiphol

### *Luchthavenindelingbesluit*

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet is gericht op het tot stand

brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

De gemeente Uithoorn ligt voor het overgrote deel binnen het invloedsgebied van het luchtvaartterrein Schiphol.



Afbeelding 24 Beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingbesluit

De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit besluit wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.

### *Beperkingen bebouwing*

Voor een strook in het westen van het plangebied van ongeveer 150 m breed die in noordzuidrichting loopt, geldt een beperking voor bebouwing in het kader van externe veiligheid (de rode zone met de aanduiding LIB 3). Deze gronden liggen binnen de  $10^{-6}$  individueel-risico-contour van de luchthaven. Voor het beperkingengebied geldt dat er geen gebouwen zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik op de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Op basis van een verklaring van geen bezwaar is nieuwbouw mogelijk. Uitgangspunt voor het beleid terzake is dat grote concentraties van personen in deze contour moeten worden voorkomen.

Daarnaast liggen er in het gebied een zone met een aanduiding LIB 4. Voor deze zones gelden beperkingen vanwege externe veiligheid en geluidhinder. Voor het beperkingengebied geldt dat er geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan, zoals onder andere woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen. Bestaand gebruik op de datum van inwerkingtreding van het LIB is wel toegestaan. Op basis van een verklaring van geen bezwaar kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken van het verbod op nieuwe gevoelige functies. Zo zijn waar het gaat



over woningen afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Op de verbeelding worden de contouren met bijbehorende regelingen opgenomen. Nieuwbouwplannen worden zodoende hieraan getoetst.

### *Contour 20 Ke*

De locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes zijn gelegen in de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden). Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening worden geen beperkingen opgelegd. Voor gebieden buiten het BBG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden.



Afbeelding 25 Ligging Bestaand Bebouwd Gebied

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op de verbeelding worden de contouren met bijbehorende regelingen opgenomen. Nieuwbouwplannen worden zodoende hieraan getoetst.

### *Beperkingen hoogten*

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 60 m +NAP. Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 60 m +NAP.



Afbeelding 26 Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

### *Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies*

Het westelijk deel van het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurreservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.



**Afbeelding 27** Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

## 5.11 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 waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

#### ***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.

#### ***Provinciaal Waterplan***

Het provinciaal waterplan is vastgesteld op 16 november 2009 door Provinciale Staten en geldt voor de periode 2010-2015. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief 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.

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer: waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering.
- Water medesturend in de ruimte: stimuleren dat water als afwegingsfactor wordt betrokken bij de besluitvorming op regionaal en lokaal niveau.
- Centraal wat moet, decentraal wat kan: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels.

- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: dit is noodzakelijk teneinde het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water-maatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte.

Het beleid in het Waterplan is parallel opgesteld met het Milieubeleidsplan en de structuurvisie. De plannen zijn onderling afgestemd.

### **Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015**

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheergebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Om tot een geïntegreerde uitvoering te komen neemt AGV de uitvoering van de neventaken zo veel mogelijk mee in beleid en uitvoeringsprogramma's. In het beleid 'Werken aan water in en met de omgeving 2010-2015' is aan gegeven hoe het waterschap de komende periode met hun taken om gaat.

#### *Reguliere taken*

- **Veiligheid**  
 Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- **Voldoende water**  
 Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- **Schoon water**  
 De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringkader 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 waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**  
 Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en 'schone' afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

#### *Maatschappelijke (neven)taken*

Naast de hiervoor beschreven kerntaken voert AGV enkele taken uit die nauw aan het

waterbeheer zijn verbonden. Op veel van deze taakvelden zijn andere overheden, instanties en maatschappelijke organisaties leidend. Gemeenschappelijke noemer voor AGV bij het oppakken en uitvoeren van deze taken is de intentie om bewoners en bezoekers een positieve beleving van water en het waterbeheer te geven met als boodschap: water is (ook) om van te genieten. De neventaken die AGV uitvoert zijn op het gebied van vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurwaarden en behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

### **Keur 2011**

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde 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 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

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 hoogheemraadschap 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 de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. 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 de overstorting vanuit het riool te beperken.

### *Watertoets*

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk conserverend, waardoor een watertoets niet noodzakelijk is.

Alle primaire waterwegen hebben een beschermings- /onderhoudszone gekregen. Deze dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' is in de regels nader uitgewerkt. De waterkeringen dienen beschermd te worden. Voor deze beschermzone is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in de regels opgenomen.

### **Duurzame ontwikkeling**

Vanuit de glastuinbouwsector kunnen een groot aantal waterstromen in het oppervlaktewater geloosd worden. Hiervoor regelt het Activiteitenbesluit diverse zaken. Een aantal veel geloosde waterstromen zijn:

- hemelwater
- Drainwater
- Drainagewater
- Spuiwater
- Brijn
- Condensorwater
- (terug)spoelwater

In al deze waterstromen zijn mogelijk meststoffen en/of restanten van gewasbeschermingsmiddelen aanwezig. Door preventie en good housekeeping moet de glastuinbouwsector het lozen van waterstromen beperken. In 2027 dient de glastuinbouw volledig emissieloos te zijn.

De wet- en regelgeving zoals de Wet bodembescherming (Wbb), de Waterwet alsmede het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn er op gericht om de bodemverontreinigingen alsmede verontreiniging van (oppervlakte)water te voorkomen en te beperken. Op basis hiervan wordt het vrijkomen van milieubelastende stoffen in de bodem en het water niet verwacht.

Bij een duurzame ontwikkeling hoort ook waterneutraal bouwen. Dit betekent dat wanneer in een plangebied ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt, er maatregelen genomen moeten worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem. Water dat eerst in de bodem kon worden geborgen, stroomt nu af naar het oppervlaktewater.

Het waterschap hanteert hierbij de beleidsregel dat indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> in stedelijk (en meer dan 5.000 m<sup>2</sup> in glastuinbouwgebied), op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk is. Hierbij geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Voor een kleinere toename aan verhard oppervlak volstaat een melding aan het waterschap.

In het bestemmingsplan zit geen mogelijkheid voor het uitbreiden van het bouwvlak van de grondgebonden veehouderij. Wel zijn er mogelijkheden tot het oprichten van extra bebouwing binnen het bouwvlak. Ook de bestaande glastuinbouwbedrijven hebben mogelijkheden voor het oprichten van extra bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak. Dit kan dus leidt tot extra verharding. De bedrijven moeten echter te allen tijde voldoen aan de eisen die het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. Er worden ten aanzien van de ontwikkelingsruimte dan ook geen knelpunten voorzien.

### **Riolering**

*Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen*

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd.

Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie "Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater" opgesteld door AGV/DWR. In het kader van de kwaliteitseisen (grond)water is de materiaalkeuze van belang.

### **Materiaalkeuze:**

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuse materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

## **5.12 Parkeren en laad- en losmogelijkheden**

29 november jl. is het wetsvoorstel Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Dit betekent dat voor plannen die vanaf 29 november 2014 zijn vastgesteld de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben. Dit betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Om

het parkeren (en laden en lossen) ook bij bouwaanvragen een beoordelingscriterium te laten zijn, moeten deze aspecten een regeling in het bestemmingsplan krijgen.

In de bouwregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat ten behoeve van het gebruik van de gronden dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en tevens in stand te worden gehouden. Deze bepaling is aangevuld in de overige regels.

Voor het bepalen van de benodigde aantal parkeerplaatsen dient als eerst getoetst te worden aan een gemeentelijke nota over het parkeerbeleid. Op dit moment is er geen nota over het parkeerbeleid voor handen. Daarom dient tot die tijd de parkeercijfers van het CROW te worden gebruikt. Deze kunnen ook gevolgd worden indien een nota voor het parkeerbeleid, die in de toekomst eventueel wel voor handen is, onvoldoende uitsluitsel geeft over het te realiseren aantal parkeerplaatsen.

Tevens dient er voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen op eigen terrein worden gerealiseerd.

De parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen moeten gerealiseerd worden op eigen terrein. Deze mogen zich op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende, onbebouwd blijvende terrein bevinden.

### 5.13 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

#### *Aanleiding*

In het kader van het te actualiseren bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005 is het noodzakelijk om te bepalen of het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk is. Dit gebeurt specifiek door te beoordelen of er met het planvoornemen sprake is van activiteiten ten aanzien waarvan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

De beoordeling is op basis van het Besluit m.e.r. verplicht. Dit besluit maakt twee vormen van m.e.r.-beoordelingen mogelijk. Voor projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. is het opstellen van een m.e.r.-beoordeling verplicht wanneer de hierin opgenomen drempelwaarden werden overschreden. Voor deze m.e.r.-beoordeling gelden specifieke procedure eisen.

Voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar onder de hierin opgenomen drempelwaarden blijven, mag een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Hiertoe moet een toets conform 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd.

Dit betekent onder meer dat in hoofdlijnen het project wordt getoetst aan:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Beoordeling van potentiële milieueffecten

Hieronder is deze toets voor dit bestemmingsplan uitgevoerd.

#### *Kenmerk van het project*

Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies. Hierdoor is het een gebied met verschillende functies en kenmerken. Dit is ook te

zien op afbeelding 2 van de toelichting. Voor projecten in het kader van de m.e.r. zijn de functies grondgebonden agrarische bedrijven, gelegen in gebied 7, en glastuinbouw, gelegen in gebied 2 (Iepenlaan) van belang. Het gebied maakt onderdeel uit van het veenweidegebied dat hoofdzakelijk bestaat uit weidegrond met natuur- en landschappelijke waarde. Het gebied heeft geen actieve agrarische bedrijven en slechts minimale mogelijkheden voor vestiging van grondgebonden veehouderij binnen bestaande agrarische bouwvlakken. Om te komen tot de toets van de m.e.r. is bekeken of de drempelwaarden van het aantal dieren, zoals deze staat genoemd in het besluit in onderdeel D14 overschreden wordt. Geconstateerd is dat de drempelwaarden van het aantal dieren binnen de agrarische bedrijven ruim onder de drempelwaarden valt.

Glastuinbouwbestemming komt voor in het gebied Iepenlaan, dit gebied wordt momenteel getransformeerd naar een woon- en recreatiegebied. De glasopstanden in dit gebied worden opgeruimd. Hiervoor zijn reeds verschillende planologische procedures gevoerd. Op grond van bovenstaande zullen zich geen, gezien de nieuwe functies, glastuinbouwbedrijven meer vestigen. De percelen zijn hiervoor ook te klein, waardoor een rendabele bedrijfsvoering niet meer mogelijk is. De glasbestemming die met dit bestemmingsplan behouden blijft, blijft in omvang ver onder de drempelwaarde van 50 ha die is opgenomen in het in onderdeel D 9.2 kolom 2 van het Besluit m.e.r. In het bestemmingsplan komen verder geen andere activiteiten voor die m.e.r.-(-beoordelings)plichtige zijn. Om toch te beoordelen of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In onderstaande beoordeling wordt ingegaan op de plaats van het project gevolgd door de beoordeling ten aanzien van potentiële milieueffecten.

### *Plaats van het project*

Binnen de gemeente Uithoorn, zodoende ook binnen het plangebied, zijn geen Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. Binnen de gemeente Uithoorn liggen wel diverse gronden die zijn aangewezen als EHS, deze zijn echter niet binnen het plangebied gelegen. De afstand van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bedraagt ca. 8 km en Botshol ca. 6,6 km. Op grotere afstand liggen de Amsterdamse Waterleidingduinen (18 km) en Oostelijke Vechtplassen (17 km).



**Afbeelding 28** Ligging Natura 2000-gebieden Botshol en Nieuwkoopse plassen & De Haeck

### *Kenmerken van het potentiële effect*

De mogelijke uitbreidingen van de glasopstanden kunnen milieugevolgen hebben. In de voorgaande paragrafen zijn deze voor de verschillende onderdelen al toegelicht.

Onderstaande beoordeling baseren we op de conclusies uit de voorgaande paragrafen over de randvoorwaarden.

Binnen het plangebied wordt daarnaast de planologische regeling vastgelegd van enkele kleine ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 4. De uitkomsten van uitgevoerde onderzoeken die hiervoor verricht zijn, worden onderstaand meegenomen.

### **Archeologie en cultuurhistorie**

Het plangebied heeft in het westen een lage archeologische verwachtingswaarde en in het oosten een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens is een 'ontginningsas' aanwezig. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden de zones in het bestemmingsplan opgenomen met een zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze gebieden dient afhankelijk van de diepte (dieper dan 0,3 meter onder maaiveld) en de oppervlakte (groter dan 100 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> of 5 ha) van bodemingrepen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### **Bedrijf en milieuzonering**

Binnen en buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een negatieve invloed hebben op de gevoelige functies binnen het plangebied.

Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Bodem**

Daar waar functiewijzigingen of herinrichtingen plaatsvinden met een bestemmingswijziging moet een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. Dit is binnen het plangebied niet aan de orde.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Externe veiligheid**

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen gelegen die een beperking of invloed hebben op het plangebied. Aan het Vuurlijn 13 is een bestaande propaantank. Rondom de propaantank is een veiligheidszone opgenomen. Het bestemmingsplan biedt hiermee voldoende bescherming wat betreft de externe veiligheid vanuit deze inrichtingen.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Flora en fauna**

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

In het plangebied zijn geen Natura-2000 gebieden of wetlands aanwezig. Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden (>7 km) en de aard en schaal van de activiteiten die worden mogelijk gemaakt, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.



Binnen de gemeente Uithoorn zijn een aantal gebieden als Nationaal natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur; EHS) aangewezen. Dit betreffen de Kalslagerspolder, Polder Uithoorn en het Zijdelmeer. Deze gebieden liggen niet binnen het plangebied.

Bij invulling van de planruimte moeten wezenlijke kenmerken en waarden in acht worden genomen. De vier hoofdaspecten van de EHS komen niet in het geding. Met betrekking tot de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn geen verslechtingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

Op populatieniveau worden geen effecten op algemene soorten voorzien. Voor overige algemene natuurwaarden in het plangebied geldt de zorgplicht. Samenvattend kan gesteld worden dat wanneer zorgvuldig wordt omgegaan met de beschermde soorten uit tabel 2 en 3 er niet of nauwelijks een achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie is.

Ten aanzien van flora en fauna zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Akoestiek**

De toename van de verkeersbewegingen is zodanig dat deze, vanwege de verspreiding binnen het plangebied, niet zal leiden tot een toename van >20% van de huidige verkeersintensiteiten. Derhalve zal de geluidbelasting <1 dB toenemen. Pas boven de 20% (namelijk bij 25% neemt de geluidsbelasting met circa 1 dB toe. Voor het menselijk oor is een dergelijke toename nauwelijks hoorbaar.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk en er worden ook geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt. De komende jaren worden eveneens geen grootschalige ontwikkelingen in de omgeving verwacht die de verkeersintensiteiten op de wegen sterk zullen beïnvloeden.

Ten aanzien van geluid zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Geurhinder**

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geurbronnen mogelijk. Uitbreiden van bouwvlakken van grondgebonden bedrijven is niet mogelijk. Het bedrijf kan alleen binnen het bestaande bouwvlak het aantal dieren uitbreiden. De toename van geurhinder zal minimaal zijn. Doordat bij uitbreiding getoetst dient te worden aan de afstandseis uit de Conform de Wet geurhinder en veehouderijen leidt het plan niet tot negatieve gevolgen op het gebied van geur.

### **Luchtkwaliteit**

Voor de grondgebonden veehouderij is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak. De wettelijke grenswaarden wordt daardoor niet overschreden en het plan draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Luchtvaart**

Met het Luchthavenindelingbesluit is een beperkingengebied aangewezen waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Deze

beperkingen zijn juridisch vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. Daarmee vindt voldoende bescherming plaats ten aanzien van de effecten van de luchtvaart.

Ten aanzien van luchtvaart zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Water**

Er zijn beperkte mogelijkheden om extra bebouwing binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Dit kan leiden tot extra verhard oppervlak. Echter, hier moet te allen tijde worden voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast moet bij ontwikkelingen compenserende maatregelen getroffen worden voor de toename van versneld tot afvoer komende hemelwater. Gelet hierop zijn de effecten niet onacceptabel, aangezien voorzien wordt in voldoende waterberging. Waterkeringen, en primaire waterlopen hebben ter bescherming een dubbelbestemming gekregen waardoor hierbinnen geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Ten aanzien van water zijn er geen potentiële milieueffecten.

### **Conclusie**

Het plan leidt niet tot significante nadelige milieueffecten. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde milieuonderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. De conclusie is dat er geen milieueffecten zijn die nadere geanalyseerd en afgewogen dienen te worden in een m.e.r..

## 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.

Het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie’ is een bestemmingsplan dat voornamelijk is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Hierbij worden alle bestaande functies gerespecteerd en er wordt in beperkte mate flexibiliteit ingebouwd voor kleinschalige veranderingen in de toekomst. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan ook een ontwikkeling meegenomen, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

### 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 verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

## 6.3 Toelichting op de bestemmingen

### *Algemeen*

Zoals in paragraaf 2.3.1.3 reeds is aangegeven werd in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2005 gewerkt met een bestemmingsystematiek waarbij sprake was van 'bestemmingen op perceelsniveau' en 'bestemmingen op gebiedsniveau' en aparte artikelen voor onder andere nevenfuncties en aanlegvergunningen. Door deze systematiek was het onduidelijk wat nu precies op een perceel is toegestaan.

Om de leesbaarheid te verhogen en het bestemmingsplan te vereenvoudigen wordt die lagenbenadering niet meer gebruikt in dit bestemmingsplan. Met dit plan wordt alleen gebruik gemaakt van perceelsgerichte bestemmingen. In het betreffende artikel staat vervolgens welke bouw- en gebruiksrechten is toegestaan, waarbij verwijzingen zijn opgenomen naar de algemene regels, indien die van toepassing zijn.

Door de samenvoeging van de perceels- en gebiedsbestemmingen in dit plan is er geen sprake meer van één agrarische bestemming voor glastuinbouw en één voor veehouderij, maar zijn deze artikelen gesplitst in beide vier verschillende artikelen. Hierbij geldt dat bijvoorbeeld de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1', die in meerdere bestemmingsplannen landelijk gebied van de gemeente Uithoorn voortkomt, overal gelijk is. Hoewel niet elke aangegeven bestemming in dit bestemmingsplan voorkomt, is voor de helderheid wel de volledige verdeling van bestemmingen binnen het gehele landelijk gebied onderstaand weergegeven.

De bestemming Agrarisch – Glastuinbouw is als volgt opgedeeld:

1. Agrarisch – Glastuinbouw 1: Voor glastuinbouwbedrijven gelegen in de aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden, waarbij uitbreiding van kassen mogelijk wordt gemaakt.
2. Agrarisch – Glastuinbouw 2: Voor glastuinbouwbedrijven gelegen in de aangewezen glastuinbouwconcentratiegebied, zonder de mogelijkheid voor uitbreiding van de kassen.
3. Agrarisch – Glastuinbouw 3: Overige glastuinbouwbedrijven die niet gelegen zijn binnen een aangewezen concentratiegebied, met een afwijkingsbevoegdheid voor recreatieve nevenfuncties.

De bestemming Agrarisch – Veehouderij is als volgt opgedeeld:

1. Agrarisch – Veehouderij 1: Voor veehouderijen gelegen in gebieden met een natuur- en landschappelijke waarde. Deze gebieden zijn tevens door de provincie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur.
2. Agrarisch – Veehouderij 2: Voor veehouderijen gelegen in gebieden met een natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden, welke niet zijn aangewezen door de provincie als Ecologische Hoofdstructuur.
3. Agrarisch – Veehouderij 3: Voor veehouderijen in gebieden zonder aanvullende waarden. Hierdoor is geen aanlegvergunningenstelsel opgenomen. In een aantal gebieden is akkerbouw toegestaan.

4. Agrarisch – Veehouderij 4: Voor veehouderijen in gebieden zonder aanvullende waarde, welke gelegen zijn binnen de aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden.

## *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 Agrarisch – Glastuinbouw 2**

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 2’ zijn bestemd voor agrarische glastuinbouw- en sierteeltbedrijven. Binnen deze bestemming zijn verschillende nevenfuncties direct toegestaan. Een bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn kassen toegestaan en onder voorwaarde bedrijfsgebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning. De bouw- en gebruiksmogelijkheden komen overeen met de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’, uitgezonderd de extra uitbreidingsmogelijkheden ten opzicht van het vigerend bestemmingsplan. Hierbij nog aangegeven dat zelfde is als 1 maar geen extra uitbreidingsmogelijkheden.

### **Artikel 4 Agrarisch – Glastuinbouw 3**

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 3’ zijn bestemd voor agrarische glastuinbouw- en sierteeltbedrijven. Een bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Kassen mogen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

### **Artikel 5 Agrarisch - Veehouderij 1**

Op de gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Veehouderij 1’ zijn nagenoeg de zelfde regels van toepassing als bij ‘Agrarisch – Veehouderij 2’. Het verschil is dat binnen deze bestemming de Ecologische hoofdstructuur extra beschermd wordt. Hierdoor is akkerbouw en volle grondtuinbouw niet toegestaan en geldt een strikt stelsel voor werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken met deze bestemming aanwezig.

### **Artikel 6 Agrarisch - Veehouderij 2**

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Veehouderij 2’ zijn naast agrarisch gebruik mede bestemd voor het behoud en bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen, landschappelijke- en natuurwaarden en voor extensief recreatief medegebruik. Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken met deze bestemming aanwezig. Ter plaatse van Vuurlijn 17 is aan de gronden een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig agrarisch gebruik’ toegekend. Op deze gronden is uitsluitend hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan.



### **Artikel 7 Agrarisch - Veehouderij 3**

De gronden van de veehouderijen met een in hoofdzaak een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering hebben de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 3' gekregen. Daarbij zijn akkerbouw- en vollegrondstuinbouw, wandel- en fietspaden voor recreatieve doeleinden en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken met deze bestemming aanwezig.

### **Artikel 8 Bedrijf**

Daar waar bedrijven zijn toegestaan is de bestemming 'Bedrijf' gelegd. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 direct toegestaan zolang deze voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage van de regels. Bedrijven met een hogere milieucategorie of bestaande bedrijven die niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten hebben een aanduiding gekregen.

Bij bedrijven zijn bedrijfsgeboden kantoren toegestaan. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie en mogen hierdoor ten hoogste 20% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand in beslag nemen.

Bij een bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij wordt aangegeven dat een bedrijfswoning is uitgesloten of een maximaal aantal bedrijfswoningen is toegestaan.

Binnen de bestemming zijn de daarbij behorende voorzieningen toegestaan zoals: opslagruimten, magazijnen, opslag-, laad- en losplaatsen, parkeervoorzieningen, wegen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Binnen de bestemming is tevens een mogelijkheid opgenomen om van de gebruiksregels af te wijken ten behoeve van het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein.

### **Artikel 9 Bedrijf – Agrarisch verwant**

Binnen het plangebied komt op één perceel de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' voor. Dit betreft het perceel Vuurlijn 32, waar met de bestemming de betreffende activiteiten passend zijn bestemd. Ter plaatse is binnen de bestaande bedrijfsbebouwing opslag tot maximaal milieucategorie 2 en een paardenstalling mogelijk. Tevens wordt op het perceel hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. Een bedrijfswoning is ter plaatse uitgesloten, hiervoor is een aanduiding opgenomen.

### **Artikel 10 Cultuur en ontspanning**

Aan de gronden van het perceel Provincialeweg 44 is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend met de specifieke aanduiding 'atelier'. Hier is een atelier toegestaan. Binnen de bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### **Artikel 11 Groen**

De belangrijke groenstructuren, niet zijnde natuurgebieden, binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Hierin vallen bermen, waterpartijen, fiets- en voetpaden en speelterreinen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals straatmeubilair, verlichting, speeltoestellen, kunstobjecten en nutsvoorzieningen.

### **Artikel 12 Maatschappelijk**

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn in het algemeen bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder wordt verstaan 'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van

sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen'. Daarnaast zijn deze gronden nog specifiek bestemd.

Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' is een uitvaartcentrum en crematorium toegestaan. Uitsluitend mag gebouwd worden binnen de bouwvlakken.

#### **Artikel 13 Natuur**

De bestemming 'Natuur' is gelegd op de gronden die bestemd zijn voor behoud, bescherming en beheer van aanwezige natuurgebieden en landschappelijke waarden en voor behoud, bescherming, ontwikkeling en beheer van aanwezige waardevolle natuur- en landschapselementen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'schuur' is een werkschuur toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' is een steiger mogelijk.

#### **Artikel 14 Natuur-2**

Aan de gronden bij de dagrecreatieve voorziening ter plaatse van Vuurlijn 5 is de bestemming 'Natuur-2' gegeven. Deze bestemming wijkt af van de reguliere bestemming 'Natuur' door het extensief recreatief medegebruik van de gronden en de enkele bijzondere bouwwerken die worden toegestaan, zoals een kanohuis en ooievaarsnest.

#### **Artikel 15 Recreatie-Dagrecreatie**

Aan het perceel Vuurlijn 5 is de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' toegekend. Binnen deze bestemming is kleinschalige dagrecreatie toegestaan. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. Gebouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangewezen bouwvlak worden gebouwd. Een bijgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'.

#### **Artikel 16 Sport**

De sport- en recreatieve velden aan de Noorddammerweg hebben de bestemming 'Sport'. Deze gronden zijn bestemd voor sport- en ontspanningsactiviteiten en detailhandel in aanverwante sportartikelen. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie I' is een horecavoorziening toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'discotheek' is een discotheek toegestaan. Bij Amstelhof is een aanduiding 'wellness' opgenomen. Hier zijn wellness faciliteiten mogelijk met ondergeschikte horeca uit categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten en waarbij in ieder geval wordt begrepen een praktijkruimte voor fysiotherapie, kapper, sauna, tattooshop en zonnestudio.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 17 Tuin**

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. De bestemming 'Tuin' is aan de voorkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

### **Artikel 18 Verkeer**

De gronden bestemd voor verkeer zijn bedoeld voor het doorgaande verkeer en het verblijfsgebied. Op de gronden bestemd voor verkeer mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### **Artikel 19 Water - 1**

De primaire watergangen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. De gronden met de extra aanduiding 'natuur' zijn tevens bestemd voor bescherming van de ecologische waarden. Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' zijn steigers toegestaan. Daarnaast zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 3 meter vanaf het wateroppervlak toegestaan.

### **Artikel 20 Wonen**

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Per bouwblok is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Bij de woningen mogen nog aan- uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Deze mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van maximaal 50% van de gronden behorende bij de woning, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn woonschepen toegestaan voor permanent gebruik. Op het vaste land mogen beperkt bijgebouwen worden geplaatst.

### **Artikel 21 Leiding – Hoogspanningsverbinding (Dubbelbestemming)**

Deze gronden zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met bijhorende vrijwaringszone. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

### **Artikel 22 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)**

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsgebieden.

### **Artikel 23 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)**

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

### **Artikel 24 Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)**

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

### **Artikel 25 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)**

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig om deze

te mogen uitvoeren. Het gaat om het vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere watergangen, en het aanbrengen van opgaande begroeiing.

**Artikel 26 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)**

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

**Artikel 27 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)**

Het plangebied doorkruist een primaire watergang. Ter bescherming en voor beheer en onderhoud van deze primaire watergang is deze beschermingszone opgenomen als een dubbelbestemming, over de onderliggende bestemmingen.

*Hoofdstuk 3 Algemene regels*

**Artikel 28 Anti-dubbelregel**

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

**Artikel 29 Algemene bouwregels**

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

**Artikel 30 Algemene gebruiksregels**

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Daarnaast zijn ook algemene regels opgenomen voor nevenfuncties en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Ook zijn er bepalingen over buitenopslag, opslag in gebouwen en kamerverhuur opgenomen.

**Artikel 31 Algemene aanduidingsregels**

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo zijn de zones LIB 3 en LIB 4 opgenomen en de 20 Ke zone. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de plaatsgebonden risicocontour afkomstig van een propaantank.

**Artikel 32 Algemene afwijkingsregels**

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van een Bed & Breakfast en/of mantelzorg bij (bedrijfs-)woningen. Daarnaast kan binnen verschillende agrarische bestemmingen worden afgeweken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en kleinschalig kamperen.

**Artikel 33 Algemene wijzigingsregels**

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om twee-aan-een-gebouwde woningen samen te voegen tot één woning.

**Artikel 33 Overige regels**

In dit artikel worden de voorrangregels van de bestemmingen vastgelegd. Ook zijn hier bepalingen over parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

##### **Artikel 35 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 36 Slotregel**

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie".



## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. In hoofdzaak gaat het om een actualisatie van het bestemmingsplan. Wel wordt in het bestemmingsplannen ingespeeld op de trends en ontwikkelingen vanuit de glastuinbouw, landbouw en recreatie door ruimte te bieden waar mogelijk is. Verder zijn enkele initiatieven meegenomen in de verschillende plannen.

Waar het hier gaat om ruimte te bieden door middel van een wijzigingsbevoegdheid is de grondexploitatiewet niet rechtstreeks van toepassing. Pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient de financiële haalbaarheid te worden aangetoond. Voor de initiatieven waar de Grondexploitatiewet van toepassing is, zijn tussen de gemeente en de eigenaren ten behoeve van de kosten overeenkomsten 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. Voor het overige initiatieven c.q. ontwikkelruimte is de Grondexploitatiewet niet van toepassing.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Inspraak*

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Aangezien het bij onderhavig bestemmingsplan gaat om een actualisatie van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om een inloopavond te organiseren. Na deze inloopavond hebben burgers en maatschappelijke organisaties twee weken de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen bij het college van B&W. De reacties zijn samengevat in de nota inspraak en voorzien van een antwoord. De nota inspraak is toegevoegd in de bijlage.

Naar aanleiding van de reacties is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast en komt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage te liggen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

#### *Vooroverleg*

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met het Waterschap en Provinciale diensten etc. Het voorontwerp-bestemmingsplan is naar diverse overheden gestuurd voor reactie. De reacties zijn samengevat in de nota inspraak en voorzien van een antwoord. De nota inspraak is toegevoegd in de bijlage.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, van 6 maart tot en met 16 april. In deze periode had eenieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. In de periode zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen, zoals toegevoegd in de bijlage. Ook ambtshalve aanpassingen zijn in deze nota verwoord.