

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	5
2.3	Plangebied	6
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Het plan	7
3.2	Verkeer en parkeren	8
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Archeologie	16
5.3	Bedrijf en milieuzonering	17
5.4	Bodemkwaliteit	18
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Flora en Fauna	21
5.7	Geluid	22
5.8	Luchtkwaliteit	22
5.9	Luchtvaart	23
5.10	Water	25
6.	Juridische aspecten	30
6.1	Verbeelding	30
6.2	Planregels	30
6.3	Toelichting op de bestemmingen	30
7.	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de geplande herontwikkeling van de locatie Drechtdijk 41 in de gemeente Uithoorn. De initiatiefnemer is voornemens het bestaande agrarische bedrijf ter plaatse te beëindigen en in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling het bijbehorende kassencomplex, het ketelhuis, de bedrijfsruimte en de bijbehorende voorzieningen te slopen. Daarnaast wordt met het onderhavig bestemmingsplan de bestaande bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning met bijbehorende tuinbestemming. Tevens wordt het mogelijk gemaakt bij de woning 200 m² aan bijgebouwen te realiseren of te behouden.

Tot slot worden de voormalige glastuinbouwgronden herbestemd, zodat deze in de toekomst vrij van bebouwing blijven, met uitzondering van een schuilstal van geringe omvang. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om minder glas bij de dorpskernen te hebben en zo een meer landelijk karakter aan het reeds aanwezige bouwlint te geven.

Dit bestemmingsplan is een vervolg op het collegebesluit van 10 april 2018 aangaande de Ruimte voor Ruimte overeenkomst voor de Drechtdijk 41 die is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uithoorn. In hoofdzaak bevat de overeenkomst de volgende onderdelen:

- Het slopen van de bestaande kassen, ketelhuis en bedrijfsruimte en bijbehorende voorzieningen (totaal ca. 8.000 m²);
- Het na de sloop inrichten van het perceel als grasland;
- Het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning in burgerwoning op een perceel van ca. 900 m² met een maximum van 200 m² aan bijgebouwen;
- Compensatie van vermogensschade en te maken kosten vindt plaats uit het gemeentelijke Ruimte voor Ruimte fonds.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de geplande herontwikkeling aan de Drechtdijk 41 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied (Google Maps, 2018)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Drecht dijk, aan de rand van kern de Kwakel in de gemeente Uithoorn. Ten noorden en oosten van het plangebied liggen agrarische graslanden. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door enkele grootschalige kassencomplexen. In het westen wordt het plangebied begrensd door de kern De Kwakel. Op ca. 150 meter ligt het fort De Kwakel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Landelijk gebied – De Kwakel tuinbouwgebied, vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met roodomkaderd het plangebied (ruimtelijkeplannen.nl, 2018)

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 3'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- De uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
- De uitoefening van een sierteeltbedrijf;

Met als nevenfunctie:

- Verkoop van eigen producten;
- Paardenstalling;

En de daarbij horende:

- Bedrijfswoning;
- Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Voldoende parkeervoorzieningen.

Daarnaast vigeren de volgende dubbelbestemmingen voor het plangebied: 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – slotenpatroon'. Deze dubbelbestemmingen zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige archeologische waarden en

landschappelijke waarden in de vorm van karakteristieke slotenpatronen en waardevolle doorzichten. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'Luchvaartverkeerzone – 20Ke' opgenomen. Deze aanduiding bevat regels ten aanzien van de nabijheid van luchthaven Schiphol.

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, opstellen 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 de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. 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 SITUATIE

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

2.1 Ligging in groter verband

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

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam 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 uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Er zijn afspraken gemaakt 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 kenmerken

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

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

2.3 Plangebied

Het plangebied ligt direct ten zuiden van de kern De Kwakel aan de Drechtdijk; de verbindingsweg tussen De Kwakel en Vrouwenakker. De Drechtdijk is één van de karakteristieke dijken binnen de gemeente. Op de planlocatie staat momenteel een verouderde kwekerij met een bedrijfswoning en bijbehorende kassen. De bedrijfswoning is een tweekapper met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 4,5 en 6 meter.

Het plangebied bestaat uit de kavels 5765 en 2836, Sectie D, Uithoorn. De kavels hebben een totale omvang van ongeveer 1 hectare en worden gescheiden van de naastgelegen percelen door enkele sloten.



Afbeelding 3 De bestaande bedrijfswoning gezien vanaf de Drechtdijk (GoogleMaps, 2018)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

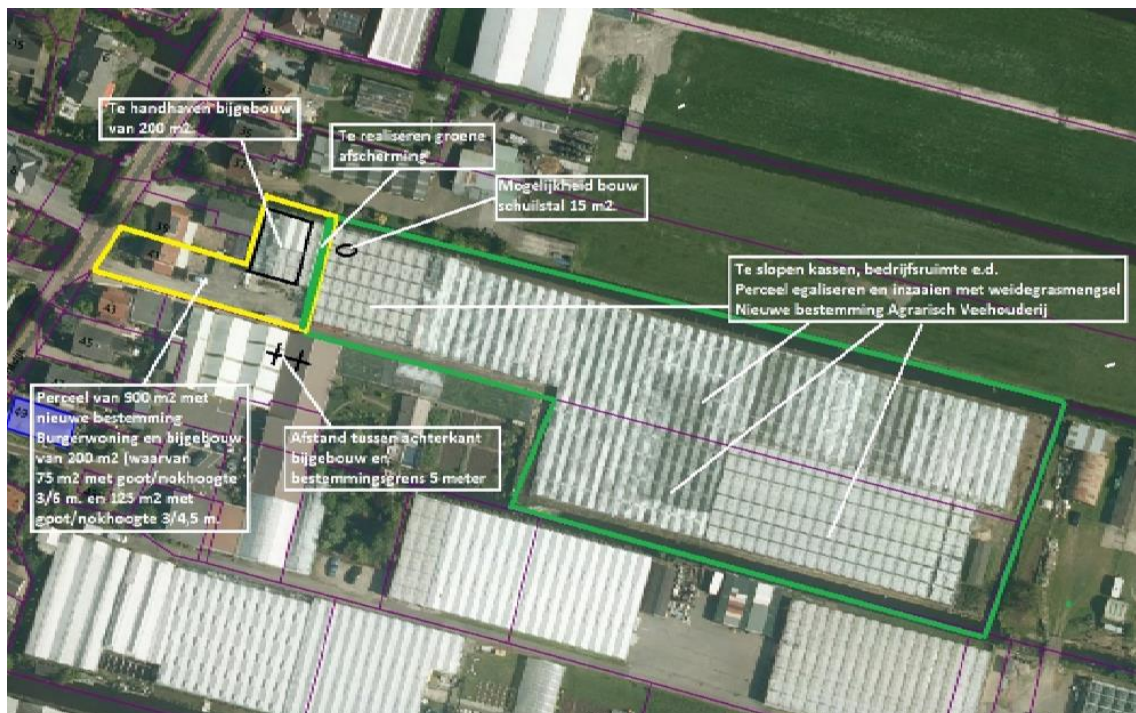
De initiatiefnemer heeft het voornemen de agrarische bedrijfsvoering aan de Drechtdijk 41 te beëindigen. De kassen en bedrijfsruimten die hierdoor vrijkomen worden in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte gesloopt. In totaal worden ca. 7.500 m² aan kassen gesloopt.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering dient de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 3' voor het perceel gedeeltelijk gewijzigd te worden naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hiermee wordt de bedrijfswoning een burgerwoning. Een deel van de bestaande bijgebouwen (totaal 200 m²) blijven daarbij behouden. Hiervoor wordt een aparte aanduiding opgenomen. Aan de achterzijde van de nieuwe woonbestemming wordt een groene afscherming gerealiseerd om een duidelijke nieuwe grens naar het buitengebied te creëren.

De rest van het plangebied (buiten de nieuwe woonbestemming) krijgt de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij'. Zodoende worden de bouwmogelijkheden binnen deze gronden beperkt en blijven de gronden vrij van bebouwing. Een uitzondering hierop is de mogelijkheid om binnen deze gronden een kleine schuilstal van maximaal 15 m² op te richten voor het hobbymatig houden van dieren. De toekomstige schuilstal krijgt een aparte aanduiding.

Het planvoornemen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het slopen van het bestaande kassencomplex, waarna de gronden gebruikt worden als grasland;
- Het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- Het behouden van 200 m² aan bijgebouwen bij de woning;
- Het realiseren van een groene afscherming aan de achterzijde van het woonperceel;
- Het herbestemmen van de gronden van het kassencomplex zodat deze gronden vrij van bebouwing blijven;
- Het oprichten van een kleine schuilstal voor het houden van dieren.



Afbeelding 4 Wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie (Gemeente Uithoorn, 2018)

3.2 Verkeer en parkeren

De bedrijfsactiviteiten worden met de sloop van de kassen beëindigd. Hierdoor zal geen bedrijfsverkeer meer naar deze locatie rijden. Dit zorgt voor een afname van het verkeer in de directe omgeving van het plangebied, wat de leefbaarheid van het gebied ten goede komt.

Daarnaast wordt de functie van de huidige bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Dit betreft enkel een planologische wijziging. Het parkeren ten behoeve van de toekomstige burgerwoning wordt volledig op eigen terrein voorzien. Hiervoor is genoeg ruimte beschikbaar.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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 van Amsterdam.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 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. nationale landschappen;
2. Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

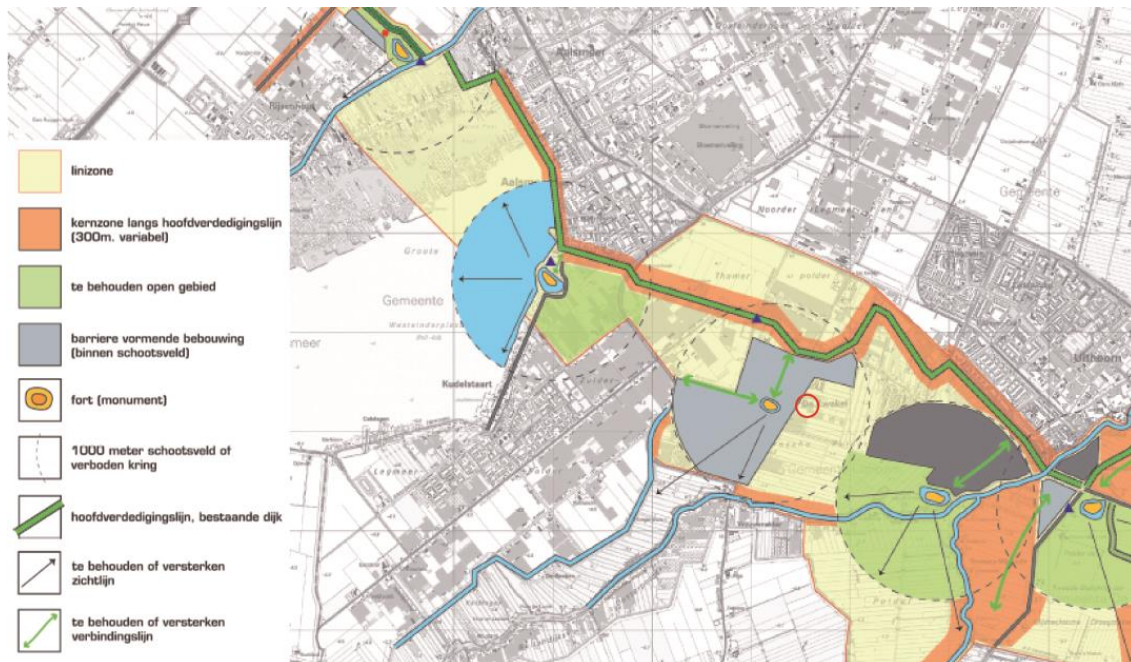
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

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 daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindingen binnen het Stellingsysteem.

Het plangebied behoort tot de liniezone. Binnen deze zone staat het behoud van de Stelling door ontwikkeling voorop. Dat wil zeggen dat kwaliteiten rond de stelling gewaarborgd worden door ontwikkelingen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, mits deze een positief effect hebben op de uitstraling van het gebied. Het planvoornemen voorziet in de sloop van een verouderd kassencomplex waardoor de historische openheid van het gebied (schootsveld) weer wordt hersteld. Het planvoornemen voldoet zo aan het beeldkwaliteitplan.



Afbeelding 5 Deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn met rood omkaderd globaal het plangebied (Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, 2008)

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 zoneringen 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 (PRV).

Stellingzone

De gehele Stelling van Amsterdam is Stellingzone. De stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Naast het generieke beleid geldt hier;

- behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- open houden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen.
- behoud van bestaande accessen.

Kernzone

De Kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootcirkels rond de forten. 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:

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

Het plangebied ligt in de stellingzone en binnen het schootsveld van het fort bij De Kwakel. Hierdoor valt het plangebied zowel binnen de stellingzone als de kernzone. Het Fort bij De Kwakel is echter bijna volledig omsloten door bebouwing, waardoor zichtlijnen naar het fort niet aanwezig zijn. Zodoende is het schootsveld niet meer als zodanig herkenbaar.

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische verandering en de sloop van de bestaande kassen. Dit past in de visie voor het open en vrij houden van schootsvelden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de Stelling niet aangetast, maar ontstaat juist meer openheid van het schootsveld.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de geconsolideerde provinciale ruimtelijke verordening (12 december 2016), die in werking is getreden op 1 maart 2017. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk 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 stedelijk gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

De voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van artikel 16 Ruimte voor Ruimte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hieronder wordt het planvoornemen aan dit artikel getoetst.

Artikel 16 Ruimte voor Ruimte

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.*
2. *Gedeputeerde staten stellen nadere regels omtrent het bepaalde in het eerste lid.*

Het planvoornemen voorziet in de sloop van het bestaande kassencomplex. Door de sloop van deze (storende) agrarische bebouwing vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd. Financiële compensatie vindt plaats uit het gemeentelijk Ruimte voor Ruimte fonds.

Vanuit de PRV zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

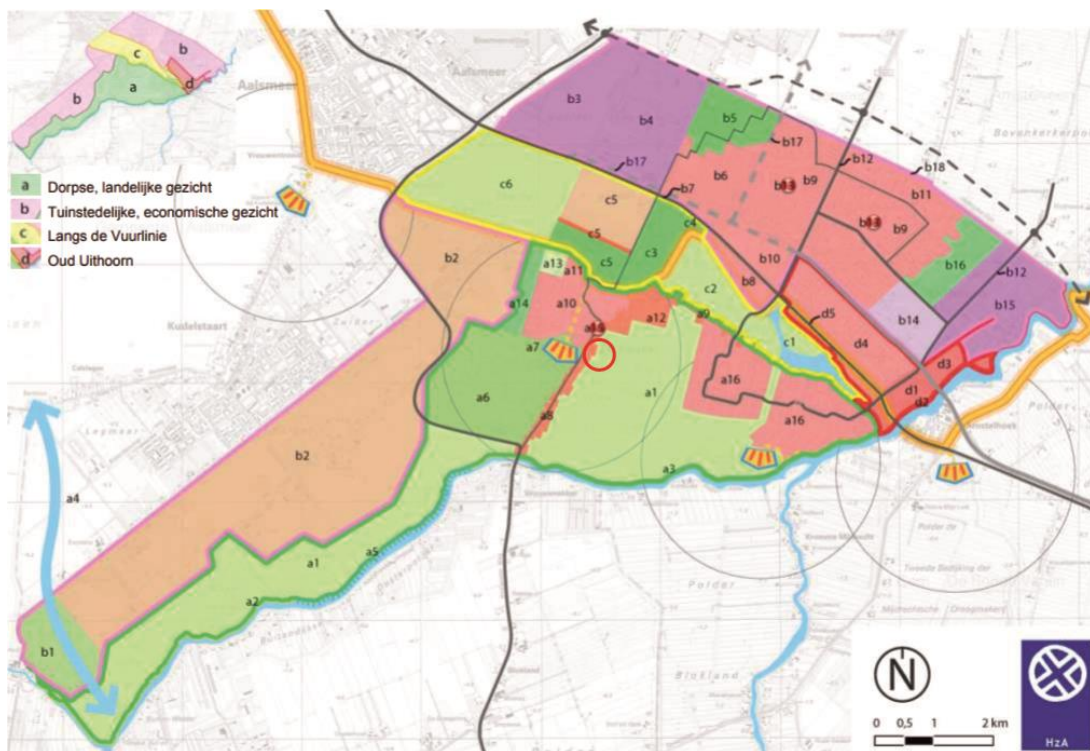
Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

Visie op hoofdlijnen

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

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en 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.



Afbeelding 6 Structuurvisiekaart Uithoorn met rood omcirkeld globaal het plangebied (Gemeente Uithoorn, 2012)

Het plangebied ligt in 'Het dorps, landelijke gebied', specifiek in de delen A1 en A8. In de visie is het volgende ten aanzien van deze gebieden opgenomen:

"A1: Veenweidegebied

Versterken van het landschap, behoud van de structuur en openheid en weidevogelbeheer"

“A8: Drechtijk , Ruimte voor Ruimteregeling

Stimuleren van de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling voor de verouderde kassencomplexen. Er wordt niet uitgesloten dat compenserende woningbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling niet inpasbaar is in het lint. In dat geval zal daar een andere locatie voor moeten worden gezocht.”

Dit bestemmingsplan voorziet met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in de sloop van het verouderde kassencomplex. Tevens wordt door de sloop van de kassen voorzien in openheid van het gebied en past daarmee binnen de structuurvisie van Uithoorn.

Economische Visie Uithoorn

Op 11 februari 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.

Kadernota Landelijk Gebied

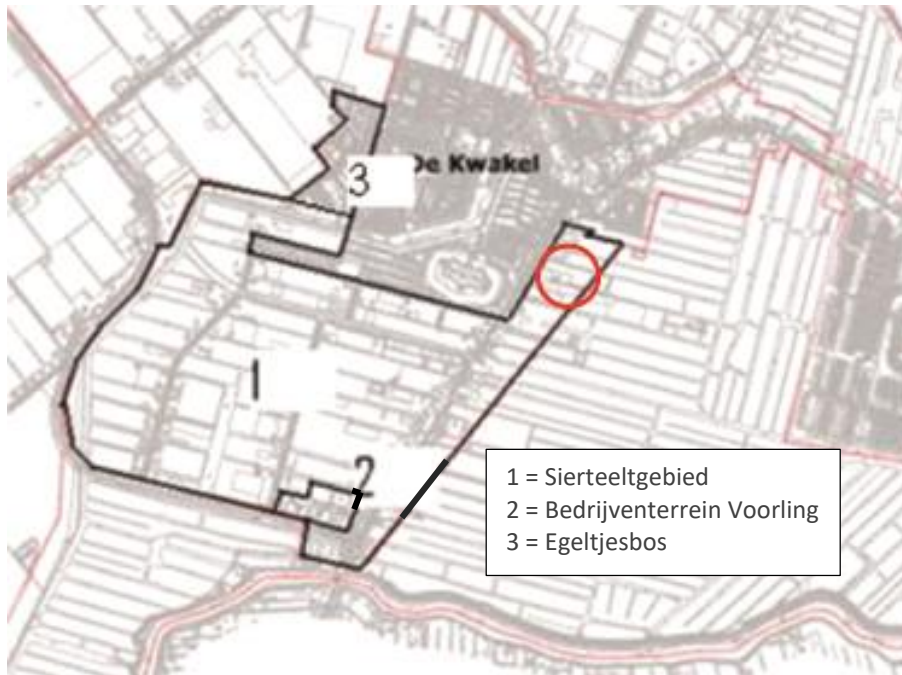
Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het Landelijk gebied is eerst de ‘Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied’ opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen in het buitengebied. Over het gebied ‘De Kwakel Tuinbouwgebied’, waartoe dit bestemmingsplan behoort, is het volgende opgenomen in de nota.

De Kwakel Tuinbouwgebied

Het gebied ‘De Kwakel Tuinbouwgebied’ ligt op de ‘bovenlanden’ langs de Amstel, in het ‘dorpse, landelijke gezicht’ zoals dat benoemd is in de structuurvisie. Het gebied is onderverdeeld in drie deelgebieden met elk een eigen karakteristiek:

- Deelgebied 1 betreft het sierteeltgebied met kleinschalige tuinbouwbedrijven;
- Deelgebied 2 betreft het bedrijventerrein Voorling;
- Deelgebied 3 betreft het Egeltjesbos: een recreatief groengebied.

Afbeelding 7 (volgende pagina) laat zien dat het plangebied behoort tot deelgebied 1. De uitgangspunten ten aanzien van dit gebied zijn hieronder uitgewerkt.



Afbeelding 7 Indeling De Kwakel Tuinbouwgebied, Kadernota Landelijk gebied met rood omcirkeld globaal het plangebied (Gemeente Uithoorn, 2013)

Deelgebied 1

Het plangebied valt in het sierteeltgebied met kleinschalige glastuinbouwbedrijven en opengrondteeltbedrijven. Destijds heeft hier een ruilverkaveling plaatsgevonden en onder die naam staat het gebied ook in De Kwakel bekend. De aanwezige bedrijven bevinden zich veelal in het nichesegment van de markt. Het gebied kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en het dorpse karakter. Dit is een beeldbepalend element voor dit gezicht van Uithoorn. In de structuurvisie is daarover aangegeven dat het karakteristieke en kleinschaligheid behouden dient te blijven. Kleinschalige ontwikkelingen zoals nicheteelt, die door hun schaal het landschap niet aantasten, zijn mogelijk. Maar zowel het karakter van het gebied, als het voortbestaan van het nichesegment staan door de economische omstandigheden en de schaalvergroting van de glastuinbouw onder druk.

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Tevens wordt met dit bestemmingsplan geregeld dat maximaal 200 m² aan bijgebouwen en een kleine schuilstal mogen worden gebouwd. Tot slot wordt het bestaande kassencomplex gesloopt in het kader van Ruimte voor Ruimte. Zodoende blijft het gebied haar kleinschaligheid en dorpse karakter behouden.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn 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 en voorwaarden voor behoud geformuleerd. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolgstappen daarna beschreven.

Het plangebied is deels gelegen in een ontginningsas en een gebied met een middelhoge verwachting.



Afbeelding 8 Uitsnede Archeologische beleidskaart Uithoorn met rood omkaderd het plangebied (Gemeente Uithoorn, 2010)

Ontginningsassen

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 verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting is aangegeven, 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 voorkomen worden. 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 50 m² langs de ontginningsassen bedraagt, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

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 van meer dan 500 m² en 0,30 meter 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 m² en niet verder gaan dan een diepte van 0,30 meter hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Voor een deel van het plangebied geldt dat de gronden in de ontginningsas liggen. De betreffende gronden worden door de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning niet geroerd. Bij de bijgebouwen die behouden blijven (200 m²) gaat het eveneens om bestaande bijgebouwen. Daarnaast liggen de te slopen kassen niet binnen deze ontginningsas. Zodoende worden geen grondroerende werkzaamheden voorzien in dit deel van het plangebied. uitzondering hierop is de te bouwen schuilstal. Deze kent echter een geringe omvang van 15 m² en blijft zodoende onder de grens van 50 m². Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De gronden waar een middelhoge archeologische verwachting geldt zijn ten tijde van de bouw van het huidige kassencomplex al verstoord. Hierdoor is de verwachting op het treffen van archeologisch waardevolle vondsten gering. Het uitvoeren van verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse van deze gronden is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een gemengd 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

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf (SBI 2008)	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Drechtdijk 65	Bloemenkwekerij (011,012,013)	2	10 m	Ca. 110 m
Drechtdijk 45-47	Tuincentrum (4752)	2	10 m	Ca. 5 m
Drechtdijk 28	Bloemenkwekerij (011,012,013)	2	10 m	Ca. 215 m
Drechtdijk 34	Autoplaatsmakerij (45204)	3.2	50 m	Ca. 300 m

Uit de inventarisatie van bedrijven in de omgeving blijkt dat het tuincentrum aan de Drechtdijk 45-47 niet voldoet aan de richtafstand. Het betreffende bedrijf is echter een categorie 2 bedrijf. Bedrijven tot en met deze categorie zijn goed verenigbaar met andere functies, zoals wonen. Gezien de typering van een gemengd gebied vormt dit bedrijf geen belemmering voor het planvoornemen.

De overige bedrijven in de omgeving voldoen allemaal aan de richtafstand.

Conclusie

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

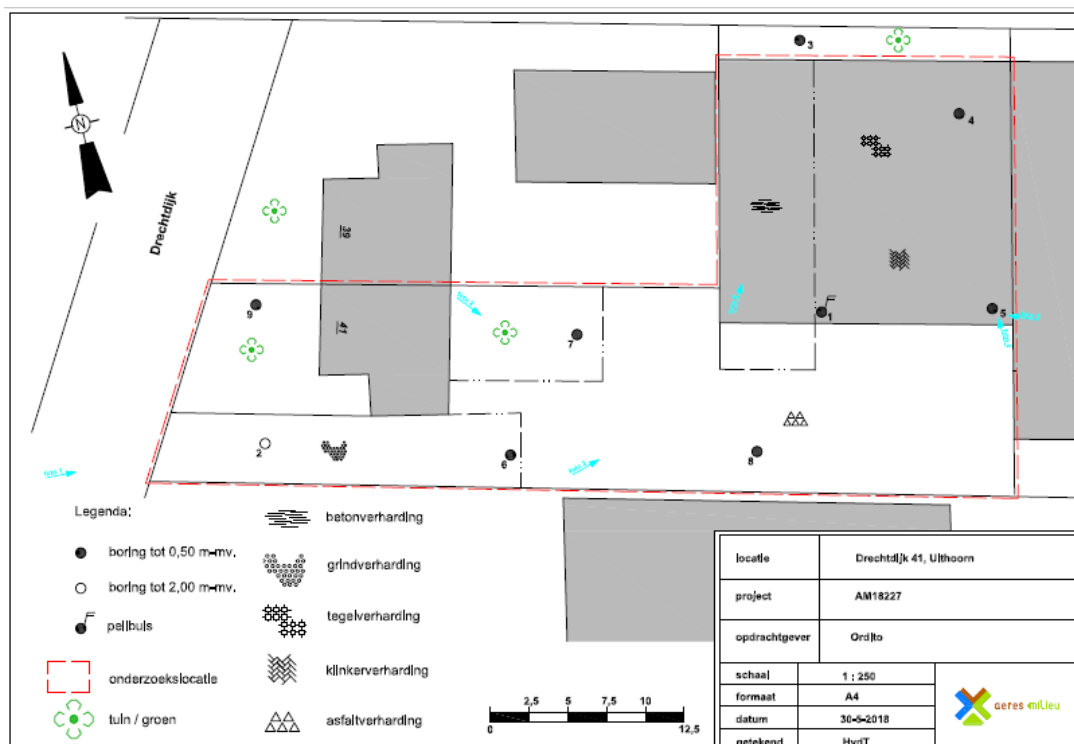
5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft Aeres Milieu in juni 2018 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd (toegevoegd als separate bijlage). Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmengmonster MM1 (kas, dieptetraject 0-0,3 m-mv.) licht verhoogd is met zware metalen, PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen) en enkele OCB's (organochloorbestrijdingsmiddelen). Mengmonster MM2 (erf, traject 0,09-0,5 m-mv) is licht verhoogd met zware metalen, PAK en OCB's. Mengmonster MM3 (tuin, traject 0-0,3 m-mv) is licht verhoogd met zware metalen. In het mengmonster van de ondergrond (MM4, traject 0,5-2,0 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. Het grondwater is licht verhoogd met barium. Op afbeelding 9 (volgende pagina) zijn de boorpunten aangegeven.

¹ Aeres Milieu, verkennend bodemonderzoek Drechtdijk 41, De Kwakel (Uithoorn)



Afbeelding 9 Boordpunten Drechtijk 41 (Aeres Milieu, juni 2018)

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen (her)ontwikkeling (functiewijziging). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.9 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) 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 ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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 belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

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

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. De dichtstbijzijnde inrichting die onder het Bevi valt ligt op ca. 1.200 m van het plangebied en vormt zodoende geen belemmering.



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart Externe Veiligheid met rood omkaderd het plangebied (Risicokaart.nl, 2018)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vervangen wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels bij de provincie.

Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, zo veel mogelijk worden voorkomen. Indien toch schadelijke werkzaamheden worden uitgevoerd, moeten maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Quickscan Natuurwetgeving

Op 19 maart 2018 heeft Elsken Ecologie² een veldbezoek afgelegd waarbij gekeken is naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten.

Er zijn geen beschermde waarden voor vogels, zoggieren, vissen, libellen, dagvlinders, reptielen en

² Elsken Ecologie, Quickscan Natuurwetgeving Drechtijk 41, De Kwakel, 24 april 2018

amfibieën en vaatplanten aangetroffen noch worden deze op basis van de fysieke eigenschappen van het plangebied verwacht. Er is vanuit deze optiek geen bezwaar op de voorgenomen ruimtelijk ingrepen.

Betreffende gebiedsbescherming ligt het plangebied in de nabijheid van een weidevogelleefgebied. Vanuit het weidevogelleefgebied wordt de randvoorwaarde gesteld dat binnen het broedseizoen, 15 maart t/m 15 augustus, geen versturende werkzaamheden mogen plaatsvinden zoals heiwerkzaamheden en het werken met een kraan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura-2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

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.

Voor de Drechtijk geldt een 30 km/uur snelheidsregime. Voor gebieden waar een 30 km/uur regime geldt is toetsing volgens de Wet geluidhinder door middel van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Op basis van deze gegevens vormt wegverkeerlawaaï geen belemmering voor het planvoornemen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsbron mogelijk. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een industrieterrein, waar mogelijk geluidshinder van ondervonden kan worden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

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

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen voor het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

5.9 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Luchthavenindelingsbesluit en in januari 2018 in werking getreden.

Uit een toets van het Luchthavenindelingbesluit blijkt dat het plangebied in de 20-Ke zone valt. Het plan dient getoetst te worden op de aspecten externe veiligheid en geluid in het kader van de nabijheid van Schiphol.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning met daarbij een bijgebouwenregeling waarmee maximaal 200 m² bijgebouwen wordt mogelijk gemaakt en de mogelijkheid een kleine schuilstal op te richten. Tevens wordt het bestaande kassencomplex in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte gesloopt. Met dit bestemmingsplan wordt geen extra woning mogelijk gemaakt binnen de 20-Ke zone. Verdere toetsing is niet noodzakelijk.



Afbeelding 11 Ligging plangebied in de 20 Ke contour met roodomkaderd het plangebied (Ruimtelijkeplannen.nl, 2018)

Externe veiligheid

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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen extra woning mogelijk gemaakt. Het groepsrisico neemt hierdoor niet toe waardoor mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn.

Geluidsaspecten

De gemeente houdt in de planvorming rekening met de geluidproductie en het risico die de vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen, nu, en voor zover te voorzien, in de toekomst. Uithoorn draagt er ook zorg voor dat (toekomstige) bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium deugdelijk en objectief worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuigeluid vanwege de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Daarnaast ontwikkelt de gemeente een gedegen aanpak voor het informeren van bewoners en het afhandelen van klachten.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen extra woning mogelijk gemaakt. De gemeente zal naar (nieuwe) bewoners communiceren dat zij binnen het 20-Ke gebied komen te wonen, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

Conclusie

Bij toetsing aan het luchthavenindelingsbesluit blijkt dat het plangebied niet in de beperkingszone (LIB-gebieden) ligt rond Schiphol. Wel ligt het plangebied in de 20 Ke zone (huidige LIB5). De hierboven beschreven integrale afweging geeft afdoende rekenschap van geluidhinder en externe veiligheid veroorzaakt door de nabijheid van Schiphol. Luchtvaart vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

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

Provinciale Watervisie 2016-2021

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

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;

- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

Thema's

- Waterveiligheid
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen, houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- Voldoende water
Het doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem dat de functies van gebieden kan faciliteren, en wateroverlast en watertekort kan voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- Schoon water
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- Waterketen (voorheen de term afvalwater)
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het Waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.
- Op en om het water
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het

wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het Waterschap te maken.

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2017

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit Waterschap is de Keur 2017 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2011. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staan om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

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

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

1. stedelijk gebruikswater;
2. stedelijk leefwater;
3. natuur;
4. nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

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

- a. Primaire waterthema's;
- b. ruimtelijke waterthema's;

c. beleid- en beheerthema's.

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

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

Watertoets

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

Met het planvoornemen wordt het aanwezige kassencomplex binnen het plangebied gesloopt. Hierdoor neemt het totaal verhard oppervlak in het plangebied met ca. 7.500 m² af. De gronden die vrij komen na de sloop van het kassencomplex worden ingezaaid als grasland. Het hemelwater zal infiltreren in de grond en vertraagd afstromen in de aanwezige slotenstructuur rond het plangebied. watercompenserende maatregelen zijn hierdoor niet noodzakelijk.

Daarnaast wordt door middel van dit bestemmingsplan de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Hiermee worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd. Aan de feitelijke situatie ten aanzien van de woning verandert niets, waardoor watercompenserende maatregelen niet nodig zijn.

Verder is een regeling opgenomen om 200 m² aan bijgebouwen te realiseren of te behouden. In dit geval gaat het om het behoud van bestaande bijgebouwen. Hiermee wordt geen extra verhard oppervlakte gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie, waardoor watercompenserende maatregelen niet nodig zijn.

Tot slot mag een schuilstal van 15 m² opgericht worden. De geringe omvang van dit gebouw heeft een minimale invloed op de afvoer van hemelwater. Voor het oprichten van de schuilstal zijn geen watercompenserende maatregelen nodig.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.

- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Wateradvies

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

Waternet heeft een vooroverlegreactie ingediend. Waternet benadrukt dat het positief is dat er verharding verdwijnt in plaats van dat er verharding bijkomt. Op verzoek van Waternet is in de paragraaf vermeld hoeveel de verharding afneemt.

Conclusie

Gezien de geringe omvang van het planvoornemen en de sterke afname van het verhard oppervlak in het plangebied vormt het aspect water geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels 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 kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de 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 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Veehouderij

De gronden met de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij' zijn bestemd voor aanleg, behoud en bescherming van de landschappelijke- en natuurwaarden, het weiden van dieren en het telen van gras, behoud en bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen in de vorm van waardevolle cultuurhistorische bebouwing, aanwezige ecologische waarden en het

verkavelingspatroon en het extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van een schuilstal en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van keerwanden en erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuilstal' is het mogelijk om een schuilstal van 15 m² op te richten. De bouwhoogte van keerwanden mag niet meer bedragen dan 4 meter. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Artikel 4 Tuin

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor aanleg van een tuin en hebben derhalve de bestemming 'Tuin' gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden. Tevens is een afwijkingsregeling opgenomen waarmee het bevoegd gezag een erker of uitbouw aan de voorzijde van de woning kan toestaan.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven, parkeermogelijkheden, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij de woning op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere inhoud heeft, dan geldt deze als maximum. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Het hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap. Bijgebouwen bij de woning dienen gebouwd te worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De oppervlakte van de bijgebouwen is gemaximeerd op 200 m².

Artikel 6 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 ontginningsassen.

Artikel 7 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 8 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt geregeld in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Daarnaast zijn ook algemene regels opgenomen voor opslag in gebouwen en kamerverhuur. Waarbij o.a. opslag in kassen in uitgesloten en maximaal 2 kamers voor maximaal 2 personen mogen worden verhuurd.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de 20 Ke zone opgenomen. Hierin is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding het niet is toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) te realiseren. Uitzondering hierop zijn woningen die in het kader van Ruimte voor Ruimte worden gerealiseerd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Op grond van de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van maatafwijkingen en bestemmingsoverschrijdingen.

Artikel 14 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 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 16 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 "Drechtdijk 41".

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. Daarom hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan afgestemd met omwonenden. Gezien de geringe impact en omdat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd is publicatie van de mogelijkheid tot inspraak achterwege gelaten. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar de bestuurlijke instanties (Waternet en de provincie Noord-Holland).

Waternet heeft een vooroverlegreactie ingediend. Waternet benadrukt dat het positief is dat er verharding verdwijnt in plaats van dat er verharding bijkomt. In de conceptwaterparagraaf stond echter niet vermeld hoeveel verharding er netto verdween. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waternet is de waterparagraaf hier op aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.