

BESTEMMINGSPLAN RVR DRECHTHOEVE DE KWAKEL





BESTEMMINGSPLAN RVR DRECHTHOEVE DE KWAKEL GEMEENTE UITHOORN

Planstatus

Vastgesteld

Datum

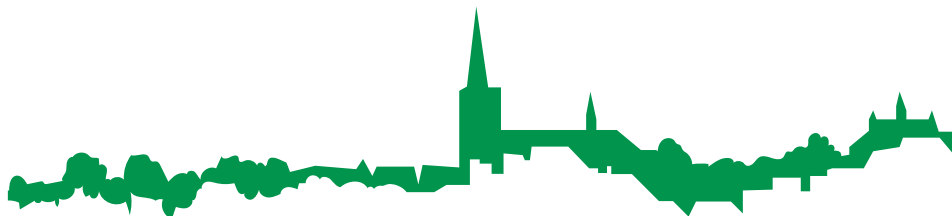
10 - 11 - 2021

Plan identificatie

NL.IMRO.0451.BPDrechthoeve-VG01

Auteur(s)

Zoe Zeegers



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

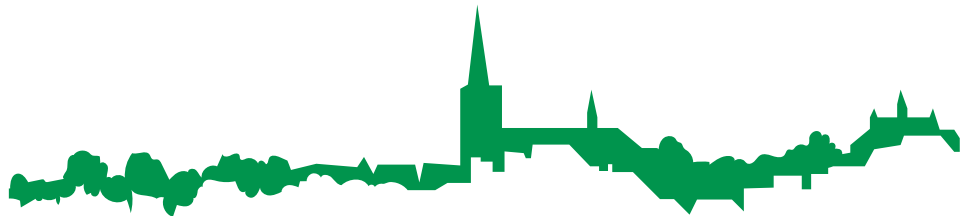
5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
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	Plangebied	8
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Het plan	10
3.2	Verplichtingen	13
3.3	Verkeer en parkeren	13
3.4	Landschappelijke inpassing	14
4.	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	26
5.	Randvoorwaarden	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.3	Bedrijven en milieuzonering	33
5.4	Bodemkwaliteit	35
5.5	Externe veiligheid	36
5.6	Geluid	37
5.7	Luchtkwaliteit	39
5.8	Luchtvaart Schiphol	40
5.9	Natuurwetgeving	45
5.10	Water	48
6.	Juridische aspecten	54
6.1	Verbeelding	54
6.2	Planregels	54
6.3	Toelichting op de bestemmingen	54
7.	Uitvoerbaarheid	58
7.1	Economische uitvoerbaarheid	58
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Beschikking hogere waarden
- Bijlage 5: Quicksan beschermde planten- en diersoorten
- Bijlage 6: Aanvullend ecologisch onderzoek
- Bijlage 7: Stikstofberekening
- Bijlage 8: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan betreft de geplande Ruimte voor Ruimte ontwikkeling 'Drechthoeve' op de locatie Drechtdijk 125 in De Kwakel, in de gemeente Uithoorn. Het plan omhelst de herontwikkeling van de bestaande agrarische bebouwing en bedrijfswoning naar 18 woningen.

Op het adres Drechtdijk 125 is momenteel een grondgebonden veehouderij aanwezig met verschillende opstallen, daaronder begrepen een boerderijwoning (bedrijfswoning) met zomerhuis. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling vinden na sloop van de overvloedige bebouwing de volgende ontwikkelingen plaats:

- De boerderijwoning wordt opgesplitst in twee vrije sector woningen;
- Het zomerhuis wordt opgesplitst in twee vrije sector woningen, met toevoeging van berging en hooiberg;
- De grote stal wordt getransformeerd tot veertien woningen, bestaande uit twaalf kleinschalige starterswoningen en twee vrije sector woningen.

Om de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling in goede banen te leiden, is voor dit voornemen een overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uithoorn ('Overeenkomst Ruimte voor Ruimte – Drechthoeve'). In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt en de benodigde handelingen worden vastgelegd.

Om het planvoornemen 'Drechthoeve' juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de woonkern De Kwakel, in het zuiden van de gemeente Uithoorn. Het plangebied betreft de gronden die momenteel behoren bij Drechtdijk 125. De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie C, perceelnummer 4459 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 8.150 m² (zie afbeelding 1).

Zowel aan de noord- als zuidzijde wordt het plangebied begrensd door watergangen met daarachter aan de noordzijde de burgerwoning Drechtdijk 123 en aan de zuidzijde de burgerwoning Drechtdijk 129. De westzijde wordt begrensd door de Drechtdijk met aan de overzijde enkele burgerwoningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden; het overige gedeelte van het perceelnummer 4459.

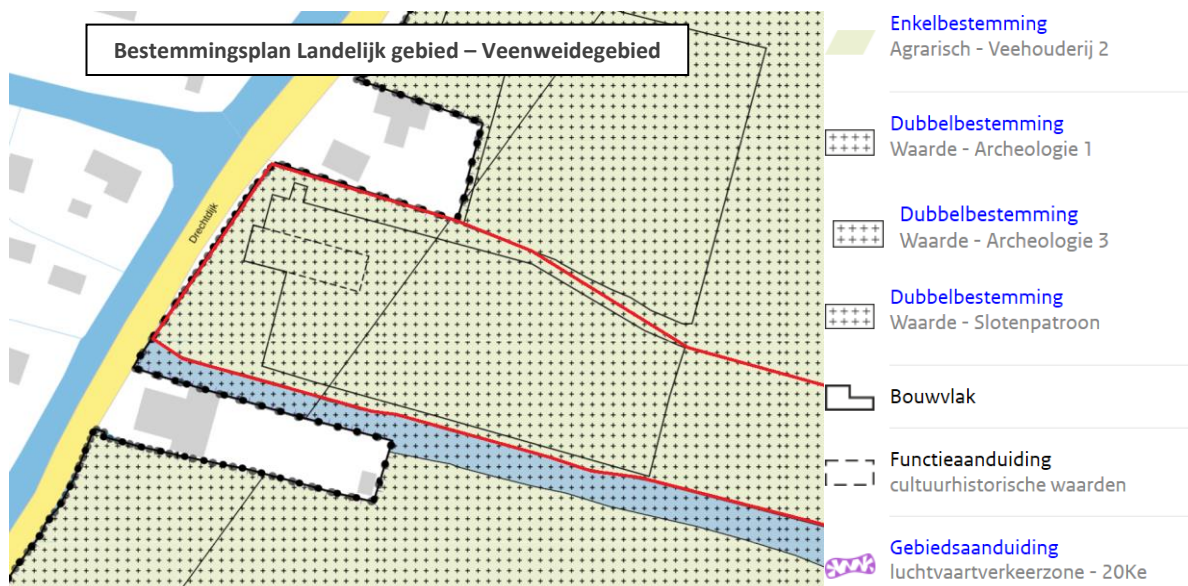


Afbeelding 1: Ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Landelijk gebied – Veenweidegebied, (onherroepelijk) vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Slotenpatroon'. Verder kent het plangebied de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20ke'.

Agrarisch – Veehouderij 2

Het gehele plangebied kent de bestemming ‘Agrarisch – Veehouderij 2’ met ter plaatse van de bestaande bebouwing een agrarisch bouwvlak.

De voor ‘Agrarisch – Veehouderij 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderij, het weiden en het telen van gras, behoud en bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen in de vorm van waardevolle cultuurhistorische bebouwing, aanwezige archeologische waarden, het verkavelingspatroon en de landschappelijke- en natuurwaarden en extensief medegebruik. Binnen het bouwvlak zijn daarnaast als nevenfunctie toegestaan: de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten, de verkoop van eigen producten en een paardenstalling. De voor ‘Agrarisch – Veehouderij 2’ aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de daarbij behorende bedrijfswoning, aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wegen en paden, groen-, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van het gebruik ter plaatsen.

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is bebouwing van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

Waarde – Archeologie 1 & 3

Het gehele plangebied is aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Binnen het plangebied wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 3’.

De voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, bij wijze van dubbelbestemming, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsassen.

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, bij wijze van dubbelbestemming, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Waarde – Slotenpatroon

Verder kent het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Slotenpatroon’. De voor ‘Waarde – Slotenpatroon’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatronen met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar.

Cultuurhistorische waarden

De boerderijwoning (bedrijfswoning) kent daarnaast de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Indien een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dient, voor zover sprake is van afwijking van de specifieke voor de bestemming geldende bebouwingsregels, de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling (indien een gevel aan het bouwwerk te onderscheiden is) en grondoppervlakte, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd te worden.

Luchtvaartverkeerzone – 20Ke

Voor het gehele plangebied geldt daarnaast de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke'. Hier geldt het vrijwaringsbeleid van de 20 Ke-zone rond Schiphol en zijn op de gronden buiten Bestaand Stedelijk Gebied, zoals aangegeven in de voormalige Provinciale Ruimtelijke Verordening, geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Het gebied binnen de 20 Ke-contour is ondertussen in het Luchthavenindelingbesluit opgenomen als 'LIB5'. Ter plaatse van de LIB5 – zone geldt artikel 2.2.1d van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. In paragraaf 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. 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 in groter verband worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de historie en ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

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

Ten noorden van de gemeente Uithoorn ligt Amsterdam en de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende terreinen samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam. De Metropoolregio is een uniek, informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Er is sprake van afspraken op het gebied van ‘verkeer en vervoer’, ‘economie en verstedelijking’ en ‘landschap en duurzaamheid’.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

Het Amstelland

De Kwakel maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 wordt het landschappelijk beeld van de omgeving bepaald door de natte veenlanden aan de randen van het open water. De nu aangrenzende polder bestond op dat moment nog niet. In die tijd is de landschappelijke basis van het plangebied gevormd door de ontginning van de ‘bovenlanden’. Deze zijn ontgonnen vanaf de kleinschalige stroomruggen langs de doorgaande waterstromen. Om het land begaanbaar te maken zijn haaks op ruggen, de ontginningsassen, sloten gegraven. Dit heeft het afwisselende patroon tussen water en land tot gevolg gehad. Het zogenaamde slagenlandschap dat daardoor is ontstaan, is tot op de dag van vandaag zichtbaar en wordt als zeer waardevol gezien.

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

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

De Kwakel

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

Cultuurhistorie en archeologie

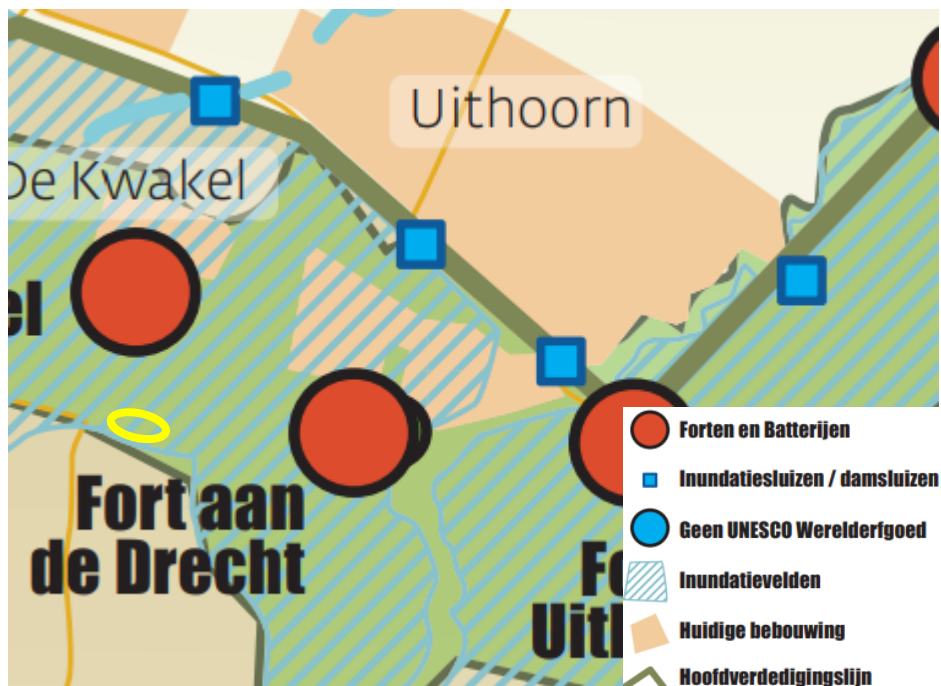
Tussen 1985 en 1995 heeft er een landelijk onderzoek naar monumenten plaatsgevonden, genaamd het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het doel hiervan was om per gemeente in woord en beeld waardevolle gebouwen inzichtelijk te krijgen. De waarde kan zitten in verschillende aspecten, zoals: de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de gevelindeling/bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels. Binnen de gehele gemeente zijn verschillende monumenten aangewezen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Binnen het plangebied komen geen monumenten voor op rijks- of provinciaal niveau. Wel is de boerderijwoning aangewezen als gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarden van de boerderijwoning wordt beschermd middels de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’. In paragraaf 5.2 wordt hier verder op ingegaan.

Verder is het plangebied gelegen binnen de inundatievelden behorende bij de Stelling van Amsterdam (zie afbeelding 3). De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed wordt beschermd.

De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken, 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.



Afbeelding 3: Actuele kaart van de Stelling van Amsterdam (plangebied geel omlijnd)

2.3 Plangebied

Op het adres Drechtdijk 125 is momenteel een grondgebonden veehouderij aanwezig met verschillende opstallen, daaronder begrepen een boerderijwoning (bedrijfswoning) met zomerhuis.



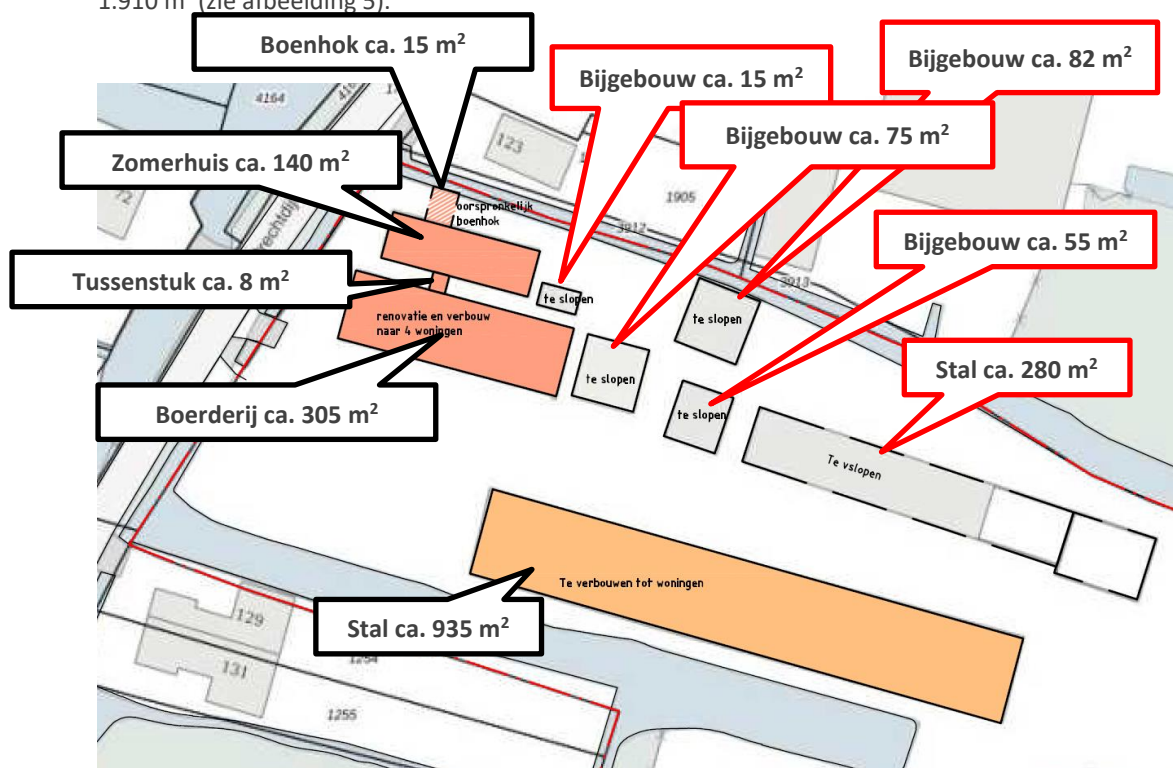
Afbeelding 4: Vooraanzicht Drechtdijk 125, met links het zomerhuis en rechts de boerderijwoning

De boerderijwoning Drechtdijk 125 is gebouwd in 1865 en is aangewezen als gemeentelijk monument. De bebouwing is architectuurhistorisch van groot belang vanwege het type met zomerhuis. De boerderij wordt gekenmerkt door zijn langgerekte vorm, met een aanbindstal voor rundvee, onder een rietdak.

Het halfronde afgedekte zolderraam aan de voorzijde heeft een middenstijl met vorkbeëindiging, waardoor er spitsachtige bovenlichten ontstaan. De zijgevel is gepleisterd met voegversiering. Het naastgelegen zomerhuis (links op de foto) heeft een steensgevel met originele ramen. Het dak van het zomerhuis is gedekt met oud-Hollandse pannen.

De boerderijwoning kent een oppervlakte van circa 305 m² en het zomerhuis een oppervlakte van circa 140 m². Beide gebouwen zijn met elkaar verbonden door een 'tussenstuk' van circa 8 m². Zowel de boerderijwoning als het zomerhuis bestaan uit één bouwlaag met kap. De boerderijwoning kent daarbij een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 3 en 7 meter en het zomerhuis van respectievelijk circa 3 en 6 meter.

Verder bevinden zich nog een zestal opstallen op het terrein met een totale oppervlakte van 1.442 m². Het totale oppervlakte aan bebouwing (incl. boerderijwoning en zomerhuis) bedraagt derhalve 1.910 m² (zie afbeelding 5).



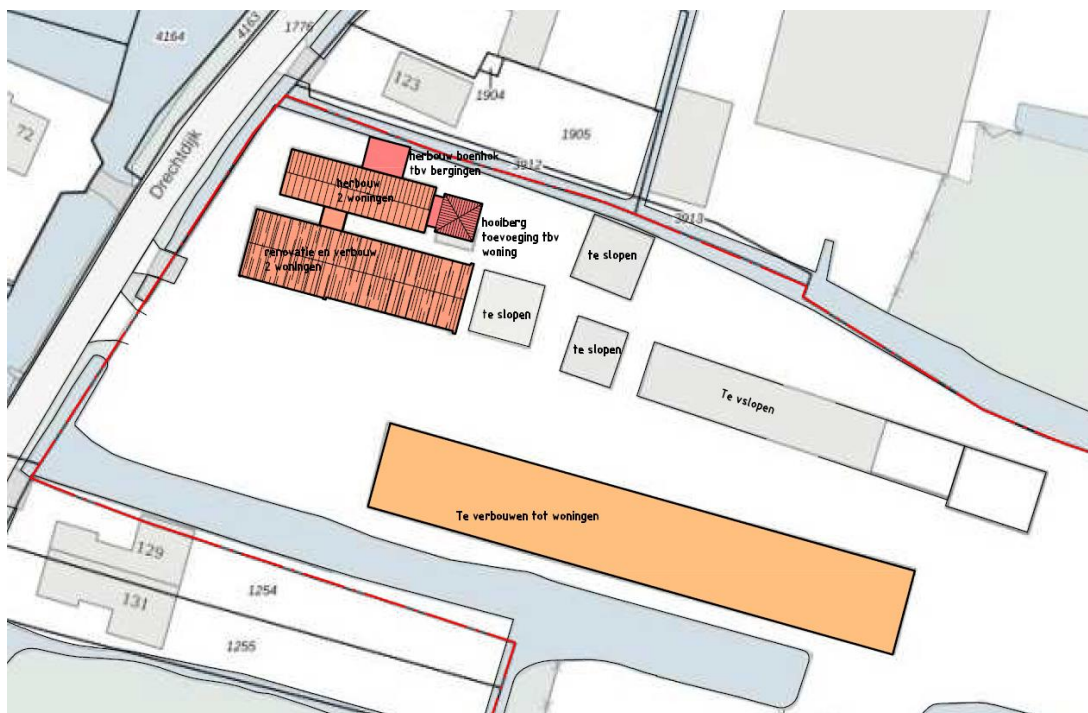
Afbeelding 5: Huidige bebouwing plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

Het planvoornemen betreft de geplande Ruimte voor Ruimte ontwikkeling 'Drechthoeve' op de locatie Drechtdijk 125 in de Kwakel, in de gemeente Uithoorn. Het plan omhelst de volgende ontwikkelingen:

- De boerderijwoning wordt opgesplitst in twee vrije sector woningen;
- Het zomerhuis wordt opgesplitst in twee vrije sector woningen, met toevoeging van berging en hooiberg;
- De grote stal wordt getransformeerd tot veertien woningen, bestaande uit twaalf kleinschalige starterswoningen en twee vrije sector woningen.



Afbeelding 6: Beoogde situatie

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd, wordt alle overtollige bebouwing ter plaatse gesloopt (inclusief opruimen kuilbulten, verhardingen en mestopslag) en de kwaliteit van het landschap ter plaatse verbeterd. In totaal wordt 492 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor worden de bestaande boerderijwoning, het zomerhuis en de grote stal herontwikkeld tot 18 woningen.

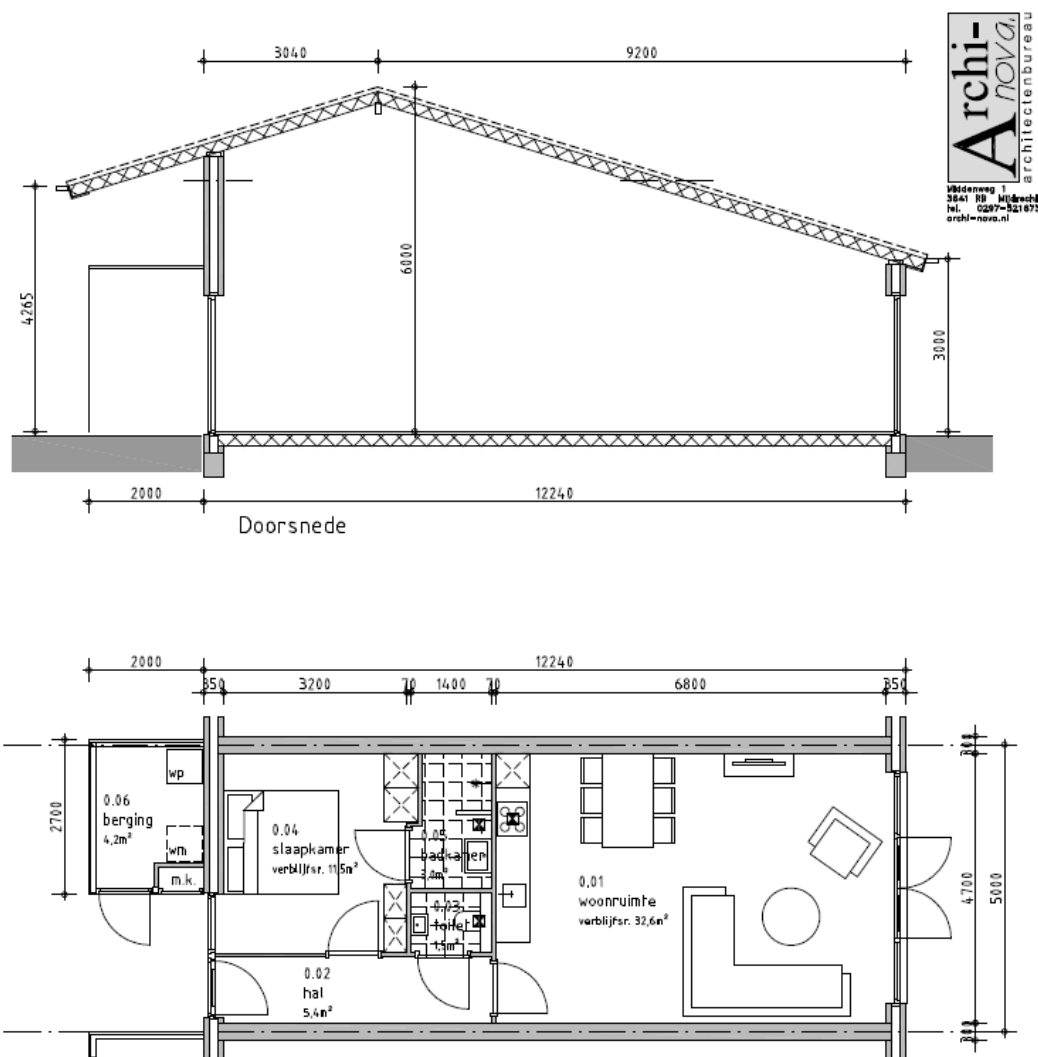
In de stedenbouwkundige opzet is gekeken naar de bestaande situatie en verkaveling van het woonlint langs de Drechtdijk. Daarin hebben de boerderij en het zomerhuis een monumentale status (gemeente monument). De naastgelegen boomgaard is een belangrijk onderdeel in het beeld vanaf de Drechtdijk. Er is bewust voor gekozen om hier de verschijningsvorm van de bebouwing en de open ruimte te behouden. De Erfgoedcommissie adviseert nadrukkelijk om dit beeld in combinatie met boerderij en zomerhuis te behouden.

De boerderijwoning en het zomerhuis worden beide opgesplitst in twee vrije sector woningen. Beide gebouwen blijven daarbij qua vormgeving en uiterlijk ongewijzigd. Door inachtneming van Leidraad Erfgoedcommissie Uithoorn bij Drechtijk 125 (20 september 2021) blijft de cultuurhistorische waarden van de bebouwing gewaarborgd; het monumentale pand zal terdege worden gerestaureerd.

Het boenhok aan de noordzijde van het zomerhuis wordt herbouwd ten behoeve van bergingen. Aan de achterzijde van het zomerhuis wordt op advies van de Erfgoedcommissie een uitbouw met de vorm van een hooiberg, ten behoeve van de oostelijke woning in het zomerhuis, toegevoegd. Deze uitbreiding mag conform de Leidraad Erfgoedcommissie Uithoorn een hedendaagse uitstraling hebben. Dit is de ontwerpvrijheid van de architect, maar de uitbreiding mag niet het zomerhuis ondersneeuwen.

In de voormalige stal worden in totaal 14 woningen gerealiseerd: 12 kleinschalige starterswoningen en 2 vrije sector woningen op de kopse kant. De 12 starterswoningen krijgen een gebruiksoppervlakte van circa 54 m² (zie afbeelding 7). De twee vrije sector woningen zullen een grotere oppervlakte krijgen, tussen de 100 en 140 m². Het ontwerp van deze woningen is nog niet bekend.

De 'stalwoningen' worden gerealiseerd met de voorgevel parallel op de Drechtijk aan de noordzijde. Aan deze zijde worden de bergingen van 4,2 m² inpandig gerealiseerd (zie afbeelding 7). De noordzijde van de stalwoningen kennen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 6 meter en de zuidzijde een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Aan de zuidzijde van de stalwoningen is de realisatie van een vlonder mogelijk (ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlonder')



Afbeelding 7: Doorsnede en plattegrond starterswoningen (54 m²)

Achter de boerderijwoning en het zomerhuis worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden middels de bestaande oprit verbonden met de Drechtijk.

De woningen krijgen een woonbestemming en de aangrenzende gronden de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt het doorzicht naar achter maximaal behouden. De parkeerplaatsen zijn mogelijk binnen de tuinbestemming, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren'.

De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2'. Ten opzichte van de huidige situatie worden de bouwmogelijkheden ter plaatse drastisch beperkt. In de toekomstige situatie is enkel nog een schuilstal met een maximum oppervlakte van 30 m² toegestaan (ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuilstal'). De overige gronden zijn met name bedoeld voor het behoud en de bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden en de voorkomende cultuurhistorische waardenvolle elementen (zie afbeelding 9).

3.2 Verplichtingen

Voorafgaand aan de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is een overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uithoorn ('Overeenkomst Ruimte voor Ruimte – Drechthoeve'). In deze overeenkomst zijn verplichtingen opgenomen, waaraan de initiatiefnemer en gemeente zich dienen te houden.

De fasering van deze afspraken / verplichtingen betreffen voor de initiatiefnemer o.a.:

1. De sloop van de stallen, hooiberg (inclusief de funderingen en/of kelders), overeenkomstig bijlage 1 van de regels en erfafscheidingen op het achtererfgebied moet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd;
2. Het verleggen van de dam, het opruimen van de kuilbulten, de inzaai van weidemensel en het aanbrengen van hekwerk als erfafscheiding tussen weiden en erf en het aanleggen van de parkeervoorziening moet plaatsvinden binnen 15 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
3. Het aanbrengen van de landschappelijk inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, moet binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitgevoerd te zijn en vervolgens kwalitatief en kwantitatief in stand worden gehouden. Indien deze termijn niet overeenkomt met de plantingsperiode van de beoogde plantsoorten, dan mag de aanplant plaatsvinden in de direct daarop aansluitende beplantingsperiode.

De gemeente verplicht zich om een bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee de geldende bestemmingen voor het plangebied worden herzien overeenkomstig de nieuwe situatie in het plangebied. Het tijdstip waarop de nieuwe bestemmingen kunnen worden gerealiseerd zal door middel van het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan worden afgestemd op de fasering van de door initiatiefnemer te realiseren verplichtingen zoals hiervoor beschreven.

3.3 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van de agrarische bebouwing en bestaande bedrijfswoning naar maximaal 18 woningen zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen (en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte).

Voor tussen-/hoekwoningen (koop) geldt volgens de CROW-publicatie 381, uitgaande van matig stedelijk en rest bebouwde kom, een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,1 motorvoertuigen per etmaal. Voor twee-onder-een-kapwoningen (koop) geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,8 motorvoertuigen per etmaal. Uitgaande van een toevoeging van 14 tussen-/hoekwoningen en 3 twee-onder-een-kapwoningen, bedraagt de toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afgerond 122 motorvoertuigen per etmaal ((7,1 mvt x 14 woningen) + (7,8 mvt x 3 woningen)).

De Drechtdijk kent in de huidige situatie een verkeersintensiteit van 4.200 motorvoertuigen per etmaal. Met het planvoornemen zal de verkeersintensiteit met maximaal 2,9 % toenemen (122 mvt : 4.200 mvt x 100%). Een weg als de Drechtdijk kent een capaciteit van maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De Drechtdijk heeft derhalve nog voldoende capaciteit om de 122 extraverkeersbewegingen op te vangen. Structurele aanpassingen aan de Drechtdijk zijn niet noodzakelijk.

Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte zijn tevens de cijfers van het CROW als uitgangspunt aangenomen.

In overleg met de gemeente Uithoorn is voor onderhavig bestemmingsplan aangesloten bij de minimale parkeernorm voor een twee-onder-een-kapwoning (koop), uitgaande van een matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom. De te hanteren parkeernorm bedraagt daarmee 1,7 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte ten aanzien van woningen bedraagt derhalve afgerond 31 parkeerplaatsen (1,7 pp x 18 woningen).

Binnen het plangebied zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten oosten van de boerderijwoning en het zomerhuis. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren'. De aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren' biedt ruimte aan een parkeerveld met 34 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig op eigen terrein afgewikkeld. In de regels (artikel 11.3) is de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning juridische verankerd.

3.4 Landschappelijke inpassing

De landschappelijk kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd door het hierboven beschreven planvoornemen. Door het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling op deze locatie is het mogelijk om het perceel landschappelijk in te passen. Momenteel heeft het plangebied een rommelig aanblik (o.a. vanwege de kuilbulten) en zijn de zichtlijnen naar het achterliggende landschap nagenoeg verdwenen.

Het planvoornemen voorziet in het slopen van de overtollige bestaande bebouwing, waardoor een zichtlijn ontstaat van de Drechtdijk naar het achterliggende open landschap. Dit wordt gewaarborgd middels bestemminglegging, bouwvlakken en (functie- en bouw)aanduidingen. Naast sloop van de overtollige bebouwing ter plaatse worden de bestaande kuilbulten (zie afbeelding 8), verhardingen en mestopslag en andere aanhorigheden verwijderd, waardoor de kwaliteit ter plaatse drastisch verbeterd.



Afbeelding 8: Bestaande kuilbulten die de zichtlijn vanaf de Drechtijk hinderen

Het erf krijgt daarnaast een duurzame en landelijke inrichting met gebiedseigen beplanting. Aan de voorzijde van het perceel, voor de stalwoningen, blijft de bestaande boomgaard behouden (ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – boomgaard'). De bestaande leilindes langs de voor- en zijgevel van de boerderijwoning en het zomerhuis blijven eveneens behouden. Nieuw aangeplant wordt een beukenhaag bestaande uit 850 stuks (*Fagus Sylvatica*, mt. 80-100) en 7 Japanse sierkersen (*Prunus Serrulata*, mt. 12). De haag wordt aangelegd als afscheiding van de tuin van de boerderijwoning en het zomerhuis en rondom de parkeervoorzieningen. Langs de parkeervoorzieningen worden eveneens de 7 Japanse sierkersen aangeplant. De overige delen van het plangebied worden ingericht als grasland. Hierbinnen is uitsluitend de bouw van een schuilstal toegestaan.



Het voldoen aan de landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsregels, waardoor de inpassing juridisch is gewaarborgd. Het landschappelijk inpassingsplan is daarbij als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerkingen tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk, zoals bedoeld onder de 3^e bullet, is de Stelling van Amsterdam. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken. In het provinciale beleid (paragraaf 4.2) wordt hier verder op ingegaan.

Daarnaast heeft het Rijk beleid opgesteld voor woningen rondom de luchthaven Schiphol. Dit betreft de voormalige 20ke-countour en de huidige LIB-gebieden. In paragraaf 5.8 wordt hier verder op ingegaan.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddenzeegebied;
- Defensie; en
- Erfgoederen van 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. In het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) wordt verder ingegaan op het onderdeel 'erfgoederen van universele waarde' ten aanzien van de Stelling van Amsterdam.

Besluit ruimtelijke ordening - Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

De Laddertoets hoeft alleen te worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert een aantal uitgangspunten, die gebruikt worden bij de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak 201608869/1/R3).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Daarnaast worden, volgens de Nota van Toelichting, ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Wanneer de Ladder niet van toepassing is op het plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan betreft een ontwikkeling in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De ontwikkeling is derhalve niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die Ladderplichtig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid van en de behoefte aan het plan.

Kwantitatieve behoefte

De provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit die elke 2 jaar gekoppeld wordt aan het meest recentelijke woonbehoefte onderzoek. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiële plannen). Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2020-2024 inmiddels 1.825 woningen gepland staan. Daarnaast is nog ruimte voor 399 woningen (onbekend).

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan plannen zijn. Een groot deel van plannen past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende jaren.

Gezien de grote woningbehoefte in de regio en het feit dat onderliggend planvoornemen voorziet in extra woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het bestemmingsplan voorziet in de geplande Ruimte voor Ruimte ontwikkeling van maximaal 18 woningen. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd, wordt alle overtollige bebouwing ter plaatse gesloopt en wordt de kwaliteit van het landschap ter plaatse verbeterd.

In totaal wordt 492 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor worden de bestaande boerderijwoning, het zomerhuis en de grote stal herontwikkeld tot maximaal 18 woningen.

Het planvoornemen voorziet daarmee in een reducering van het oppervlakte aan bebouwing. Door de sloop van de overtollige bebouwing ontstaat een nieuwe zichtlijn vanaf de Drechtdijk naar het achterliggende open landschap. Het erf krijgt daarnaast een duurzame en landelijke inrichting met gebiedseigen beplanting. Gesteld kan worden dat de (landschappelijke) kwaliteit ter plaatse ten gevolgen van het planvoornemen verbeterd.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling en dus niet Ladderplichtig is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan onderliggend planvoornemen.

Conclusie rijksbeleid

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 van de provincie Noord-Holland is op 19 november 2018 vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De provincie gaat uit van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’, gelet op de diversiteit aan regio’s, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Ambities van de provincie zijn:

- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
- Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond
- Vergroten biodiversiteit in Noord-Holland;
- Een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor;
- Een betere aansluiting op de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief);
- Een effectieve, veilige en efficiënte verplaatsing van inwoners en bedrijven van Noord-Holland;
- Het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie;
- Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal maken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het nationale landschap ‘Stelling van Amsterdam’. Voor dit landschap is de ambitie “het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie” van toepassing. Hiertoe heeft de provincie de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 opgesteld. In onderstaande paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het plangebied is onderdeel van het ensemble 'Aalsmeer – Uithoorn'. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijlandschappen en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap. Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een 'landschap' van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble evenals de Stelling van Amsterdam.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid, en;
- Helder te positioneren ten opzichte van ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

De ruimtelijke ontwikkeling is in lijn met het gestelde in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, aangezien voor de realisatie van de 18 woningen uitsluitend gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing. De bouwmassa en positionering van de deze gebouwen sluit aan bij de karakteristiek van de Drechtijk. Door inachtneming van Leidraad Erfgoedcommissie Uithoorn bij Drechtijk 125 (20 september 2021) blijft de cultuurhistorische waarden van de bebouwing gewaarborgd; het monumentale pand zal terdege worden gerestaureerd. Het landelijke karakter van het perceel blijft hiermee overeind en de cultuurhistorische waarden van de bebouwing blijft gewaarborgd.

Daarnaast wordt door het slopen van de overtollige bebouwing een nieuwe zichtlijn gerealiseerd naar het achterliggende open landschap. Dit wordt gewaarborgd middels bouwvlakken en (functie- en bouw)aanduidingen.

Het erf krijgt daarnaast een duurzame en landelijke inrichting met gebiedseigen beplanting. Aan de voorzijde van het perceel, voor de stalwoningen, wordt de bestaande boomgaard behouden. De bestaande leilindes langs de voor- en zijgevel van de boerderijwoning en het zomerhuis blijven eveneens behouden. Nieuw aangeplant wordt een beukenhaag en zeven Japanse sierkersen. De overige delen van het plangebied worden ingericht als grasland met geen tot weinig opgaande beplanting. Hierbinnen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en een schuilstal toegestaan.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordeningen. In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in de regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Relevante artikelen uit de Omgevingsverordening zijn:

- Artikel 6.9: MRA landelijk gebied;
- Artikel 6.24: Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol;
- Artikel 6.49: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA Landelijk gebied in principe niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Onderhavig planvoornemen maakt echter nog gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de overgangsbepalingen van de Omgevingsverordening (hoofdstuk 12) is in artikel 12.8 de overgangsbepaling 'ruimte voor ruimte' opgenomen. Op basis van dit artikel blijft artikel 16 van de PRV en de op grond van dit artikel vastgestelde Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 van toepassing op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd, met dien verstande dat het ruimtelijke plan vóór 1 januari 2022 wordt vastgesteld.

In artikel 16 van de PRV is de regeling opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Daarnaast stellen Gedeputeerde Staten nadere regels omtrent het voorstaande. Het planvoornemen maakt gebruik van deze Ruimte voor Ruimte regeling.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen op basis van het overgangsrecht voldoet aan het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van het werkingsgebied MRA Landelijk gebied.

Artikel 6.24: Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en de ligging van het plangebied in de LIB 5 zone. Daarmee is in onderhavig bestemmingsplan voldoende rekenschap gegeven aan het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld waarom woningen ter plaatsen aanvaardbaar worden geacht. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van de LIB 5 zone.

Artikel 6.49: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op basis van artikel 6.49 van de Omgevingsverordening dienen gemeenten in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden. Daarbij is in dit artikel vastgelegd hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in UNESCO-werelderfgoederen. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten.

In de voorgaande paragraaf 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie' heeft reeds de toetsing van het planvoornemen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie plaatsgevonden. Op basis van deze toetsing is in voldoende mate aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling de kernkwaliteiten van het gebied niet aantast. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen in lijn is met de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

Ontwerp – Omgevingsverordening NH2022

De rol van de overheid in het fysieke domein verandert. Er is sprake van een samenleving die in toenemende mate zelf eigenaarschap toont en ruimte vraagt voor eigen initiatieven en een minder voorspelbare toekomst. De provincie Noord-Holland wil een overheid zijn die anticipeert op deze veranderingen in de maatschappij. Daarbij staat de opgave centraal en draagt de provincie vanuit haar toegevoegde waarde hieraan bij. Dit sluit aan bij de doelstellingen en uitgangspunten van de Omgevingswet

De provincie Noord-Holland heeft ervoor gekozen zich tijdig voor te bereiden op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom is vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet al vormgegeven aan de kerninstrumenten van de provincie van deze wet: de Omgevingsvisie en de omgevingsverordening. De provinciale Omgevingsvisie is hét lange termijn ontwikkelingsbeeld dat strategische keuzes bevat over de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in Noord-Holland. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in de regels van de provincie. Met de Omgevingsverordening NH2022 wordt dit traject vervolgd.

De Omgevingsverordening NH2022 vertaalt de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050. Bij de totstandkoming van deze Omgevingsvisie NH2050 is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Dit kreeg zijn vervolg bij de totstandkoming van de Omgevingsverordening NH2020. Voor het opstellen van de Omgevingsverordening NH2022 is hierop voort geborduurd. Er zijn thematische ambtelijke en daarna bestuurlijke gesprekken en online bijeenkomsten/inputsessies gehouden. De input is verwerkt in de zogeheten 75% versie van de Omgevingsverordening NH2022. Deze is voor ambtelijke consultatie uitgezet. Tijdens deze ambtelijke consultatie heeft een online vragensessie plaats gevonden en zijn reacties ontvangen. Deze reacties hebben als input gediend voor de ontwerp-Omgevingsverordening NH2022, die van 26 april tot 18 juni 2021 ter inzage heeft gelegen. De zienswijzen die op het ontwerp zijn ingebracht zijn verwerkt in de definitieve ontwerp-Omgevingsverordening 2022. Naar verwachting zal Provinciale Staten dit ontwerp in het voorjaar van 2022 vaststellen. De Omgevingsverordening 2022 zal vervolgens gelijktijdig met de Omgevingswet inwerkingtreden. Vooralsnog is de datum van inwerkingtreding gesteld op 1 juli 2022.

De Omgevingsverordening 2022 zal voor wat betreft de daarin opnieuw opgenomen Ruimte voor Ruimte regeling een systematiek volgen waarmee de gemeente Uithoorn al ruimschoots ervaring heeft opgedaan, namelijk die van een vereveningsfonds. Een dergelijk fonds maakt het mogelijk dat voor alle RvR projecten tezamen binnen een gemeente, effectief een exploitatie gehanteerd wordt. Het fonds wordt gevoed door bijdragen vanuit RvR projecten met een batig saldo. Vanuit het fonds kunnen vervolgens RvR projecten gefinancierd worden met een tekort op de exploitatie. Op die manier zijn de financiën niet langer leidend bij de uitwerking van een RvR project en worden nog slechts woningen toegelaten die passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten. Bij een vereveningsfonds dient de gemeente uiteraard rekening te houden met de kostenverhaalssystematiek uit de Wet ruimtelijke ordening, die een koppeling vereist met een (inter)gemeentelijke structuurvisie en daarin benoemde bestedingsdoelen. De gemeente Uithoorn voldoet aan deze eis middels de paragraaf over grondexploitatie in de Structuurvisie en door het benoemen van de locaties waar RvR toepassing vindt op de Uitvoeringsagenda van de Structuurvisie onder A1 en A8. Zie paragraaf 4.3 hieromtrent

Onderhavig planvoornemen wordt mogelijk gemaakt middels het gemeentelijk verveningsfonds. Hiertoe is een overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uithoorn ('Overeenkomst Ruimte voor Ruimte – Drechthoeve'). In deze overeenkomst zijn de verplichtingen opgenomen, waaraan de initiatiefnemer en gemeente zich dienen te houden. Zo zal de initiatiefnemer enkele fysieke handelingen ten aanzien van de sanering, sloop en herinrichting van het plangebied uit moeten voeren en dient de gemeente een bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee de geldende bestemmingen voor het plangebied worden herzien overeenkomstig de nieuwe situatie in het plangebied.

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening, hebben de Gedeputeerde Staten de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (RvR) 2015 opgesteld om te waarborgen dat een ontwikkeling voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Op basis van het overgangsrecht in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 is de Uitvoeringsregeling nog steeds van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door de sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Ter compensatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor de (ver)bouw van nieuwe woningen op de saneringslocatie (of elders in het gebied).

Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze woningen, wat betreft aard en omvang passend zijn in het landschap en de omgeving. Ruimte voor Ruimte levert per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst op via:

- Sloop en eventuele herinrichting;
- Versterking van beeldkwaliteit op de locatie door een goede keuze van aard en omvang van de bebouwing.

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

- De regeling wordt toegepast op vrijwillige basis;
- Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling moet er sprake zijn van storende (agrarische) bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Compenserende woningbouw vindt plaats op de saneringslocatie, dan wel aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Wanneer dit niet mogelijk is vanwege ruimtelijke kwaliteit of om dat de beschikbare locaties en de saneringslocatie niet geschikt zijn voor compensatiewoningen, mag ook op andere locaties gebouwd worden, bijvoorbeeld in landelijk gebied;
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteitsplan voor zowel de slooplocatie als de locatie waar compenserende woningbouw plaatsvindt;
- Een initiatiefnemer mag, binnen redelijke grenzen, geld verdienen aan het initiatief;
- De initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.

Zoals aangegeven vindt compenserende woningbouw bij voorkeur plaats op de saneringslocatie. Hieraan is wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap.

Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van de ruimtelijke kwaliteit, tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume, afgezet tegen de omvang van de te compenseren saneringskosten. De gemeente weegt op transparante wijze de alternatieven en beslist waar compenserende woningbouw plaatsvindt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van bestaande agrarische bebouwing en bedrijfswoning naar maximaal 18 woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het planvoornemen vindt plaats op de eigen locatie van initiatiefnemer die zijn bedrijf beëindigt en zijn bedrijfsterrein saneert (saneringslocatie). Met het planvoornemen wordt overtollige bebouwing, verhardingen en aanhorigheden gesloopt en/of verwijderd.

Tevens worden de woningen landschappelijk ingepast, zodat een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied plaatsvindt. De initiatiefnemer dient zich daarnaast aan verplichtingen te houden ten aanzien van sloop, sanering en herinrichting. Zodoende wordt ter plaatse van het plangebied een kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch gewaarborgd. Het voornemen is derhalve passend binnen het (voormalige) provinciale beleid ten aanzien van Ruimte voor Ruimte.

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Uithoorn

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

Visie op Hoofddijnen

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

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

Stelling van Amsterdam

Over de Stelling van Amsterdam staat het volgende in de Structuurvisie:

In 1996 is de Stelling van Amsterdam toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van de UNESCO. Op het grondgebied van Uithoorn bevinden zich de Forten De Kwakel en Aan de Drecht. De forten, batterijen en defensiedijken met de daarbij behorende vuurlinie hebben een zeer hoge historische geografische waarde.

De vuurlinie volgt als wal het beloop van de polderdijken. Deze bedijkingen bestonden reeds voor de aanleg van de stelling en werden slechts ten behoeve van de militaire bestemming aangepast door ze op te hogen, van steunberm en traversen te voorzien en door een gedekte weg aan keelzijde te leggen (de huidige Vuurlijn).

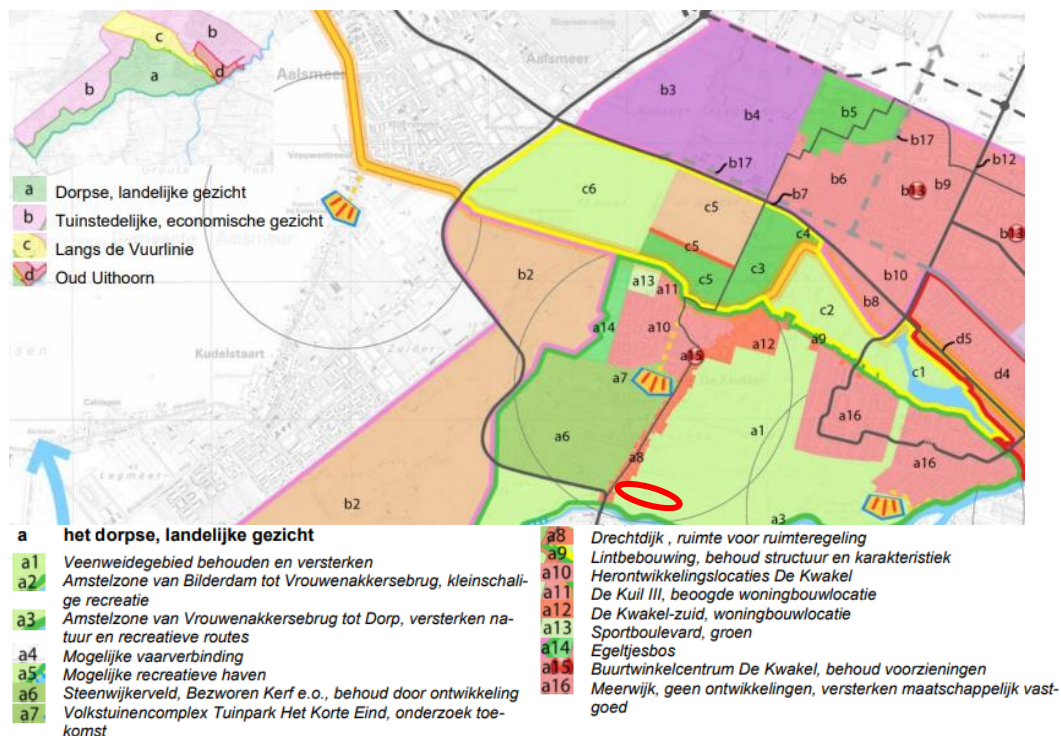
Het landschap rondom de Stelling van Amsterdam wordt beschermd. De provincie heeft zich in het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 23 september 2008) uitgesproken voor het beperken van bebouwing in het gebied. Over dit plan is overleg gepleegd met betrokken partijen zoals gemeenten, forteigenaren en fortbeheerders.

In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria voor ontwikkelingen bij/in de stelling geformuleerd. Voor het zuidwestelijk deel (waarin De Kwakel valt) zijn dit de criteria:

- Doorgaande lijn van de verdedigingsdijken herkenbaar maken;
- Aan weerszijden van de verdedigingslijn een strook van minimaal 100 meter vrijhouden, rond de forten in een cirkel van 1.000 meter een groen kader openhouden;
- Bij doorsnijdingen van de hoofdverdedigingslijn door infrastructuur moet de dijk in massa dominant zijn ten opzichte van het doorsnijdende element;

- Verbindingen tussen forten en hoofdverdedigingslijn behouden en versterken.

Het beeldkwaliteitsplan van de provincie is ondertussen vervangen door Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (zie paragraaf 4.2).



Afbeelding 10: Visiekaart structuurvisie Uithoorn (plangebied rood omlijnd)

Plangebied

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

"A1: Veenweidegebied

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

"A8: Drechtelijk, ruimte voor ruimteregeling

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

Dit bestemmingsplan voorziet met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in de realisatie van woningen. Tevens voorziet het planvoornemen met de sloop van de overvloedige gebouwen in meer openheid van het gebied. Hiermee is het planvoornemen in lijn met het gestelde in de Structuurvisie van de gemeente Uithoorn.

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

In december 2012 heeft de gemeente Uithoorn de Woonvisie 2013-2023 vastgesteld. Deze visie heeft een looptijd van 10 jaar. De woonvisie streeft naar variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van verschillende woongebieden. Mensen met een beperkt inkomen moeten een goed perspectief op de woningmarkt hebben. Er wordt gestreefd naar een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en op het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door doorstroming en daarmee het tegengaan van scheef wonen.

Ter uitvoering van de Woonvisie heeft de gemeenteraad op 14 december 2019 de Verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn (hierna de doelgroepenverordening) vastgesteld. In deze verordening zijn de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning geregeld. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen is in de verordening vastgelegd. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale huurwoning en de middeldure huurwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Per gebied van de gemeente is in de Woonvisie een strategie opgesteld. Het planvoornemen ligt in het dorp 'De Kwakel'. De strategie van De Kwakel komt neer op 'behouden, maatwerk verbeteren'. Dit houdt in een gevarieerd dorp, waar mensen oud kunnen worden, maar zeker ook kansen hebben om te starten. De binding is er groot en de lokale vraag is leidend bij de invulling van kansen voor (ver-)nieuwbouw. De typering van De Kwakel houdt het volgende in:

"De Kwakel is een dorp met redelijk wat groen en speelvoorzieningen. Het woningaanbod in De Kwakel is gevarieerd (ook naar bouwperiode) en kent meer vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen dan de rest van Uithoorn en minder appartementen. De waarde van de koopwoningen ligt hoog. De huurvoorraad is relatief klein en is grotendeels in de jaren '50 en '60 gebouwd. Het aanbod voor starters is beperkt. Tegelijkertijd kent De Kwakel een hoge kernbinding. De bevolking van De Kwakel heeft een betere inkomenspositie dan gemiddeld in Uithoorn. De Kwakel is nog niet sterk vergrijsd. De komende periode zal dat veranderen. In De Kwakel is de kernbinding groot: 75% van de verhuisgeneigden zoekt binnen De Kwakel. De leefbaarheid is goed en de kwaliteit van de openbare ruimte is redelijk tot goed. Verbetering is al gepland."

In de Woonvisie worden de volgende kansen geformuleerd:

- Kansrijk: starters die in De Kwakel en/of Uithoorn willen blijven. Behoud sociale huur, doorstroom van ouderen (bij mogelijkheden voor nieuwe levensloopbestendige woningen), nieuw bouw voor deze groep (consumentgericht);
- Kansrijk: woningen voor senioren: inzet op aanpassen koopwoningen en kansen voor (her-)ontwikkeling benutten voor nieuwe levensloopbestendige woningen.

Het planvoornemen voorziet onder andere in de realisatie van 14 kleinschalige koopwoningen in het goedkope segment, welke uitermate geschikt zijn voor starters. Het beoogde type woningen sluit naadloos aan op de kansen uit de Woonvisie. De woningen voldoen bovendien aan de doelgroepenverordening. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de genoemde strategie die stelt dat de lokale vraag leidende is bij de kansen voor (ver)nieuwbouw.

Actieplan wonen

In 2013 is de “Woonvisie Uithoorn 2013-2023; Meer keuzen voor de woonconsument” door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente ten aanzien van wonen vastgelegd. De Woonvisie sluit aan op de uitgangspunten van de “Strategische Visie Uithoorn 2030”. Met het Actieplan Wonen krijgt het beleid uit de Woonvisie een nadere uitwerking, waarbij de focus ligt op de actuele knelpunten en de groepen die deze ondervinden.

De punten uit het actieplan hebben voornamelijk betrekking op starters, huur en potentiële doorstromers. Eén punt uit het actieplan beschrijft het versnellen van de woningbouw. Aangezien locaties in Uithoorn schaars zijn, komt meer en meer de uitdaging te liggen in het benutten van de resterende locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Het planvoornemen draagt bij aan (versnelling van) de woningbouw in Uithoorn. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling kan gesteld worden dat optimaal gebruik gemaakt wordt van de schaarse ruimte binnen de gemeente Uithoorn. Het planvoornemen ligt hiermee in lijn met het actiepunt uit het Actieplan wonen.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

De gemeente Uithoorn heeft een programma opgesteld om Uithoorn samen duurzamer te maken. In deze Duurzaamheidsagenda staan de doelen en de activiteiten voor de komende jaren. Het beleid richt zich op de drie grootste duurzaamheidsopgaven van dit moment: de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Energietransitie

Elk jaar moet een reductie van het energiegebruik plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5%. In 2040 wordt de volledige gemeentelijke energievraag duurzaam opgewekt en in 2050 is de gemeente Uithoorn aardgasvrij. Voor elke inwoner is er dan een duurzaam, betaalbaar alternatief. Bestaande particuliere woningbouw moet (verder) verduurzaamd worden, met oog op het aardgasvrij zijn in 2050.

Klimaatadaptatie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn volledig ‘klimaatproof’ ingericht zijn. Bij elk werk worden de mogelijkheden om de openbare ruimte ‘waterrobuust’ en ‘klimaatbestendig’ te maken benut. De gemeente is hiermee voorbereid op de gevolgen van een toenemende kans op droogte en draagt bij aan het verminderen van wateroverlast.

Circulaire economie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn een volledig circulaire economie hebben. In 2025 is er maximaal 30 kg restafval per inwoner per jaar. In 2050 moet elke inwoner afvalvrij zijn en wordt volledig circulair gebouwd.

Binnen de beoogde Ruimte voor Ruimte ontwikkeling liggen kansen voor verduurzaming. De toekomstige stalwoningen zullen gasloos worden gerealiseerd en bieden de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen. Het voornemen draagt hiermee op kleine schaal bij aan de duurzaamheidsopgaven van de gemeente Uithoorn, die onder andere stellen dat het energiegebruik binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5% per jaar reduceert en dat de gemeente in 2050 volledig ‘klimaatproof’ is.

Welstandsnota 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.

De welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing.

Het plangebied valt binnen het gebied 'Linten'. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, wat inhoudt dat hier gebiedsgerichte welstandscriteria van kracht zijn. Deze zijn hieronder nader uitgewerkt.

Gebiedsgerichte criteria

Amsteldijk-Noord, Boterdijk, Zijdelveld, Ringdijk, Thamerweg en Drechtdijk zijn bebouwde linten in Uithoorn. Tussen de veelal op ruime afstand van elkaar staande gebouwen zijn de achterliggende weilanden en kassen te zien. De linten vormden voorheen de belangrijkste verbindingroutes in de gemeente.

De bebouwing is kleinschalig met op een aantal plaatsen geschakelde woningen. Op andere plekken langs de linten staan de woningen, boerderijen en kleinschalige bedrijven vrij op eigen erf. Het hoofdvolume ligt voor op de kavel en is gericht op de weg. De hallen, kassen en schuren liggen meer naar achteren.

De bebouwing bestaat meestal uit één of twee lagen met kap. Naast elkaar gelegen panden verschillen soms sterk qua nokrichting, materiaal van de gevels en detaillering. De gebouwen zijn meestal klein van schaal en terughoudend gedetailleerd. Een enkel gebouw in de buurt heeft uitbundigere versiering.

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

Het planvoornemen is lijn met het gestelde in de Welstandsnota, aangezien gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing (de boerderijwoning, het zomerhuis en de grote stal). Het uiterlijk van de bebouwing wijzigt daarbij nauwelijks.

Conclusie gemeentelijk beleid

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen in principe past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op de factoren op het gebied van milieu die een beperking kunnen inhouden voor het plangebied. Het gaat hierbij om archeologie en cultuurhistorie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, luchtvaart Schiphol, natuurwetgeving en water.

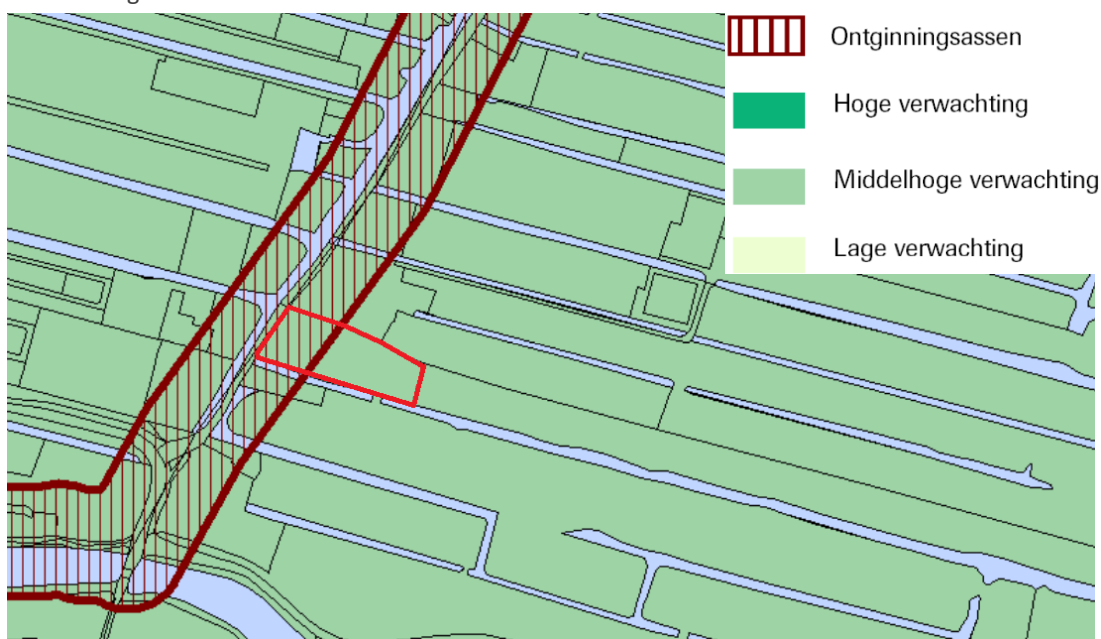
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft de 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 gesteld voor behoud hiervan. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden verschillen echter per verwachtingswaarde. Wanneer er niet aan de voorwaarden kan worden voldaan dan staan de vervolgstappen die daarna gevolgd moeten worden beschreven.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting en is aangewezen als ontginningsas. Voor het plangebied zijn de onderzoeksverplichtingen van de ontginningsassen leidend aangezien de drempelwaarde hier lager ligt dan voor gebieden met een middelhoge verwachting.



Afbeelding 11: Archeologische verwachtingswaarden (plangebied rood omlijnd)

Ontginningsassen

Het gebied met de ontginningsassen is een veengebied waar de bewoning zich concentreerde in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Binnen de ontginningsassen (weergegeven als 100 meter brede zone) is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Bodemingrepen in ontginningsassen groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd, moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m² (ongeacht de diepte van de bodemverstoring) in de ontginningsassen betreft, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Gebieden gelegen in de ontginningsassen kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Zones met een middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen van meer dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Onderzoek

Ter hoogte van de boerderijwoning en het zomerhuis valt het plangebied in een zone behorend bij 'ontginningsassen'. Hierbinnen is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld.

De boerderijwoning en het zomerhuis worden opgesplitst twee woningen elk (vier woningen in totaal). Hiertoe wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing c.q. funderingen. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats. De grenswaarden van 100 m² en 0,3 meter onder maaiveld worden derhalve niet overschreden. Een archeologisch onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. Eventueel ter plaatse voorkomende archeologische waarden blijven bij toekomstige ontwikkelingen beschermd door het handhaven de vigerende archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

De overige gronden binnen het plangebied vallen in een zone met een middelhoge verwachting. Hierbij geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. De beoogde stalwoningen bevinden zich in deze zone. Voor de realisatie van de stalwoningen worden gebruik gemaakt van de bestaande funderingen. Zolang de grondwerkzaamheden (buiten de bestaande fundering) minder bedragen dan 500 m² en niet dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats met een groter oppervlakte dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. Een archeologisch onderzoek ter plaatse is derhalve niet noodzakelijk.

Eventueel ter plaatse voorkomende archeologische waarden blijven bij toekomstige ontwikkelingen beschermd door het handhaven de vigerende archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen de Stelling van Amsterdam. Middels provinciaal beleid (o.a. in de nieuwe Omgevingsverordening) zijn hierover regels opgenomen. De toetsing van het planvoornemen aan deze regels heeft in paragraaf 4.2 plaatsgevonden. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen de Stelling van Amsterdam is het planvoornemen tevens getoetst aan de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

De bestaande boerderijwoning is daarnaast aangewezen als een gemeentelijk monument. De bebouwing ter plaatse is van architectuurhistorisch belang vanwege het type met zomerhuis. De bebouwing ter plaatse wordt beschermd middels de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling (indien een gevel aan het bouwwerk te onderscheiden is) en grondoppervlakte, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd te worden.

Daarnaast heeft de Erfgoedcommissie Uithoorn het perceel tweemaal bekeken en voorzien van aandachtspunten welke in acht dienen te worden genomen. Door inachtneming van opgestelde Leidraad Erfgoedcommissie Uithoorn bij Drechtijk 125 (20 september 2021) blijft de cultuurhistorische waarden van de bebouwing gewaarborgd; het monumentale pand zal terdege worden gerestaureerd.

Verder bevinden zich binnen het plangebied geen rijks- en/of provinciale monumenten.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. Daarnaast kan een bedrijf ook vallen onder de meldingsplicht van het Activiteitenbesluit. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere richtafstanden dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

De Drechtijk wordt gekenmerkt door een afwisseling van wonen en bedrijvigheid. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied in zijn algemeenheid sprake van omgevingstype 'gemengd gebied'. De minimale afstand per categorie is in de tabel weergegeven. Deze afstanden zijn afkomstig uit de VNG 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1.000 m

Onderzoek

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

No.	Locatie	Soort bedrijf	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
1.	Voorling 200	Autobedrijf	2	10 meter	Ca. 95 meter
2.	Voorling 140	Bedrijfscentrum	3.1	30 meter	Ca. 140 meter
3.	Drechtdijk 117	Veehouderij	3.2	50 meter	Ca. 50 meter
4.	Drechtdijk 70	Bloemengroothandel	2	10 meter	Ca. 30 meter



Afbeelding 12: Locaties bedrijven (plangebied rood omlijnd)

Gelet op de richtafstanden die behoren bij de milieucategorieën van de nabijgelegen bedrijven en de werkelijke afstanden tot de beoogde woningen, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen. Daarmee wordt enerzijds het planvoornemen niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek

Door Hunneman is in december 2020 een verkennd bodemonderzoek in combinatie met een verkennd asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Drechtdijk 125 in De Kwakel. Het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

In de bodem is zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone/puinlaag is maximaal 2,1 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond.

In de bovengrond zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zwarte metalen en licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten en zware metalen overschrijden de interventiewaarden. De sterk verhoogd aangetoonde gehalten aan zware metalen zijn naar verwachting te relateren aan de sterke bijmengingen aan puin.

In de ondergrond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

De omvang van de aangetoonde sterke verontreiniging met zware metalen bedraagt binnen het te ontwikkelen gebied circa 750 m³ en is globaal ingekaderd. Het betreft derhalve een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Geadviseerd wordt om de verontreiniging met zware metalen binnen het te ontwikkelen gebied, onder milieukundige begeleiding, functiegericht te saneren. Voor de sanering dient een BUS-melding (Immobil) te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Holland).

Nader bodemonderzoek

In juli 2021 is door Hunneman een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Het nader bodemonderzoek heeft tot doel de ernst, mate en omvang te bepalen van de aangetoonde verontreiniging met zware metalen in de vaste bodem.

De omvang van de aangetoonde sterke verontreiniging met zware metalen bedraagt binnen het te ontwikkelen gebied circa 490 m³ en is ingekaderd. De aangetoonde bodemverontreiniging is veroorzaakt voor 1987 en betreft derhalve een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de verontreiniging met zware metalen binnen het te ontwikkelen gebied, onder milieukundige begeleiding, functiegericht te saneren. Voor de sanering dient een BUS-melding (Immobil) te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Een bodemsanering is noodzakelijk om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. De ter plaatse aangetroffen verontreinigen zullen, onder milieukundige begeleiding, functiegericht gesaneerd worden, voordat gestart wordt met de herontwikkeling en/of bouw op de locatie.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Uithoorn gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water, per spoor en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door de luchthaven Schiphol worden in paragraaf 5.8 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico aanwezig op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Ook het Bevt bevat -gelijk aan Bevi- eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast geldt voor sommige transportassen een plasbrandaandachtsgebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

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

Transport over wegen

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

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid ter plaatse van het plangebied beperken.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen.

Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor onderhavig bestemmingsplan is enkel de geluidsbron wegverkeer van belang.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals ‘wonen’ dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van verschillende wegen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve noodzakelijk op basis van de Wet geluidhinder. In november 2020 is door TecMap een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

Uit de berekeningen en toetsing blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Vrouwenakker bedraagt na aftrek minder dan 48 dB L_{den} . Dit betekent dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze weg hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Noordzuidroute bedraagt na aftrek minder dan 48 dB L_{den} . Dit betekent dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze weg hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Amsteldijk Zuid bedraagt na aftrek minder dan 48 dB L_{den} . Dit betekent dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze weg hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Drechtdijk bedraagt na aftrek 55 dB L_{den} . Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd voor drie wooneenheden binnen het plan. De maximaal toelaatbare grenswaarde wordt niet overschreden.

Voor de woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan moet worden van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woningen mag daarbij maximaal 33 dB bedragen.

De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 60 dB L_{den} zonder aftrek. Het is aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidreductie heeft dan de minimale 20 dB die in het Bouwbesluit wordt gehanteerd. Uit het onderzoek blijkt dat het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is bij een karakteristieke gevelgeluidwering van 27 dB. Ook in de woonvertrekken is er dan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeerslawaai over de Drechtdijk wordt overschreden, maar de maximaal toelaatbare grenswaarde niet. Bij de gemeente Uithoorn is een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde van 55 dB. De beschikking hogere waarden Wet geluidhinder is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Onderzoek

Gelet op de aard en omvang van onderliggend bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kan gesteld worden dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetgeen betekent dat het planvoornemen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd kan worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. De huidige concentraties vallen onder de gestelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	18-20 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	19-20 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	11-12 µg/m ³

Tevens kan het aspect stikstof zorgen voor belemmeringen. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.9 'Natuurwetgeving'.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit van 26 november 2002. Hierna is Luchthavenindelingbesluit op 23 oktober 2017 gewijzigd vastgesteld. Dit in verband met de wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een ommissie, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

Sinds eind 2016 is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit. In dit wijzigingsbesluit is de 20 Ke contour opgenomen in een 5e LIB gebied (LIB5 zone) en is in het LIB4 gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied is opgenomen als 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Dit houdt in dat woningbouw uitsluitend in het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte woningen) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Regionale afspraken 'wonen en vliegen'

De Metropoolregio Amsterdam worstelt al langere tijd met concurrerende claims voor de beschikbare ruimte. Als onderdeel van het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH) is de afgelopen jaren gezocht naar een mogelijkheid om de positie van de Mainport Schiphol verder te versterken én tegelijk om woningbouw mogelijk te maken in de Metropoolregio Amsterdam, om zo aan de groeiende vraag naar de woningen te kunnen voldoen. Zo is in februari 2016 door de Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS) ingestemd met een concept-convenant waarin afspraken zijn opgenomen over het provinciaal beleid in relatie tot het bouwen in de 20 Ke contour, het rekenschap geven in bestemmingsplannen en zaken als vrijwaring en informatievoorziening. In het voorjaar van 2016 is hierover een akkoord bereikt (1 april 2016). Met dit akkoord is een einde gemaakt aan de schijnbare tegenstelling tussen wonen, bouwen en vliegen. Dankzij de overeengekomen aanpak kunnen de kwaliteit en vitaliteit van bestaande stedelijke gebieden op peil worden gehouden en kan tevens worden gewerkt aan de woningbouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam.

Plangebied

Het plangebied valt binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (LIB bijlage 3) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Artikel 2.2 lid 1d van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is hier van toepassing.



Afbeelding 13: Ligging plangebied in het LIB 5-gebied

Artikel 2.2.1d

1. Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.
2. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit artikel houdt in dat woningbouw uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

In artikel 1.1.1, onder 1h van Bro is de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' opgenomen:
"Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de bestaande agrarische bebouwing en bedrijfswoning naar wonen middels een Ruimte voor Ruimteregeling buiten bestaand stedelijk gebied. Bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied is in beginsel niet mogelijk. Echter, in artikel 5e van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat woningbouw die tot stand komt met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling als in bedoeld in artikel 16 (van de PVR) een uitzondering is op deze regel.

Ondanks het feit de Provinciale Ruimtelijke Verordening per 16 november 2020 is vervangen door de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 is bovenstaande regeling op basis van het overgangsrecht van de Omgevingsverordening nog steeds van toepassing.

Het planvoornemen dient nog wel beoordeeld te worden op het gebied van externe veiligheid en geluid veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Externe veiligheid

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

Het groepsrisico neemt door het planvoornemen nagenoeg niet toe, waardoor bovenstaande mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn. Het plangebied blijft met het planvoornemen goed bereikbaar voor de hulpdiensten en van de bestaande vlucht- en toegangswegen kan gebruik worden gemaakt. Extra maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Geluidsaspecten

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

Op grond van de provinciale verordening dient bij plannen voor nieuwe woningen binnen de LIB 5 de afweging naast de ruimtelijke aanvaardbaarheid ook expliciet gericht te zijn op het aspect geluid. In dat kader geldt de 'Beleidsregel wonen en vliegen' met bijbehorende Handreiking 'Rekenschap geven'. In deze beleidsregel wordt beschreven hoe in de gemeente invulling wordt gegeven aan het gebruik van de planologische bevoegdheden na de wijziging van het LIB en de bestuurlijke afspraken over vliegen en wonen.

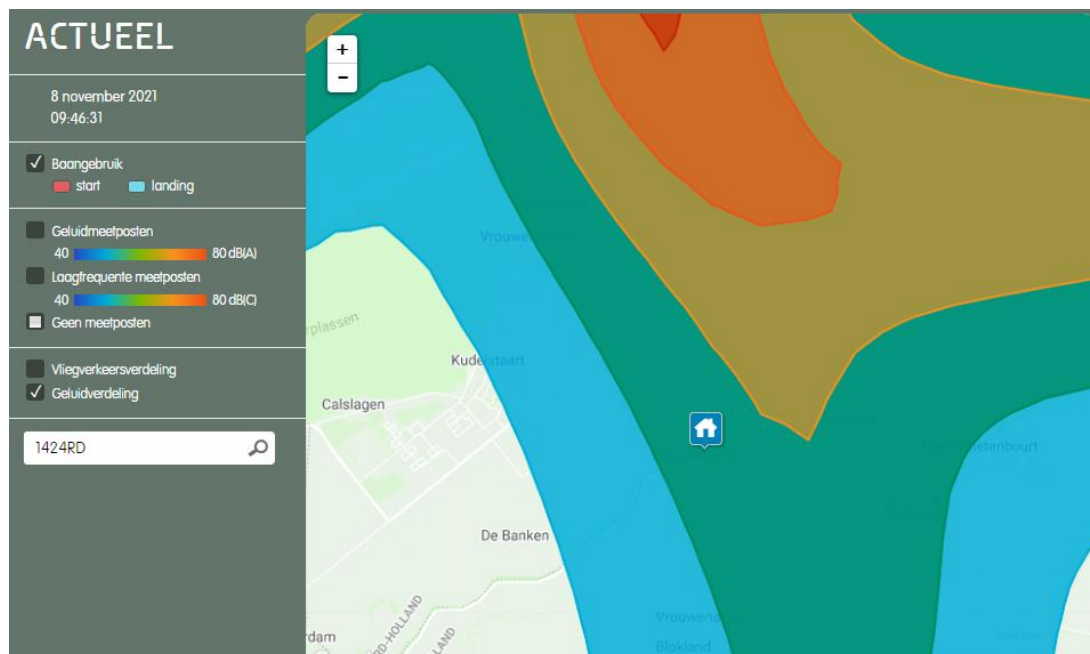
Onderdeel van de afspraken is dat nieuwe bewoners van gebieden binnen de LIB 5 zone zorgvuldig en vroegtijdig worden geïnformeerd over de nabijheid van de luchthaven en de daarmee gepaard gaande aanwezigheid van geluid. De gemeente wijst toekomstig bewoners op het informatieportaal Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS).

Verder informeert de gemeente bij alle woningbouwontwikkelingen actief de ontwikkelaars dat de locatie gesitueerd is in de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Bovendien komt de gemeente in anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars overeen dat in de koopcontracten voor de te bouwen woningen een kettingbeding wordt opgenomen met betrekking tot de informatieplicht.

De gemeente neemt in een overeenkomst op dat de ontwikkelaar verplicht is om aan de voorkant naar de toekomstige bewoners te communiceren dat dit gebied binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

Huidige geluidbelasting

Voor de geluidproductie van Schiphol gelden normen die in het Luchthavenverkeersbesluit (LVB) zijn opgenomen. Deze geluidsnormen zijn gerelateerd aan de jaargemiddelde geluidbelasting per etmaal (L_{den}) en per nacht (L_{night}). De feitelijke optredende geluidbelasting ter hoogte van een plangebied is gelegen tussen de 50 en 55 dB.



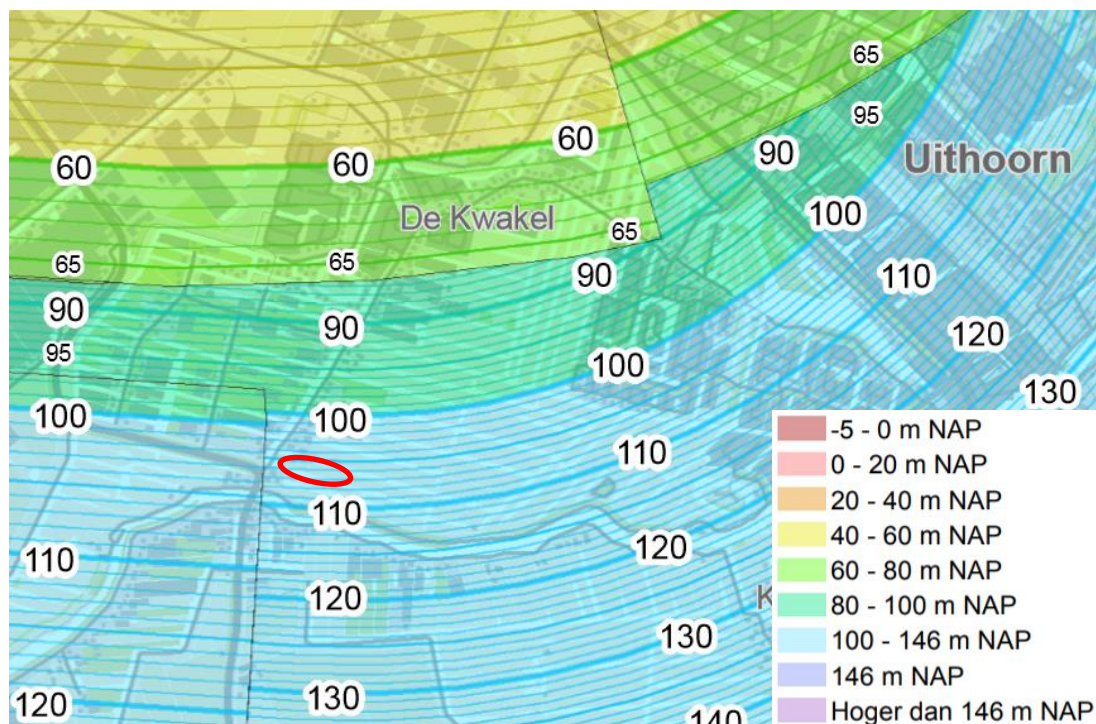
Afbeelding 13: Uitsnede Noise Monitoring System (NOMOS), Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS)

Voor ontwikkelingen in de 20ke zone, maar buiten zone LIB 4, is met name van belang te motiveren dat het plan niet elders, in het bestaand stedelijk gebied buiten de 20 Ke contour kan worden gerealiseerd. Dit is reeds nader onderbouwd in het beleidskader (zie paragraaf 4.1 en 4.2). Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de 'Beleidsregel wonen en vliegen' met bijbehorende Handreiking 'Rekenschap geven'.

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 in onderstaande afbeelding is aangegeven.

Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 100 tot 146 meter ten opzichte van het NAP. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn: gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 100 meter +NAP.



Afbeelding 15: Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit (plangebied rood omlijnd)

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwhoogtes van hoger dan 100 meter +NAP mogelijk. De maximale toelaatbare hoogte vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

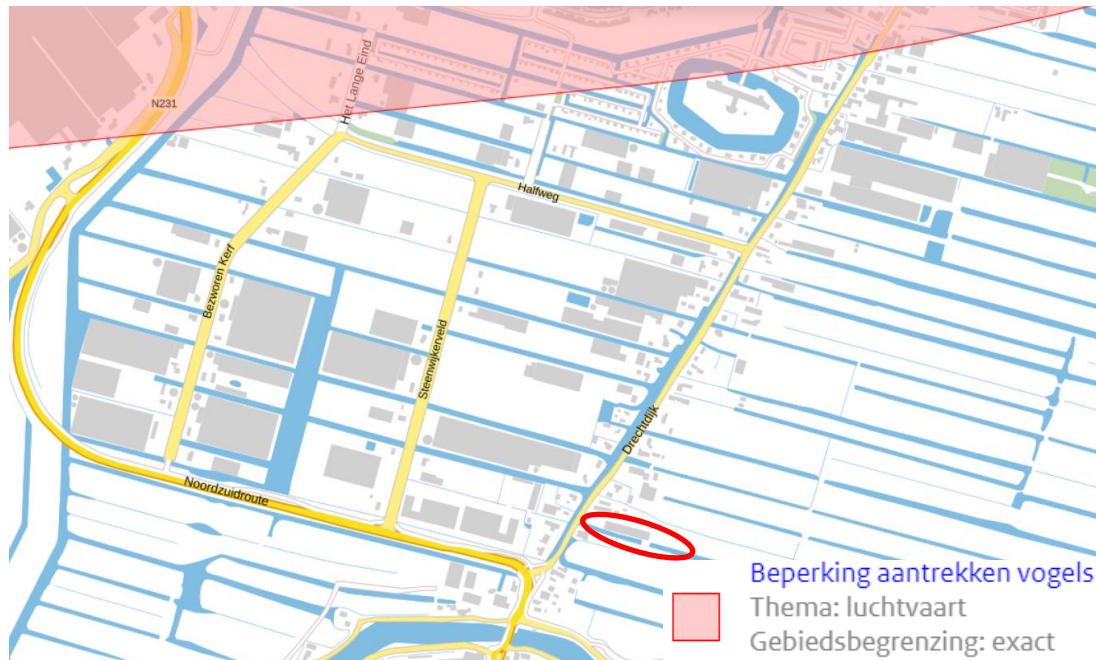
Het plangebied valt buiten het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies (bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit). Binnen deze toetszone is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. Viskwekerijen met extramurale bassins;
3. Opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. Natuurreservaten en vogelreservaten;
5. Moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemmingen binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (20 februari 2003).

Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend. Onderstaande afbeelding laat de gebiedsbegrenzing zien waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies.

Het planvoornemen heeft geen betrekking op vogelaantrekkende functies. Het bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk.



Afbeelding 16: Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit, (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Eventuele klachten gaan direct naar Schiphol en worden door Schiphol afgehandeld. De gemeente neemt in een overeenkomst op dat de ontwikkelaar verplicht is om aan de voorkant naar de toekomstige bewoners te communiceren dat dit gebied binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

5.9 Natuurwetgeving

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten.

Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door een ecooloog onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Onderzoek

Quickscan beschermde planten- en diersoorten

De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect, omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan is aan Adviesbureau Mertens B.V. gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van wettelijke beschermde soorten en indien aanwezig, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. Het volledige rapport is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek is de volgende conclusie naar voren gekomen:

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de start van de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de provincie Noord-Holland. Het voorkomen van effecten op beschermde planten, vissen, reptielen en beschermde ongewervelden kan worden uitgesloten.

Verder kan de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfsplaatsen), broedvogels met vaste rust- en verblijfsplaatsen (huismus en gierzwaluw) en marters (wezel, bunzing, hermelijn en steenmarter) niet worden uitgesloten, effecten kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gericht veldinventarisatie, conform de protocollen, van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en/of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Boerenzwaluwen broeden in de schuren en zijn bedreigd. Gedurende de gerichte veldinventarisatie is het derhalve noodzakelijk dat het aantal nestplaatsen wordt vastgesteld zodat maatregelen kunnen worden getroffen op grond van de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van het doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hiermee rekening gehouden te worden.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van het advies uit de Quickscan beschermde planten- en diersoorten is aanvullend onderzoek verricht naar meerder beschermde soorten. Door Bureau Schildwacht is in 2021 een aanvullend onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen, huismus, gierzwaluw en marterachtige op dit erf. Dit onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol 2021 en de inventarisatieprotocollen zoals beschreven in de kennisdocumenten van de betreffende soorten. Het volledige rapport is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen. Uit het aanvullend onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

Vleermuizen

Er zijn in de gehele onderzoeksperiode geen invliegende of uitvliegende vleermuizen waargenomen, geen sociale geluiden van vleermuizen gehoord binnen de paarperiode die duiden op baltsactiviteit, geen zwermende vleermuizen aangetroffen of gezien die de gebouwen aantikken, geen essentiële vliegroutes van vleermuizen geconstateerd en geen essentiële foerageergebieden voor vleermuizen geconstateerd. Er is daarom geen indicatie dat het plangebied momenteel een belangrijke functie vervult voor vleermuizen en er zijn daarom geen negatieve effecten te verachten. Er hoeven daarom geen mitigerende maatregelen worden genomen voor vleermuizen.

Huismussen

Er zijn vijf nestlocaties aangetroffen van huismussen in het zomerhuis en de hooikap. Bij de voorgenomen ingreep zal de functionaliteit van de nestlocaties verloren gaan. Dit zal leiden tot een overtreding van artikel 3.1 lid 2 Wnb. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen mogelijk negatieve effecten echter worden voorkomen. Dit kan door:

- Het plaatsen van 10 tijdelijke nestkasten/nestgelegenheid in een huismussentil, geclusterd aan een hoge paal;
- Renovatiewerkzaamheden en sloopwerkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode van de huismus;
- Tijdens het broedseizoen van de huismus mogen deze tijdelijke nestlocaties niet binnen de invloedsfeer komen te liggen van de werkzaamheden;
- Er moeten minimaal 10 permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd;
- De permanente voorzieningen dienen bij voorkeur minimaal nog één volledig broedseizoen gelijktijdig beschikbaar te zijn met de tijdelijke nestlocaties.

Overige soorten

Tijdens de veldbezoeken is ook gelet op het voorkomen van overige beschermde soorten. Er zijn geen marterachtige of uilachtige aangetroffen die het plangebied gebruiken als vast verblijf- of foerageergebied. Er zijn geen nestgelegenheden aangetroffen van gierzwaluwen.

Boerenzwaluwen en witte kwikstaarten zijn binnen het plangebied broedend aangetroffen. Deze vogelsoorten kunnen in de directe omgeving een nieuwe broedplaats vinden. Men dient zorg te dragen dat het slopen van de gebouwen plaats vindt buiten de kwetsbare periode van broedvogels.

Stikstofberekening – Natura 2000

Door de ongeldigverklaring van het PAS op 29 mei 2019 zijn veel (bouw)projecten stil komen te liggen. Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor (kleine) projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Per 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent dat in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt. Het is niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen.

In het geval van bouw, sloop en eenmalige aanleg is duidelijk dat het altijd om een tijdelijke activiteit gaat. Op tijdstip X is het bouwwerk immers gereed, gesloopt of aangelegd.

Voor onderhavig planvoornemen is in december 2020 (aanvulling augustus 2021) een stikstofberekening uitgevoerd om te zien of onderhavige ontwikkeling geen gevolgen heeft waarbij significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden. Het volledige rapport is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 6 kilometer van het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied, de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack'. De overige gebieden in de verdere omgeving betreffen onder andere 'Botshol' en 'Oostelijke Vechtplassen'. Gelegen op een afstand van respectievelijk 13 kilometer. Gelet op het feit dat het plangebied niet gelegen is binnen beschermde Natura 2000-gebied, is reëel te veronderstellen dat uitsluitend het aspect stikstof relevant is. Er zal geen sprake zijn van overige effecten. Activiteiten met betrekking tot geluid, trillingen, licht, enzovoorts, hebben een verwaarloosbare invloed op het Natura 2000-gebied.

Uit de AERIUS-berekening van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j verkregen worden op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De verkeersbewegingen verband houdende met de gebruiksfase zullen dan ook geen significante toename van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden in de nabije omgeving als gevolg van de gebruiksfase zijn dan ook uitgesloten.

De parkeerplaatsen voor de beoogde nieuwbouw woningen liggen op minimale afstanden van de woningen zodat de noodzakelijke ritten met de reeds aanwezige auto's zo efficiënt mogelijk uitgevoerd kunnen worden. Voorts zullen er in de berging geen overige stikstofbronnen zoals een gas- of houtkachel aanwezig zijn. Derhalve betreffen de emissies in de gebruiksfase uitsluitend de reeds toegelichte verkeersbewegingen.

Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase zijn dan ook uitgesloten.

Conclusie

Er dient een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden voor de huismus, vóór de start van de renovatie- en sloopwerkzaamheden. Verder vormt het aspect natuurwetgeving, mits inachtneming van de gestelde mitigerende maatregelen, geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

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

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is ter ontwerp voorgelegd op 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 - 2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- Waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- Zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- Kader stellen voor regionale waterkeringen;

- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- Waterrobuust inrichten bevorderen;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

Thema's

- **Waterveiligheid**
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen, houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De 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 rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's).

Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

- Op en om het water

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

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

- Een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstel gebied;
- De kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- De waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- Actualiseren van de legger;
- Gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Keur, Vecht. Binnen dit Waterschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking heeft staan om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Watertoets

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

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Uit de bekende (geo)hydrologische informatie blijkt dat de bodem binnen het plangebied bestaat uit een deklaag van veen, kleihoudend, matig fijn zand en zandig klei wat een slechte doorlatendheid heeft. Infiltreren van het af te koppelen hemelwater biedt geen oplossing.

Oppervlaktewater

Zowel aan de noord- als zuidzijde grenst het plangebied aan watergangen. Beide watergangen zijn niet opgenomen op de legger van het waterschap. Ten aanzien van beide watergangen gelden derhalve geen aanvullende bepalingen op grond van de Keur.

Afvalwater

De bestaande bebouwing op de locatie Drechtdijk 125 is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Uithoorn.

Hemelwater

Het hemelwater dat op de bestaande bebouwing en erfverharding valt, wordt (via regenpijpen) afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rond het plangebied liggen. Op de onverharde delen zijgt het water in de bodem of loopt oppervlakkig af naar de watergangen.

Toekomstige situatie

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt circa 492 m² aan bebouwing gesloopt en zal het oppervlakte aan erfverharding drastisch worden teruggebracht (zie bijlage bij de regels 1). In ruil voor het bovenstaande mag vervolgens de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling plaatsvinden, waarbij maximaal 18 woningen worden gerealiseerd in de bestaande boerderijwoning, het zomerhuis en de grote stal. Bij de woningen zijn tevens de daarbij behorende erven en tuinen, in- en uitritten, bijbehorende bouwwerken, parkeren (700 m²) en groen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is ter plaatsen één schuilstal met een maximum oppervlakte van 30 m² toegestaan.

Oppervlaktewater

De beoogde bebouwing wordt niet gerealiseerd binnen de beschermingszone van een watergang. Een watervergunning is derhalve niet noodzakelijk.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Verwacht wordt dat het rioolstelsel voldoende capaciteit heeft 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.

Waterkwantiteit / hemelwater

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlakte af. Zo wordt 492 m² aan bebouwing gesloopt, waarvoor in de plaatse de bestaande agrarische bebouwing en bedrijfswoning worden herontwikkeld naar maximaal 18 woningen. Daarbij mag tevens één schuilstal met een maximum oppervlakte van 30 m² worden gerealiseerd. Per saldo neemt het aandeel verhard dakoppervlakte daarmee af met 462 m².

De beoogde parkeerplaatsen (700 m²) worden gerealiseerd in de vorm van half verharding en wordt derhalve voor 50% meegerekend als zijnde erfverharding, ofwel 350 m². Daarnaast wordt alle overtollige erfverharding in het plangebied verwijderd, met uitzondering van de bestaande inrit. Ook het aandeel erfverharding neemt derhalve af.

Gezien de afname aan verhard oppervlak, worden compenserende maatregelen op basis van het waterschapsbeleid niet noodzakelijk geacht. Het hemelwater dat op de onverharde terreindelen valt, wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of loopt oppervlakkig af naar de watergangen. Het hemelwater dat op het verhard oppervlakte valt, wordt afgevoerd naar de watergangen.

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 dient te worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de regels 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 regels.

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Veehouderij 2

De voor ‘Agrarisch – Veehouderij 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van dieren en het telen van gras, het behoud en de bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen in de vorm van aanwezige archeologische waarden, het verkavelingspatroon en de landschappelijk- en natuurwaarden, een schuilstal ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – schuilstal’ en extensief recreatief medegebruik met de daarbij horende wegen en paden, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op in de voor ‘Agrarisch – Veehouderij 2’ bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en een schuilstal worden gebouwd. Voor het bouwen van een schuilstal geldt dat per bestemmingsvlak één schuilstal is toegestaan met een maximum oppervlakte van 30 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 en 3,5 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 1 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter.

Artikel 4 Tuin

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, in- en uitritten, een vlonder ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – vlonder’, een boomgaard ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – boomgaard’, parkeren ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin – parkeren’ en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op dergelijke gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Daarbij geldt dat de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter mag bedragen en daarvoor niet meer dan 1 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bijbehorende bouwwerken, erven en tuinen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op en in dergelijke gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn toegestaan. De voorgevel van het hoofdgebouw dient daarbij, indien de aanduiding ‘gevellijn’ is opgenomen, op de gevellijn te worden gebouwd. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De goot- en bouwhoogte mogen tevens niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Verder geldt ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ dat behoud en herstel van monumentale bebouwing dient plaats te vinden.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter mag bedragen en daarvoor niet meer dan 1 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

In de voorwaardelijke verplichting is daarnaast opgenomen dat het in gebruik nemen en houden van de woningen uitsluitend is toegestaan nadat o.a. de stallen en hooiberg, inclusief de funderingen en/of kelders zijn gesloopt en de landschappelijk inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan op het perceel is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsassen.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarden.

Artikel 8 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Slotenpatroon' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazige slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven over het buiten beschouwing laten van ondergeschikte bouwonderdelen en cultuurhistorische waarden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de eventuele uitzonderingen hierop en regels ten aanzien van parkeren.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Hier wordt verwezen naar het Luchthavenindelingbesluit.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan worden afgeweken van de regels voor maten (waaronder bouwhoogtes en percentages), overschrijding van bouwgrenzen en de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken. Daarnaast kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot het 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 15 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Drechthoeve De Kwakel".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Op 3 november 2021 is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uithoorn een overeenkomst opgesteld ten behoeve van de kosten. Hiermee wordt 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 bestemmingsplan 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 december 2020 t/m 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen zijn deze zienswijzen beantwoord en is toegelicht of het heeft geleid tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan. De Nota is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.

In een latere fase heeft alsnog inspraak plaatsgevonden vanuit de gemeente en initiatiefnemer. Recent heeft initiatiefnemer zijn burens uitgenodigd om over het plan aan hen te kunnen uitleggen. In oktober 2021 heeft initiatiefnemer 20 uitnodigingen verstuurd naar zijn burens. Vijf buurtgenoten hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt en zijn komen praten op 26 oktober 2021. Twee van hen toonden zich enthousiast over de starterswoningen. Een van hen was enthousiast over de parkeerplaatsen. Vragen werden gesteld over het aantal woningen, waarop initiatiefnemer uitlegde dat het zijn idee was om de stal zoveel mogelijk te gebruiken voor een nieuwe functie. Op de vraag waarom geen lintbebouwing, antwoordde initiatiefnemer dat het aanzicht van de boerderij met boomgaard intact moest blijven. Dit is ook de wens van de Erfgoedcommissie. Daarnaast sprak de wethouder RO tweemaal met drie andere burens van initiatiefnemer, op 10 juni en 27 oktober 2021, na aanleiding van de onvrede die werd geuit over het overslaan van de informele inspraakronde als gevolg van de korte periode die de gemeente gelaten was als gevolg van het overgangsrecht. Ook met de plannen was men het op onderdelen niet eens, waarop de gemeente geantwoord heeft dat dit primair aan initiatiefnemer is, zolang er geen ruimte voor ruimte overeenkomst is. Over de interpretatie van de toepasselijke regels verschilden betrokkenen aanzienlijk met de gemeente. De gemeente heeft hiernaar geluisterd en als reactie een veel uitgebreider algemeen deel toegevoegd aan de Nota van Zienswijzen dan aanvankelijk. Ook is het plan aangepast op de inrichting van het erf, waardoor de beoogde toegevoegde zichtlijn wordt versterkt. In dit algemeen deel wordt uitgebreid ingegaan op de punten van de interpretatie van de regels waarop de burens van initiatiefnemer met de gemeente van mening verschilden.

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.