

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>2</b>  |
| 1.1       | Aanleiding en doel                         | 2         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied           | 2         |
| 1.3       | Doel van het bestemmingsplan               | 3         |
| 1.4       | Vigerende bestemmingsplannen               | 3         |
| 1.5       | Bij het plan behorende stukken             | 3         |
| 1.6       | Leeswijzer                                 | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                  | <b>4</b>  |
| 2.1       | Historie en ruimtelijke structuur omgeving | 4         |
| 2.2       | Bestaande situatie Boterdijk               | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                | <b>7</b>  |
| 3.1       | Bouwproject                                | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>                        | <b>9</b>  |
| 4.1       | Rijksbeleid                                | 9         |
| 4.2       | Provinciaal beleid                         | 12        |
| 4.3       | Regionaal beleid                           | 16        |
| 4.4       | Gemeentelijk beleid                        | 16        |
| <b>5.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                     | <b>19</b> |
| 5.1       | Inleiding                                  | 19        |
| 5.2       | Archeologie                                | 19        |
| 5.3       | Bodemkwaliteit                             | 21        |
| 5.4       | Externe veiligheid                         | 21        |
| 5.5       | Flora en fauna                             | 23        |
| 5.6       | Geluidsaspecten                            | 26        |
| 5.7       | Luchtkwaliteit                             | 26        |
| 5.8       | Water                                      | 27        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische aspecten</b>                 | <b>35</b> |
| 6.1       | Verbeelding                                | 35        |
| 6.2       | Planregels                                 | 35        |
| 6.3       | Toelichting op de bestemmingen             | 36        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>38</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid                | 38        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 38        |

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

Na het beëindigen van een rozenkwekerij op het perceel Boterdijk 174 is een deel van de kwekerij overgegaan naar een collega kwekerij. De rozenkwekerij is vervolgens geleidelijk ontmanteld en de kassen zijn voor het grootste deel gesloopt. Inmiddels zijn de percelen omgevormd tot siertuin. De twee overgebleven kappen en het ketelhuis herinneren nog aan de periode van de glastuinbouw.

De aangrenzende tuinbouwbedrijven hebben inmiddels plaats gemaakt voor nieuwbouw woningen. De heer van Kessel is voornemens om in het verlengde van de nieuwe woningen aan de Linie ook woningen te laten bouwen op de gronden van de oude rozenkwekerij.

Al in 1996 is voor deze locatie een dergelijk verzoek ingediend. Vanwege de staat van de planvorming voor de locatie “De Kwakel achter de kerk” kon toen geen medewerking worden verleend. In 2004/2005 is het verzoek opnieuw ingediend. Door het toenmalige gemeentebestuur is de bereidheid aangegeven om medewerking aan de plannen te verlenen. Maar vanwege de overeenkomst met de ontwikkelaar van “De Kwakel achter de kerk” kon dit niet op korte termijn gerealiseerd worden. In 2010 heeft de aanvrager het plan opnieuw voorgelegd. De eerdere belemmeringen zijn nu niet meer aan de orde.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

De Boterdijk 174 is gelegen in De Kwakel. De locatie vormt in combinatie met de woonwijk 'De Kwakel Achter de Kerk' een tweede lint/lijn langs de Boterdijk. Het plangebied heeft uitzicht op de Vuurlijn en wordt omringt door water in de vorm van sloten en de Ringvaart.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Op de locatie 'Het Erf' rust momenteel de bestemming 'Agrarisch'. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'De Kwakel' is de ontwikkeling van nieuwe woningen niet mogelijk. Hiervoor dient afgeweken te worden van de huidige bestemming. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de nieuwe woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan De Kwakel, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2011.

### 1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

### 1.6 Leeswijzer

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

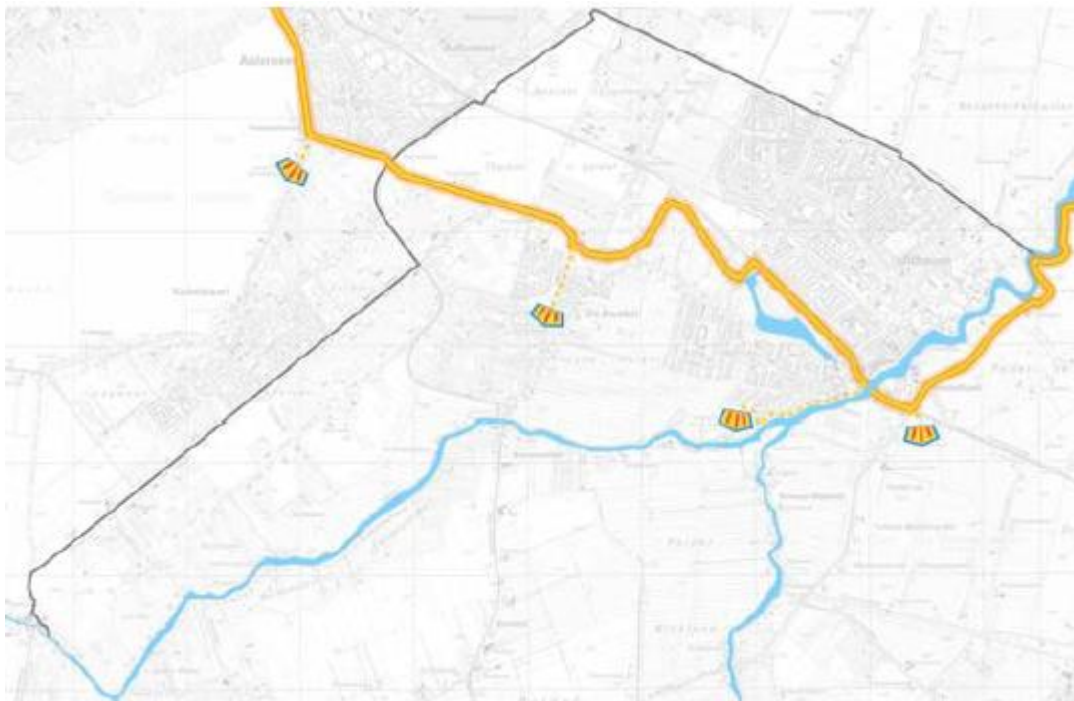
## 2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op de Boterdijk wordt ingegaan. Daarnaast wordt de ruimtelijke opbouw (landschap, structuur etc.) en de functionele opbouw (bedrijven, verkeer, etc.) weergegeven.

### 2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

De gemeente Uithoorn ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel. De Boterdijk 174 behoort tot De Kwakel.

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



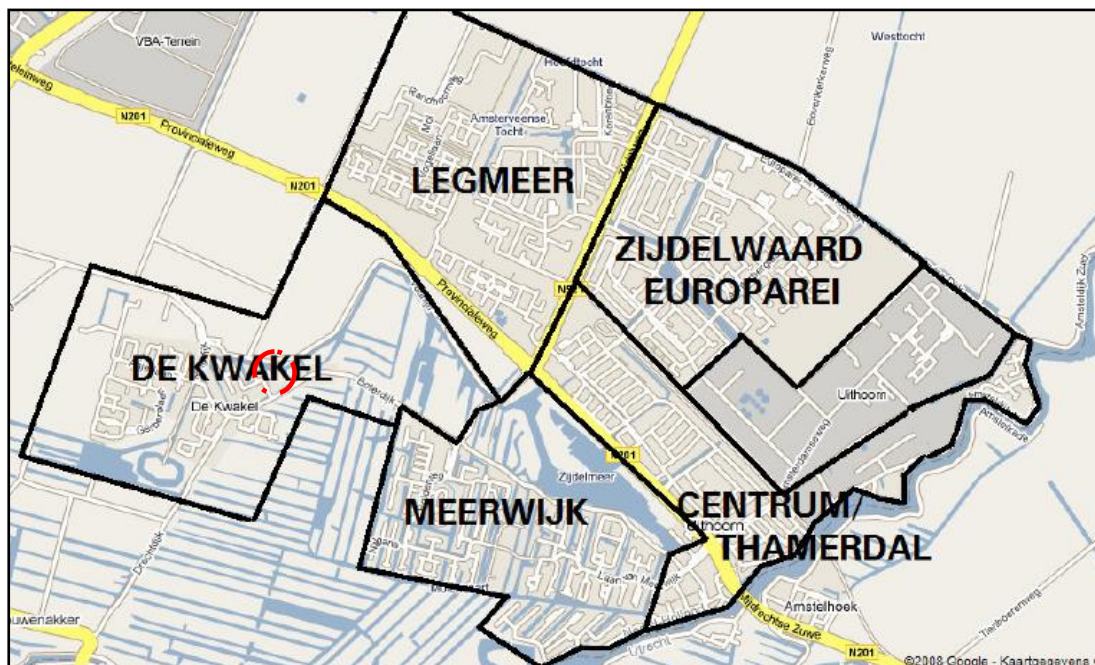
Afbeelding 2 Stelling van Amsterdam (bron: Structuurvisie)

#### *Historie*

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

Uithoorn en het buurtschap Thamen werden tijdens de Bataafse republiek samengevoegd tot één gemeente.

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



Afbeelding 3 Wijkindeling Uithoorn (bron: Woonvisie)

## 2.2 Bestaande situatie Boterdijk

De Boterdijk is oorspronkelijk een historisch lint tussen Uithoorn en het buurtschap De Kwakel. De historische lintbebouwing is nog steeds waar te nemen en wordt beschermd door de gemeente. De Boterdijk in De Kwakel heeft zich vanuit het verleden ontwikkeld tot een kenmerkend element in het landschap door de bebouwing aan beide zijden van de dijk. De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de Boterdijk. Aan de achterzijde van de hoofdgebouwen liggen de bijgebouwen en de tuinen. De bebouwing betreft doorgaans eengezinswoningen met niet meer dan twee verdiepingen en een kap. De lintbebouwing en de beleving van het lint worden door meerdere doorzichten en sloten naar de noordelijk gelegen Vuurlinie versterkt. Door latere inbreidingen, onder andere de nieuwbouw van de woonwijk 'De Kwakel Achter de Kerk' is in een tweede lijn/ lint bebouwing gerealiseerd.

De Boterdijk 174 is momenteel een siertuin. Uit de periode van de rozenkwekerij staan nog een tweetal kappen en het ketelhuis. De oppervlakte van de percelen inclusief water bedraagt circa 4500 vierkante meter.



Afbeelding 4 foto's plangebied

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Bouwproject

Op het ruime kavel van de oude rozenkwekerij wordt voorzien in een viertal nieuwbouwwoningen. De vormgeving van het plan is in samenhang met de Stelling van Amsterdam opgesteld, waarbij het landschapselement, de gekozen architectuur en vormgeving elkaar versterken. Daarmee wint de beleving in het gebied aan kracht. Het perceel ligt in de tweede lijn aan de achterzijde van de lintbebouwing langs de Boterdijk. Vanwege de beleving van deze lintbebouwing is voor het nieuwbouwplan aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuur van de aangrenzende wijk De Kwakel “Achter de kerk”.

Voor de twee noordelijke woningen is gekozen voor een situering dicht bij de Ringvaart om zo de beschikbare ruimte tussen water en gevel kleiner te maken. Hiermee wordt de beleving van de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de Vuurlijn van de Stelling van Amsterdam benadrukt. Voor de zuidelijke twee woningen is dit niet van belang, waardoor er voor een meer standaard situering is gekozen.

De architectuur en indelingen van de woningen zijn zodanig gekozen dat aanbouwen en uitbouwen alleen kunnen plaatsvinden op daarvoor geschikte en reeds voorbereide locaties. Aan- en uitbouwen op andere dan deze locaties zijn in principe niet mogelijk en niet passend in het ontwerp. De woningen worden voorzien van een garage, serre en veranda grenzend aan de hoofdbouwmassa van de woning.

De ontsluiting van de vier woningen vindt plaats via een verkeersverbinding (brug) naar de Linie in de aangrenzende wijk De Kwakel “Achter de kerk”. De woningen liggen rond een centrale (semi-openbare) ruimte. Op dit centrale ‘pleintje’ wordt een (semi) openbare parkeerplaats gerealiseerd. De voorgeschreven parkeernorm van 1.7 parkeerplaats per woning (6.8 parkeerplaatsen totaal) is als volgt op gelost: 2 parkeervakken op eigen terrein voor de 2 kavels gelegen aan de zijde van de Ringvaart (totaal 4) en voor de overige 2 woningen ieder 1 parkeerplaats op eigen terrein (2 in totaal). In totaal zijn dit er 6, naast de parkeerplaats in de openbare ruimte. In totaal zijn 7 parkeerplaatsen in het gebied aanwezig waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Vanuit beeldkwaliteit en in samenhang met de waarde van de Stelling van Amsterdam (Vuurlijn) is de aanleg van de oeverzone langs de Ringvaart in het ontwerp meegenomen. De invulling van deze zone van 3 meter breed zal nog verder worden vormgegeven, maar wordt bij voorkeur op natuurvriendelijke wijze aangelegd. Uitgangspunt is dat de zone niet voor andere doeleinden gebruikt wordt dan als groene bufferzone tussen het water en de woonpercelen.

Op een naastgelegen kavel is nog een voormalig ketelhuis gesitueerd. Deze kavel wordt benut voor extensieve dagrecreatieve doeleinden en tuin. Hier is een bouwmogelijkheid voor een klein gebouw (tuinberging).



Afbeelding 5 Verkavelingsplan Het Erf

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven. Uithoorn valt binnen het MIRT-gebied Noordwest-Nederland. De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio. Dit gebied heeft een aantal opgaven van nationaal belang.

Het gebied van en rond de Metropoolregio Amsterdam kent een grote ruimtedruk. De regio staat voor een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Om de potentiële groei te faciliteren doen Rijk en regio onderzoek om te bekijken of inbreiding volstaat of dat uitbreiding nodig is.

De versterking van de Mainport Schiphol met bijhorend netwerk in samenhang met overige ruimtelijke opgaven is daarbij een belangrijk uitgangspunt. In de Nota Ruimte was al gesteld dat het niet in het kabinetsbeleid past om onder intensief gebruikte vliegroutes nieuwe stedelijke gebieden tot stand te laten komen. Concreet betekent dit dat er buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinex en Vinac 2010) geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 kE-contour. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20

kE-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Over hoe stringent dit geïnterpreteerd moet worden heeft de afgelopen periode intensief contact plaatsgevonden met de voormalige Inspectie VROM. De conclusie daaruit is dat kleinschalige woningbouw op deze locatie, mede omdat deze ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied, mogelijk is.

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

De metropoolregio heeft internationaal een sterke economische positie. Schiphol is de belangrijkste vestigingsplaatsconditie voor internationale bedrijven, hoofdkantoren en kenniswerkers en cruciaal voor het aantrekken van bepaalde bedrijfsfuncties. Te midden van de stedelijke en economische dynamiek bevinden zich rondom het stedelijk gebied enkele unieke cultuurhistorische waarden. Het Rijk beschermt de werelderfgoederen, waaronder de Stelling van Amsterdam, door voor te schrijven dat ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van deze werelderfgoederen moeten behouden of versterken.

### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

Voor de gemeente Uithoorn is het onderdeel 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van toepassing. De regels van dit onderdeel treden pas in werking, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt. Dit is naar verwachting op 1 juli 2012.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn culturele of natuurlijke objecten of gebieden die vanuit mondiaal perspectief uniek zijn. Het Rijk heeft de verplichting deze waarde in stand te houden. Het Rijk stelt in de Barro regels voor de werelderfgoederen, waaronder De Stelling van Amsterdam. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend

kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt. Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan.

### *Nota Belvédère*

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

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

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

### *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

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

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

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

## 4.2 Provinciaal beleid

### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

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

De Provincie kiest ervoor in te spelen op de hierboven geschetste dilemma's door mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langer termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO<sub>2</sub>-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma:

1. Klimaatbestendigheid
  - a. voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
  - b. voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater;
  - c. voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
2. Ruimtelijke kwaliteit
  - a. behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
  - b. behoud en ontwikkeling natuurgebieden;
  - c. behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
3. Duurzaam ruimtegebruik
  - a. milieukwaliteit;
  - b. voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
  - c. behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken;
  - d. voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
  - e. voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
  - f. voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.

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

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

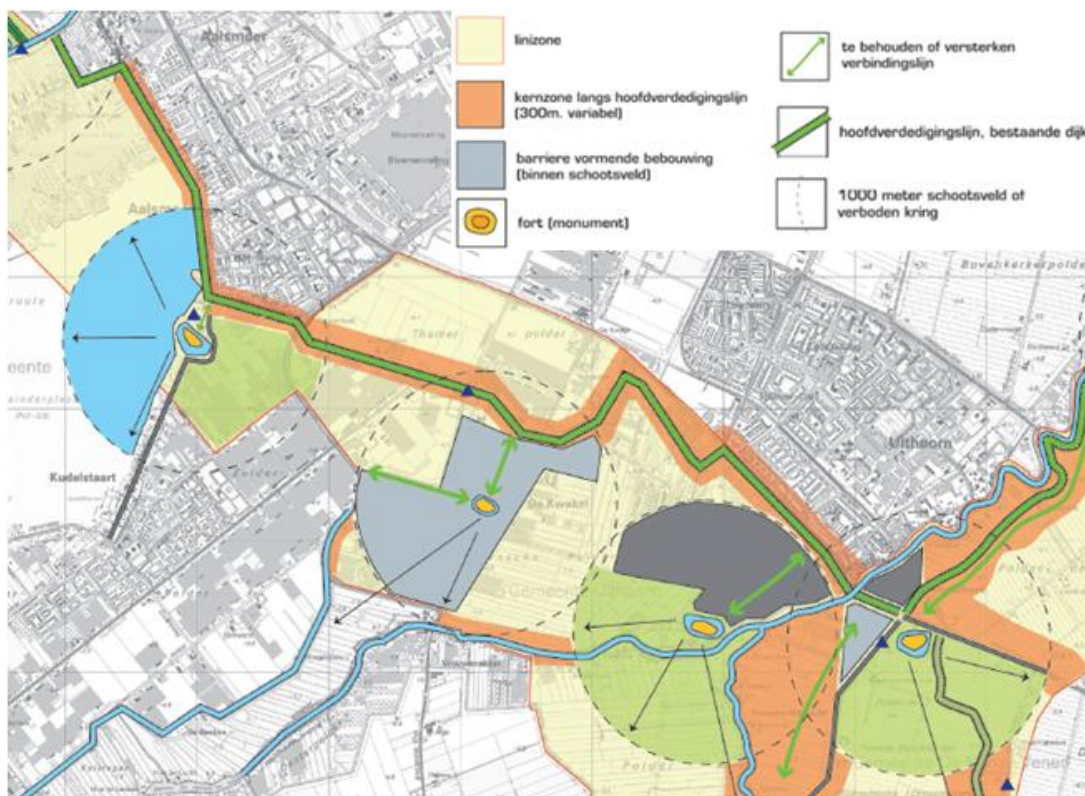
Onderhavige bouwlocatie maakt onderdeel uit van het nationaal landschap de Stelling van Amsterdam. Bij het behoud c.q. de versterking van de ruimtelijke samenhang en landschappelijke herkenbaar van de Stelling van Amsterdam, is het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijk Beleidskader Stelling van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

Binnen de “20 KE contour” (geluidshinder) van Schiphol is geen nieuwe grootschalige woningbouw toegestaan, buiten de reeds bestaande bestuurlijke afspraken, zoals VINEX/VINAC-afspraken. In voorliggende situatie is echter geen sprake van nieuwe grootschalige woningbouw en is de locatie gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat de gemeente een hoge mate van beleidsvrijheid heeft bij de invulling. Ambtelijk heeft de provincie aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze locatie.

### Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam tegen de ruimtedruk in de stedelijke omgeving is op provinciaal niveau een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling.

De Stelling is in het plan opgedeeld in deelgebieden. Het gebied van De Kwakel is gelegen binnen het deelgebied Aalsmeer. Opvallend voor dit deelgebied is dat de forten op enige afstand van de Vuurlinie liggen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen is daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindingen binnen het Stellingsysteem.



Afbeelding 6 deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn

### *Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam*

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

Het Ruimtelijk Beleidskader maakt onderscheid in drie zoneringen binnen het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam met ieder hun eigen beleidsregime (Stellingzone, kernzone en monumentenzone). Dit ruimtelijk beleidsregime is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader. Het plangebied is gelegen binnen de kernzone.

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

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

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

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

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

### *Ruimtelijke Verordening Noord-Holland*

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

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

Het plangebied valt binnen de zone Bestaand Bebouwd Gebied. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid. Ambtelijk heeft de provincie aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze locatie.

Tevens ligt het plangebied binnen het Nationale Landschap Stelling van Amsterdam. Voor de gronden gelegen binnen het Nationale Landschap dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van dit Nationale Landschap.

### *Vorgenomen bouwplan i.r.t. de Stelling van Amsterdam*

In het overleg met de Provincie Noord-Holland is geconcludeerd dat voor de locatie vooraf geen ontheffing en advies bij de ARO hoeft te worden aangevraagd. De locatie ligt wel binnen het nationaal Landschap Stelling van Amsterdam, maar er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Met de voorziene ontwikkeling wordt de beeldkwaliteit voor dit perceel in relatie met de Stelling verbeterd. De oorspronkelijke invulling met een kwekerij maakt plaats voor zorgvuldig vormgegeven woningbouw. Oude bebouwing wordt opgeruimd en verrommeling van het perceel wordt voorkomen.

De openheid die vanuit het verleden aanwezig was, is niet meer aanwezig doordat het bestaand stedelijk gebied zich tussen de Vuurlinie en het Fort heeft gevestigd. Wel hebben de onderdelen van de Stelling nog een groene uitstraling. Door middel van doorzichten op de “groene” onderdelen wordt de beleving van de Stelling zoveel mogelijk gewaarborgd. De openheid in het bouwplan is dan ook gericht op de zichtlijnen op de Vuurlinie. In de stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk rekening gehouden met een open uitstraling langs de oever van de Ringvaart en daarmee ook de relatie met de Vuurlijn. Zie hiervoor ook het Beeldkwaliteitplan Het Erf, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### *Provinciaal milieubeleidsplan (2009)*

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

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

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

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

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

## 4.3 Regionaal beleid

### *Regionale woonvisie*

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

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

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

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

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

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie*

In februari 2009 is door de gemeente Uithoorn opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau HzA Stedebouw & Landschap om in samenwerking met inwoners van Uithoorn een structuurvisie te ontwikkelen. De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdpijnen.

### *Visie op hoofdpijnen*

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

De Boterdijk, in de wijk De Kwakel valt in het dorps landelijk gezicht en kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en dorpse karakter. Het sluit aan op de rust en de ruimte van het groene hart. In dit gezicht is het belangrijk de relatie met het veenweide landschap en de Amstel te behouden en te versterken. Verder dient de Stelling van Amsterdam waar mogelijk duidelijker zichtbaarder te worden gemaakt. Daarnaast liggen er opgaven in het behouden van de korrelige structuur en karakteristiek van bestaande lintbebouwing, maar ook de herontwikkeling van locaties in het dorp met aandacht voor schaal, korrelmaat e.d. en passend in identiteit van dorp zijn randvoorwaarden voor mogelijke herontwikkeling.

Met het voorliggende bouwplan vindt er aansluiting plaats met deze uitgangspunten. De verkavelingsopzet is kleinschalig, sluit aan bij de structuur van de omgeving en zorgt voor het behoud van de karakteristieke lintbebouwing van de Boterdijk. Normaliter wordt geen medewerking verleend aan het bouwen van woningen achter een bebouwingslint, maar het perceel Boterdijk 174 grens aan en kan worden ontsloten via “De Kwakel achter de kerk”, mede gezien de diepte van dit perceel. De eenvoud van de verkavelingsopzet zorgt voor rust en ruimte, waarbij nadrukkelijk is ingezet op het beter zichtbaar maken van de Stelling van Amsterdam. Het voorziene bouwplan past binnen de visie.

### Woonvisie

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

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

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

Bij deze ambities horen verschillende maatregelen die zijn geconcretiseerd tot een uitvoeringsprogramma.

Onderdeel van de vierde ambitie op gemeentelijk niveau is ook een visie op wijkniveau. Hierin wordt op lagere schaal bekeken welke accenten geplaatst kunnen worden ten behoeve van het toekomstige wonen. Voor De Kwakel, waar Het Erf in gelegen is geldt het volgende.

Bij het dorp De Kwakel vinden we recente nieuwbouw. De voorraad bestaat vooral uit eengezins-koopwoningen, maar Eigen Haard verhuurt ruim 200 eengezinswoningen. Het aantal gelijkvloerse woningen is het laagst van heel Uithoorn. De Kwakel is een relatief jonge wijk / dorp, met veel autochtone bewoners. Hierdoor is er een sterke sociale samenhang, voldoende voorzieningen, een goed functionerend dorps hart en een licht vergrijzende bevolking. De visie en accenten zijn er op gericht waar mogelijk in te zetten op het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope eengezinswoningen voor startende gezinnen.

### *Economische visie*

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere „verdienstelijking“ van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kunnen worden.

### *Welstandsnota*

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

### *Algemene welstandscriteria*

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

### *Gebiedsgerichte welstandscriteria*

Het gebied achter Boterdijk 174 ligt in de kern De Kwakel en valt binnen de gebiedsindeling ‘De Kwakel Uitbreidingen’. De Kwakel heeft verschillende uitbreidingswijken die ieder zijn opgebouwd volgens een eigen stedenbouwkundig plan. De bebouwing heeft per stedenbouwkundig plan overeenkomsten. De kwaliteit van de uitbreidingswijken ligt voor een groot deel in de afwisselende bebouwing en de ruime tuinen. Het beleid voor de uitbreidingen van De Kwakel is terughoudend en gericht op het bewaken van de huidige kwaliteit, waarbij vooral de samenhang per buurt in het oog dient te worden gehouden.

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Archeologie

#### *Verdrag van Malta*

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

#### *Monumentenwet*

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

#### *Beleid gemeente*

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

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



Afbeelding 7 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

De nieuwbouwlocatie ligt net boven de ontginningsassen en heeft een middelhoge verwachtingwaarde.

### *Ontginningsas*

In de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd concentreerde de bewoning zich in het veengebied op de ontginningsassen. De ontginningsassen (weergegeven als een 100 m brede zone) kennen voor deze periode een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen beneden 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 heeft van minder dan 100 m<sup>2</sup> langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

### *Middelhoge verwachting*

In zones met een middelhoge verwachting (het veenweidegebied) is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen dieper dan 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m<sup>2</sup> hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het voorliggende planvoornemen voor realisatie van vier nieuwbouwwoningen en het aanleggen van een ontsluitingsweg beslaat een groter oppervlak van bodemverstoring dan de hiervoor benoemde randvoorwaarden. Archeologisch onderzoek is zodoende noodzakelijk.

### Onderzoek

Door Aeres Milieu<sup>1</sup> is een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie uitgevoerd. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied acht boringen gezet met behulp van een guts. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit bosveen bestaat waarvan de top veraard is. Deze veraarde top is afgedekt met een ongeveer zeventig centimeter dik toemaakdek. Vanaf een diepte van ongeveer drie meter beneden het maaiveld zijn stroomgordelafzettingen aangetroffen die bestaan uit zeer slappe klei. Deze klei is nooit geschikt geweest voor bewoning.

Zowel in de klei als in het veen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Om deze reden is het onderdeel Waardestelling van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), in dit rapport niet nader uitgewerkt. Gezien de aard van de aangetroffen afzettingen en het ontbreken hierin van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

## 5.3 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Het onderzoek is uitgevoerd door Soilution BV Milieu advisering<sup>2</sup> volgens de NEN-5740. Tijdens de terreininspectie zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen. Op de bodem zijn geen direct zichtbare mogelijk asbesthoudende materialen aangetroffen. Wel wordt opgemerkt dat een deel van de beschoeiing (langs de noordelijke watergang) is gemaakt van asbestcement golfplaten.

Uit het chemisch-analytisch onderzoek blijkt dat de toplaag op het noordwestelijke deel van het terrein sterk verontreinigd is met zink. In de ondergrond en grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. Op basis van de resultaten is bepaald dat naar schatting 50 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond aanwezig is, waardoor sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Gelet op de beoogde woningbouw-ontwikkeling dient de sterke zinkverontreiniging gesaneerd te worden. Na sanering zijn er verder geen belemmeringen voor het realiseren van woningbouw.

## 5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

<sup>1</sup> Aeres Milieu, *De Linie, De Kwakel*, 5 juli 2011, AM11147

<sup>2</sup> Soilution, *Boterdijk, achter 174, De Kwakel*, 11148SOK, november 2011

De verbonden risico's moeten beperkt blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

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



Afbeelding 8 Uitsnede risicokaart externe veiligheid

### *Transport over water*

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

### *Transport over het spoor*

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat er 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.

### *Transport over de weg*

Binnen de gemeente Uithoorn zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, de N201 en de N521. Deze ontsluitingswegen liggen niet in de nabijheid van het plangebied. Rond om het plangebied liggen ook geen wegen gelegen die een risico aangeven met betrekking tot de externe veiligheid.

### Inrichtingen

De Risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gemeente Uithoorn zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied.

## 5.5 Flora en fauna

### Flora- en faunawet

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

### Algemene Maatregel van Bestuur

Door een Algemene Maatregel van Bestuur is de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

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

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

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de

minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

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

### *Natura 2000*

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

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

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

### *Natuurbeschermingswet*

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

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

### *Onderzoek*

Door Aeres Milieu is in het gebied een Quicksan Flora en Fauna<sup>3</sup> uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn hieronder weergegeven.

### *Resultaat beleidsinventarisatie*

Het plangebied ligt in het nationaal landschap het ‘Groene Hart’ en in nationaal landschap de ‘Stelling van Amsterdam’. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied; deze liggen op grote afstand. Het plangebied valt ook niet onder de

<sup>3</sup> Aeres Milieu, De Kwakel in Uithoorn, 26 mei 2011, AM11064  
NL.IMRO.0451.BPHetErf-VG01

Natuurbeschermingswet. De locatie ligt op circa 500 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *Resultaat veldinventarisatie*

##### Zoogdieren

Het gebied is niet geschikt voor vleermuizen als verblijfplaats, er zijn geen elementen die als vaste vliegroute kunnen dienen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen gevonden van overige zoogdieren die behoren tot de streng beschermende soorten of overige soorten. Een aantal zoogdieren heeft (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het gebied. Dit zijn de aarmuis, bosmuis, huisspitsmuis, mol, veldmuis en egel (allen algemene soorten).

##### *Vogels*

In en rond het plangebied zijn verschillende vogelsoorten waargenomen. Vogels waarvan het nest jaarrond als vaste rust- en verblijfplaats wordt beschouwt, broeden niet in het plangebied. Tegen de golfstalen schuur in het plangebied is een mezenkast opgehangen, waarin tijdens het veldbezoek koolmezen werden waargenomen.

##### *Planten*

Alleen algemeen voorkomende plantensoorten zijn waargenomen. Voor beschermde soorten is de biotoop niet geschikt.

##### *Overige beschermde soorten*

Voor reptielen zijn de biotopen in het plangebied ongeschikt. In de vijver komen mogelijk algemeen voorkomende amfibieën voor, bijzondere amfibieën en beschermde vissen zijn niet te verwachten. Delen van het plangebied dienen mogelijk als landhabitat van algemene amfibiesoorten (gewone pad, bruine kikker).

##### *Effecten ingreep*

Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën zullen mogelijk verstoord worden en verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats.

Door de vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen wordt schade aan vogels en hun eieren en nesten voorkomen. Door de aanwezige mezenkast buiten het broedseizoen naar een soortgelijke locatie in de nabijheid te verplaatsen, blijft deze nestlocatie behouden.

Effecten op EHS en Natura 2000 worden door de relatief grote afstand en schaal van de ontwikkeling niet verwacht. De natuurwaarden in het plangebied zijn gering vanwege de afwezigheid van Rode Lijst soorten en strenger beschermde soorten.

##### *Conclusie*

Vanuit wet- en regelgeving zijn er geen specifieke consequenties van de voorgenomen ingreep. Er hoeft geen ontheffing voor soorten te worden aangevraagd. De mezenkast wordt verplaatst en vegetatie wordt buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) verwijderd. Wel geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht. Negatieve effecten op EHS, Nationale Landschappen en Natura 2000 zijn niet te verwachten.

## 5.6 Geluidaspecten

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Boterdijk, Noorddammerweg en Vuurlijn. Een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege verkeerslawaaï ter plaatse is noodzakelijk.

### Onderzoek

In opdracht van Aeres Milieu is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt samen te vatten.

Op de waarneempunten zijn op één of meerdere bouwlagen optredende geluidbelastingen berekend hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale gevelbelasting ligt echter niet hoger dan 53 dB, waardoor de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Om de hogere geluidbelasting toe te laten zal door de gemeente een besluit moeten worden genomen tot vaststelling van de hogere toelaatbare geluidbelasting. De gemeente dient daarin een afweging te maken.

De gemeente heeft op 31 januari 2013 ontheffing verleend voor de hogere toelaatbare geluidbelasting en een hogere grenswaarde vastgesteld.

## 5.7 Luchtkwaliteit

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

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

---

<sup>4</sup> K+ Adviesgroep, Woningbouwontwikkeling “Het Erf” te De Kwakel, 22 maart 2012, M12043.401.doc

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In onderhavig plangebied worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze aantallen liggen daarmee onder de eerder genoemde grens van 500 woningen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## 5.8 Water

### *Beleid*

#### *Kaderrichtlijn Water*

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

#### *Nationaal Waterplan*

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

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden

die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

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

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan een nieuwe fase in.

#### *Provinciaal Waterplan*

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

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

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

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

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

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

### Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

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

#### Reguliere taken

- **Veiligheid**  
Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- **Voldoende water**  
Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- **Schoon water**  
De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende 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 waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**  
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en „schone" afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

#### Maatschappelijke (neven)taken

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

### Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied,

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

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

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

#### *Maatregelen gehele gemeente*

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

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

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

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

#### *Watertoets*

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een

beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is op zorgvuldige wijze volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden onderzocht in het kader van de watertoets. In het door Aeres Milieu B.V. uitgevoerde waterhuishoudkundig onderzoek<sup>5</sup> is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie (tijdelijk) te bergen en af te voeren.

#### *Planvoornemen*

Binnen het plangebied, met een oppervlakte van ongeveer 3.250 m<sup>2</sup>, zal circa 700 m<sup>2</sup> aan dakoppervlakte en circa 600 m<sup>2</sup> aan overige verhardingen zoals ontsluitingswegen, parkeer gelegenheid e.d. worden gerealiseerd. De onverharde oppervlakte bedraagt circa 1.950 m<sup>2</sup> en het aanwezige oppervlaktewater neemt circa 300 m<sup>2</sup> in beslag.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert de gemeente Uithoorn en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Bij het afkoppelen hanteert Waternet hierbij de volgorde “vasthouden, bergen, afvoeren”. Het vasthouden en bergen nabij bebouwing zijn in dit geval beperkt of niet toepasbaar vanwege de slechte doorlatendheid van de bodem ter plaatse, is de keuze van de initiatiefnemers gevallen op de afvoer van afgekoppelde neerslag, via een hemelwaterrioolstelsel. Conform het vigerend beleid van het Waterschap AGV wordt deze afgekoppelde neerslag afkomstig uit het plangebied naar het (primaire) oppervlakte water in de directe omgeving van het plangebied afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Zonder ontheffing op deze Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Een deel van het plangebied valt binnen de beschermingszone van een primaire watergang en de binnen- en buitenbeschermingszone van de waterkering, waardoor voor het bouwen van de woningen een vergunning van het waterschap noodzakelijk is. Tevens is het realiseren van een brug vergunningplichtig. Bij het ontwerpen van de brug wordt rekening gehouden met de regels en vergunningvoorwaarden die vanuit het waterschap gelden. De nieuwe brug zal zo ontworpen worden dat het doorstroomprofiel van de watergang zo min mogelijk belemmerd wordt.

#### *Oppervlaktewater*

Het plangebied is voor driekwart omsloten door (primair) oppervlakte water. Deze watergangen fungeren als waterberging voor alle afgekoppelde neerslag afkomstig vanuit het plangebied. De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem. Water dat eerst in de bodem kon worden geborgen, stroomt nu af naar het oppervlaktewater.

Volgens de Keur moet nieuwe verharding (>1000 m<sup>2</sup>) worden gecompenseerd door minimaal 10% van de toename in verhard oppervlak binnen hetzelfde peilgebied in te

---

<sup>5</sup> Aeres Milieu B.V., Plangebied “Het Erf” (achter Boterdijk 174) De Kwakel, 21 maart 2012, AM11064

richten als waterberging. Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van het verhard oppervlak met meer 1.000 m<sup>2</sup>, is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Voor het dempen van oppervlaktewater geldt een 1 op 1 compensatieplicht, voor het verharden geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verharde oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Deze watercompensatie moet plaatsvinden in hetzelfde peilgebied als waar de demping of verharding plaatsvond. Het is aan de initiatiefnemer om deze watercompensatie te realiseren.

Voor het plangebied zijn de volgende gegevens bekend ten aanzien van het verhard oppervlak:

| Bruto (verharde) oppervlakten                      | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Totaal oppervlakte plangebied, circa               | 3.250                              | 3.250                                  |
| Dak oppervlakte, totaal, circa                     | 500                                | 700                                    |
| Overig verharde oppervlakte (o.a. parkeren), circa | 130                                | 600                                    |
| Onverharde oppervlakte, circa                      | 2.620                              | 1.950                                  |

Uit de tabel is af te leiden dat binnen het plangebied het verhard oppervlak in de toekomst in totaal met 670 m<sup>2</sup> zal toenemen. De neerslag die hierop valt, zal worden afgekoppeld. Aangezien de toename aan verhard oppervlak minder is dan 1.000 m<sup>2</sup> geldt hier geen compensatieplicht. Het hemelwater kan (vertraagd) geloosd worden op de watergangen in de omgeving. Dit hemelwater kan geborgen worden in het watersysteem, gelegen rond het plangebied.

#### *Hemelwater*

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Binnen het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.

Een gescheiden rioolstelsel betekent niet dat er geen regenwater op het maaiveld geborgen kan, of hoeft te worden. Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om zgn. "groendaken" of vegetatiedaken op de nieuwe bebouwing te realiseren. Voorts kan een ander type straatprofiel of een halfverharding bij terrassen en paden worden gebruikt. Ten slotte kan eventueel tussen de afvoerbuis van het dak een regenton geplaatst worden ten behoeve het besproeien van de tuin. Dit vermindert en vertraagt de afstroom enigszins waardoor de kans op overstromen van het hemelwaterafvoersysteem bij neerslagpieken wordt voorkomen. In overleg met het bevoegd gezag wordt bekeken hoe de afgekoppelde neerslag vertraagd afgevoerd kan worden (kosten/baten- analyse).

Alle afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken kan rechtstreeks op het nieuw aan te leggen regenwaterwaterriool worden geloosd. Neerslag die op de overige verhardingen valt, dient eerst een (beperkte) voorbehandeling te ondergaan om eventuele verontreinigingen achter te houden voordat het in het hemelwaterriool wordt geloosd. De behandelinstallatie kan bijvoorbeeld uit een helofytenfilter bestaan of een vergelijkbaar alternatief. Als aan de milieuhygiënische (DuBo)eisen wordt voldaan, zal de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet verslechteren.

Het aan te leggen hemelwaterriool zal alle afgekoppelde neerslag naar de al aanwezige waterberging rond het plangebied afvoeren. Bij de aanleg van het hemelwater afvoersysteem moeten de nodige blad-, zand- en slibvangers worden geïnstalleerd om sediment en dergelijke achter te houden en zo verstopping in de afvoersystemen te voorkomen. Ook onderhoud aan dergelijke systemen is essentieel voor het functioneren ervan en het tegengaan van wateroverlast. Deze systemen dienen eenvoudig en simpel te onderhouden zijn. Het schoonhouden van de bladvanger(s) kan door de perceelseigenaar(s) uitgevoerd worden, net als de zandvang/kolkonderbak (wordt later vastgelegd met de gemeente).

Bij het afkoppelen van het hemelwater moet wel aan de milieuhygiënische voorwaarden worden voldaan, zoals toepassing van niet uitloogbare dakbedekking- en verhardingsmaterialen (Duurzaam Bouwen maatregelen). Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in het “Handboek Hemelwater” opgesteld door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

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

#### *Afvalwater*

Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen het plangebied wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen DroogWeerAfvoerriool (DWA-riool). Dit rioolstelsel zal worden aangesloten op het vuilwaterriool in de omgeving(Linie).

Al het afvalwater zal via een transportriool en een pompemaal naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) in Uithoorn worden getransporteerd om te worden gezuiverd.

#### *Grondwater*

Het grondwaterpeil ter plaatse wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het beheerpeil van de Uithoornsche Polder (circa 1.7 m – NAP).

De grondwaternorm (WAGV) voor nieuw in te richten stedelijke gebieden luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger mag zijn dan:

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

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen. De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen, zover bekend, niet van kruipruimten worden voorzien waardoor binnen het plangebied een grondwaterpeil van groter dan 0,5 m-mv gehandhaafd zal moeten worden om (water)overlast te voorkomen. Als aan deze grondwaternorm wordt voldaan, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

De grondwaternorm zal mogelijk niet gehaald worden. Het waternet heeft geadviseerd te rekenen met de ontwateringsdiepte. Hiervoor dient onderzoek naar de actuele plaatselijke grondwaterstand uitgevoerd te worden. Indien de grondwaternorm niet gegarandeerd kan

worden, dient een alternatief ontwerp gemaakt te worden. Het grondwaterniveau zal vermoedelijk niet veel verschillen met de ontwateringsdiepte (peilgebied). Om de grondwaternorm te garanderen (0,5 meter onder maaiveld bij kruipruimteloos bouwen), is het gezien de hoogteligging van de omgeving aangeraden het vloerpeil / maaiveld te verhogen (20 cm volstaat voor de ontwateringsdiepte). De initiatiefnemer zal op een later moment in overleg met het bevoegd gezag het definitieve vloerpeil vastleggen.

### *Conclusie*

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. Ook de overige behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan. Voor het bouwen binnen de beschermingszone van de watergang is op grond van de Keur een vergunning nodig.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

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

### 6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

### 6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

## 6.3 Toelichting op de bestemmingen

### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

#### *Artikel 1 Begrippen*

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

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

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

### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

#### *Artikel 3 Natuur (N)*

Ter bescherming van de oeverzone is gekozen voor bestemming ‘natuur’ voor deze zone. De gronden zijn specifiek bedoeld het behoud, bescherming en beheer voor water, oevers en oeverlanden. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. Slechts een terreinafscheiding van 1 meter hoog is hier toegestaan. Bepaalde werken en werkzaamheden kunnen alleen met een omgevingsvergunning uitgevoerd worden.

#### *Artikel 4 Tuin (T)*

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden bij de woningen die specifiek bedoeld zijn voor tuinen. Meestal is de bestemming “Tuin” aan de voorzijde van de woningen gelegen. Aan de gronden tussen de noordelijke twee woningen en de oeverzone is tevens de bestemming ‘tuin’ toegekend. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan voor de voorgevel.

Het perceel van het voormalige ketelhuis wordt tevens gebruikt als tuin. Voor het bouwen van een gebouwtje (tuinberging) is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen dit gebouwtje is toegestaan.

#### *Artikel 5 Verkeer (V)*

Aan de ontsluitingsweg van het perceel en de centrale (semi-openbare) ruimte is een verkeersbestemming gegeven. Hiermee worden de weg en parkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Kleine nutsgebouwen kunnen binnen deze bestemming worden gebouwd.

#### *Artikel 6 Water (Wa)*

De delen van de Ringvaart en watergangen die binnen het plangebied zijn gelegen hebben een bestemming ‘water’ gekregen. Binnen deze bestemming worden onder meer de brug en taluds mogelijk gemaakt die nodig zijn voor de ontsluiting van het plangebied naar de aangrenzende wijk. De brug is met een functieaanduiding (br) op de verbeelding opgenomen.

#### *Artikel 7 Wonen (W)*

Alle woningen en achterliggende gronden zijn als wonen bestemd. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50 % van

het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin) tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### *Beroepsuitoefening aan huis*

In de woonbestemming is de mogelijkheid, als recht, opgenomen om een vrij beroep uit te oefenen. De woonbestemming dient hierbij uitgangspunt te blijven. Het aantal vierkante meters dat wordt gebruikt om het beroep uit te oefenen is daarom gemaximeerd. Daar waar op de verbeelding een aanduiding is gelegd op de woonblokken, zijn woningen toegestaan die passen binnen de betreffende aanduiding, zoals geregeld in de planregels.

#### *Artikel 8 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)*

Het plangebied grenst direct aan de Ringvaart. Voor het behoud van de waterkering geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### *Artikel 9 Anti-dubbeltelregel*

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

#### *Artikel 10 Algemene bouwregels*

De algemene bouwregels beschrijven de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken voor het bouwen van hetgeen in strijd is met de bestemming.

#### *Artikel 11 Algemene gebruiksregels*

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

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### *Artikel 12 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

#### *Artikel 13 Slotregel*

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Het Erf”.

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

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Inspraak*

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni tot met 28 juni 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties naar voren gebracht.

#### *Vooroverleg*

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met het Waterschap en Provinciale diensten etc. Het voorontwerp-bestemmingsplan is naar diverse overheden gestuurd voor reactie. Twee vooroverleg reacties zijn binnengekomen. Deze zijn samengevat en voorzien van een reactie in de nota inspraak. Deze is toegevoegd in de bijlage.

#### *Zienswijzen*

Naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast en heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken terinzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.