

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Planlocatie	8
3.	Toekomstige situaties	10
3.1	Drechtdijk	10
3.2	Hoofdweg	11
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Archeologie	21
5.3	Bodemkwaliteit	23
5.4	Bedrijven en milieuzonering	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Flora en fauna	28
5.7	Geluidsaspecten	30
5.8	Luchtkwaliteit	32
5.9	Water	32
6.	Juridische aspecten	40
6.1	Verbeelding	40
6.2	Planregels	40
6.3	Toelichting op de bestemmingen	41
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

1. Archeologisch onderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Aanvullend bodemonderzoek
4. Nader bodemonderzoek
5. Quicksan bedrijven en milieuzonering
6. Quicksan flora en fauna
7. Akoestisch onderzoek

8. Waterparagraaf
9. Nota Zienswijzen
10. Besluit hogere waarde geluid

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de uitvoering van een projectmatige aanpak van de provinciale regeling ruimte voor ruimte. In dat kader is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Het bestemmingsplan is gericht op twee locaties, te weten Drechtdijk 69 en Hoofdweg 47 te De Kwakel in de gemeente Uithoorn.

Op de locatie Drechtdijk 69 staat nu een verouderde kwekerij met een bedrijfswoning en een bedrijfsruimte. Door het slopen van de bedrijfswoning, de kassen en de bedrijfsruimte, en het vervolgens wijzigen van de bestemming van de gronden, wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbeterd. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit van het nabijgelegen Nationaal Landschap Groene Hart. Er komt meer openheid in het lint en er ontstaan betere doorzichten. Om te voorzien in de benodigde financiële compensatie voor het slopen van de bebouwing wordt de mogelijkheid geboden om twee vrijstaande kangoeroewoningen te bouwen.

De hoofdvestiging van het bedrijf van de eigenaar van de Drechtdijk 69 ligt aan de Achterweg/Hoofdweg. De productie van de Drechtdijk wordt verhuisd naar de Hoofdweg. Door intensiever gebruik van deze kwekerij door het realiseren van een tweede teeltlaag, de complexiteit van de teelt en het intern transport, is het noodzakelijk om het recht op een bedrijfswoning mee te verplaatsen naar de Hoofdweg.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de twee woningen en één bedrijfswoning juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Zowel de locatie Hoofdweg als de locatie Drechtdijk liggen in het landelijk gebied van De Kwakel. De locatie Hoofdweg is gelegen in een kassengebied. Waarbij de oostzijde van de Hoofdweg is gelegen in de gemeente Uithoorn en de noordzijde in de gemeente Aalsmeer. De locatie Drechtdijk is gelegen in één van de historische linten van de gemeente Uithoorn. En ligt ten zuidoosten van het Fort bij De Kwakel.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

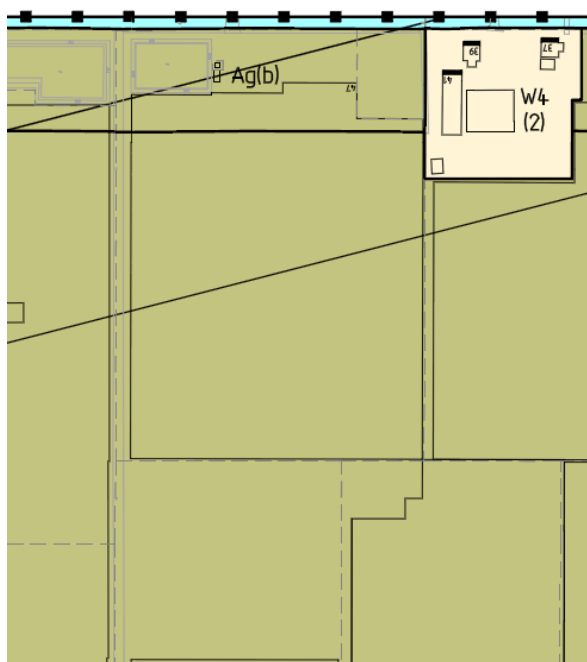
- Bestemmingsplan Landelijk gebied Uithoorn, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 september 2005.
- Bestemmingsplan Uithoorn, Landelijk gebied 1^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 2009.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde bestemmingsplannen voor dit plangebied vervangen.



Afbeelding 2 is een uitsnede van het bestemmingsplan Landelijk gebied voor de locatie Drechtdijk. De gronden hebben de bestemming Agrarische doeleinden grondgebonden veehouderij en zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend gebouwd worden op gronden met de aanduiding 'bouwvlak (b)'. De bestemming voor een grondgebonden veehouderij is in dit plan abusievelijk op dit perceel gelegd, terwijl feitelijk al lange tijd een glastuinbouwbedrijf aanwezig is.

Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan locatie Drechtdijk 69



Afbeelding 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan Landelijk gebied voor de locatie Hoofdweg. De gronden hebben de bestemming Agrarische doeleinden glastuinbouw en zijn bestemd voor glastuinbouw en sierteelt. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kassen en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken(b) worden gebouwd.

Afbeelding 3 Uitsnede bestemmingsplan locatie Hoofdweg 47

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 planregels opgenomen juridische regeling.

- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

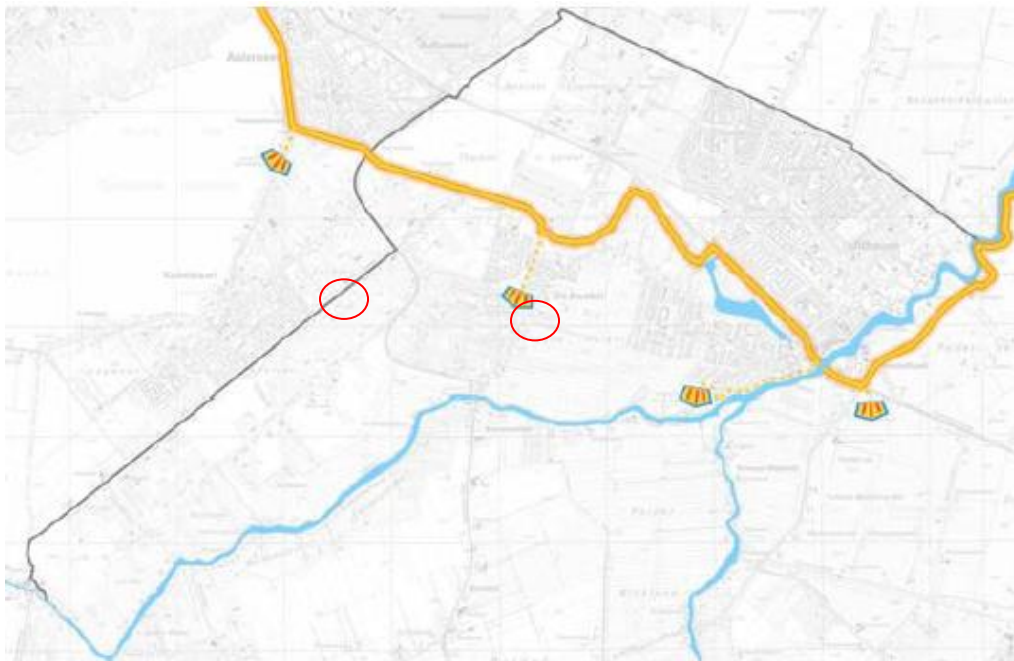
2. BESTAANDE SITUATIE

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 totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op de betreffende gebieden en de locaties wordt ingegaan.

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 planlocatie behoort tot De Kwakel.

Uithoorn ligt noord-zuid gezien tussen de steden Amstelveen en Nieuwkoop en oost-west gezien tussen de Vinkeveenseplassen en de Westeinderplassen. De Stelling van Amsterdam, met de Vuurlijn en forten in Uithoorn en bij de Kwakel maakt deel uit van de Gemeente Uithoorn. De Stelling staat sinds 1996 op de UNESCO werelderfgoedlijst. In nog groter verband ligt ten noorden van Uithoorn de internationale luchthaven Schiphol en Amsterdam. De gemeente Uithoorn maakt tevens deel uit van de Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam.



Afbeelding 4 Stelling van Amsterdam (bron: Structuurvisie)

2.2 Planlocatie

Drechtdijk

Op de locatie Drechtdijk staat nu een verouderde kwekerij met een verouderde bedrijfswoning. De kwekerij bestaat uit een bedrijfsruimte, met daarachter kassen en een waterbassin. De bedrijfsruimte en kassen zijn nagenoeg kavelbreed en langgerekt naar de achterzijde van het perceel. Hierdoor is van doorzicht op de locatie geen sprake.

Op het perceel rust het recht van overpad, voor het bereikbaar houden van de achterliggende landerijen. Dit geschiedt nu via een pad langs de kassen naar achteren.



Afbeelding 5 Luchtfoto locatie Drechtdijk 69

Hoofdweg

De locatie Hoofdweg wordt bereikt via een brug. Eerst ligt er een verkeersruimte, met aan de rechterkant een waterbassin. Aan de verkeersruimte grenst het bedrijfsgebouw met daarachter de kassen. Links voorop het perceel is een groen gazon gelegen met daarop enkele beplanting.



Afbeelding 6 Foto vooraanzicht locatie Hoofdweg 47

3. TOEKOMSTIGE SITUATIES

3.1 Drechtdijk

Door het slopen van de bestaande bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw en de kassen kunnen op de locatie Drechtdijk 69 twee kangoeroewoningen geplaatst worden op het kavel.

Door het toepassen van de ruimte voor ruimteregeling op deze locatie is het mogelijk om het zicht op het open landschap te vergroten. De bebouwing op het perceel moet op een dergelijke manier gerealiseerd worden dat dit zowel de karakteristiek van de Drechtdijk versterkt als dat het de doorzichten naar het achterliggende landschap vergroot. Om dit te realiseren zijn randvoorwaarden opgesteld voor de verkaveling en de architectuur.

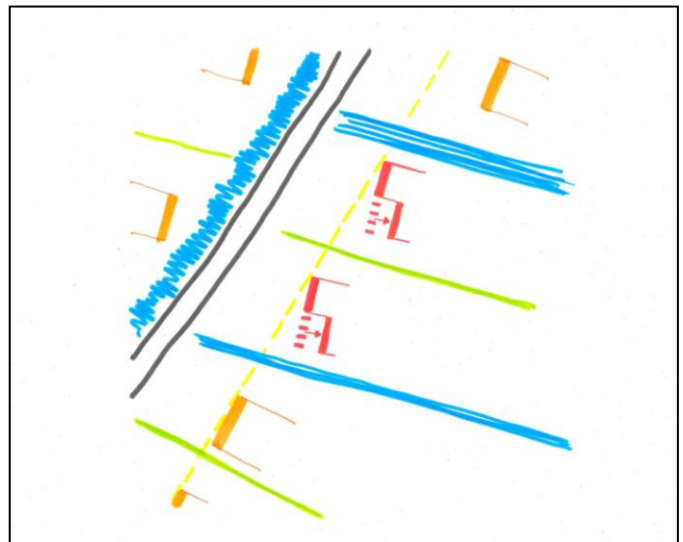
Randvoorwaarden

Randvoorwaarden verkaveling

De wens is om twee kangoeroewoningen op de kavel te plaatsen. Deze moeten achter de denkbeeldige voorgevellijn worden geplaatst, die parallel aan de weg loopt. De voorgevel moet echter niet parallel aan deze weg liggen, maar 'recht op de kavel' (ten opzichte van de kavelsloten).

De bouwvlakken moet zo worden gelegd, dat er voldoende ruimte is tussen de twee woningen onderling en naar de naastgelegen percelen, zodat maximale doorzichten ontstaan.

De hoofdwoning kan in het lint worden opgenomen. De 'bijwoning' moet als het ware, zijnde een bijgebouw terugliggen ten opzichte van de voorgevel van de hoofdwoning.



Eventuele vrijstaande bijgebouwen moeten zodanig op het achtererf worden gesitueerd, dat zij de doorzichten zo min mogelijk verstoren. In het geldende bestemmingsplan geldt voor deze gebouwen een maximale oppervlakte van 75 m². per woning. In dit geval zou dat per kangoeroewoning moeten gelden.

Randvoorwaarden architectuur en beeldkwaliteit

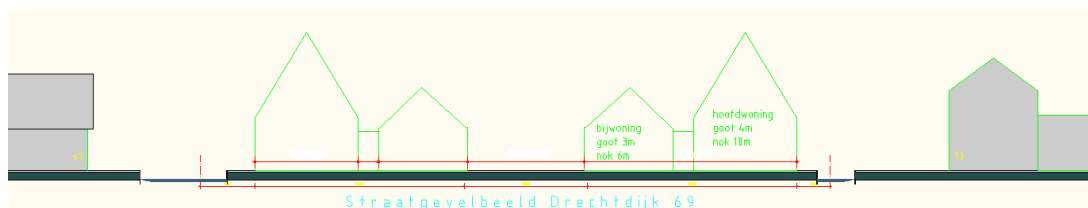
Het is belangrijk dat het individualistische karakter van het lint wordt versterkt. Dit kan enkel plaatsvinden als beide kangoeroewoningen een eigen identiteit hebben en het niet twee gelijke woningen zijn. De individualiteit wordt bereikt door voor beide een afzonderlijk ontwerp te maken, in een van elkaar afwijkende architectuurstijl, met een verschil in hoogte, breedte, indeling en/of dakvorm (of nokrichting) en een verschillende kleurstelling en materiaal gebruik.

De hoogte van de bebouwing en de massaliteit van het bouwwerk moet passen bij die van de rest van het lint. Daarbij moet met de massa niet het idee ontstaan dat een te grote

woning op een te kleine kavel wordt geplaatst. Om toch het gewenste volume te krijgen kan beter een oplossing in de diepte worden gevonden. Deze elementen kunnen niet vooraf worden 'dichtgetimmerd' met harde eisen, maar zijn wel een belangrijk element bij de beoordeling van de plannen.



Afbeelding 7 bouwplan Drechtijk 69



Afbeelding 8 Straatbeeld Drechtijk

3.2 Hoofdweg

Voor de Hoofdweg zijn nog geen concrete bouwplannen voor de nieuwe bedrijfswoning. Voor deze locatie worden in het bestemmingsplan bouw mogelijkheden opgenomen. Met deze bouw mogelijkheden kan een bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 750 m³, een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Op de verbeelding is een gevellijn aangegeven, aan deze lijn dient de voorziening van de woningen gebouwd te worden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

De versterking van de Mainport Schiphol met bijhorend netwerk in samenhang met overige ruimtelijke opgaven is daarbij een belangrijk uitgangspunt. In de Nota Ruimte was al gesteld dat het niet in het kabinetsbeleid past om onder intensief gebruikte vliegroutes nieuwe stedelijke gebieden tot stand te laten komen. Concreet betekent dit dat er buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinex en Vinac 2010) geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Over de interpretatie van de regelgeving heeft de gemeente de afgelopen periode intensief contact gehad met de toenmalige inspectie VROM. Daaruit is geconcludeerd dat VROM binnen de 20 Ke-zone geen beleid voert voor nieuwe woningen als die gelegen zijn binnen het Bestaand Bebouwd Gebied uit de provinciale verordening. Ook zijn er bouwmogelijkheden in de 20 Ke-zone voor compensatiewoningen in het kader van de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling.

Het Rijk werkt overigens in het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH) aan de versterking van de Mainport Schiphol met bijhorend netwerk in samenhang met overige ruimtelijke opgaven, waarbij ook actualisatie van de 20 Ke-contour wordt meegenomen.

Voor beide plangebieden gelden geen van de opgaven van nationaal belang. Behoudens voor de locatie Drechtdijk 69 die is gelegen binnen de 20 Ke-contour. De onderhavige locatie voldoet aan de voorwaarden voor bebouwing. De 20 Ke-zone is daarmee geen belemmering voor de bouw van de kangoeroewoningen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De regels uit het Barro zijn 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 Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van toepassing. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn culturele of natuurlijke objecten of gebieden die vanuit mondiaal perspectief uniek zijn. Het Rijk heeft de verplichting deze waarde in stand te houden. De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt. Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan.

De locatie Drechtdijk ligt in de zone van de Stelling. Aan de nieuwbouwwoningen worden vanuit de gemeente randvoorwaarden gesteld zodat het lint, waarin de woningen zijn gelegen, versterkt wordt en de woningen passend zijn binnen de omgeving. Daarnaast is het gebied door de vele bebouwing dusdanig verstoord dat de sloop van één woning en de bouw van twee nieuwe woningen niet bijdragen aan de verstoring van de uitzonderlijke universele waarde van het erfgoed. Daarnaast worden de kassen gesloopt, waardoor het gebied juist versterkt wordt.

De locatie Hoofdweg ligt niet direct aan de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit.

Luchthavenindelingbesluit

Het luchthavenindelingbesluit bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. Samen met het luchthavenverkeerbesluit, dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenverkeer, is het besluit een uitwerking van de Wet luchtvaart. In het besluit zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. Het besluit gaat vergezeld van vijf overzichtskaarten. Ze geven

een beeld van achtereenvolgens het luchthaven- en beperkingengebied en beperkingen rond bebouwing, bouwhoogtes en vogels.

Voor de locatie Hoofdweg 47 is het luchthavenindelingbesluit van toepassing. De invloed van het luchthavenindelingbesluit op het plangebied wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

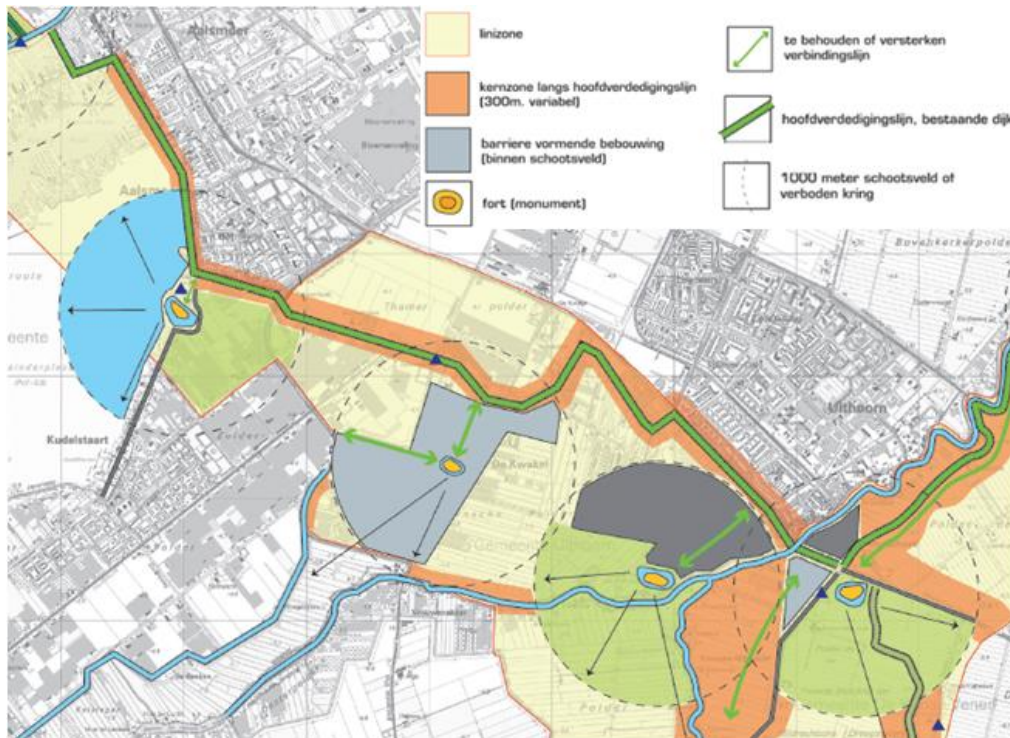
1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

De locatie Drechtdijk maakt onderdeel uit van het nationaal landschap de Stelling van Amsterdam. Bij het behoud c.q. de versterking van de ruimtelijke samenhang en landschappelijke herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam, is het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam richtinggevend. Zowel het Beeldkwaliteitsplan als het Ruimtelijk Beleidskader worden onderdeel van de structuurvisie van de provincie Noord-Holland.

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 verbindinglijnen binnen het Stellingsysteem.



Afbeelding 9 Deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn

Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam

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

Het Ruimtelijk Beleidskader maakt onderscheid in drie 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 (PRVS).

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader. De nieuwe woningen aan de Drechtdijk zijn gelegen binnen de kernzone.

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

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

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

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

Voor het deelgebied Aalsmeer is de Stellingzone niet als open ruimte herkenbaar. Ook de relatie tussen de fort en hoofdverdedigingslijn is niet zichtbaar. In het beeld voor de Stelling zijn fort interieur van het stedelijk gebied. Waar nog open (water)gebied is, de schootsirkels met name aan de aanvalzijde open houden van stedelijke bebouwing. Waar dat nog mogelijk en reëel is: groen blauwe verbindingslijnen versterken.

De woningen aan de Drechtdijk worden gerealiseerd in het kader van ruimte voor ruimte. Op de locatie wordt de oude bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsruimte en kassen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwbouw woningen gerealiseerd. Aan de nieuwe woningen worden door de gemeente randvoorwaarden gesteld zodat het lint versterkt wordt en de woningen passend zijn in de omgeving. Door de sloop van de kassen komt daarnaast meer openheid in het landschap.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen op een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Beide locaties liggen binnen de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied'. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

In artikel 16 van de verordening worden regels gesteld ten aanzien van het realiseren van woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De essentie ligt in:

- een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- de zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
- niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bedoelde bebouwing of functies te realiseren. De compensatie dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

In het onderhavige geval vindt aan de Drechtdijk een ruime afname van bebouwing plaats. Met dit bestemmingsplan en de gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer is verzekerd dat herstructurering en sloop plaatsvindt. De locatie Drechtdijk is gelegen tegen het bestaand bebouwd gebied van De Kwakel.

Ruimte voor Ruimte

De provincie Noord-Holland heeft de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte opgesteld om een verbetering te krijgen in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw, wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving. Ruimte voor Ruimte levert per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst op via:

- Landschappelijke winst op de oude locatie door sloop en eventuele herinrichting.
- Versterking van beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van aard en omvang van de bebouwing.

De belangrijkste uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte-regeling in Noord-Holland zijn:

- De regeling wordt toegepast op vrijwillige basis.
- Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimteregeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van stedelijk gebied. Als dat niet kan is herbouw op de slooplocatie mogelijk.
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteitplan voor zowel de slooplocatie als de locatie waar compenserende woningbouw plaatsvindt.
- Een initiatiefnemer mag –binnen redelijke grenzen- geld verdienen aan het initiatief.
- De initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.

Zoals aangegeven vindt compenserende woningbouw bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Als dit niet mogelijk is kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van de ruimtelijke kwaliteit, tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume, afgezet tegen de omvang van de te compenseren saneringskosten. De gemeente weegt op transparante wijze de alternatieven en beslist waar compenserende woningbouw plaatsvindt.

Bij onderhavig plan vindt compenserende woningbouw plaats op de saneringslocatie. Op de locatie wordt meer gesloopt dan dat er wordt terug gebouwd. Aan de nieuwbouw zijn randvoorwaarden gekoppeld, zodat het passend is in het reeds bestaande woonlint en zodat nieuwe zichtlijnen worden gecreëerd naar het achtergebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is

eerst een SWOT-analyse 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 veiling-gerelateerde 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.

De Hoofdweg valt hiermee in het tuinstedelijke, economische gezicht en de Drechtdijk in het landelijke gezicht.

De Drechtdijk wordt in de visie als een punt van aandacht aangehaald, doordat het een gebied is met verouderde glastuinbouw. Onder andere voor dit gebied moet gezocht worden naar oplossingen voor agrariërs die hun bedrijf willen voortzetten of beëindigen. De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling tegen te gaan. Naar aanleiding hiervan is in de uitvoeringsagenda de toepassing van ruimte voor ruimte als project opgenomen: *‘Inventariseren verouderde glastuinbouw en uitwerken en stimuleren toepassing ruimte voor ruimteregeling. Eventueel benodigde locaties voor compenserende woningbouw onderzoeken’*.

De onderhavige ontwikkeling is de eerste concrete toepassing van de ruimte voor ruimteregeling in Uithoorn

Ruimte voor Ruimte uitvoeringsnota

Eind 2010 is in de gemeente gestart met het project Ruimte voor Ruimte. Begonnen is met de inventarisatiefase. In deze fase is een inventarisatienota opgesteld waarin de volgende toelichting op het project is opgenomen:

“Langs de Amstel en aan de zuidoostzijde van de Drechtdijk liggen nog verspreide kleinschalige kassencomplexen. Sommige bedrijven functioneren nog goed, andere staan leeg. Doelstelling van de structuurvisie is om deze kassen te saneren en de gronden te bestemmen en te gebruiken als weidegrond om zo het karakter van het landelijke gezicht te versterken. Een instrument om dit te realiseren is een ruimte voor ruimteregeling. Uitgangspunt daarbij is sanering op vrijwillige basis, waarbij de eigenaar wordt gecompenseerd door middel van bijvoorbeeld opbrengsten uit woningbouw op gronden waar normaliter niet mag worden gebouwd. De ervaring leert dat individuele toepassing van deze regeling moeilijk van de grond komt. Daarom is gekozen voor een projectmatige aanpak. Dat biedt ook mogelijkheden voor het concentreren van benodigde

compensatielocaties voor woningbouw. Enkele eigenaren van kassen in het gebied hebben al eerder verzocht om voor ruimte voor ruimte in aanmerking te komen”.

Vervolgens is gestart met de visiefase waarin de aanpak verder is uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een Uitvoeringsnota Ruimte voor Ruimte die in januari 2012 door de gemeenteraad van uithoorn is vastgesteld.

Bij de uitvoering van de ruimte voor ruimteregeling zullen de bestemmingen van de betreffende gronden gewijzigd moeten worden. Voor compensatielocaties buiten het saneringsgebied zelf zal per locatie een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De procedure hiervoor start nadat de (exploitatie)overeenkomst hiervoor is getekend.

Bij onderhavig project zijn in de gesloten ruimte voor ruimte overeenkomst de uitgangspunten voor deze bestemmingswijziging opgenomen.

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 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. Onderscheid wordt 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 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. Voor helderheid en complexiteit mag worden verwacht dat structuur is aangebracht in het beeld waarbij het niet ten koste gaat van de aantrekkingskracht en de simpelheid.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Drechtdijk

De Drechtdijk behoort tot de linten in De Kwakel en ligt hiermee in een bijzonder welstandsgebied. De linten vormden voorheen de belangrijkste verbindingroutes in de gemeente. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig. Het hoofdvolume ligt voor op de kavels en is gericht op de weg. De bebouwing bestaat meestal uit één of twee lagen met kap. Naast elkaar gelegen panden verschillen soms sterk qua nokrichting, materiaal van gevels en detaillering.

De linten vormen een belangrijk onderdeel van de historische structuur van de gemeente, waarlangs veel monumenten, zoals boerderijen te vinden zijn. Het beleid is terughoudend en gericht op het in stand houden van de aanwezige kwaliteiten.

Aan de nieuw te bouwen woningen zijn door de gemeente randvoorwaarden gesteld, waardoor de woningen het lint versterken en de aanwezige kwaliteiten niet worden aangetast.

Hoofdweg

De Hoofdweg behoort tot het landelijk gebied. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit kassen afgewisseld met bedrijfsgebouwen en schuren. Langs de weg staan de bij de bedrijven behorende huizen.

Het Landelijk gebied is een regulier welstandsgebied. Een regulier welstandsgebied kan afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt hier geen aanvullende eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.

Op de locatie Hoofdweg wordt één bedrijfswoning bijgebouwd. Doordat de Hoofdweg een regulier welstandgebied is worden er verder geen randvoorwaarden gesteld.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

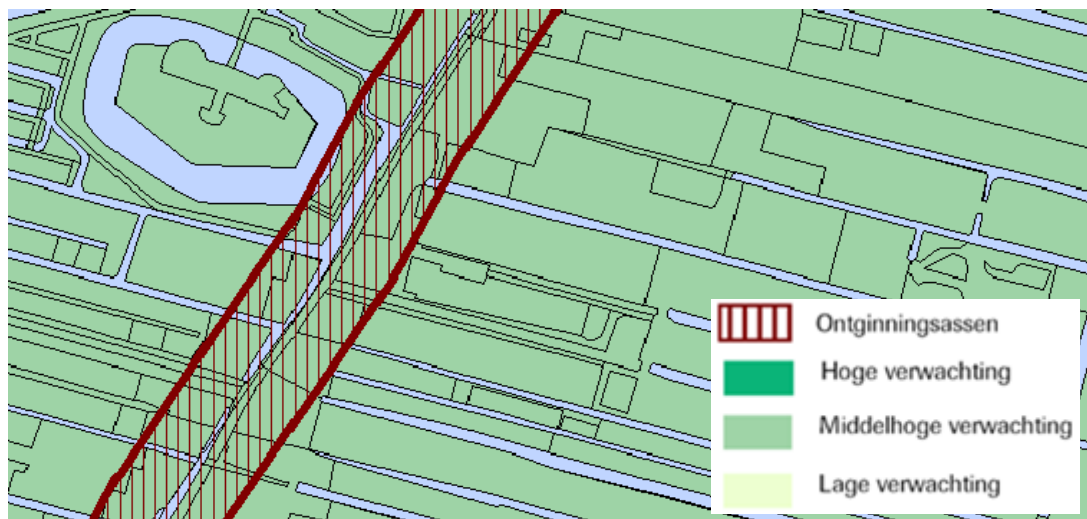
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

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

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

De locatie Drechtdijk heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Daarnaast ligt aan de voorzijde van het perceel een ontginningsas. De locatie Hoofdweg heeft een lage verwachtingswaarde.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

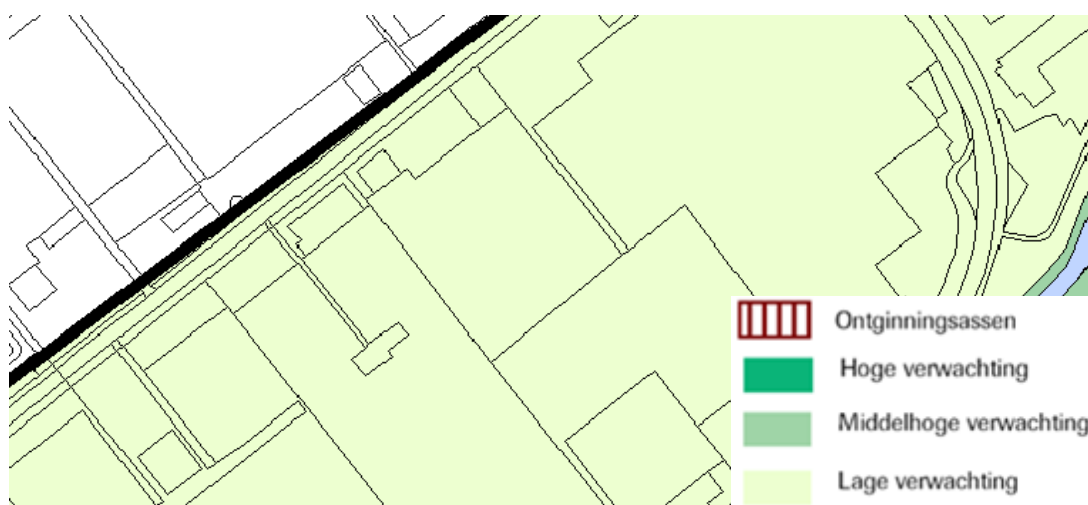
Ontginningsassen

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 aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten.

Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m² langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting (het veenweidegebied) is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 11 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

De planomvang voor het realiseren van één woning aan de Hoofdweg 47 is minder dan 5 hectare, archeologisch onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek Drechtijk

Op 13 december 2012 is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Drechtijk 69 te De Kwakel. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een lage verwachting geldt voor archeologische resten uit de periode tot de late middeleeuwen. In de ijzertijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen bestond de omgeving van het plangebied uit uitgestrekte veenmoerassen en veenplassen. Dit waren zeer ongunstige vestigingsgebieden.

Vanaf het begin van de late middeleeuwen wordt de regio in toenemende mate ontgonnen en op plaatsen waar het veen niet is vergraven bestaat de mogelijkheid dat er archeologische resten uit deze periode hun neerslag hebben gevonden. Derhalve, gezien de ligging op een historische ontginningsas, geldt voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd een hoge verwachting.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied grotendeels verspoeld of verslagen is. Daar waar een ophoging aanwezig is, rond de huidige woning, kan door informatie van omwonenden en indicatoren worden vastgesteld dat het om een recente ophoging gaat. Er is geen toemaakdek aangetroffen en geen aanwijzingen voor bewoonbare lagen. Vermoedelijk is het gebied altijd te nat geweest om anders te gebruiken dan als weiland. Derhalve vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor het bodemarchief en wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.3 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. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Verkennend bodemonderzoek

In december 2012 is op beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Hieronder zijn resultaten en aanbevelingen samengevat.

Hoofdweg 47

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende)

¹ Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Drechtijk 69 en Hoofdweg 47, AM12361, 28-12-2012

achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte componenten.

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 planontwikkeling.

Drechtdijk 69

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik en lood en plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie. Tevens is de bovengrond plaatselijk matig verontreinigd met koper en sterk verontreinigd met zink. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft de matige verontreiniging met koper en de sterke verontreiniging met zink aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt op dit moment een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen eveneens bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van voornoemd verkennend bodemonderzoek heeft aanvullend onderzoek² plaatsgevonden naar de matige verontreiniging met koper en sterke verontreiniging met zink op de locatie Drechtdijk 69. Om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is besloten om de betreffende deelmonsters separaat te analyseren op het zware metalen analysepakket.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de onderzochte grondmonster 16-1 licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper, lood en nikkel en matig verontreinigd is met zink. Grondmonsters 19-1 is licht verontreinigd met cadmium en nikkel, matig verontreinigd met lood en sterk verontreinigd met barium, koper en zink.

Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de toplaag ter plaatse van de Drechtdijk 69 plaatselijk matig tot sterk is verontreinigd met barium, koper, lood en zink. De resultaten van het aanvullend onderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek om de omvang van de verontreiniging in horizontale en verticale richting te begrenzen.

² Aeres Milieu, Aanvullend bodemonderzoek Drechtdijk 69, AM12361, 12-01-2013

Nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek³ blijkt dat de puin- en baksteenhoudende grondlaag onder de aanwezige klinkerverharding matig tot sterk verontreinigd is met diverse zware metalen (barium, koper, lood, nikkel en zink).

De matige en sterke verontreinigingen worden in noordelijke richting begrensd door een smalle groenstrook, aan de oostzijde door de bestaande bebouwing, aan de zuidzijde door de tuin van het op de locatie aanwezige woonhuis en een sloot en aan de westzijde door de tuin en de openbare weg (Drechtdijk). Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen kan worden geconcludeerd dat de matige en sterke verontreiniging met zware metalen zich voornamelijk in het dieptetraject 0,15 - 0,65 m-mv. (plaatselijk tot 1,0 m-mv.) bevindt.

De omvang van de matige en sterke verontreiniging met zware metalen is door de uitgevoerde boringen en analyses grotendeels begrensd en bedraagt op basis van de beschikbare informatie circa 310 m³ (rekening houdend met een oppervlakte circa 615 m² en dikte circa 0,5 meter).

Volgens de wet Bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van grond- of sedimentverontreiniging of minimaal 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde. Gezien de mate en de omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij een bestemmingswijziging of voor het verkrijgen van een bouwvergunning dient de locatie gesaneerd te worden.

Alvorens te starten met een bodemsanering dient een BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering) of een saneringsplan ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag (provincie Noord Holland).

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar van milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht moet worden genomen tussen bedrijven en woningen.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden; het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk' / 'rustig

³ Aeres Milieu, Nader bodemonderzoek Drechtdijk 69, AM13026, 06-03-2013

buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als van dit omgevingstype sprake is.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Onderzoek

Vanwege de nieuwbouw van de twee kangoeroewoningen aan de Drechtdijk 69 is een quickscan bedrijven en milieuzonering⁴ uitgevoerd. Er is uitgegaan van een omgevingstype 'gemengd gebied', aangezien sprake is van een plan in stedelijk gebied, waarbij diverse bedrijven zich achter de lintbebouwing van de Drechtdijk bevinden.

De uitkomst van de quickscan is dat in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden voor een gemengd gebied.

Voor kwekerij De Drecht, direct tegenover het plan gelegen aan de Drechtdijk 28, en kwekerij Cresco De Kwakel, direct naast het plan gelegen aan de Drechtdijk 65, geldt dat net aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan. De kassen zijn in beide gevallen op meer dan 40 meter van de woningen gelegen. Daarom is er geen directe aanleiding voor een nader onderzoek.

Ook voor de autoplaatwerkerij aan de Drechtdijk 34 geldt dat net wordt voldaan aan de richtafstand. Tussen het bedrijf en het nieuwbouwplan ligt echter een woning van derden die voor het bedrijf maatgevend is. Op deze woning dient te worden voldaan aan geluidseisen, zodat het nieuwbouwplan de bedrijfsvoering niet kan beperken.

Geconcludeerd wordt dat de richtafstanden nergens worden overschreden. De nieuwbouw zal de bedrijven in de omgeving niet inperken.

5.5 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 beperkt 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.

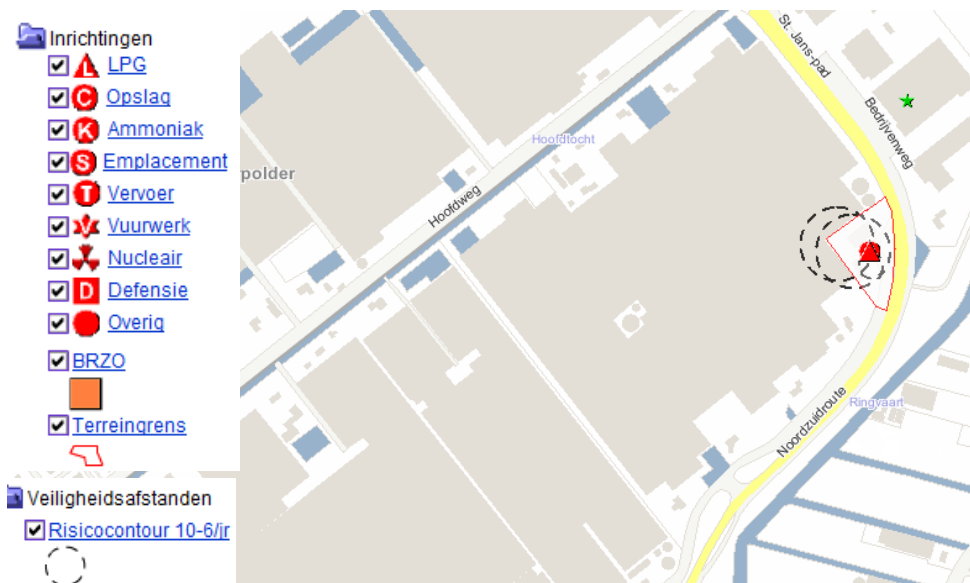
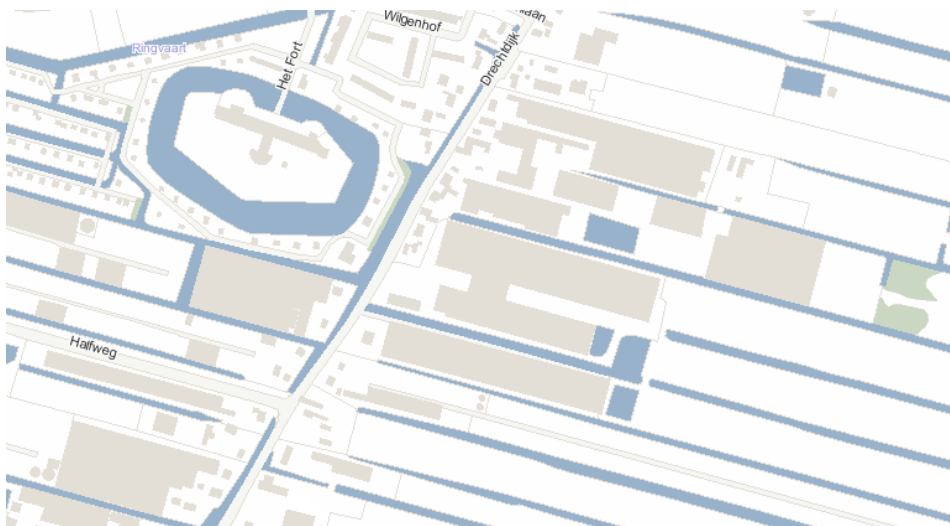
⁴ K+ Adviesgroep, Quickscan bedrijven en milieuzonering, M12 422, 28-01-2013

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van de plangebieden is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

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



Afbeelding 12 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland

Transport per buisleiding

In beide plangebieden zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op meer dan 2000 meter van het plangebied.

Transport over de weg

Binnen de gemeente Uithoorn zijn twee hoofdontsluitingswegen aanwezig, de N201 en de N521. Deze wegen liggen niet in de nabijheid van de plangebieden. Daarnaast is er nog de NL.IMRO.0451. BPDrechttdijk69-VG01 Bestemmingsplan Drechttdijk 69 – Hoofdweg 47

N231, die ten zuid-oosten van het plangebied aan de Hoofdweg is gelegen (op circa 300 meter). De N231 is niet aangewezen als een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Inrichtingen

Ten zuidoosten van het plangebied Hoofdweg is een benzineservicestation gelegen, met LPG. Op de risicokaart is te zien tot waar de risicocontouren lopen van dit bedrijf. Hieruit kan er geconcludeerd worden dat deze inrichting geen negatief effect heeft op de planontwikkeling.

De Risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.

5.6 Flora en fauna

Door Elsken Ecologie is een ecologische quickscan⁵ uitgevoerd om de consequenties met betrekking tot natuur in kaart te brengen. Dit is gedaan middels een literatuurstudie en een veldinspectie.

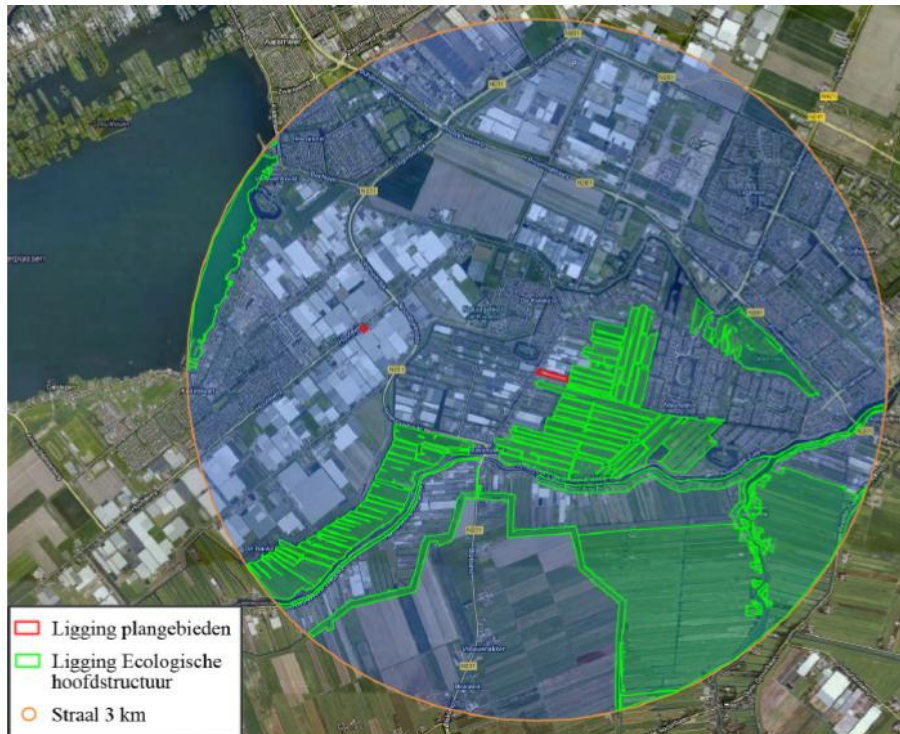
Bureau inventarisatie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Om die reden is geen bezwaar op de geplande ingreep.

Het perceel aan de Drechtdijk 69 ligt aan de rand van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het perceel aan de Hoofdweg 47 ligt buiten de invloedssfeer van de EHS. Voor de Ecologische Hoofdstructuur geldt voor nieuwe projecten het 'nee, tenzij'-regime. Een project dat de natuur 'significant' aantast, mag niet worden toegestaan in het bestemmingsplan tenzij:

- Het een groot openbaar belang dient.
- Er geen alternatieven zijn buiten de betreffende natuur.

⁵ Elsken Ecologie, Ecologische quickscan Drechtdijk 69/Hoofdweg 47, 17-12-2012



Abbeelding 13 Overzichtskaart ligging ten opzichte van Ecologische Hoofdstructuur

Deze beide redenen gelden niet voor de voorgenomen ruimtelijke ingrepen aan de Drechtijk. Het is daarom niet toegestaan voor de ingrepen de natuur in de EHS significant aan te tasten. Door Gedeputeerde Staten van de Provincie van Noord-Holland zijn vier hoofdaspecten aangewezen die bepalen welke waarden en kenmerken binnen de EHS als wezenlijk moeten worden aangemerkt, er is al sprake van een significante aantasting van de EHS als een van deze vier hoofdaspecten significant wordt aangetast. De vier hoofdaspecten zijn:

1. De aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit, bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen (zoals waardevolle oude boskernen).
2. Gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS.
3. De aanwezigheid van bijzondere soorten.
4. De aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes).

De ruimtelijke ingrepen hebben echter geen effect op de vier hoofdaspecten van de Ecologische Hoofdstructuur. Er wordt ten opzichte van de ligging tot de EHS, aan het einde van het perceel, zelfs meer ruimte gecreëerd ten opzichte van de EHS. Daarmee is er vanuit de Ecologische Hoofdstructuur geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen.

Veldinspectie

Planten

Er werden in het plangebied geen door de flora- en faunawet beschermde planten aangetroffen. De tuinen van zowel de Drechtijk 69 evenals de Hoofdweg 47 bestaan uit gecultiveerde soorten. Ook langs de slootkant groeide geen bijzondere soorten. Daarnaast

blijven de slootkanten aan de locaties aan de Drechtdijk alsmede aan de hoofdweg ongemoeid in de geplande ingrepen.

Zoogdieren

Uit het literatuuronderzoek kwamen twee beschermde zoogdiersoorten naar voren, de gewone dwergvleermuis en de Mol. Deze zijn niet aangetroffen in de plangebieden. Voor vleermuizen zijn geen verblijfplaatsen aanwezig, de bouwstijl van het huis aan de Drechtdijk is daarvoor weinig aantrekkelijk. Op de locatie aan de Hoofdweg 47 verdwijnt er geen bebouwing en de begroeiing is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast zijn geen sporen, zoals uitwerpselen, waargenomen. Ook bieden de beide locaties geen geschikt foerageergebied vanwege hun openheid en ligging.

Vissen

De aangrenzende sloten op de Drechtdijk 69 en aan de Hoofdweg 47 blijven tijdens de werkzaamheden ongemoeid. Er is hier geen overtreding van de flora- en faunawet.

Reptielen & Amfibieën

De sloten aangrenzend aan de Drechtdijk 69 en de Hoofdweg 47 blijven tijdens de werkzaamheden ongemoeid. Er is hier betreffende amfibieën geen overtreding van de flora en faunawet. Het plangebied op beide locaties is ongeschikt als habitat voor reptielen.

Vogels

In de plangebieden zijn geen vogels aangetroffen waarvan het nest jaarrond beschermd is. De bouwstijl van het huis aan de Drechtdijk biedt nauwelijks tot geen geschikte verblijfplaatsen. De spouwvoegen zijn te klein en de dakpannen zijn niet toegankelijk en liggen strak en netjes op hun plaats. Het kassencomplex is geheel van glas en is daarmee ongeschikt voor de meeste vogelsoorten als verblijfplaats.

Op de locatie aan de Hoofdweg 47 is de begroeiing gecontroleerd op de aanwezigheid van nesten. Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen nesten noch geschikte boomholten aangetroffen op de locaties aan de Drechtdijk 69 en/of de Hoofdweg 47.

Conclusie

Zowel de ontwikkeling aan de Drechtdijk als de ontwikkeling aan de Hoofdweg hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurwaarden in of rond het plangebied. Daarom hoeft geen ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

5.7 Geluidsaspecten

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.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48 dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

De nieuw te bouwen woningen aan de Drechtijk 69 zijn gelegen aan weg waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. In het kader van de Wet geluidhinder hoeft hiervoor geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Door K+ is een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai voor de nieuw te bouwen woning aan de Hoofdweg 47. Dit onderzoek is noodzakelijk, omdat het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Hoofdweg. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het geluid van de luchthaven Schiphol.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 57 dB. Omdat de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden, kan de gemeente een hogere waarde vaststellen.

Om de hogere geluidbelasting toe te laten is door de gemeente een besluit genomen tot vaststelling van de hogere toelaatbare geluidbelasting. Dit besluit is in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Na vaststelling van dit besluit worden op grond van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit plaatselijk zwaardere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels ten gevolge van het wegverkeer, zodat kan worden voldaan aan de vereiste gevelgeluidwering van 29 dB. Ten gevolge van het geluid van de luchthaven Schiphol worden geen aanvullende eisen gesteld en kan worden voldaan met de minimum eis van 20 dB.

Ontheffing Luchthavenindelingsbesluit

In artikel 8.9, eerste lid van de Wet luchtvaart is bepaald dat bij de verlening van een omgevingsvergunning (met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 of 3, of 2.12, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en bij de toepassing van artikel 3.3, derde lid, van die wet het luchthavenindelingsbesluit in acht moeten worden genomen. In het derde lid van voornoemd artikel 8.9 is bepaald dat van het LIB kan worden afgeweken, indien de bevoegde ministers een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

De bouwlocatie aan de Hoofdweg 47 is gelegen in zone 4 van het beperkingengebied. Op deze gronden zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. In bijzondere gevallen kan van dit verbod worden afgeweken. In de nota van toelichting van het LIB staan deze gevallen benoemd. In voorliggende situatie wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid om een vervangende bedrijfswoning te realiseren. De noodzaak hiervoor als gevolg van het uitvoeren van het Ruimte voor Ruimteregelingsproject is voldoende onderbouwd.

Door de Inspecteur ILT/Domein water, bodem en bouwen is op 23 oktober 2012 besloten de gevraagde verklaring van geen bezwaar te verlenen.

Conclusie

De nieuw te bouwen bedrijfswoning aan de Hoofdweg 47 kan vanuit akoestisch oogpunt worden gerealiseerd, mits door het bevoegd gezag een hogere waarde wordt vastgesteld.

⁶ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, M12 423, 25-01-2013

Vanuit het bouwbesluit worden zwaardere eisen gesteld, zodat kan worden voldaan aan de vereiste gevelgeluidwering van 29 dB. Ten gevolge van het geluid van de luchthaven Schiphol worden geen aanvullende eisen gesteld en kan worden voldaan met de minimum eis van 20 dB.

Op grond van het luchthavenindelingsbesluit is de vereiste ontheffing door het bevoegd gezag verleend.

5.8 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. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor 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. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. 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.

Aan de Drechtdijk wordt één woning gesloopt en worden hiervoor in de plaats twee kangoeroewoningen terug gebouwd. Aan de Hoofdweg wordt één nieuwe woning gebouwd. Dit aantal ligt daarmee onder de eerder genoemde grens van 500 woningen. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en

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

Nationaal Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciaal Waterplan

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

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;

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

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer: waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering.
- Water medesturend in de ruimte: stimuleren dat water als afwegingsfactor wordt betrokken bij de besluitvorming op regionaal en lokaal niveau.
- Centraal wat moet, decentraal wat kan: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels.
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: dit is noodzakelijk teneinde het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water-maatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte.

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

Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

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

Reguliere taken

- Veiligheid
Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- Voldoende water
Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- Schoon water

De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringkader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.

- **Afvalwater**
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en „schone” afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

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

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

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

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

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

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

Maatregelen gehele gemeente

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

- a. Primaire waterthema's;
- b. ruimtelijke waterthema's;
- c. beleid- en beheerthema's.

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de overstorting vanuit het riool te beperken.

Watertoets

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

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht door Aeres Milieu B.V.⁷ Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

⁷ Aeres Milieu B.V., beknopte waterparagraaf Hoofdweg 47 en Drechtijk 69 Uithoorn, AM12361, 16 januari 2013

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

De globale bodemopbouw is in het onderstaande schema weergegeven.

Globale diepte (m-mv)	Lithostratigrafie	Samenstelling
0 – 7	Formatie van Naaldwijk	Klei, zwak siltig
7 – 14	Formatie van Boxtel	Zand, matig fijn
14 – 27	Formatie van Kreftenheye	Zand, uiterst grof, sterk grindig
27 – 36	Formatie van Urk	Zand, matig grof, matig humeus

Geo(hydro)logische indeling (Bron: Dinoloket).

Het grondwaterpeil ter plaatse wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het peilbesluit in de polder. Peilbeheer vindt plaats door pompen, (deel)gemalen en een hoofdgemaal. Uit analyse van de grondwaterstand in een aantal peilbuizen in de omgeving van het plangebied, die in het Dinoloket zijn opgenomen, blijkt dat de grondwaterstand circa 0,1 meter fluctueert. Aan de Drechtdijk is het grondwater op circa 1 m-mv. waargenomen. Op basis van het peilbeheer is nabij de Drechtdijk het grondwater te verwachten op circa 1,8 m -NAP (zomerpeil) en 1,85 m -NAP (winterpeil). Aan de Hoofdweg is het grondwater op circa 0,6 m-mv. waargenomen. Op basis van het peilbeheer is nabij de Hoofdweg een variabelere peil te verwachten nabij circa 5,97 m -NAP.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen (meer) plaats.

Oppervlaktewater

Beide plangebieden liggen in een glastuinbouwgebied. De onderzoekslocaties worden grotendeels omsloten door (primaire) oppervlakte water. Deze watergangen fungeren als waterberging voor alle afgekoppelde neerslag afkomstig vanuit het plangebied.

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Vanuit de Keur van het waterschap zijn op de legger primaire watergangen aangewezen. Primaire wateren hebben een beschermingszone van 5 meter.

Bij het plangebied aan de Drechtdijk 69 is de primaire watergang aan de overzijde van de Drechtdijk gelegen. Zowel de watergang als de bijbehorende beschermingszone zijn niet van invloed op dit plangebied.

De watergang direct grenzend aan het plangebied van Hoofdweg 47 is aangewezen als primaire water. De beschermingszone valt binnen het plangebied en is op de verbeelding opgenomen. Hiervoor zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen de beschermingszone mogen geen gebouwen of obstakels worden gebouwd. Daarmee is de bescherming van de watergang geborgd en is de watergang van beiden zijden bereikbaar voor onderhoud of calamiteiten.

Afvalwater

Het plangebied aan de Drechtdijk 69 is op dit moment nog gedeeltelijk bebouwd met een bedrijfswoning en tuinbouwkas. Nabij de Hoofdweg en de Drechtdijk is een drukriolering aanwezig. Hier is de bestaande bebouwing op aangesloten.

Regenwater

In de huidige situatie wordt neerslag via inzijging, afstroming naar oppervlakte water en via verdamping afgevoerd.

De onderhavige grond aan de Hoofdweg 47 is onbebouwd en in gebruik als grasveld. De onderzoekslocatie aan de Drechtdijk 69 is bebouwd met een bedrijfswoning en de bedrijfsruimte van het kassencomplex. Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie is deels in gebruik als tuin en deels verhard met klinkers.

Toekomstige situatie

De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem. Water dat eerst in de bodem kon worden geborgen, stroomt nu af naar het oppervlaktewater.

Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk (en meer dan 5.000 m² in glastuinbouwgebied), is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Hierbij geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Voor een kleinere toename aan verhard oppervlak volstaat een melding aan het waterschap.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	2.000	2.000
Dak oppervlakte, circa	800	400
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	450	650

Tabel toe- en afname verhard oppervlak plangebied Drechtdijk 69.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	1.300	2.000
Dak oppervlakte, circa	0	ca. 200
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	0	70

Tabel toe- en afname verhard oppervlak plangebied Hoofdweg 47.

Uit de tabel is af te leiden dat binnen het plangebied het verhard oppervlak in de toekomst licht zal veranderen. Aan de Drechtdijk 69 vindt een afname in het verhard oppervlak plaats. Aan de Hoofdweg 47 neemt het verhard oppervlak licht toe. Gezien de toename van minder dan 1.000 m² aan verhard oppervlak per onderzoekslocatie kan dit (vertraagd) geloosd worden op de watergangen in de omgeving. Deze neerslag kan geborgen worden in het watersysteem, gelegen rondom het plangebied.

Binnen het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Een rioolstelsel betekent niet dat er geen regenwater op het maaiveld geborgen kan, of hoeft te worden. WAGV/Waternet hanteert hierbij de trits: 'Vasthouden, bergen, afvoeren'. Bij realisatie van de voorgenomen plannen kan alle neerslag afkomstig van de daken en overige verhardingen worden afgekoppeld.

Waterkwaliteit

Bij het afkoppelen van het hemelwater moet wel aan de milieuhygiënische voorwaarden worden voldaan, zoals toepassing van niet uitloogbare dakbedekking- en verhardingsmaterialen (Duurzaam Bouwen maatregelen). Voor het duurzaam omgaan met

regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in het “Handboek Hemelwater” opgesteld door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

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

Afvalwater

Het plangebied aan de Drechtdijk 69 is op dit moment nog gedeeltelijk bebouwd met een bedrijfswoning en tuinbouwkas. Nabij de Hoofdweg en de Drechtdijk is een drukriolering aanwezig. Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen beide plangebieden wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via dit drukrioolstelsel. Het afvalwater zal via een transportriool en een pompgemaal naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) in Uithoorn worden getransporteerd om te worden gezuiverd.

Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Grondwaternorm

Het waterschap hanteert een grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden om problemen met grondwateroverlast te voorkomen. De norm luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger mag zijn dan:

- 0,5 meter onder maaiveld bij kruipruimteloos bouwen.
- 0,9 meter onder maaiveld bij bouwen met kruipruimtes.

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen, zover bekend, niet van kruipruimten worden voorzien waardoor binnen het plangebied een grondwaterpeil van groter dan 0,5 m-mv gehandhaafd zal moeten worden om (water)overlast te voorkomen.

Voor de woning aan de Hoofdweg 47 kan ruim aan de grondwaternorm worden voldaan. Tussen het maaiveld (4,4 –NAP) en het te verwachten grondwaterpeil (5,97 –NAP) is voldoende ruimte.

Ter plaatse van de Drechtdijk 69 kan waarschijnlijk net aan de grondwaternorm worden voldaan. Om de grondwaternorm te garanderen, is het gezien de hoogteligging van de omgeving aangeraden het vloerpeil / maaiveld te verhogen (20 cm volstaat voor de ontwateringsdiepte). De initiatiefnemer zal op een later moment in overleg met het bevoegd gezag het definitieve vloerpeil vastleggen.

Conclusie

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. Ook de overige behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan. De beschermingszone van de primaire watergang bij Hoofdweg 47 is in het plan geborgd.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter.

Het bestemmingsplan “Drechtdijk 69 – Hoofdweg 47” 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 “Drechtdijk 69 – Hoofdweg 47” bestaat uit één kaartblad.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 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 bepalingen, 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 6.4 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 – glastuinbouw

De locatie Hoofdweg 49 heeft de bestemming Agrarisch – glastuinbouw. Deze gronden zijn bestemd voor glastuinbouw en sierteelt. Binnen het bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd met bijbehorende bijgebouwen. Bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden bij de woning aan de Drechtdijk, die specifiek bedoeld zijn voor tuinen. De bestemming ‘Tuin’ is aan de voorzijde van de woning gelegen, maar ook aan de zijkant om de paden en het uitzicht naar achter open te houden. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 5 Wonen

De woning en achterliggende gronden zijn als wonen bestemd. De bestemming heeft een extra aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – kangoeroewoning’, deze gronden zijn specifiek bestemd voor de realisatie van kangoeroewoningen. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 75 m² van het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin).

Artikel 6 Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van bestaande maten maar ook voor de bouw van onder andere straatmeubilair en utilitaire bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 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 12 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 69 – Hoofdweg 47”.

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 project in het kader van de regeling ruimte voor ruimte. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Het plan heeft van 22 maart 2013 t/m donderdag 4 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen reacties ontvangen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij hen de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. De instanties die een reactie hebben ingediend, laten weten geen opmerkingen op het plan te hebben.

Naar aanleiding van de reacties is er geen noodzaak het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. In de Nota zienswijzen (bijlage 9) zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.