

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie Boterdijk	7
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
4.	BELEIDSKADER	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	18
5.	RANDVOORWAARDEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodemkwaliteit	21
5.3	Water	22
5.4	Luchtkwaliteit	24
5.5	Geluid	24
5.6	Bedrijven en milieuzonering	25
5.7	Externe veiligheid	26
5.8	Flora en fauna	26
5.9	Archeologie	28
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	29
6.1	Planvorm	29
6.2	Toelichting op de bestemmingen	31
7.	UITVOERBAARHEID	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1. INLEIDING

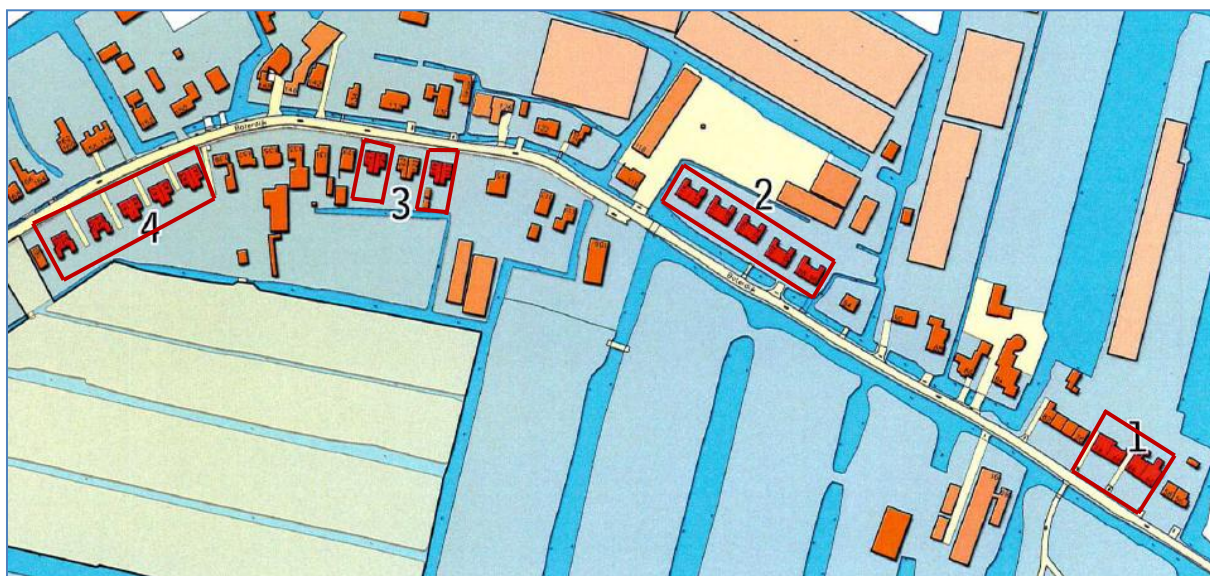
1.1 Aanleiding

Woongroep Holland is voornemens om 32 woningen te vervangen voor 35 nieuwe woningen verdeeld over vier locaties aan de Boterdijk te Uithoorn. De nieuwe woningen passen echter niet binnen de vigerende bestemmingsplannen “Landelijk gebied” en “De Kwakel”. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de plannen en derhalve dient een partiële herziening opgesteld te worden om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is verdeeld in vier deellocaties die zich langs de Boterdijk te Uithoorn bevinden. De partiële herziening van de bestemmingsplannen geldt voor vier locaties met respectievelijk 8, 13, 4 en 10 woningen. De vier locaties zijn:

- Locatie 1; Boterdijk 60 t/m 74 (8 woningen)
- Locatie 2; Boterdijk 96 t/m 114 (13 woningen)
- Locatie 3; Boterdijk 117 t/m 127, exclusief 123 (4 woningen)
- Locatie 4; Boterdijk 141 t/m 159 (10 woningen)



Afbeelding 1 de vier planlocaties (bron: Beeldkwaliteitplan Boterdijk, Woongroep Holland)

Alle locaties grenzen aan de Boterdijk, waarbij twee locaties ten zuiden en twee locaties ten noorden van de Boterdijk liggen. De vier locaties worden allen ingepast in het bestaande bebouwingslint. In de bestaande situatie worden bestaande woningen vervangen door nieuwbouw.

1.3 Doel van het plan

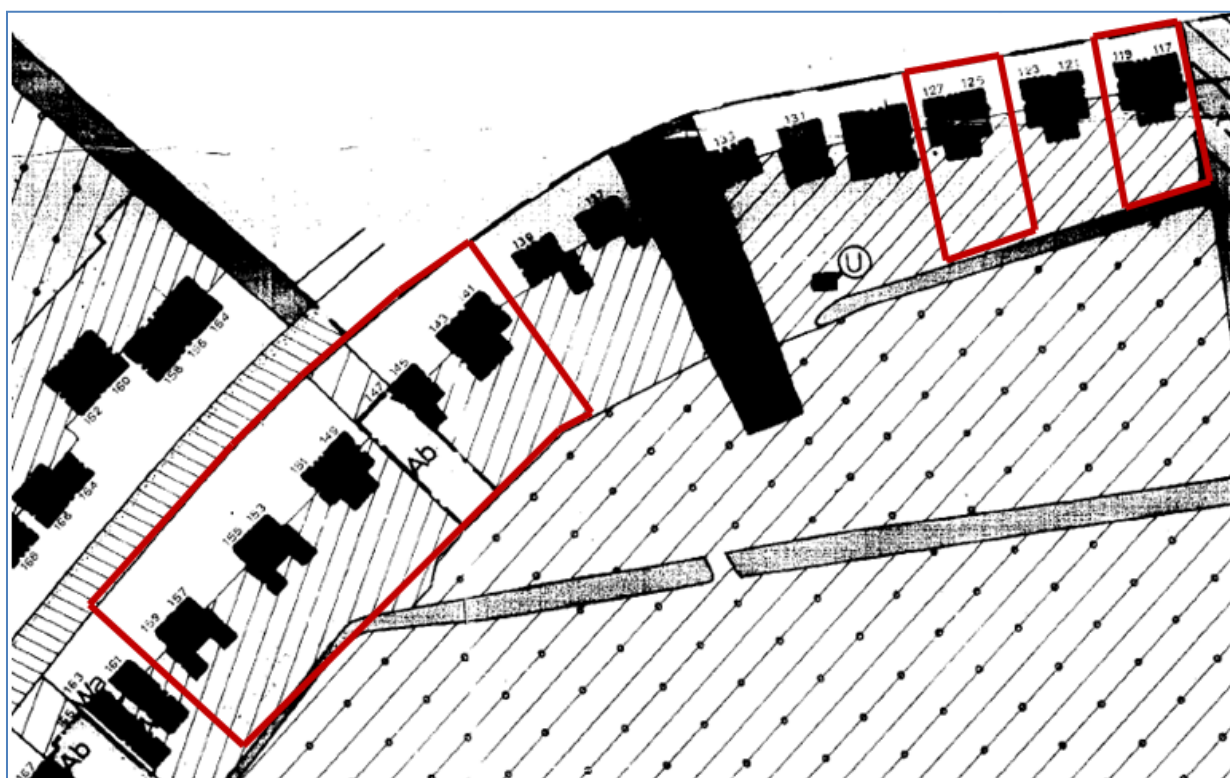
De partiële herziening heeft als doel de bouw van 35 woningen verdeeld over vier locaties mogelijk te maken. De beoogde ontwikkelingen passen binnen voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en aan de eisen van de gemeente Uithoorn.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn thans in de volgende plannen geregeld:

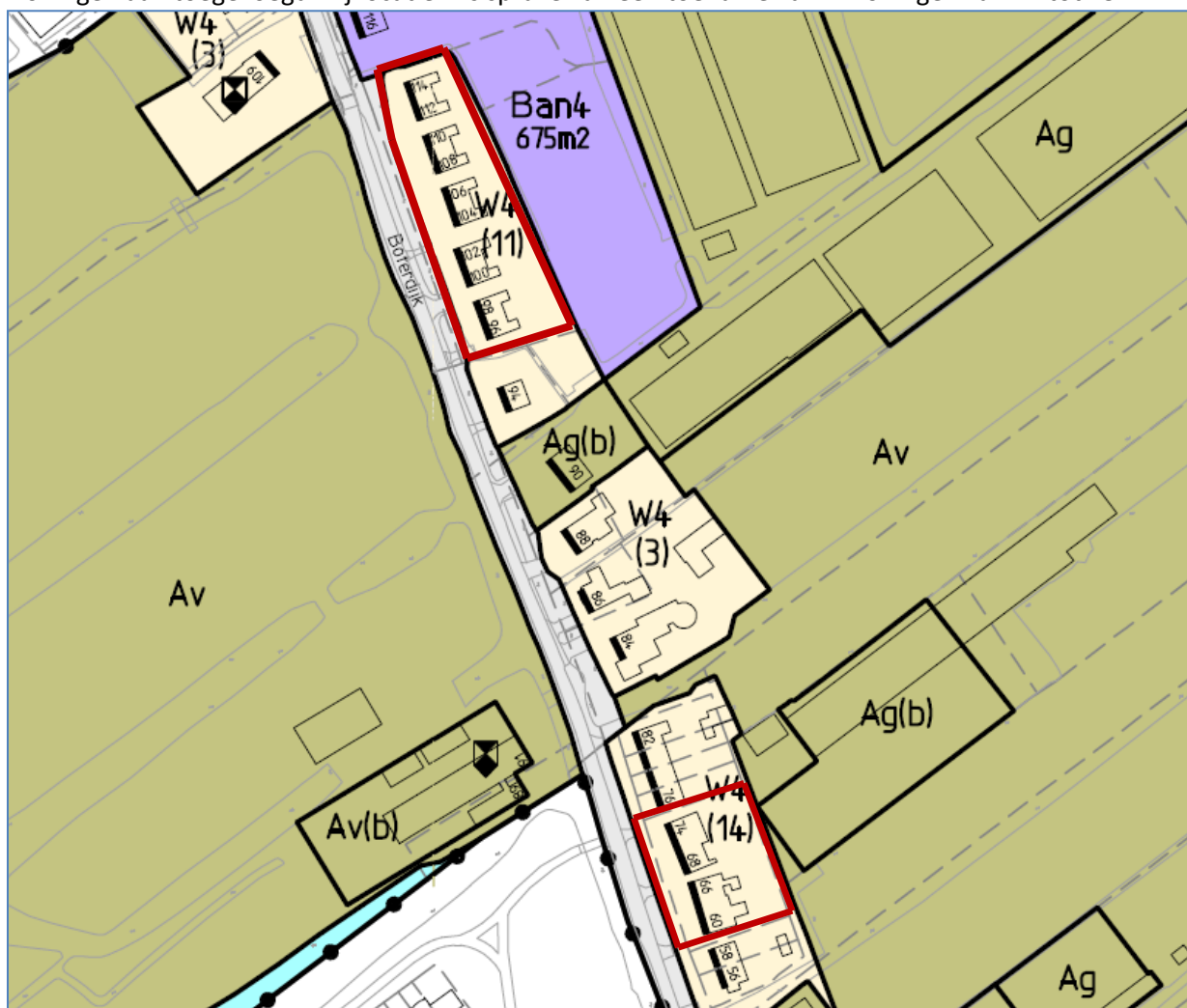
- Bestemmingsplan De Kwakel 1987 vastgesteld door de gemeenteraad van Uithoorn op 25 juni 1987, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 23 februari 1988;
- Bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Uithoorn, en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 20 september 2005 (nr. 2005-8334).

Planlocatie 3 en 4 in de nieuwe situatie zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan “De Kwakel 1987” omdat de woningen in de nieuwe situatie voor de bestaande rooilijn worden gerealiseerd.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan “De Kwakel 1987”

Planlocatie 1 en 2 in de nieuwe situatie zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied” omdat op beide locaties meer woningen worden gebouwd dan is aangegeven op de plankaart. Op locatie 1 zijn binnen het bouwvlak 14 woningen toegestaan, in de nieuwe situatie worden daar 4 woningen aan toegevoegd. Bij locatie 2 is sprake van een toename van 2 woningen van 11 tot 13.



Afbeelding 3 uitsnede bestemmingsplan "Landelijk gebied"

1.5 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 planregels opgenomen juridische regeling.
- **Planregels:**
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er 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.

1.6 Leeswijzer

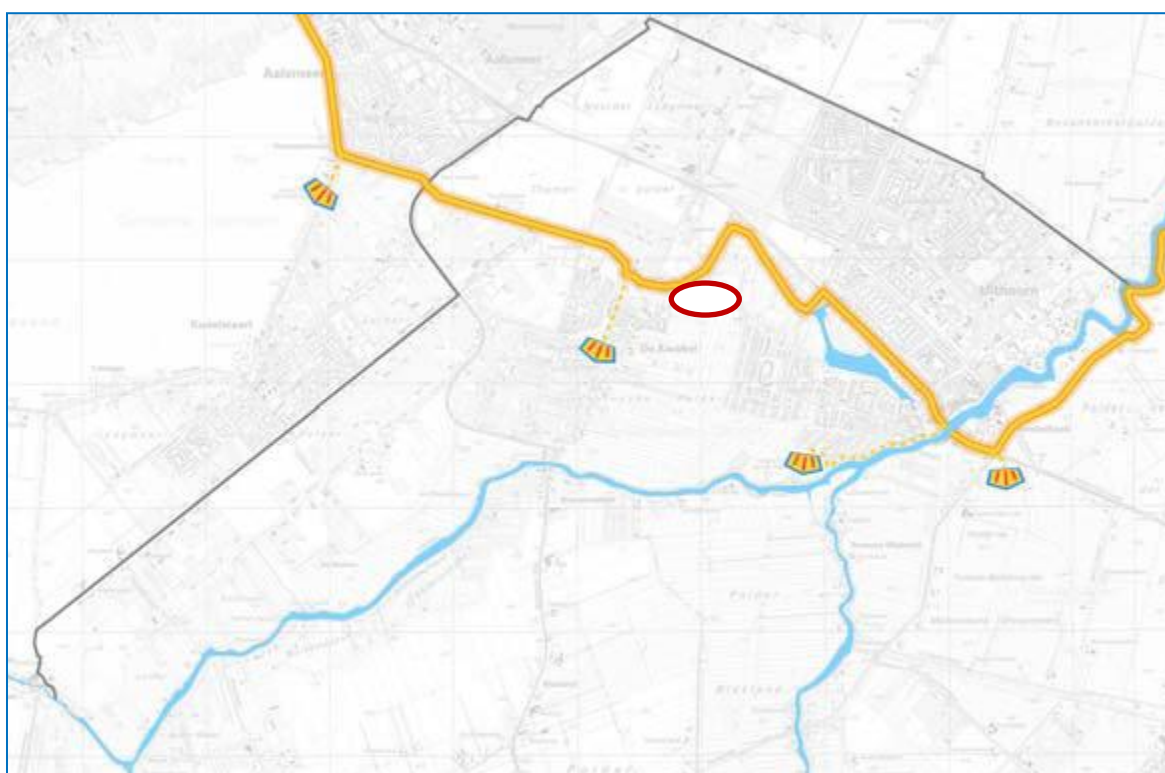
In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In hoofdstuk drie wordt de planbeschrijving gegeven van de nieuwe situatie. In hoofdstuk 4 wordt het vigerend beleid op rijks, provinciaal, en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de milieuaspecten en gebiedswaarden aan bod, waarna in hoofdstuk zes de juridische kant van het geheel wordt behandeld. In hoofdstuk zeven komt de uitvoerbaarheid van het plan ter sprake, waaronder ook de inspraakreacties.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

De gemeente Uithoorn ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel. De Boterdijk ligt tussen Uithoorn en De Kwakel.

De gemeente Uithoorn maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio. De kern Uithoorn ligt noord-zuid gezien tussen de Amstelveen en Nieuwkoop en oost-west gezien tussen de Vinkeveenseplassen en de Westeinderplassen. Een belangrijk structuurbepalend onderdeel binnen de gemeente is de Stelling van Amsterdam, met de Vuurlijn en de forten bij de Kwakel en Uithoorn. De Stelling maakt sinds 1996 deel uit van de UNESCO werelderfgoedlijst.

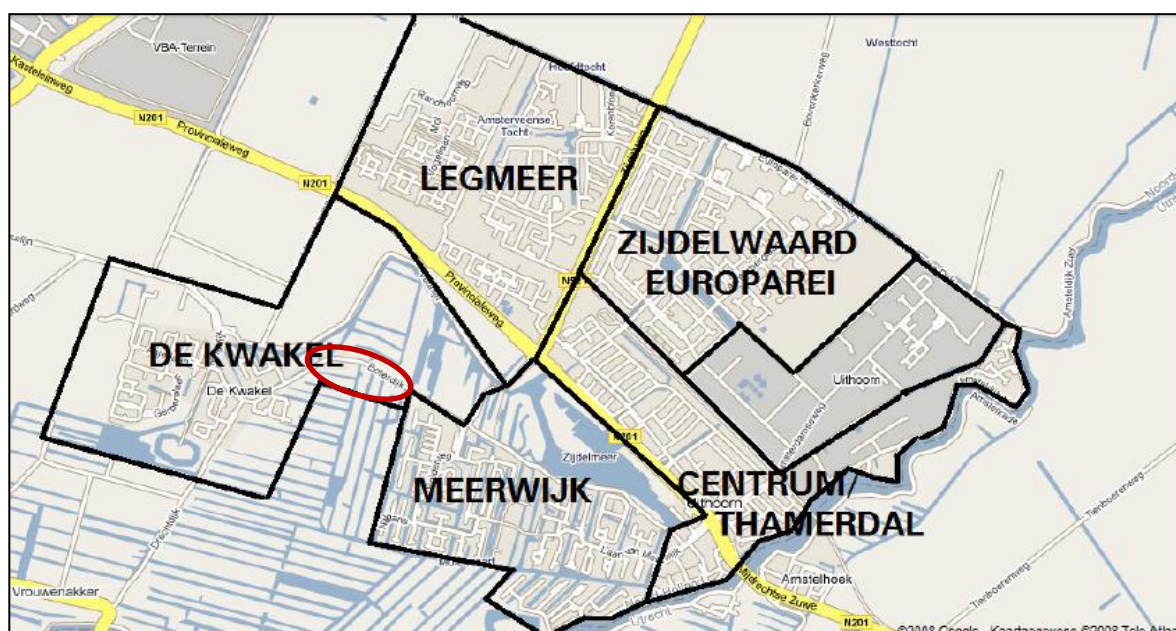


Afbeelding 4 Stelling van Amsterdam (bron: Ontwerp structuurvisie)

Historie

Uithoorn is in de Middeleeuwen ontstaan als Ute Hoirne (uithoek) op het kruispunt van de Amstel en het Zijdemeer. De kern is ontstaan rond het Rechthuis, in nabijheid van het buurtschap Thamen. Vanaf 1600 vond in het gebied turfwinning plaats, waardoor grote veenplassen ontstonden die veel later weer zouden worden ingepolderd. De nederzetting Uithoorn en het buurtschap Thamen werden tijdens de Bataafse republiek samengevoegd tot één gemeente.

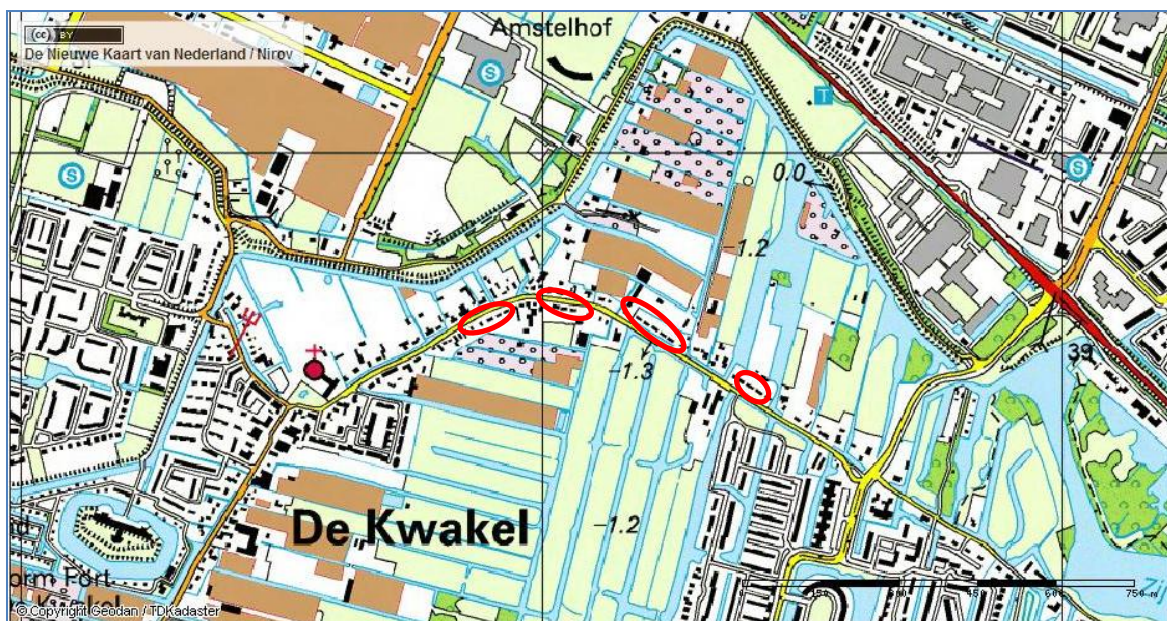
Eind 19e eeuw leverde het droogleggen van een aantal grote veenplassen extra grond op ten behoeve van de landbouw. Tevens werd Uithoorn in die tijd onderdeel van de Stelling van Amsterdam en een strategische locatie op gebied van defensie voor Amsterdam. Aan het begin van de twintigste eeuw werd de bereikbaarheid van Uithoorn sterk verbeterd door de aanleg van een spoorlijn en de provinciale weg. Hierdoor kwam de ontwikkeling van Uithoorn pas goed op gang. Bij de verstedelijking van de polders waren de patronen van de droogmakerijen leidend. Ten tijde van de Tweede Wereldoorlog werd al gewerkt aan de naoorlogse ontwikkeling voor de gemeente. Voor de periode 1950-1960 werd een structuurplan opgesteld, welke later ook in grote lijnen werd uitgevoerd. Het begon met de bouw van de wijk Thamerdal in 1948 volgens de tuindorpgedachte. Later in de eeuw volgden nog Zijdelwaard (ong. 1960), De Legmeer (1971), Meerwijk-Oost (1987) en Meerwijk-West (1989). De wijken hebben elk eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerp principes uit de betreffende ontwikkelingsperiode.



Afbeelding 5 wijkindeling Uithoorn

2.2 Bestaande situatie Boterdijk

De Boterdijk is oorspronkelijk een historisch lint tussen Uithoorn en het buurtschap de Kwakel. De historische lintbebouwing is nog steeds waar te nemen en wordt beschermd door de gemeente. De bebouwing langs de Boterdijk wordt gekarakteriseerd door een grote woningdifferentiatie met een kleinschalig uiterlijk en op een beperkt aantal plaatsen geclusterde bebouwing. De twee projectlocaties die zich aan de noordkant van de Boterdijk bevinden zijn met de voorgevel naar het zuiden gericht en genieten in deze richting van een ver uitzicht over het slagenlandschap. De twee locaties die zich aan de zuidkant van de Boterdijk bevinden zijn met de voorgevel naar het noorden gericht en hebben daardoor een tuin op het zuiden.



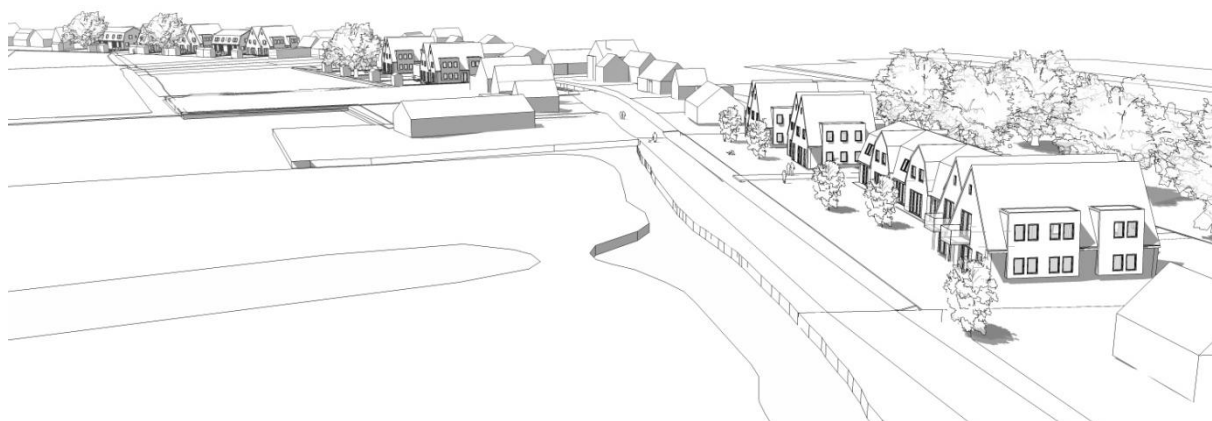
Afbeelding 6 plattegrond bestaande situatie (bron: www.nieuwekaart.nl)

Het planvoornemen is verdeeld over vier deellocaties die zich bevinden langs de Boterdijk. Momenteel staan op de planlocaties 32 woningen die vervangen worden door 35 nieuwe woningen.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het plan omvat de herontwikkeling van 32 woningen tot 35 nieuwe woningen. De woningen zijn ondergebracht in vijf verschillende woningtypes waarbij één type een variant heeft.

- Woonblok type A; 4 woningen, twee beneden, twee boven
- Woonblok type B; 2 woningen, twee-onder-één-kap
- Woonblok type C; 5 woningen, vijf ééngezinwoningen onder één kap
- Woonblok type D; 2 woningen, twee-onder-één-kap
- Woonblok type E; 2 woningen, twee-onder-één-kap
- Woonblok type E sp; 2 woningen, twee-onder-één-kap



Afbeelding 7 Vogelvlucht Boterdijk

Alvorens het voorliggend stedenbouwkundig ontwerp tot stand is gekomen is eerst de stedenbouwkundige karakteristiek van de Boterdijk in kaart en beeld gebracht. Het ontwerp van de woningen speelt, binnen zijn functionele, bouwtechnische en budgettaire randvoorwaarden, in op de ruimtelijke karakteristiek van de gedifferentieerde bebouwing aan de Boterdijk.

Lichte verspringen en verdraaiingen in rooilijnen zijn uitgangspunt bij de situering van de types en de locaties. Differentiatie, doorzicht en voortbouwen op traditie vormen de leidende thema's bij de inpassing van de woningen.

Deellocatie 1

Op deellocatie 1 komen twee woonblokken (2x type A) en parkeerplaatsen met bergingen achter de bebouwing. Op deze deellocatie worden in totaal 8 woningen gerealiseerd (per woonblok twee beneden en twee bovenwoningen). De woningen zijn optimaal op de dijk, de zon en het uitzicht georiënteerd. De tuinen behoren bij de benedenwoningen en de bovenwoningen hebben een balkon op het zuiden. Ten opzichte van de bestaande bebouwing worden de kappen een kwartslag gedraaid, waardoor het oppervlakte licht toeneemt.



Afbeelding 8 plattegrond deellocatie 1

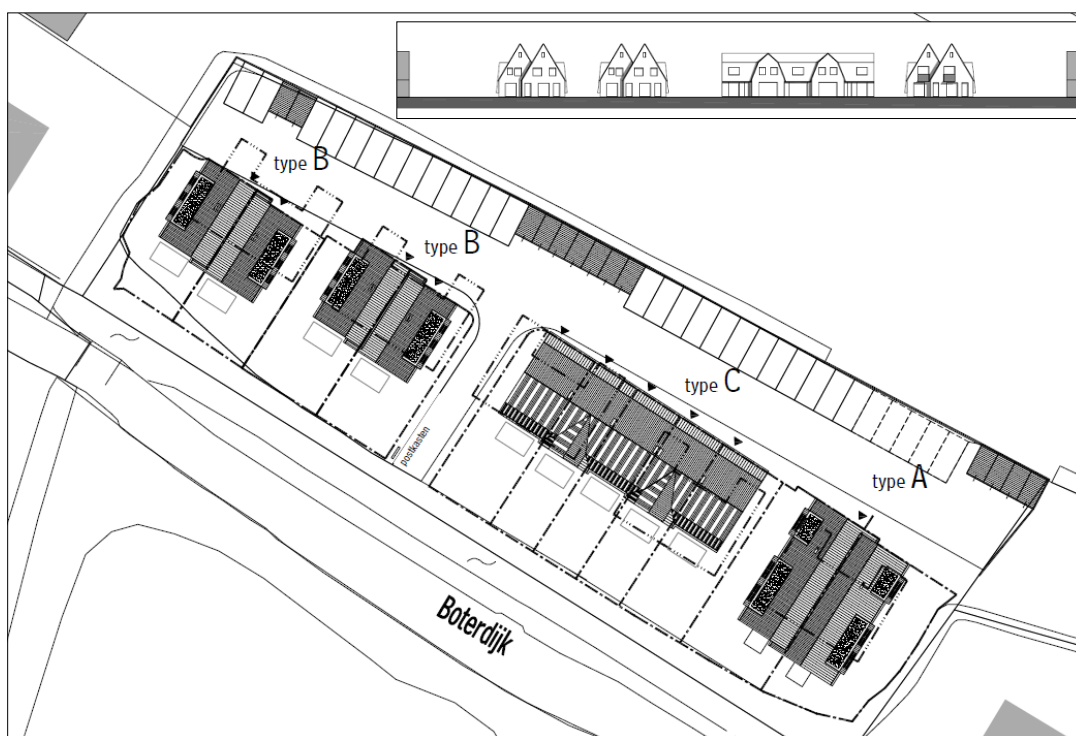


Afbeelding 9 impressie deellocatie 1

Deellocatie 2

Op deellocatie 2 komen vier woonblokken (type A, 2x type B en type C) en parkeerplaatsen met bergingen achter de bebouwing. Op deze deellocatie worden in totaal 13 woningen gerealiseerd. De woningen zijn optimaal op de dijk, de zon en het uitzicht georiënteerd. Bij de type A woningen behoort de tuin bij de beneden woning en heeft de bovenwoning een balkon aan de zuidzijde. De woningen van type B en C zijn gezinswoningen en hebben ieder een eigen tuin. Het blok woningen van type C is voorzien van een karakteristieke mansardekap.

Doordat de diverse woningtypen op verschillende afstanden van de Boterdijk staan wordt de karakteristieke uitstraling behouden.



Afbeelding 10 plattegrond deellocatie 2



Afbeelding 11 impressie deellocatie 2

Deellocatie 3

Op deellocatie 3 komen twee woonblokken (2x type E) met eigen opritten en bergingen achter op de kavel. Op deze deellocatie worden in totaal 4 woningen gerealiseerd. De woningen komen aan weerszijden van een bestaande woning en zijn ten opzichte van elkaar gespiegeld. Ten opzichte van de woningen op deellocatie 1 en 2 zijn de voortuinen minder diep en daarbij hebben de woningen een ruime achtertuin met oprit die tot aan de berging aan de achterzijde van het perceel loopt. De diepe achtertuin ligt op het zuiden en grenst aan het open buitengebied.



Afbeelding 12 plattegrond deellocatie 3

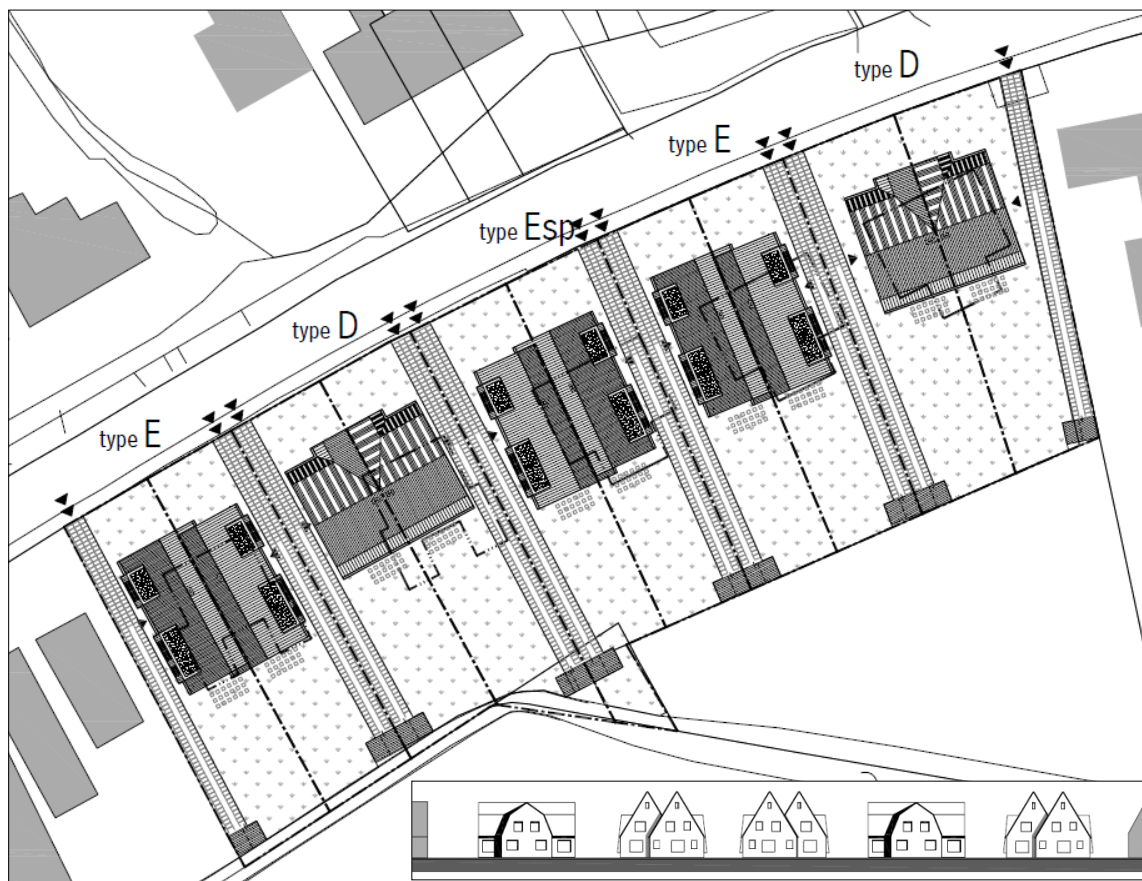


Afbeelding 13 impressie deellocatie 3

Deellocatie 4

Op deellocatie 4 komen vijf woonblokken (2x type D en 3x type E sp) met eigen opritten en bergingen achter op de kavel. De diepe achtertuinen zijn allen op het zuiden georiënteerd en kijken uit over het buitengebied.

Op deze deellocatie worden in totaal 10 woningen gerealiseerd. De woningen zijn optimaal op de dijk, de zon en het uitzicht georiënteerd. Om het sobere en karakteristieke uiterlijk van de bebouwing langs de Boterdijk te behouden zijn de drie verschillende woningtypes afwisselend geplaatst.



Afbeelding 14 plattegrond deellocatie 4



Afbeelding 15 impressies deellocatie 4

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Bijna een jaar na vaststelling door het kabinet is een aangepaste Nota Ruimte op 17 april 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Hierin staat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijk bijdrage op de volgende punten:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Door de haperende economie wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: 'Ruimte voor ontwikkeling', waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De ruimte hiervoor willen ze scheppen door uit te gaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Uithoorn valt in de Nota Ruimte binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Randstad Holland' en het Nationale Landschap 'het Groene Hart'. Het Groene Hart vormt een integraal onderdeel van Randstad Holland. De kernkwaliteiten van de waarden, zoals het verkavelingspatroon, het groene karakter van de beplante dijken en kades en de grote mate van openheid, dienen behouden te blijven en waar nodig te worden versterkt. Hierbinnen zal ook de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Nieuwe ontwikkelingen zijn onder andere afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Met betrekking tot nieuwe woonbebouwing wordt binnen het nationale landschap uitgegaan van migratiesaldo nul. Samen met de gemeente zal de provincie de verstedelijkingsmogelijkheden bepalen in het landelijk gebied. Binnen het Groene Hart zijn geen grootschalige verstedelijkingslocaties, bedrijventerreinen of nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten toegestaan.

Daarnaast ligt Uithoorn binnen de ring van de Stelling van Amsterdam. Deze is geplaatst op de UNESCO-lijst van werelderfgoed en in de Nota Ruimte bestempeld als nationaal landschap. De ring zelf loopt niet door het plangebied.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Ook in deze nota wordt de Stelling van Amsterdam benoemd en vastgelegd als een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. De fysieke dragers van het gebied zijn:

- Het hydrologisch en militair-landschappelijk ensemble van o.a. de inundatiegebieden en de voormalige schootsvelden;
- de oeverwallen in het gebied tussen Uitgeest en Krommenie met resten uit de ijzertijd en Romeinse tijd;
- de strandwallen bij Haarlemmerliede-Spaarnwoude met bewoningsresten vanaf het Neolithicum.

De toekomst wordt gericht op het in stand houden van deze waarden met behulp van streek- en bestemmingsplannen. Daarnaast wordt de identiteit van het gebied ontwikkeld door gebiedsgerichte aanpak op provinciaal niveau. Alle andere mogelijke instrumenten die bruikbaar worden geacht voor het behoud of de ontwikkeling zullen worden ingezet.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- Emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- beleidsvernieuwing stoffen;
- beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Belangrijke element uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en vervangt het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003).

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.

De Provincie kiest ervoor in te spelen op de hierboven geschetste dilemma's door mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langer termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

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:

- *Klimaatbestendigheid*
- *Ruimtelijke kwaliteit*
- *Duurzaam ruimtegebruik*

Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

- integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen (1b);
- nationale landschappen Stelling van Amsterdam (2c);
- netwerkverbeteringen (3c);
- Greenport Aalsmeer (3e).

Het plangebied ligt nabij de Stelling van Amsterdam. In 1996 is de Stelling toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van Unesco en geniet daardoor een beschermde status. Het planvoornemen betreft geen nieuwe ontwikkelingen, maar slechts het vervangen van bestaande bebouwing met behoud van de karakteristiek van de omgeving. De geplande ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de Stelling van Amsterdam.

Stedelijke vernieuwing Noord-Holland 2005-2009

Sinds 2000 stelt het rijk geld beschikbaar aan gemeenten ter optimalisering van hun woonomgeving. Inmiddels zijn we aanbeland bij de tweede periode van het investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV), waarin de provincie ook geld beschikbaar stelt als extra impuls voor stedelijke vernieuwing. In 2004 heeft de provincie het beleid voor deze tweede ISV-periode vastgesteld voor de periode 2005-2009.

Op landelijk niveau zijn vier prestatievelden opgenomen voor de twee ISV-periode, te weten:

1. Wonen;
2. omgevingskwaliteit (openbare ruimte, groen, cultuurimpuls, bodemsanering, milieu);
3. zorgvuldig ruimtegebruik (intensivering woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied; verdichting en functiemenging rondom stedelijke vervoersknooppunten);
4. fysieke voorwaarden voor aantrekkelijke sociale en veilige omgeving.

Hetzelfde geldt voor het provinciale beleidsniveau. De volgende beleidsprioriteiten zijn opgesteld:

1. Balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
2. versterking van de sociaal-culturele infrastructuur, met name wonen, welzijn en zorg;
3. versterking van de stedelijke economie;
4. oplossing van ernstige maatschappelijke problematiek.

Bij het behalen van de opgestelde doelstelling is afstemming van belang. De schaal van afstemming is per thema verschillend. De meeste zijn regionaal, maar enkele ook bovenregionaal. Voor een deel van de beleidsvelden bestaat al een dergelijke afstemming, voor de ontbrekende moeten afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en die vervolgens worden vastgelegd in een Meerjaren Ontwikkelings Programma (MOP) of notitie.

Het onderhavig planvoornemen sluit aan bij Stedelijke vernieuwing Noord-Holland 2005-2009 doordat er sprake is van het vernieuwen van 32 woningen.

Provinciaal milieubeleidsplan (2009)

Op 31 maart 2009 is het ontwerp provinciaal Milieubeleidsplan voor de periode 2009-2013 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het plan moet leiden tot het halen van Europese en nationale milieunormen. Daarbij zijn twee overkoepelende doelen opgesteld door de provincie:

- Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling, zonder afwenteling van milieubelasting.

Door middel van acht thema's wordt gewerkt aan de gestelde doelen. Daarnaast sluiten de activiteiten aan bij trends en knelpunten in de provincie. Per thema verschillen de ingrepen in omvang en aard. De volgende acht thema's worden gehanteerd:

- Afval;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geluid;
- geur;
- licht en donkerte;
- lucht;
- klimaat en energie.

In het plan worden de thema's verder uitgewerkt, waardoor per thema inzichtelijk wordt gemaakt welke ingrepen gedaan worden om het doel te bereiken. Om de voortgang te meten wordt een monitor ontwikkeld die weergeeft in hoeverre de beoogde maatschappelijke effecten zich voordoen.

4.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke gebiedsvisie(2000)

De intergemeentelijke gebiedsvisie (IGGV) van de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer, Uithoorn, Amstelveen en Ronde Venen is gemaakt op basis van de Nota van uitgangspunten van de IGGV d.d. 12 april 2000. De planperiode loopt tot 2020 waarbij is uitgegaan van de doelstelling van het Groene Hart beleid. De aanleiding voor het opstellen van IGGV is de verlegging van de N201 en de druk van de verstedelijking, vanuit Schiphol en de bestaande kernen. De doelstelling van de visie is het creëren van een meerwaarde voor de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit.

Groen-Blauwe raamwerk

Het groen-blauwe raamwerk geeft richting aan drie schaalniveaus van mogelijke ontwikkelingen. Op het hoogste schaalniveau is bepaald dat de structuur van de boezemlanden langs de ringvaart van de Haarlemmermeer en de Amstel, aangevuld met delen van het Amsterdamse bos worden versterkt door middel van strategische groenprojecten. Eén schaalniveau lager worden dwarsverbindingen tussen de boezems aangelegd en op het laagste niveau zijn het de lange lijnen in de polders die de dwarsverbindingen aan elkaar rijgen.

Infrastructuure netwerk

Het infrastructurele netwerk is een dominante, (vrij) constante factor gebleken. Slechts structuren die van groter belang zijn zorgen voor nieuwe ontwikkelingen in de regio. Het masterplan N201 vormt het kader voor het beleid, waarbij de omlegging van de N201 en opwaardering van de Fokkerweg de mobiliteit moet verbeteren. De intensiteit van automobilititeit moet worden teruggedrongen door middel van het stimuleren van het openbaar vervoer, waarbij het goed inrichten van de lokale knooppunten die ontstaan belangrijk is.

Globale verstedelijking

De globale verstedelijkingsrichting heeft op hoog schaalniveau te maken met Amsterdam, maar de verschillende gemeentes hebben afzonderlijk aangegeven hun eigen karakter/identiteit te willen behouden. In de visie wordt er vanuit gegaan dat de verstedelijking zich doorzet in de ruimte tussen Amstelveen en Uithoorn. Bij het verstedelijkingsgeheel wordt het landschap verdeeld in drie delen waarbinnen verschillende mate van verstedelijking plaatsvindt. Rond Schiphol ontwikkelt zich het productielandschap, rond Aalsmeer en Uithoorn het parkstad principe en bij De Ronde Venen ontstaat de 'natte cel'.

Concreet komt het voor Uithoorn neer op de volgende ingrepen. Op het gebied van wonen (en bereikbaarheid) is bepaald dat Uithoorn een lokale behoefte aan woningen heeft van 2200 woningen, terwijl de plancapaciteit slechts 1800 bedraagt waardoor er een tekort ontstaat. Op het gebied van werken is ongeveer 65 ha bedrijventerrein gewenst waarvan een deel al is gerealiseerd. Zoals in de gehele visie gaat kwaliteit boven kwantiteit, dus moeten de wensen in een later stadium nog worden vormgegeven. Het planvoornemen voorziet in een beperkte toevoeging van drie woningen en sluit daarom aan bij deze gebiedsvisie.

Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie voor de regio Amsterdam uit 2004, werken 16 gemeenten samen aan de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen. De visie is opgesteld voor een periode van 10 jaar ingaand vanaf 2005. In de regio Amsterdam speelt het wonen een belangrijk rol voor de identiteit van de regio. In eerste instantie zijn er drie centrale ambities opgesteld voor de regio, te weten:

- Een gezonde en gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- het bieden van een goed en sociaal klimaat voor de inwoners;
- zorgen voor een duurzame leefomgeving.

Vervolgens zijn deze centrale ambities vertaald in ambities en opgaven voor het wonen in de regio. De volgende ambities zijn geformuleerd voor de regio:

- Kwantiteit: de bouwopgave. Centraal staat het bouwen van voldoende woningen;
- kwaliteit: identiteit van de regio en deelgebieden. Het aansluiten van vraag en aanbod op elkaar;
- vergroot de beschikbaarheid van de woningvoorraad;
- vergrijzing/vergroening in beeld brengen op lokaal niveau;
- creëer een open woningmarkt;
- bovenregionale afstemming.

Deze ambities zijn vervolgens vertaald in opgaven voor de regio en daarnaast is bepaald door wie en wanneer de opgaven worden uitgevoerd. Met het doel om de woorden ook om te zetten in daden.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In februari 2009 is door de gemeente Uithoorn opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau HZA Stedebouw & Landschap om in samenwerking met inwoners van Uithoorn een structuurvisie te ontwikkelen. 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 gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdpijnen.

Visie op hoofdpijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten (karakters), namelijk het tuinstedelijk/economisch karakter en het landelijke karakter, met daartussen een overgangszone. Beide gezichten komen samen in het oude centrum en de wijk Thamerdal. De structuurvisie gaat uit van de volgende ambitie: 'De gemeente Uithoorn moet haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker'. Een versterking van de eerder genoemde karakters leidt dan ook tot een versterking van het geheel.

De Boterdijk valt binnen het deelgebied dat aangemerkt wordt als 'Het dorpse, landelijke gezicht'. Dit gebied wordt gekenmerkt door zijn dorpse en landelijke karakter en sluit aan op de rust en de ruimte

van het Groene Hart. Binnen het deelgebied is de Boterdijk aangewezen als lintbebouwing met korrelige structuur en karakteristiek.

De geplande ontwikkeling speelt in op deze bestaande structuur door verschillende woningtypes in een karakteristieke verschijningsvorm. Het planvoornemen voldoet aan de wensen en eisen van de structuurvisie.

Woonvisie

Met als doel het nadenken en het handelen voor prettig wonen in de toekomst is begin 2009 de woonvisie 2009-2012 voor de Gemeente Uithoorn vastgesteld.

In de komende jaren wilt Uithoorn haar sterke woningmarktpositie behouden en waar mogelijk versterken. Om dit te bewerkstelligen worden de belangrijkste opgaven vertaald in de volgende ambities:

1. Doelgroepen goed huisvesten: gelet op de genoemde opgaven legt de gemeente accent op huisvesting van gezinnen, jongeren, ouderen en middeninkomens;
2. bouwproductie op peil houden: bouwen voor Uithoorn en de regio;
3. kwaliteit nieuwbouw en bestaande woningvoorraad vergroten;
4. voortzetten integratie en verbinden wonen-welzijn-zorg;
5. concreet aan de slag in de wijken;
6. regierol versterken.

Bij deze ambities horen verschillende maatregelen die worden geconcretiseerd tot een uitvoeringsprogramma. Dat houdt in dat de gemeente het specifiek, maakbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden (SMART) maakt.

De planlocatie behoort bij de wijk de Kwakel. In de woonvisie wordt voor deze wijk ingezet op het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope eengezinswoningen voor startende gezinnen. Het planvoornemen voorziet in deze behoefte omdat een aantal woningen vervangen door appartementen en gezinswoningen in het goedkopere segment.

Welstandsnota

Op 8 juli 2004 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing. Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria

Voor de vorm, gebruik en constructie geldt dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik. Voor de relatie met de omgeving geldt dat het bouwwerk een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast geldt voor het materiaal dat er enige samenhang met de omgeving wordt verwacht. Voor de schaal en maatverhoudingen geldt dat het een samenhangend geheel vormt en beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen en voor helderheid en complexiteit mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld waarbij het niet ten koste gaat van de aantrekkingskracht en de simpelheid.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De Boterdijk wordt aangemerkt als een historisch lint en is daardoor een bijzonder welstandsgebied. Het beleid voor deze linten is terughoudend en gericht op het in stand houden van de bestaande kwaliteiten.

Eisen betreffende ligging en massa:

- De voorgevel van het gebouw is naar de weg gericht;
- de rooilijnen zijn wisselend;
- de gebouwen liggen terug en hebben voortuinen;
- bijgebouwen staan zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw;
- zicht op groengebieden tussen de gebouwen door is gewenst;
- gebouwen zijn op een enkele rij na individueel en afwisselend;
- per erf/kavel één hoofdmassa;
- gebouwen bestaand uit onderbouw met kap;
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt toegevoegd.

De onderhavige ontwikkelingen langs de Boterdijk voldoen aan alle bovengenoemde eisen die in de welstandsnota worden gesteld.

Natuur in beeld

In 2004 gaf de gemeente opdracht aan bureau Waardenburg om de natuurkaart van de gemeente te actualiseren. De nieuwe natuurkaart dient een middel te zijn om de binnen de gemeentegrenzen aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te maken, te waarborgen en waar mogelijk te versterken.

In Uithoorn zijn tien verschillende typen groengebieden aanwezig. De typen lopen uiteen van veenweide gebied en forten tot groot- en kleinschalig stadsgroen. Naast de groengebieden is in de gemeente ook een aantal groenverbindingen aanwezig. Deze verbindingen zijn onder te verdelen in twee typen, namelijk de ecologisch (moeras)verbindingszone op regionale schaal en groene linten op lokale schaal.

De Boterdijk vormt de grens tussen een veenweidegebied en een kleinschalig glastuinbouwgebied. Daarbij wordt de Boterdijk als een groene verbinding gezien.

Het planvoornemen betreft het vervangen van bestaande bebouwing door nieuwe soortgelijke bebouwing en heeft daarom geen noemenswaardige invloed op de groengebieden waarbinnen de ontwikkelingen gepland zijn.

Landschapontwikkelingsplan

Op 1 juni 2006 is door de gemeenteraad het landschapontwikkelingsplan vastgesteld. Binnen dit plan wordt geregeld welk beleid gevoerd wordt ten aanzien van het landschap in de omgeving van Uithoorn.

Het landschap van Uithoorn kent twee karakteristieke landschappen, te weten het slagenlandschap en de droogmakerijen. Het slagenlandschap wordt gekenmerkt als een open veenweide gebied, met een smal verkavelingspatroon. Het kenmerk van de droogmakerijen is de blokverkaveling met de bijbehorende infrastructuur dat tevens een drager is van de ruimtelijke structuur.

De Boterdijk vormt de begrenzing van een slagenlandschap aan de zuidkant van de gemeente. Het planvoornemen betreft het vervangen van 32 bestaande woningen, zodoende vormen de geplande ontwikkelingen geen bedreiging voor dit landschap.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat getoetst moet worden of de beoogde ontwikkeling mogelijk is gezien de milieuhygiënische aspecten en/of gebiedswaarden. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege de aanwezigheid van bepaalde gebiedswaarden gevolgen hebben voor de situering van de beoogde functies. In dit hoofdstuk komen alle milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aan bod.

5.2 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings-)wijziging te beoordelen.

Verkennd bodemonderzoek

Op 18 februari 2008 is verkennd bodemonderzoek (Grondslag BV, project 9727) gedaan op de vier verschillende locaties die het planvoornemen omvatten. Op deellocatie 1 is een 'teer' verontreiniging gevonden en op deellocatie 2 is een sterke verontreiniging van metalen in de bovengrond en olieverontreiniging rond de grondwaterstand gevonden. Als aanbeveling is opgenomen dat een nader bodemonderzoek vereist is op locatie 1 en 2.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de constatering uit het verkennd bodemonderzoek van 18 februari 2008 is op 18 juli 2008 een nader bodemonderzoek (Grondslag BV, project 9727) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn alle vier de locaties opnieuw onderzocht.

Deellocatie 1

Bij het nader onderzoek is de 'teer' verontreiniging verder onderzocht en geconcludeerd is dat het hier gaat om een zeer lokale verontreiniging. De volume verontreinigde grond wordt geschat op minder dan 10 m³, derhalve wordt het niet geacht over te gaan tot bodemsanering.

Tevens is een sterke verontreiniging met PAK's en zware metalen in het grondwater geconstateerd welke geen verband houden met de 'teer' verontreiniging. De verontreiniging van zware metalen en PAK's wordt derhalve gezien als een ernstige verontreiniging. De Wet Bodembescherming(Wbb) bepaalt dat bij een dergelijke ernstige verontreiniging sprake is van saneringsnoodzaak. In plaats van sanering is het mogelijk om een nieuwe deklaag aan te brengen op de bouwlocatie(circa 0,5 meter dik) zodat de grond bruikbaar en veilig is voor een (moes-)tuin.

Deellocatie 2

Ter plaatse van deellocatie twee is sprake van een olieverontreiniging. De totale verontreiniging wordt geschat op circa 5 m³ en geen verontreinigingen in het grondwater. In het kader van de Wbb is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging en wordt het overgaan tot bodemsanering niet noodzakelijk geacht.

Tevens is sprake van een metalen verontreiniging in de bovengrond. De verontreiniging is in verticale richting afgeperkt maar in horizontale richting zijn nog verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Om de omvang van deze verontreiniging te kunnen bepalen wordt een aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

Deellocatie 3

Op deellocatie 3 is een matig en/of sterk verhoogde gehalten aan lood in de bovengrond geconstateerd. De omvang van de verontreiniging is groter dan 25 m³ en zodoende is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Naar aanleiding van deze constatering is de verontreiniging getoetst om te bekijken of deze kan leiden tot onaanvaardbare risico's voor de omgeving. Aan de hand van deze toetsing is geconcludeerd dat er sprake is van een ernstige, niet spoedeisende, verontreiniging. Op basis van deze constatering zal een bevoegd gezag geen termijn verbinden aan de uitvoer van de bodemsanering.

Deellocatie 4

Ter plaatse van de achtertuinen op deellocatie 4 zijn matige tot sterke verhogingen van koper en/of zink aangetroffen. Geschat wordt dat de verontreiniging groter is dan 25 m³ aaneengesloten grond is met gehalten die boven de interventiewaarden liggen. De verontreiniging wordt aangeduid als een ernstige bodemverontreiniging en er is sprake van een saneringsnoodzaak. Ook deze verontreiniging is getoetst op de mogelijke risico's die het voor de omgeving kan opleveren. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen sprake is van risico's voor mens en natuur. Op basis van de toetsingsresultaten wordt de verontreiniging aangemerkt als een ernstige bodemverontreiniging zonder saneringsnoodzaak waarbij een bevoegd gezag geen termijn zal verbinden aan de uitvoer van de bodemsanering. Geadviseerd wordt om de diverse mogelijkheden voor bodemsanering te inventariseren.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het nadere bodemonderzoek is op 9 juli 2009 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek gaat verder in op deellocatie 2, waar een metalenverontreiniging in de bovengrond is geconstateerd.

Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in de grond groter is dan 25 m³ is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging die ontstaan is voor 1987 waardoor er geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging. De zorgplicht is daardoor niet van toepassing.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare risico's zijn voor de omgeving waardoor sanering niet spoedeisend is. Aanbevolen wordt om de diverse mogelijkheden voor een bodemsanering te inventariseren. Aan de hand van gegevens over het bebouwingsoppervlak, het wel of geen kruipruimte, het huidig peil ten opzichte van het toekomstig peil etc. kan een grondbalans worden gemaakt. Met behulp van deze gegevens kan de meeste doelmatige saneringsvariant worden bedacht en kan meer informatie over de saneringskosten worden verstrekt.

5.3 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.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

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.

Waterhuishouding

Bij het herontwikkelen van de vier deellocaties aan de Boterdijk worden 32 woningen gesloopt en vervangen door 23 grondgebondenwoningen, 6 benedenwoningen en 6 bovenwoningen. Hierdoor blijft de toename aan verhard oppervlakte beperkt tot 140m².

Tabel 3.1: Huidige en toekomstige verdeling van verhard oppervlak

Locatie	Huidig oppervlak (m ²)	Toekomstig oppervlak (m ²)	Toename (+) / afname (-)
1	1120	937	- 183
2	1515	1778	+ 263
3	390	614	+ 224
4	1815	1651	- 164
Totaal	4840	4860	+ 140

De toename aan verhard oppervlak is dermate marginaal dat compenserende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Om de toename van de verharding te verminderen kan ter plaatse van verharde oppervlakken waterdoorlatende bestrating worden aangebracht.

Riolering

Onderhavig plan voorziet in de toename van 32 naar 35 woningen. Door deze toename in aantal woningen zal er een lichte toename zijn in de hoeveelheid afvalwater(circa 0,1 m³/h). Het riool zal aangesloten worden op de bestaande drukriolering die onder de Boterdijk loopt. De capaciteit van deze drukriolering is voldoende om de toename te verwerken.

Regenwater

In de huidige situatie wordt het regenwater afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Deze situatie

wordt doorgezet bij de nieuwe woningen, met de kanttekening dat tijdens de bouw geen uitlogende materialen (zink, lood en koper) worden gebruikt voor de regenwaterafvoer.

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het planvoornemen betreft het vervangen van 32 bestaande woningen door 35 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling zal een niet noemenswaardige toename aan verkeer opleveren door de drie woningen die worden toegevoegd. De ontwikkeling valt dan ook aan te merken als ‘Niet in betekenende mate’.

5.5 Geluid

De vier deellocaties liggen aan de Boterdijk, welke fungeert als een verbindingsweg tussen de wijk ‘De Kwakel’ en de overige wijken van Uithoorn. Op de Boterdijk geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals ‘wonen’ dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Naar aanleiding van de geplande ontwikkelingen zijn twee akoestische onderzoeken (M+P raadgevende ingenieurs, rapportnummer M+P.WGH.07.03.3 en rapportnummer M+P.WGH.07.03.1) gedaan op de vier deellocaties. Voorafgaand aan het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Uit het onderzoek is gebleken dat de woningen aan de Boterdijk een hogere geluidsbelasting ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste belasting bedraagt 54 dB.

Aan de hand van de conclusies van het rapport zijn een aantal geluidswerende voorzieningen opgesomd, namelijk;

- Goede kier- en naaddichting;

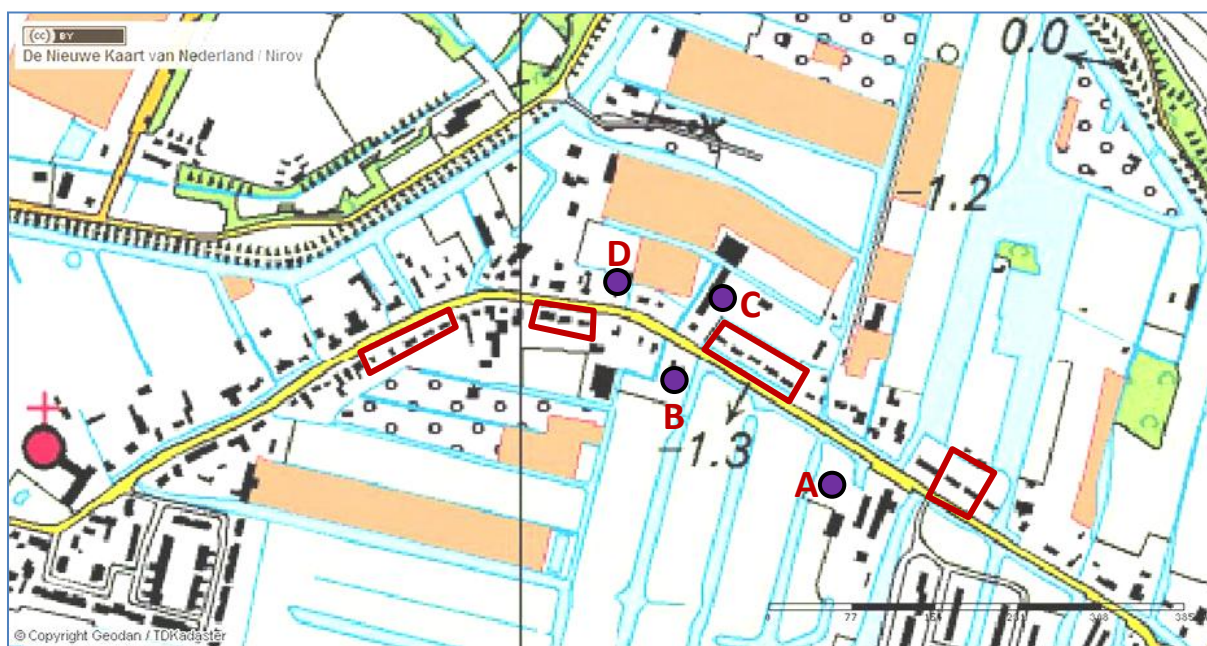
- Verzwaard isolatieglas met een iets betere geluidsisolatie dan standaard bij de woningtypen D en E;
- Suskasten als ventilatievoorziening met name in voorgevels.

Zelfs bij uitvoering van de bovenstaande maatregelen is het niet mogelijk om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen en zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. De gemeente heeft met de opdrachtgever afgesproken dat een procedure voor een hogere grenswaarde wordt doorlopen.

5.6 Bedrijven 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 “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. Hieronder is een tabel met bedrijven in de omgeving van de deellocaties weergegeven.



Afbeelding 16 plattegrond met bedrijven

	adres	bedrijfsnaam	SBI, bedrijfscategorie en max. afstand
A	Boterdijk 91	Poldersport V.O.F.	SBI 9261.2, Cat. 1, max. 10 meter
B	Boterdijk 109	Etna Beheer B.V.	SBI 74, Cat. 1, max. 10 meter
C	Boterdijk 116	C.P.G. van der Veldt Bronbemalingen	SBI 45, Cat. 2, max. 30 meter
D	Boterdijk 124	Woonwinkel Reurlings	SBI 52, Cat. 1, max. 10 meter

Tabel 1 milieuzonering bedrijven

Met uitzondering van Boterdijk 116 bevinden alle bedrijven zich op voldoende afstand van de woningen. Het bedrijf gevestigd aan de Boterdijk 116 bevindt zich op circa 25 meter van de nieuwe

woningen. De daadwerkelijke activiteiten zijn echter van dien aard dat er geen overlast is voor omwonende. Daarnaast zijn in de bestaande situatie al woningen aanwezig op deellocatie 2, waardoor het bedrijf al beperkt wordt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. De nieuwe situatie verandert hierdoor niet ten opzichte van de huidige situatie.

5.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevonden.



Afbeelding 17 kaart risicovolle elementen(bron: risicokaart.nl)

5.8 Flora en fauna

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.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten en plantsoorten er

voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Naar aanleiding van de quickscan (Grontmij, quickscan natuurwaarden Boterdijk, 8 maart 2005) is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. De uitkomst is dat voor het slopen van de woning op nr. 141 een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Bij het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet zal rekening moeten worden gehouden met een aanvraagtermijn van 3 á 4 maanden.

5.9 Archeologie

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van vier woningbouwlocaties langs de Boterdijk is een archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk. Het archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd door Grontmij Nederland BV (projectnummer 278494, referentienummer 314292, 10 september 2009) en de uitkomsten zijn in deze paragraaf verwerkt.

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen. Vooralsnog heeft de gemeente Uithoorn geen beleidsstukken inzake archeologie.

Uitkomsten onderzoek

In het archeologisch rapport (Grontmij Archeologische Rapporten 838, Projectnummer 278494, referentienummer 317102, Definitief 2.0, 18 mei 2010) staan de uitkomsten van een bureau- en inventariserend veldonderzoek.

Tijdens het veldonderzoek zijn de bodemkundige bevindingen uit het bureauonderzoek bevestigd. De bodem bestaat in het plangebied uit broekveen met daarop een toemaakdek van circa 50 cm. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren of aanwijzingen voor menselijke activiteiten, behoudens het toemaakdek, in het verleden aangetroffen.

Volgens het rapport zijn geen antropogene sporen gevonden onder het toemaakdek en is de bodemopbouw onder het toemaakdek natuurlijk van karakter. Vanwege het gebrek aan antropogene vondsten en de beperkte ingreep die zal gaan plaats vinden, worden er verder geen aanbevelingen gedaan voor archeologisch vervolgonderzoek.

Hoewel er tijdens het veldonderzoek geen archeologische waarden zijn aangetroffen, moet er op gewezen worden dat het veldwerk is gebaseerd op een steekproef. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden onverwacht vondsten gedaan worden, zal de bevoegde overheid hiervan op de hoogte moeten worden gebracht conform de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53).

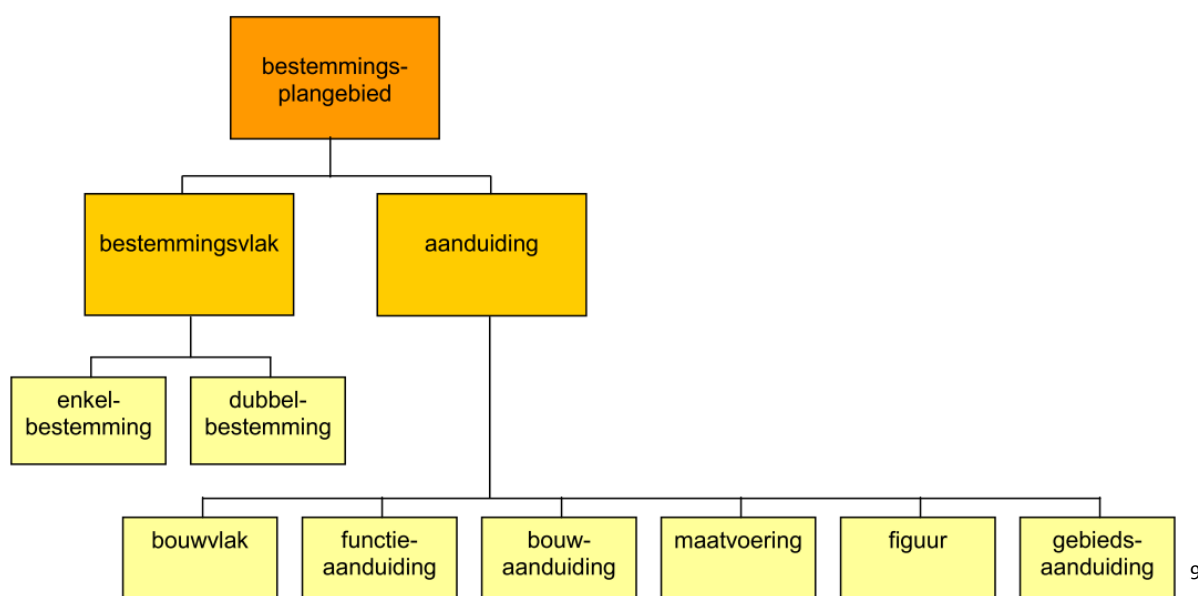
6. JURIDISCHE ASPECTEN

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. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Boterdijk” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “Boterdijk” bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)” De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin (T)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor aanleg van een tuin en hebben derhalve de bestemming “Tuin” gekregen. Met name het gedeelte vóór het hoofdgebouw heeft deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden.

Artikel 4 Wonen (W)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de woongebouwen en hebben derhalve de bestemming “Wonen” gekregen. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. De gronden binnen de bestemming “Wonen” en buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw zijn onder andere wel bijgebouwen toegestaan binnen bepaalde maatvoeringen.

Artikel 5 Woongebied (Wg)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor bergingen, parkeerplaatsen en een onsluitende functie naar de Boterdijk en hebben derhalve de bestemming “Woongebied” gekregen. Het woongebied hoort bij de woningen van desbetreffende deellocatie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

Artikel 9 Algemene Procedureregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 11 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 "Boterdijk".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Naar aanleiding hiervan zijn twee inspraakreacties ontvangen en in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro zijn reacties ontvangen van de VROM-inspectie en van Waternet. In een bijlage bij dit (ontwerp)bestemmingsplan zijn deze reactie samengevat weergegeven en is een standpunt (reactie gemeente) hierop gegeven. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, de vooroverlegreacties wel.