





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	6
2.3	Planlocatie	8
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	20
5.	Randvoorwaarden	24
5.1	Archeologie	24
5.2	Bedrijf en milieuzonering	25
5.3	Bodemkwaliteit	27
5.4	Externe veiligheid	28
5.5	Flora en fauna	29
5.6	Geluidsaspecten	30
5.7	Geurhinder	31
5.8	Luchtkwaliteit	31
5.9	Luchtvaart Schiphol	32
5.10	Water	34
6.	Juridische aspecten	43
6.1	Verbeelding	43
6.2	Planregels	43
6.3	Toelichting op de bestemmingen	44
7.	Uitvoerbaarheid	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In juni 2015 heeft de gemeenteraad de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied vastgesteld. Ten tijde van het proces van de bestemmingsplannen zijn principeverzoeken ingediend. Een aantal van deze verzoeken zijn meegenomen met de bestemmingsplannen. Voor een aantal gevallen speelden complexe ruimtelijke aspecten een rol. Voor deze gevallen is een afzonderlijk traject doorlopen.

De Drechtdijk 95 betreft zo'n principeverzoek dat niet is meegenomen met de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. Het gaat om het verzoek om een bedrijfswoning te realiseren bij het tuinbouwbedrijf op het perceel Drechtdijk 95. De locatie is gelegen in het lint van de Drechtdijk. Ruimtelijk gezien is het uitgangspunt voor deze locatie om openheid en doorzicht te behouden ten opzichte van het achterliggende veenweidegebied. Waardoor nieuwe bebouwing, waarbij de linten worden verdicht niet gewenst is. Echter om economische belangen kan het noodzakelijk zijn dat bebouwing plaatsvindt. Dit is het geval bij onderhavige locatie. De ABC-commissie heeft hierover een positief advies uitgebracht.

Met de bouw van een bedrijfswoning wordt het doorzicht wel aangetast, maar niet zodanig dat het daarmee geheel verdwijnt. Er blijft nog een aanzienlijke open ruimte over. Met de ruimtelijke inpassing van deze woning op het perceel wordt rekening gehouden met het onderliggende landschap en de (bebouwings-)structuur van de omgeving. Deze belangen tegen elkaar afgewogen heeft de gemeente besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor een nieuwe bedrijfswoning, middels een het opstellen van een bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied van Uithoorn en maakt onderdeel uit van het tuinbouwgebied. De noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied grenst aan agrarische bouwpercelen. In het westen grenst het plangebied aan de Drechtdijk.

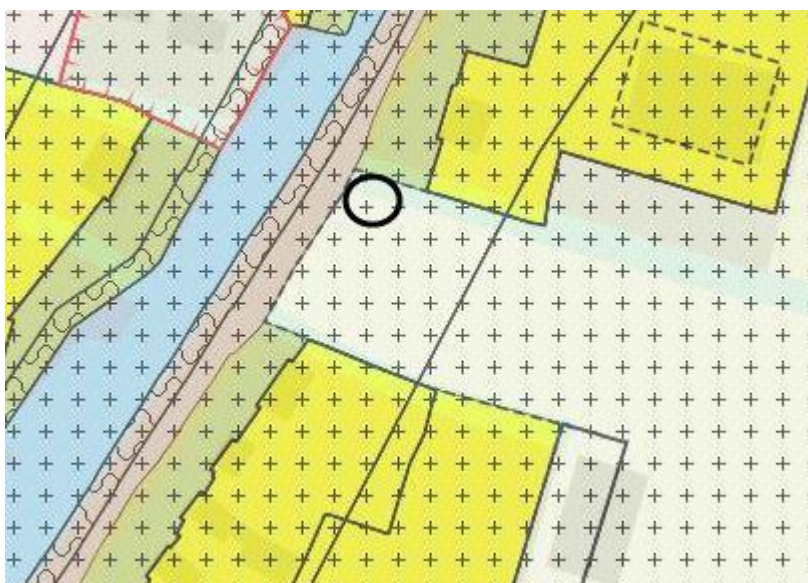


Afbeelding 1 Luchtfoto met de locatie Drechtdijk 95 gemarkeerd

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied, vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied - De Kwakel Tuinbouwgebied (zwart omlijnd is het plangebied)

Het vigerend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning. Het plangebied heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 3’. Verder zijn op het perceel geen bouwmogelijkheden toegestaan.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied gewijzigd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is. In dit bestemmingsplan wordt in de regels doorverwezen naar de betreffende artikelen in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied’.
- 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 ingegaan op de ligging van het plangebied in groter verband en de historie en ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het plangebied. De toekomstige situatie wordt toegelicht in hoofdstuk drie. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. 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.

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 wordt het landschappelijk beeld van de omgeving bepaald door de natte veenlanden aan de randen van het open water. Langs de huidige Drechtdijk ontstond bebouwing rondom een klein aantal boerenerven. Het ruimtelijk beeld werd bepaald door de verspreid liggende erven en de langgerekte kavels die van elkaar werden gescheiden door brede sloten.

Het hedendaagse landschap wordt in belangrijke mate bepaald door het contrast tussen de hoger gelegen 'bovenlanden' en de lager gelegen polders. In de polders zijn grootschalige kassencomplexen ontwikkeld en is een besloten beeld ontstaan, terwijl de

‘bovenlanden’ nog steeds in gebruik zijn als grasland en worden gekenmerkt door landschappelijke openheid.

Het tuinbouwgebied wordt gekenmerkt als het dorpse en landelijke gezicht van Uithoorn. Daarnaast staat het onder economische, functionele en ruimtelijke druk. Eventuele ontwikkelingen hebben grote consequenties voor de ruimtelijke beleving van de ruilverkaveling. Nieuwe functies vragen om nieuwe bedrijfsbebouwing die in het ruimtelijk beeld sterk kan afwijken van de bestaande bedrijfsbebouwing. Door de schaalvergroting van de bestaande kwekerijen kan de relatie tussen de bedrijfswoningen en de bedrijfskavels verloren gaan. Deze relatie is van groot belang voor de openheid en de kleinschaligheid van het gebied.

Op een zorgvuldige wijze zal bekeken moeten worden hoe de kleinschaligheid en openheid binnen het gebied bewaard kan blijven, terwijl tegelijkertijd bedrijven de ruimte wordt geboden om een economisch vitaal bedrijf te blijven. Sloten spelen belangrijke rol in doorzichten. De samenhang tussen de breedte van de kavels en de scheidende sloten heeft grote invloed op de ruimtelijke beleving van de kleinschaligheid van het gebied.

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed beschermd. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken, door de huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur die voor een groot deel terug te leiden is op de Stelling.

Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 in het provinciaal beleid.

Monumenten

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

Aan de Drechtdijk staan verschillende gemeentelijke monumenten. Het gaat hier om boerderijen die een bepalende uitstraling hebben op de ruimtelijke beleving van het gebied.

2.3 Planlocatie

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als tuinbouwgebied. De kwekerij 't Schapenkampje, een tuinbouwbedrijf, is hier gevestigd. In de afgelopen jaren is de kwekerij doorgegroeid naar een volwaardig agrarisch tuinbouwbedrijf. Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gelegen.



Afbeelding 3 Planlocatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De kwekerij 't Schapenkampje aan Drechtdijk 95 is in de afgelopen jaren doorgegroeid naar een volwaardig tuinbouwbedrijf. Het bedrijf is daarin ook gefaciliteerd door de gemeente door het planologisch uitbreiden van de bestemming. Bij het bedrijf is nog geen bedrijfswoning aanwezig. Gelet op de volwaardigheid van het bedrijf en de dagelijkse bedrijfsvoering die daarmee gepaard gaat, wenst de eigenaar nu bij zijn bedrijf te gaan wonen.

Ruimtelijke en economische afweging

Vanuit deze wens is een ruimtelijke en economische belangenafweging gemaakt. Ruimtelijk gezien is het uitgangspunt voor de planlocatie om openheid en doorzicht te behouden ten opzichte van het achterliggende veenweidegebied. Om deze reden is bebouwing op deze locatie uitgesloten.

Specifiek kijkend naar de locatie kan worden gesteld dat de locatie in het lint van de Drechtdijk ligt. De Drechtdijk is aan weerszijden, en daarmee ook de kant waar het veenweidegebied achter is gelegen, een bebouwd lint met (bedrijfs)woningen en bedrijven. De kant van het gebied Steenwijkerveld is in de verordening van de provincie aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Dit gebied is een sierteeltgebied met kleinschalige glastuinbouwbedrijven en open-grond-teeltbedrijven. De aanwezige bedrijven bevinden zich veelal in het nichesegment van de markt. De kant van de Drechtdijk waar het veenweidegebied achter is gelegen is ook een lint met een bebouwd karakter. Op de plekken waar geen bebouwing staat is ingevolge het bestemmingsplan bebouwing uitgesloten. Dit om de openheid en doorzicht van het veenweidegebied in stand te houden. De planlocatie is één van de weinige open plekken in het lint. Al zijn er op dit perceel wel economische activiteiten in het kader van open teelt aanwezig en heeft het ook een bestemming hiervoor. Aan de oprichting van het tuinbouwbedrijf is in het verleden medewerking verleend en dit is in het bestemmingsplan opgenomen. Zodoende heeft het bedrijf zich verder ontwikkeld en gespecialiseerd in teeltsoorten. Daarnaast is met de vaststelling van het bestemmingsplan Postzegelplannen Landelijk Gebied 2011 het tuinbouwbedrijf vanwege economische groei gefaciliteerd in een uitbreiding. Het is niet in lijn met eerdere besluitvorming om het tuinbouwbedrijf in economisch opzicht niet verder te faciliteren in noodzakelijke behoeften.

De bouw van een bedrijfswoning is van invloed op het doorzicht, maar niet zodanig dat het daarmee geheel verdwijnt. Er blijft nog een aanzienlijke open ruimte over die recht doet aan het waardevolle doorzicht op het open achterland. Met de specifieke ruimtelijke inpassing van deze woning op het perceel wordt rekening worden gehouden met het onderliggende landschap en de (bebouwings-)structuur van de omgeving. Om dit te borgen zijn duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit voor de beoogde planontwikkeling zijn door de gemeente enkele randvoorwaarden gesteld. De bebouwing op het perceel moet op een dergelijke manier gerealiseerd worden dat deze passend is binnen de karakteristiek van het lint aan de Drechtdijk en het achtergelegen veenweidelandschap, waardoor zo weinig mogelijk afbreuk wordt gedaan aan de waardevolle openheid en doorzichten.

Verkaveling

De bebouwing dient in het bebouwingslint van de Drechtdijk te worden ingepast en te worden georiënteerd op de structuur van het landschap. Dat houdt in dat de lengterichting van het slagenlandschap de richting van de lengte van de bouwka-vel bepaalt.

Bouwka-vel

De bouwka-vel voor de bedrijfswoning dient ‘in’ het lint te worden gesitueerd, passend bij de structuur van het lint. De bedrijfswoning moet bestaan uit één hoofdmas-sa die qua maat en schaal in verhouding staat met de woonhuizen rondom en zich in het ritme van de omgeving voegt.

Voorgevel

De voorgevel van de woning is georiënteerd op de Drechtdijk en sluit in de rooilijn aan op de ter plaatse aanwezige voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning dient gesitueerd te zijn op 15 meter uit de as van de weg. Door de ruime afstand van de woning tot aan de weg heeft deze woning een duidelijke voortuin. De voorgevel moet niet parallel aan de weg liggen, maar ‘recht op de ka-vel’ (ten opzichte van de ka-velsloten).

Hoofdmas-sa

De woning dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gesitueerd. Het hoofdvolume van de woning is een rechthoek van circa 12 bij 15 meter die in de lengte richting parallel ligt aan de erf-grenzen (ten opzichte van de ka-velsloten). De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 4 meter en 10 meter. In afwijking daarvan geldt voor de aanbouw met kap een afwijkende bouwhoogte van maximaal 7 meter. Hierdoor ontstaat een meer ondergeschikt karakter.

Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak gesitueerd worden op de ka-vel, maar staan niet vóór de voorgevelrooilijn. Eventuele vrijstaande bijgebouwen moeten zodanig op het achtererf worden gesitueerd dat zij de doorzichten zo min mogelijk verstoren. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 75 m². De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 meter.

Randvoorwaarden architectuur

De architectuur van de woning moet aansluiten bij die van de omliggende woningen. Op 24 april 2014 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.

Erfafscheiding en -beplanting

- De erfafscheidingen zij passend bij het landelijke karakter. Dit kan zijn in de vorm van hagen van inheemse plantensoorten (zoals haagbeuk, meidoorn, liguster, veldesdoorn) of een laag transparant hekwerk (of geen erfafscheiding).
- Erfafscheiding voor de voorgevel niet hoger dan 1 meter.
- Geen schuttingen op de perceelsgrenzen.
- Geen toepassing van beton, kunststof, plaatstaal, rietmatten of houten vlechtschermen.
- Kleur van eventueel hekwerk afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten, geen opvallend kleurgebruik.

Openbaar groen is aan de Drechtdijk niet aanwezig, er is alleen particulier groen. Op de kavel is ruimte voor erfbeplanting, wat een bijdrage zal leveren aan de beplanting in het straatbeeld. Hierbij wordt gekozen voor een gebiedseigen assortiment zoals els, veldesdoorn, noot, paardenkastanje, (lei)linde en fruitbomen. De tuin dient zodanig ingericht te worden dat doorzicht over het perceel naar het achterliggende landschap mogelijk blijft. De kavelsloot langs het perceel draagt bij aan het landelijke en waterrijke karakter van het gebied. Door de opgaande beplanting op afstand van de sloot te houden, blijft hier een breed doorzicht naar het achterliggende landschap.

Verkeer en parkeren

De kavel wordt vanaf de Drechtdijk ontsloten via een oprit naar het achterliggende land. Deze oprit dient tevens als oprit voor het perceel met de huidige bedrijfswoning. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Ruimtelijke inpassing en stedenbouwkundige opzet

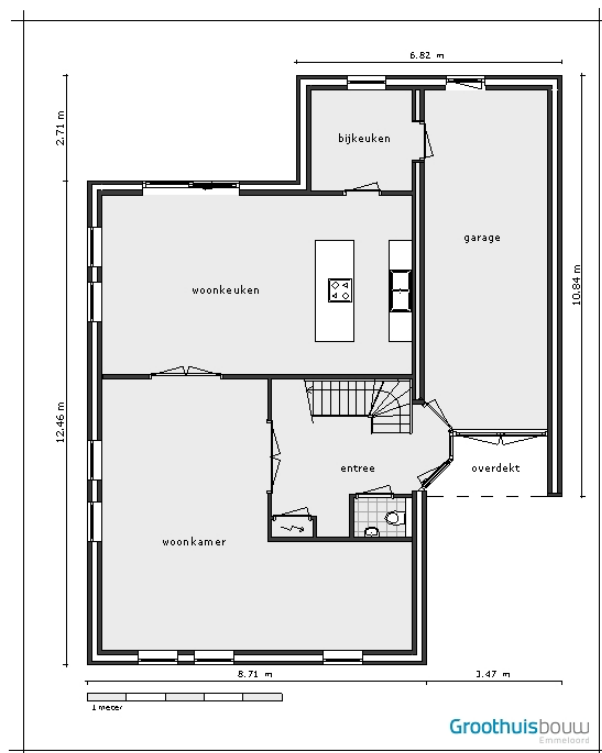
De bedrijfswoning wordt 'in' het lint gesitueerd, passend bij de structuur van het lint. Op de nieuwe woonkavel komt één hoofdmassa die zich qua maat en schaal aanpast aan de woningen rondom en zich in het ritme van de omgeving voegt. De lijnvormige structuur van het lintdorp, die de cultuurhistorische ruggengraat van het gebied vormt, blijft zodanig behouden. De ontwikkeling past op die wijze in de oude structuur en wordt de slagenverkaveling in stand gehouden. Vanaf de Drechtdijk is er doorzicht op het achterliggende landschap via de kavelsloten en via het erf tussen de bebouwing door. Het perceel heeft een breedte van 37 meter. De bedrijfswoning wordt gebouwd in de verkavelingsrichting en heeft daardoor een relatief smal front van circa 12 meter. Door de situering van de woning aan één zijde van het perceel, en niet centraal op het perceel, blijft een grote open ruimte behouden met doorzicht op het achterland.

Door de openheid van het perceel verder te waarborgen wordt een extra aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk om buiten het bouwvlak en het gedeelte met de aanduiding 'bijgebouwen' (vergunningsvrij) te bouwen.

Voor de woning is een eenvoudig ontwerp gekozen. De woning zal worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap, waardoor de woning zich goed in de omgeving voegt.



Afbeelding 4 Gevelaanzicht en layout nieuwe woning



Advies Agrarische beoordelingscommissie (ABC)

Om een economische afweging te kunnen maken in de noodzaak voor het realiseren een bedrijfswoning bij het tuinbouwbedrijf, is bij de ABC advies ingewonnen. De commissie oordeelt of uit bedrijfseconomische en technische redenen het noodzakelijk is om een bedrijfswoning te realiseren bij het bedrijf. Voor de beantwoording van de noodzakelijkheid is getoetst aan de “Beleidsnotitie bedrijfswoningen in het landelijk gebied” (2007). Daarbij worden criteria gehanteerd als volwaardigheid, noodzaak of doelmatigheid en organisatorisch, fysiek en financiële onafhankelijkheid bij splitsing.

Kijkend naar de oppervlakte en de teelt op dit bedrijf beoordeelt de commissie dit bedrijf als volwaardig. Dit wordt nog extra onderstreept door het feit dat de aanvrager het gehele jaar rond werkzaam is in het bedrijf. Bovendien geeft het beeld uit de jaarrekeningen voldoende vertrouwen in een continuering van de bedrijfsactiviteiten in de toekomst. In de huidige tijd is er niet per definitie een noodzaak om bij tuinbouwbedrijven te wonen. Dat geldt feitelijk voor alle bedrijven in het landelijk gebied. Daarom wordt ook meer gesproken over de afweging op het aspect doelmatigheid. Dat aspect is weliswaar lastig te concretiseren, maar de commissie geeft hierover aan dat het voor dit teeltbedrijf uit oogpunt van doelmatigheid gewenst is dat er naast het bedrijf gewoond wordt en adviseert dan ook positief. Het advies van de commissie is toegevoegd aan de bijlagen.

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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

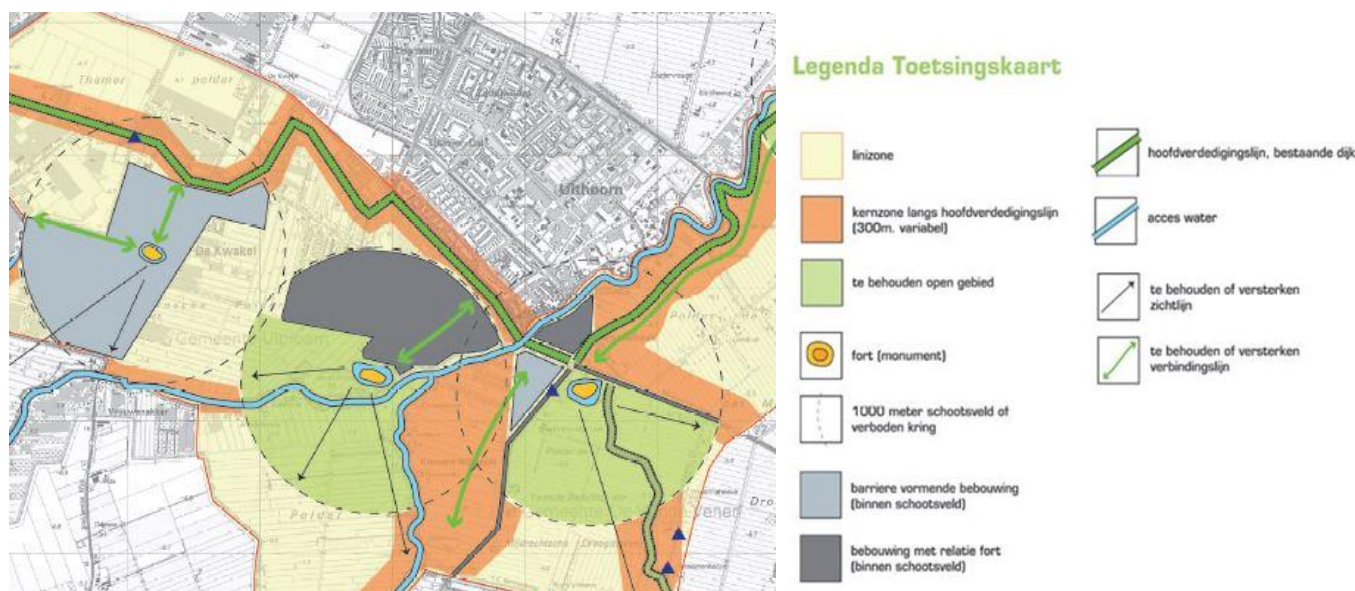
Het plangebied maakt onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam tegen de ruimtedruk in de stedelijke omgeving is op provinciaal niveau een beeldkwaliteitsplan 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 plangebied 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.

Het beeldkwaliteitsplan wordt verder uitgewerkt in onderstaand ruimtelijk beleidskader.



Afbeelding 5 Uitsnede Beeldkwaliteitsplan

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 en aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied is gelegen binnen de stellingzone en kernzone.

Stellingzone

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

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

Kernzone

De Kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootcirkels rond de forten. In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in, dat ontwikkelingen zijn toegestaan, die:

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

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.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning wordt 'in' het lint gesitueerd, passend bij de structuur van het lint. Daarnaast komt op het nieuwe woonkavel één hoofdmassa die zich qua maat en schaal aanpast aan de woningen rondom en zich in het ritme van de omgeving voegt. Hierdoor blijft de structuur van het lint behouden. De ontwikkeling past hierdoor in de oude structuur en de slagenverkaveling blijft in stand gehouden. De doorzichten vanaf de Drechtdijk op het achterliggende landschap blijven via de kavelsloten en via het erf tussen de bebouwing door behouden. De beoogde ontwikkeling wordt in het landschap ingepast en heeft hierdoor geen verdere gevolgen voor de Stelling van Amsterdam.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland (Prvs) vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de Prvs een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de verordening van 15 januari 2016. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan ruimtelijke plannen, zoals

bestemmingsplannen, moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Landelijk gebied

Op basis van artikel 9 van de verordening is het plangebied gelegen binnen het landelijk gebied. Binnen het landelijk gebied is nieuwe verstedelijking en woningbouw in principe niet toegestaan, tenzij de noodzaak kan worden aangetoond, zoals beschreven in artikel 14 lid 2. Voor de Drechtdijk 95 is deze noodzaak door de ABC-commissie aangetoond en hiermee is er een positief advies om de nieuwe woning te realiseren.

Bij nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied geeft artikel 15 aan dat voldaan dient te worden aan de ruimtelijke kwaliteitseis. In het plangebied en de nabije omgeving komen geen bijzondere aardkundige waarden voor, zoals beschreven staat in artikel 8 en is aangegeven op kaart 10 van provinciale ruimtelijke verordening. Met de ruimtelijke inpassing wordt rekening gehouden met het onderliggende landschap en de (bebouwings-)structuur van de omgeving. De bedrijfswoning wordt in het lint gesitueerd, passend bij de structuur van het lint, waardoor de doorzichten vanaf de Drechtdijk op het achterliggende landschap via kavelsloten en via het erf behouden blijven. Hierdoor blijft de openheid van het landschap vrijwel onaangetast. Op het nieuwe woonkavel komt één hoofdmassa die zich qua maat en schaal aanpast aan de woningen rondom en zich in het ritme van de omgeving voegt. De ontwikkeling past hierdoor in de oude structuur en de slagenverkaveling blijft in stand gehouden. Zodoende wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis, waardoor de beoogde ontwikkeling binnen het beleid van de provincie Noord-Holland past.

Gecombineerde landbouw

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

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

Het plangebied ligt in het gebied voor gecombineerde landbouw.



- Gebied voor grootschalige landbouw
- Gebied voor gecombineerde landbouw

Afbeelding 6 Gebied voor gecombineerde landbouw

In de zone voor gecombineerde landbouw vallen landschappelijke kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden en/of cultuurhistorische waardevolle gebieden. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding).

In de provinciale verordening is voor gebieden voor grootschalige en gecombineerde landbouw artikel 26 opgenomen waarin staat beschreven dat ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf maximaal één agrarische bedrijfswoning is toegestaan. Het tuinbouwbedrijf wordt gezien als een volwaardig agrarisch bedrijf. Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gelegen, waardoor een bedrijfswoning mag worden toegevoegd.

Stelling van Amsterdam

Het plangebied ligt binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze nieuwe bedrijfswoning wordt ingepast in het landschap, waardoor er nog steeds doorzichten zijn naar het Ford aan de Drecht. De openheid wordt verder gewaarborgd, door in het bestemmingsplan (vergunningsvrije) bebouwing op het perceel uit te sluiten door middel van de aanduiding 'landschapswaarden'. Hiermee past het plan binnen het beleid.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Binnen het tuinbouwgebied rondom de kern De Kwakel komen verschillende ecologische waarden voor. Deze ecologische waarden binnen het gebied bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), gelegen achter de bebouwing ten oosten van de Drecht dijk en het weidevogelleefgebied, eveneens ten oosten van de bebouwing aan de Drecht dijk.

Voor gebieden die liggen binnen de EHS geldt dat een bestemmingsplan onder andere geen bestemmingen en regels mag bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Binnen het weidevogelleefgebied is het beleid er op gericht om het leefgebied van de weidevogel zo min mogelijk te verstoren. Hierdoor is nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblow, niet toegestaan. Ook de aanleg van nieuwe weginfrastructuur, het aanleggen van bossen of boomgaarden of andere versturende activiteiten buiten de huidige agrarische activiteiten is niet toegestaan.



- Ecologische verbindingszone
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
- EHS grote wateren
- Weidevogelleefgebieden

Afbeelding 7 Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebied

Het plangebied is gelegen nabij het weidevogelleefgebied. Met de ruimtelijke inpassing van de bedrijfswoning op het perceel zal rekening worden gehouden met het onderliggende landschap en de (bebouwings)structuur van de omgeving. De bedrijfswoning komt tussen de andere woningen te liggen, waardoor er geen extra verstoring van het landschap is. Daarnaast blijven de achterliggende gronden zoals deze nu ook zijn, waardoor geen verdere gevolgen zijn voor het weidevogelleefgebied. De beoogde ontwikkeling verstoort het weidevogelleefgebied niet.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

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

Het plan kent een aantal functies:

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

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

1. Versterking van de samenhang en relaties in en tussen de netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets.

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

Voor het plangebied zijn in deze visie geen concrete projecten waarmee rekening gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

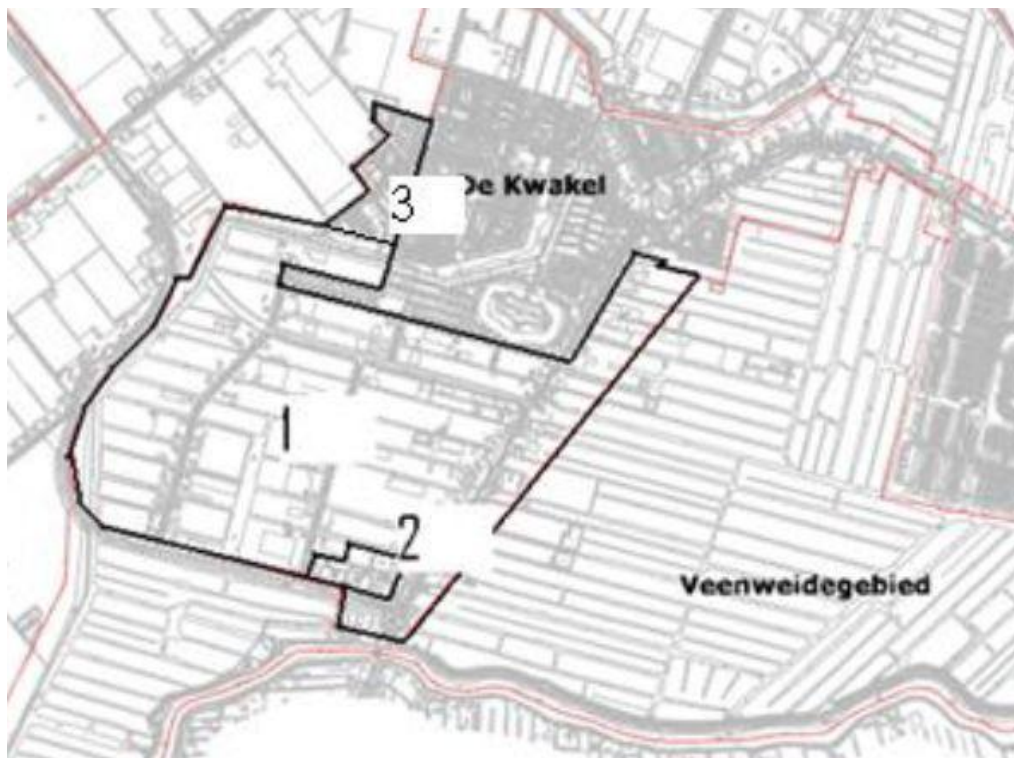
4.4 Gemeentelijk beleid

Kadernota

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het Landelijk gebied is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Over het veenweidegebied is het volgende opgenomen in de nota.

De Kwakel Tuinbouwgebied

Het gebied 'De Kwakel Tuinbouwgebied' ligt op de 'bovenlanden' langs de Amstel, in het 'dorpse, landelijke gezicht' zoals dat benoemd is in de structuurvisie. Het gebied kan als volgt worden ingedeeld.



Afbeelding 8 Indeling De Kwakel Tuinbouwgebied volgens de Kadernota

Gebied 1

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

Maar zowel het karakter van het gebied, als het voortbestaan van het nichesegment staan door de economische omstandigheden en de schaalvergroting van de glastuinbouw onder druk. Enige tijd geleden is een aanzet gemaakt voor het opstellen van een gebiedsvisie voor dit gebied. Gebleken is dat de relatie tussen de ruimtelijke ambitie uit de structuurvisie en de functionele mogelijkheden in het gebied de belangrijkste, maar ook zeer lastige opgave is.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning wordt 'in' het lint gesitueerd, passend bij de structuur van het lint. Tevens wordt de bedrijfswoning qua maat en schaal aangepast aan de woningen in de omgeving. De beoogde ontwikkeling wordt dus in het landschap ingepast, waardoor de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing behouden blijft.

Structuurvisie

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

Visie op hoofddijken

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.

Het tuinbouwgebied is gelegen in het gebied waar opgaven van uit de structuurvisie liggen ten behoeve van het dorpse, landelijke gezicht. Hierin staat centraal het versterken en vergroten van de zichtbaarheid van de Stelling van Amsterdam. Daarnaast is in de visie het volgende opgenomen. Ten oosten van de Drechtdijk is een gebied dat is aangewezen als veenweidegebied. Binnen dit gebied ligt de nadruk op het versterken van het landschap en het behouden van de structuur en openheid en weidevogelbeheer. In het gebied aan de zuidoostkant van de Drechtdijk moet worden gezocht naar oplossingen voor agrariërs die hun bedrijf willen voortzetten of beëindigen. Hierbij kan de Ruimte voor Ruimte-regeling kansen bieden om verrommeling in het veenweidegebied tegen te gaan. Hierbij zal ook rekening moeten worden gehouden met de natuur en recreatieve ontwikkeling van het veenweidegebied.

In de bebouwingslint aan de Drechtdijk is ruimte voor het stimuleren van de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling voor verouderde kassencomplexen. Bij de Drechtdijk ligt wel de ambitie voor het behoud van de korrelige structuur en de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing.

De beoogde ontwikkeling heeft als doel het realiseren van een bedrijfswoning. Met de ruimtelijke inpassing van deze woning op het perceel zal rekening worden gehouden met het onderliggende landschap en de (bebouwings)structuur van de omgeving, zodat de korrelige en de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing behouden blijft.

Economische visie

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. In de visie wordt een zestal pijlers verder uitgewerkt. Een pijler met betrekking tot het veenweidegebied is 'inspelen op kansen voor recreatie en toerisme'. Toerisme en recreatie zijn in Uithoorn matig tot slecht ontwikkeld. Dit kan worden geconcludeerd uit de opgestelde Visie Toerisme en Recreatie (DtnP, 2009).

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

Het 'unique selling point' van Uithoorn is de ligging aan de Amstel op een gunstige afstand van Amsterdam en het Hollands plassegebied in het Groene Hart. Daar wil de gemeente de verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme dan ook aan ophangen, onder andere door het versterken van bestaande kwaliteiten, zoals de forten van de Stelling van Amsterdam en de recreatiemogelijkheden in, op en aan het water.

Welstandsnota Uithoorn 2014

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgesteld 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 (stedelijke of landschappelijke) 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

De Drechtdijk behoort tot de linten van 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. Een uitgangspunt in de opgenomen gebiedsgerichte welstandscriteria is het versterken van de individuele bebouwing met kwalitatieve uitstraling en samenhangende beeldkwaliteit. De criteria zijn erop gericht om de verscheidenheid van uiterlijke verschijning van bebouwing, en de doorzichten naar het achtergebied te handhaven en te versterken.

De beoogde ontwikkeling wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

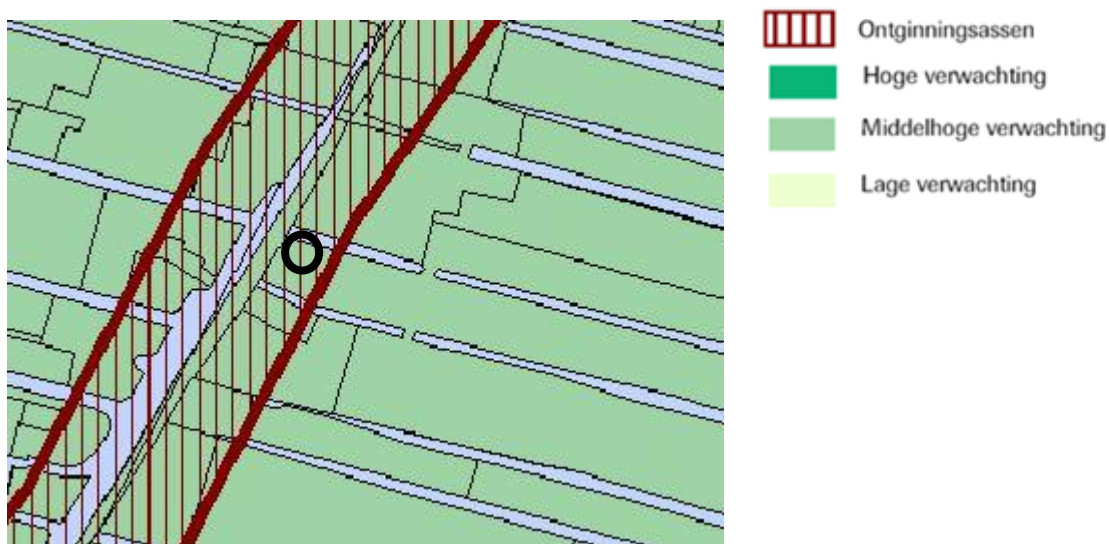
5. RANDVOORWAARDEN

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.

5.1 Archeologie

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

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



Afbeelding 9 Uitsnede Archeologische beleidskaart (zwart omlijnd is het plangebied)

De planlocatie aan de Drechtdijk ligt in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Daarnaast ligt aan de voorzijde van het perceel een ontginningsas.

Ontginningsassen/ hoge verwachting

Het gebied met de ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting is aangegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten 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.

Het oppervlak van de beoogde ontwikkeling is groter dan 100 m². Zodoende is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bureauonderzoek

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging kan 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 bureauonderzoek kan worden gesteld dat het plangebied en de omgeving grotendeels verspoeld of verslagen is. De archeologische verwachting kan zodoende ook worden bijgesteld naar laag. 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 is.

5.2 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast bij gevoelige functies, zoals woningen, zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben of zijn meldingsplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven en voorzieningen die vallen onder de Wet milieubeheer dienen te voldoen aan de eisen uit de WM en Activiteitenbesluit

milieubeheer. Voor een beperkt aantal bedrijven gelden specifieke voorschriften die zijn vastgelegd in een vergunning.

In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en gevoelige functies. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustig gebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Afbeelding 10 Tabel richtafstanden milieucategorieën

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

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Afstand tot het plangebied
Drechtdijk 36	Aannemersbedrijf (>1.000 m ²)	3.1	Circa 120 meter
Drechtdijk 87	Aannemersbedrijf (>1.000 m ²)	2	Circa 85 meter

Afbeelding 11 Tabel aanwezige bedrijven in plangebied

Het plangebied kan worden aangemerkt als omgevingstype gemengd gebied, aangezien in de omgeving zowel bedrijven als woningen voorkomen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van minimaal 30 meter.

Conclusie

Het aspect bedrijf en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

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

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting met een bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

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.

Verkennend onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in februari-maart 2016 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Drechtdijk 95 te Uithoorn. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn gemeten met zware metalen en PAK. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, naftaleen en 1,1,1- trichloorethaan.

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 bestemmingswijziging.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel 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.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

¹ Aeres Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Drechtdijk 95te Uithoorn, 23 maart, AM16044

5.4 Externe veiligheid

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen een bepaald invloedsgebied van een risicobron is een groepsrisico aanwezig. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inventarisatie van risicobronnen

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

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen.

Transport over de weg

Het plangebied ligt nabij de Noordzuidroute, ook wel de N231 genoemd. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat deze weg geen risicocontour heeft.



Afbeelding 12 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland (zwart omlijnd is plangebied)

Transport over Water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten zuiden van het plangebied, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan gesteld worden dat over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

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

Transport per Buisleidingen

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

Conclusie

In het kader van Externe veiligheid zijn voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

5.5 Flora en fauna

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

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

Natura 2000

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

Flora- en faunawet

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

Beoogde ontwikkeling

De gronden waarop de woning wordt gerealiseerd zijn momenteel nog in gebruik als tuinbouwgrond. De gronden worden vaak bewerkt en hierdoor staat er geen opgaande beplanting. Dit zorgt ervoor dat de gronden niet geschikt zijn voor flora en fauna. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Geluidsaspecten

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. Het bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt een geluidsgevoelige object mogelijk. Een bedrijfswoning is in de Wet geluidhinder aangewezen als een geluidgevoelig object. Echter is het plangebied gelegen aan een weg waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Geurhinder

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

Het geurbeleid van bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In de wet worden normen gesteld voor de maximale geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Beoogde ontwikkeling

In de omgeving van de plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Dit zijn voornamelijk kleinschalige (glas)tuinbouwbedrijven. Voor deze bedrijven is een geuronderzoek niet noodzakelijk. Aan de Drechtdijk 90 is een intensieve veehouderij gelegen. Dit bedrijf ligt op ruim 500 meter van de planlocatie. Tevens wordt in de nabije toekomst het IV-bedrijf beëindigd.

Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is

voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

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

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een contour (LIB 1 t/m 4) van het Luchthavenindelingsbesluit. Zodoende zijn er voor deze locatie geen beperkingen met het oog op veiligheid en geluidbelasting.

Contour 20 Ke

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



Afbeelding 13 Uitsnede kaart Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Voor dit gebied geldt dat er geen nieuwe grootschalige uitleggebieden met woningen ontwikkeld mogen worden. Het bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige uitleggebieden met woningen, maar slechts in één bedrijfswoning die wordt ingepast in de bestaande lintbebouwing. Zodoende levert de 20 Ke-contour geen belemmering op voor de nieuwe ontwikkeling.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 100m +NAP.

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 100 m +NAP. Zodoende wordt de hoogte beperking niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 14 Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Conclusie

Op het gebied van de luchtvaart zijn geen belemmeringen.

5.10 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.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

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

Thema's

- Waterveiligheid
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- Voldoende water
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- Schoon water
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- Waterketen (voorheen de term afvalwater)

Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rwzi's. Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

- Op en om het water

Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

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

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:

1. Primaire waterthema's;
2. ruimtelijke waterthema's;
3. 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 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 riool-waterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig die recentelijk is uitgebreid (2009). Op korte termijn zijn er geen uitbreidingen gepland. 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.

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

In de huidige situatie is het plangebied onverhard en in gebruik voor vollegrond plantenteelt behorende tot het tuinbouwbedrijf. De huidige maaiveldhoogte ligt op circa 1,33 meter -NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

De ondiepe geologie in het plangebied is afgeleid van de onderzoeksmodellen DGM en REGIS II (Dinoloket). Hoewel de dikte van de verschillende lagen van plaats tot plaats kan variëren is de volgorde van de aangetroffen lagen in het onderzoeksgebied constant.

Globale diepte (m-mv)	Lithostratigrafie	Samenstelling
0 – 10	Holocene afzetting	afwisseling van zandige, kleiige en organogene afzettingen
10 – 52	Formatie van Bostel, formatie van Kreftenheye, formatie van Urk	zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
52 - 56	Formatie van Sterksel	klei, zandige klei en/of kleiig zand

Geohydrologische opbouw plangebied

Het freatisch grondwater bevindt zich op een hoogte van circa 1 m-mv. 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. Het grondwaterpeil ter plaatse van het plangebied (locatie nieuw te bouwen woning) is gemeten op 0,5 meter onder maaiveld. De locatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, waarbij Waternet als uitvoerende instantie het beheer uitvoert. Aangrenzend aan het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van verkavelingsloten.

Aan de overzijde van de Drechtdijk is een primaire watergang gelegen, zoals aangewezen op grond van de Keur van het waterschap. Primaire wateren hebben een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone ligt niet binnen het voorliggende plangebied. Verder is in de omgeving van de planlocatie oppervlaktewater aanwezig in de vorm van diverse secundaire waterlopen.

Afvalwater

In de huidige situatie zijn geen afvalwaterstromen aanwezig, omdat binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig is.

Regenwater

Binnen het plangebied is momenteel geen verharding aanwezig. Het hemelwater dat hierop valt wordt via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom (ten noorden, oosten en zuiden) het bedrijf liggen. Ook de overige verharde delen van het perceel wateren af op de omliggende watergangen. Op de onverharde delen zijgt het water in de bodem of loopt oppervlakkig af naar de watergangen.

Toekomstige situatie

Aan de voorzijde van het perceel wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. De bestaande inrit vanaf de Drechtijk blijft behouden. Bij de woning zal een klein oppervlak in gebruik worden genomen als tuin.

Waterkwantiteit

Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk en glastuinbouwgebied (en meer dan 5.000 m² in overige gebieden), 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.

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	350	350
Verharde oppervlakte, circa	0	300
Onverharde oppervlakte, circa	350	50

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak met circa 300 m² zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en net als in de huidige situatie worden afgevoerd op het oppervlaktewater binnen en aangrenzend aan het plangebied. Gezien de kleine toename aan verhard oppervlak hoeft geen compensatie plaats te vinden en is geen vergunning op grond van de Keur nodig. Het hemelwater van de daken kan in de toekomstige situatie inziigen in de grond en afstromen naar het oppervlaktewater aangrenzend aan het perceel. Deze neerslag kan geborgen worden in het watersysteem, gelegen rondom het plangebied.

Grondwaternorm

In stedelijk gebied is het vooral belangrijk dat het peilbeheer afgestemd is op de aanwezige bebouwing om grondwateroverlast te voorkomen. De gemeente hanteert om deze reden een grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden. Vanuit haar verantwoordelijkheden als integraal waterbeheerder adviseert het waterschap de

gemeente hierin en toetst of de gemeente dit conform de afspraken uit het Bestuursakkoord Water ook hanteert. 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.

Als aan deze grondwaternorm wordt voldaan, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Indien maatregelen wel noodzakelijk zijn, dan gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

- kruipruimteloos bouwen;
- ophogen;
- ontwatering middels nieuw te graven open waterlopen (in overleg met Waternet) of eventueel andere robuuste ontwateringsmiddelen (vb. drainage in uitzonderlijke situaties, in overleg met Waternet en gemeente).

Ter plaatse van het plangebied waar de bedrijfswoning wordt gerealiseerd is een grondwaterstand van 0,5 meter onder het maaiveld gemeten. Bij kruipruimteloos bouwen kan precies aan de grondwaternorm worden voldaan. Bouwen met kruipruimte wordt niet geadviseerd. Tevens wordt geadviseerd om ter plaatse van de nieuw te bouwen woning de gronden op te hogen met een tiental centimeters om zo enige buffer te creëren ten opzichte van de grondwaternorm. Een ophoging van circa 10 à 20 centimeter verkleint de kans op wateroverlast al. Afhankelijk van de daadwerkelijke bouwplannen zal bekeken moeten worden hoe de gronden ter plaatse nog moeten worden opgehoogd. De initiatiefnemer zal op een later moment in overleg met het bevoegd gezag het definitieve vloerpeil vastleggen.

Afvalwater

De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande drukriolering onder de Drechtdijk. Deze drukriolering heeft voldoende capaciteit om de (beperkte) toename in afvalwaterproductie te verwerken en af te voeren. Mocht blijken dat het afvalwateraanbod te groot zal zijn, dient in overleg met de gemeente naar aanvullende maatregelen te worden gekeken. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Waterkwaliteit

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

Toe te passen duurzame materialen:

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

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

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, toegezonden. Op 26 februari 2016 is een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. De grondwaternorm wordt gehaald, indien kruipruimteloos wordt gebouwd en de gronden wat worden opgehoogd om enige buffer te creëren. De overige behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

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

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende regels zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het 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 3

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 3’ zijn bestemd voor agrarische glastuinbouw- en sierteeltbedrijven. Binnen deze bestemming zijn een aantal nevenfuncties direct toegestaan, zoals verkoop van eigen producten en een paardenstalling. Bed en breakfast is mogelijk via een afwijking. Overige recreatieve nevenfuncties zijn niet toegestaan. Voor de bedrijfswoning is de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. Binnen het aangegeven bouwvlak is de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³. De goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

Bij de bedrijfswoning is maximaal 75m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De woning heeft op de eerste bouwlaag een inpandige garage/berging, ter plaatse van de aanduiding ‘garage’. Deze garage telt mee in het maximaal aantal vierkante meters voor bijgebouwen en overkappingen. De overige bijgebouwen zijn toegestaan binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’.

Gronden ter plaatse van de aanduiding ‘landschapswaarden’ zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden gekenmerkt door de Stelling van Amsterdam. Door deze aanduiding is het niet mogelijk om op deze gronden te bouwen, ook niet vergunningsvrij.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 6 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke

slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning niet nodig om deze te mogen uitvoeren. Het gaat om het vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere watergangen, en het aanbrengen van opgaande begroeiing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de 20 Ke zone opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden. Zo zijn algemene afwijkingsregels opgenomen met daaraan gekoppeld de nadere eisen.

Artikel 12 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 14 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 95'.

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. 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 wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er wel noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Nota Inspraak is toegevoegd aan de bijlage behorende bij deze toelichting. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Holland. Naar aanleiding van deze zienswijze is er de noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze is toegevoegd aan de bijlage behorende bij deze toelichting. De ingekomen zienswijze wordt vervolgens betrokken bij het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

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