





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

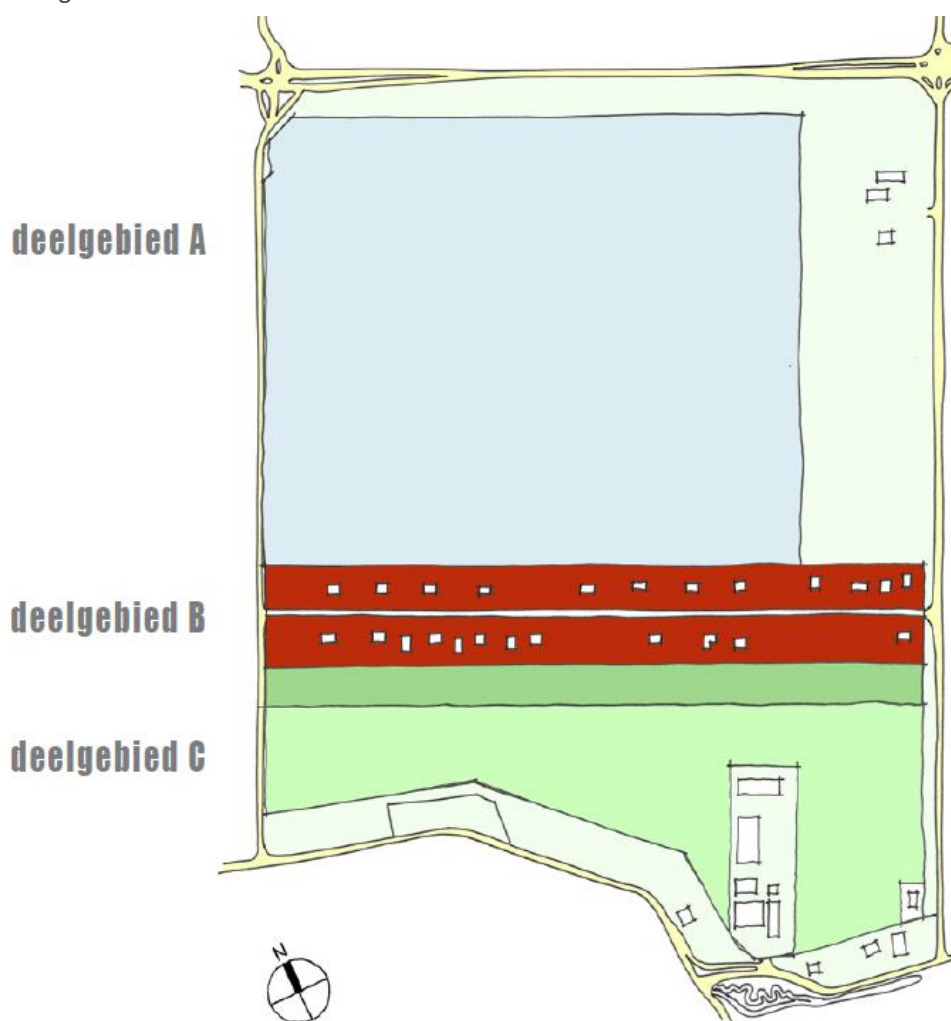
1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Doel van het plan	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Bij het plan behorende stukken	6
1.6	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging in groter verband	7
2.2	Historische context	7
2.3	Ruimtelijke en functionele opbouw	8
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Gehele planlocatie	9
3.3	Deelgebied 5	14
4.	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Regionaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	22
5.	Randvoorwaarden	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Archeologie	27
5.3	Bedrijf en milieuzonering	29
5.4	Bodemkwaliteit	30
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Flora en fauna	34
5.7	Geluid	37
5.7	Kabels en leidingen	41
5.8	Luchtkwaliteit	41
5.9	Water	42
5.10	Ladder van duurzame verstedelijking	48
6.	Juridische aspecten	51
6.1	Verbeelding	51
6.2	Planregels	51
6.3	Bestemmingsregels	51
7.	Uitvoerbaarheid	54
7.1	Economische uitvoerbaarheid	54
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Uithoorn, in de Kwakel, is de lepenlaan gelegen. De lepenlaan bestaat uit lintbebouwing met aan weerszijden, achter de bedrijfswoningen tuinbouwkassen. Het gebied is verouderd en verkeert overwegend in verpauperde staat. Om verdere verpaupering tegen te gaan, wordt met een integrale herstructurering het gebied ontwikkeld tot een hoogwaardig woon,- werk,- leef en recreatiegebied. Hierbij zal ten zuiden van de lepenlaan het gebied langs de Stelling van Amsterdam worden ingevuld met een groen recreatieve functie. Hiermee wordt de Stelling beter zichtbaar en wordt de recreatieve route langs de Stelling versterkt. Oude glasopstanden direct achter de bedrijfswoningen aan de lepenlaan moeten hiervoor worden gesaneerd. De intentie is om in de toekomst ook het gebied aan de noordzijde van de lepenlaan groen in te richten met kleinschalige functies. Hiervoor is een visie door de gemeenteraad op 30 april 2015 vastgesteld.

De gronden achter de bestaande bedrijfswoningen aan de lepenlaan zijn in eigendom van de bewoners. Om de gewenste ontwikkeling van de lepenlaan mogelijk te maken, worden de gronden door de gemeente aangekocht van de bewoners. Bij deze koopovereenkomst wordt het voor de eigenaren mogelijk gemaakt om een burgerwoning te realiseren aan de lepenlaan door middel van het uitgeven van bouw kavels.



Afbeelding 1 Deelgebieden lepenlaan

Gezien de omvang van het gebied en de vele eigenaren is de herstructureringsopgave van de Iepenlaan een ontwikkeling die meerdere jaren kan gaan duren. Gekozen is om het project in fases in te delen. In de eerste fase is deelgebied B en C uitgewerkt in een voorontwerpbestemmingsplan. Aangezien de gronden van verscheidende eigenaren zijn en met deze eigenaren afzonderlijke koopovereenkomsten worden gesloten, is het niet mogelijk om in één keer een bestemmingsplan voor het hele plangebied op te stellen. Daarom is er voor gekozen om in het voorontwerpbestemmingsplan een visie weer te geven van de toekomstige eindsituatie. Dit betekent dat pas bij de daadwerkelijke aankoop van (delen van) de gronden uiteindelijk het ontwerpbestemmingsplan voor de aangekochte delen in procedure gaat en de ontwikkeling van het gebied juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Inmiddels zijn de bestemmingsplannen Deelgebied 1.1, Deelgebied 2, Deelgebied 1.2, Deelgebied 3 en Deelgebied 4 vastgesteld. Voor het laatste deelgebied, gebied 5 is met drie eigenaren een overeenkomst gesloten. Het betreft de percelen Iepenlaan 1, Iepenlaan 3 -15 en Iepenlaan 20. Daarnaast wordt in het groengebied een woon/zorgkavel verder uitgewerkt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan geldt voor de kavels op de percelen aan de Iepenlaan 1, Iepenlaan 3-15 en Iepenlaan 20, waarvoor met de eigenaren een overeenkomst is gesloten. Daarnaast wordt het woon/zorgkavel aan de Noorddammerweg nader uitgewerkt. De gronden achter de woonkavels van Iepenlaan 3-15 worden tevens meegenomen zodat deze groen ingericht kunnen worden. Het plangebied bevindt zich bij de Kwakel, in het buitengebied van de gemeente Uithoorn.

Op onderstaande luchtfoto zijn de plangebieden indicatief aangeduid, dit bevat grofweg de voormalige bedrijfswoningen, glasopstanden en bijbehorende voorzieningen.



Afbeelding 2 Locaties plangebied

1.3 Doel van het plan

Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het plan Iepenlaan deelgebied 5 juridisch planologisch mogelijk gemaakt en wordt voldaan aan de landelijke standaard (SVBP2012).

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015 en onherroepelijk per 21 augustus 2015.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied vervangen.



Afbeelding 3 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied

Afbeelding 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie'. Binnen dat bestemmingsplan hebben de planlocaties de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 2'. De gronden zijn daarmee bestemd voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf en/of sierteeltbedrijf met bijbehorende voorzieningen. Binnen het bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfsgebouwen dienen tevens binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van kassen, die zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Ook zijn binnen

het bouwvlak een aantal nevenfuncties mogelijk die gerelateerd zijn aan het glastuinbouw- of sierteeltbedrijf.

Het realiseren van 6 nieuwe woningen en het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoningen (in ruil voor het saneren van het glastuinbouwbedrijf) past niet binnen het bestemmingsplan. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

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, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke ombouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

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

2.2 Historische context

De Kwakel

Het dorp De Kwakel heette voorheen Quackel of Quakel. De naam komt van een hoge loopbrug over de Kleine Drecht, welke vroeger over het water liep. Kwakel of Kwakeltje is een oud-hollands woord voor brug. De eerste bewoners kwamen in de 16^e eeuw. Vroeger was er veel armoede in het dorp, één van de oorzaken is dat het gebied in de winter vaak overstroomde met het water uit de Haarlemmermeer. Het dorp maakt sinds 1576 deel uit van de gemeente Uithoorn.

Uithoorn

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 er 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. Er werd voor de periode 1950-1960 een structuurplan opgesteld, welke later 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.

Cultuurhistorie

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

De provincie Noord-Holland heeft met het oog op de toekomst laten onderzoeken waar en op welk niveau er op het gebied van archeologie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Deze waarden zijn van belang met het oog op toekomstige ontwikkelingen en het opstellen van een integraal en gebiedsgericht monumentenbeleid. De waarden worden onderverdeeld in: archeologie, bouwkunde, geografie, rijks- en provinciale monumenten. Binnen de gemeente Uithoorn zijn slechts twee delen bestempeld met grote waarde. Het betreft hier de historische stads- en dorpskern van Uithoorn en enkele delen van De Kwakel. Het gebied Iepenlaan maakt geen deel uit van het gebied met grote waarde.

2.3 Ruimtelijke en functionele opbouw

Het herstructureringsgebied Iepenlaan ligt in het buitengebied van de gemeente Uithoorn. Dit landelijk gebied is op vele manieren in gebruik, bijvoorbeeld voor wonen, werken en recreëren, als productieruimte voor de landbouw en als leefgebied voor planten en dieren.

Sinds de ontginning van de Uithoornse- en de Kalslagerpolder en het droogmalen van de Legmeerpolders, heeft de landbouw haar stempel gedrukt op het gemeentelijke grondgebied. Daarin is een ontwikkeling te zien van vollegrondsteelten naar glastuinbouw. Het gebied rond de Iepenlaan valt binnen de groene long die vanaf het landelijk gebied tot aan het Zijdelmeer reikt.

De ligging aan de rand van het Groene Hart zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat. De Uithoornse-, de Kalslagerpolder, het natuurgebied Uithoorn met het Zijdelmeer en de Amstel stralen rust uit en de groenblauwe ruimte is aantrekkelijk om in te recreëren.

De Iepenlaan bestaat uit lintbebouwing met achter de bedrijfswoningen kassen. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande bedrijfswoningen op ruime kavels. Het gebied is verouderd en verkeert overwegend in verpauperde staat. De woningen zijn te bereiken middels een bruggetje, wat ligt over het water dat stroomt tussen de Iepenlaan en de woonkavels. Door de ruime kavels hebben de woningen relatief grote tuinen, waardoor het gebied een landelijk en groen karakter heeft.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het project Iepenlaan betreft een herstructureringsopgave van een verouderd glastuinbouw gebied. Om verdere verpaupering tegen te gaan, wordt met een integrale herstructurering het gebied ontwikkeld tot een hoogwaardig woon,- werk,- leef en recreatiegebied.

Gezien de omvang van het gebied en de vele eigenaren is het een ontwikkeling die meerdere jaren kan gaan duren. De gronden achter de bestaande woningen aan de Iepenlaan zijn in eigendom van de bewoners. Wanneer de bewoners deze gronden aan de gemeente verkopen, kunnen zij één of meerdere woningen extra toevoegen aan de Iepenlaan. Met de eigenaren die in deze regeling mee willen, wordt afzonderlijk een koopovereenkomst gesloten, op vrijwillige basis. Vandaar is het niet mogelijk om in één keer een bestemmingsplan voor het hele plangebied op te stellen. Daarom is er voor gekozen om in het voorontwerpbestemmingsplan een visie weer te geven van de toekomstige eindsituatie. Op deze manier is het voor iedereen inzichtelijk wat het eind scenario kan gaan worden. Vanaf het ontwerp worden alle percelen in het bestemmingsplan meegenomen waar een overeenkomst voor is afgesloten. Voor alle percelen waar later een overeenkomst voor wordt afgesloten kan een apart bestemmingsplan worden opgesteld, welke in de basis overeenkomt met het voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij kan de ligging van de kavels verschillen met hetgeen wat in voorontwerp is gebracht. Dit omdat de bewoners zelf de breedte van de nieuwe kavels kunnen bepalen. Voor de percelen waarvoor geen overeenkomst is gesloten blijft het recent in werking getreden bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie' in werking.

Gezien de situatie is er voor gekozen om in dit hoofdstuk eerst het eindscenario van het gehele plangebied te beschrijven en daarna de situatie te beschrijven van de kavels waarvoor een overeenkomst is getekend.

3.2 Gehele planlocatie

Het gehele plangebied de Iepenlaan bestaat uit drie deelgebieden:

- *Plangebied A*: het gebied dat in eerste instantie ingericht wordt voor grootschalige duurzame glastuinbouw. Door de economische situatie en veranderende vraag zal dit gebied groen ingericht gaan worden. Hiervoor is een visie opgesteld. In paragraaf 4.4 wordt hier verder op ingegaan.
- *Plangebied B*: het gebied aan weersijden van de Iepenlaan dat ontwikkeld wordt tot woonlint.
- *Plangebied C*: het gebied tussen Iepenlaan en Vuurlijn dat na sanering van de bestaande glastuinbouw ingericht wordt als groen-/recreatief gebied met beperkte functies en bebouwing op het gebied van wonen, woon-zorg en recreatie.

Hieronder worden de toekomstige ontwikkelingen van plangebied B en C beschreven. De basis van de beschrijving is het Stedenbouwkundig programma van eisen van november 2011. Voor gebied A wordt in paragraaf 4.4 ingegaan op de visie die is opgesteld voor het gebied.

Plangebied B

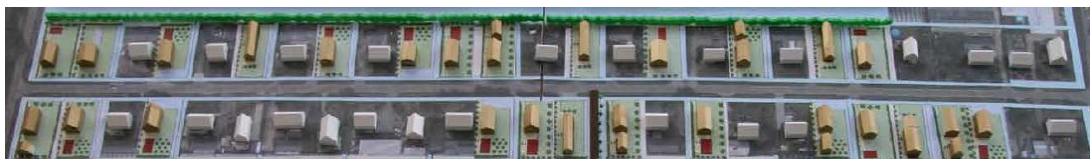
De nieuwe woonkavels in de Iepenlaan worden 40 meter diep aan de zuidzijde en 50 meter diep aan de noordzijde. De breedte van de woonkavels varieert. Dit heeft te maken met de afstand tussen de reeds bestaande woningen en het aantal woningen wat per kavel wordt toegevoegd.

Bij de landelijke inrichting horen relatief grote kaveloppervlaktes. Veel bouwvolume kan gemaakt worden, dit is echter wel aan regels gebonden om de landelijke kwaliteit te waarborgen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de traditionele lintbebouwing in Uithoorn.

Kenmerken hiervan zijn:

- *bij voorkeur langwerpige bouwvolumes loodrecht op de weg;*
- *kaprichting bij voorkeur loodrecht op de weg;*
- *groene inrichting van de erven.*

Om bij deze kenmerken aan te sluiten krijgt ieder kavel een bouwvlak, waarbij bij het ontwerp van de verkaveling teruggegrepen is naar het oude slotenpatroon en de lintbebouwing. Het bouwvlak wordt zo gesitueerd dat aan weerszijde van de erfgrans met de burenen minimaal vijf meter onbebouwd gelaten wordt. Ook aan de achterzijde dient minimaal 5 meter onbebouwd te zijn. Deze stroken mogen ingericht worden als tuin, maar het bouwen van bijgebouwen is niet toegestaan. Daarnaast is er de mogelijkheid om een sloot aan te leggen. Aan de voorzijde mag de voorgevelrooilijn minimaal 8 meter en maximaal 12 meter uit de erfgrans liggen. Door deze afstand ontstaan diepe voortuinen die het gebied een groen karakter geven.



Afbeelding 4 In het geel de extra woningen aan de lepenlaan dit is een impressie, waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Binnen het bouwvlak is men vrij om binnen de gestelde woningbreedte en binnen het maximale bouwvolume een woning te ontwerpen en te verschuiven op dit vlak. Verder is het toegestaan om binnen het bouwvlak, 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bijgebouwen te bouwen. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

In het gebied is het zowel mogelijk om woningen zonder een kap, als een woning met kap te realiseren. Voor deze twee varianten gelden verschillende hoogtebeperkingen. De hoogte beperkingen zijn aangegeven in de regels horende bij dit bestemmingsplan.



Architraaf



Het Atelier

Afbeelding 5 Referentiebeelden woningen met een kap



Baumschlager Eberle



Architectus

Afbeelding 6 Referentiebeelden woningen zonder een kap

Ook bij de inrichting van de erven is de landelijke sfeer het uitgangspunt. De perceelsafschieding tussen de percelen onderling worden uitgevoerd met landschappelijke elementen. Bijvoorbeeld een

groen afscheiding door middel van erfbeplanting. Ook is het mogelijk om een erfafscheiding als sloot uit te voeren. De erfafscheiding aan de straatkant van de Iepenlaan wordt gevormd door de bestaande sloot. Het is voor de bewoners mogelijk ter plaatse van hun kavel de bestaande sloot te verbreden. Het geeft de woning een statigere uitstraling. Bovendien zou een afwisseling in slootbreedtes een gevarieerd straatbeeld in de Iepenlaan bewerkstelligen. Per woning is één brug toegestaan om het perceel te bereiken. De brug mag een maximale breedte hebben van 4 meter.

De bestaande bedrijfswoningen krijgen na het afsluiten van de overeenkomst ook een woonbestemming en een groter bouwvlak. Ten opzichte van de nu nog vigerende regels, krijgen de kavels meer bouw mogelijkheden. Het verschil met de nieuwe kavels is dat de bestaande woningen een bouwvlak krijgen, dat 12 meter uit de erfgrans ligt, zoals nu de situatie al is. Zo ontstaat tussen de nieuwe en de oude woningen een gevarieerd straatbeeld.

Plangebied C

Plangebied C is opgebouwd uit drie verschillende onderdelen, zijnde:

- weidekavels;
- parkgebied;
- bebouwing.

Weidekavels

Tussen de woningen ten zuiden van de Iepenlaan en het parkgebied ligt een tussenzone, de zogenaamde weidekavels. Deze zone weidekavels krijgt een breedte van 40 meter. De kavels kunnen worden uitgegeven aan de bewoners van de Iepenlaan, maar dienen groen ingericht te worden in aansluiting op de landelijke inrichting van het zuidelijker gelegen groengebied. Voor de inrichting valt te denken aan een grasland voor het houden van paarden of schapen, maar ook is er de mogelijkheid om het gebied in te richten met lage vegetatie of een boomgaard. Op deze wijze ontstaat een natuurlijk ingerichte tussenzone en een grotere privacy voor de bewoners aan de Iepenlaan. Bebouwing is niet toegestaan, alleen een open erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog is mogelijk.



Afbeelding 7 Referentiebeelden inrichting weidekavels

Parkgebied

Het parkgebied wordt ingericht als open groene zone om een groene zone langs de Stelling van Amsterdam te creëren. Hiermee wordt de stelling beter zichtbaar en wordt de recreatieve route langs de stelling versterkt. Hierbij wordt het parkgebied een combinatie van groen- en watervoorzieningen. Het basis-slotenpatroon bestaat uit smalle, rechte poldersloten met een waterbreedte van 3 meter. Voor extra waterberging, natuurontwikkeling en eventueel toekomstig gebruik als kanoroute worden een aantal sloten en overhoeken verbreed tot een waterbreedte van 7 meter. De breedte van deze sloten varieert waardoor een afwisselend beeld ontstaat. Met name langs de brede sloten is ruimte voor natuurvriendelijke oevers. Dwars op de kavelrichting worden een aantal natuurvriendelijke oevers gemaakt met een flauw talud op de zon, waardoor een gevarieerde natuurlijke beplanting ontstaat.

Het grootste oppervlak zal bestaan uit lage vegetatie in de vorm van (bloemrijk) gras dat geschikt kan worden als voedsel voor koeien en schapen of als hooiland. Op een paar plekken kan ruimte gemaakt worden voor andere gewassen die door particulier initiatief beheerd worden. Te denken

valt aan sierteelt of energiewinning door bijvoorbeeld vergisting met behulp van een biomassaïnstallatie.

In de lage vegetatie kan evenwijdig aan de kavelrichting beplanting aangebracht worden die verwijst naar agrarische kavelgrensbeplantingen zoals grove hagen en struikensingels van inheemse



Afbeelding 8 Referentiebeelden inrichting parkgebied

soorten. Ten noorden van de huidige zorgboerderij, welke niet meegenomen is in het plangebied, kan een hoogstam fruitboomgaard aangelegd worden.

Het nieuwe park zal voor voetgangers ontsloten worden door een oost / west lopend pad dat alle (toekomstige) functies met elkaar verbindt. Het eerste gedeelte kan geschikt gemaakt worden voor ontsluiting van autoverkeer. De rest van de paden zullen circa 1,5 meter smal worden, maar met een 3,5 meter brede fundering ten behoeve van onderhoud. Over de sloten kunnen smalle houten voetgangersbruggetjes komen en een viertal landbouwbruggen ten behoeve van het beheer. In het gebied zullen twee kleine parkeerplaatsen komen voor ontsluiting van de Noordammerweg en de Poelweg.

In het park zullen op verschillende manieren verblijfsvoorzieningen aangebracht worden. Zo kan er voor de wat oudere kinderen een natuurlijke speelplek worden gerealiseerd. Het is niet de bedoeling om speeltoestellen te plaatsen maar natuurlijke spelaanleidingen te bieden met stammen/takken, stenen, water en grondbulten. Bij de boomgaard en de zorgboerderij is plek voor een speeltoestel voor de jongere kinderen. Hierbij is het idee om een speeltoestel in de vorm van een vliegtuig te plaatsen, een verwijzing naar Schiphol.

Verspreid over het terrein zullen een aantal picknickbanken worden geplaatst. Bij de entrees van het park worden informatieborden geplaatst.



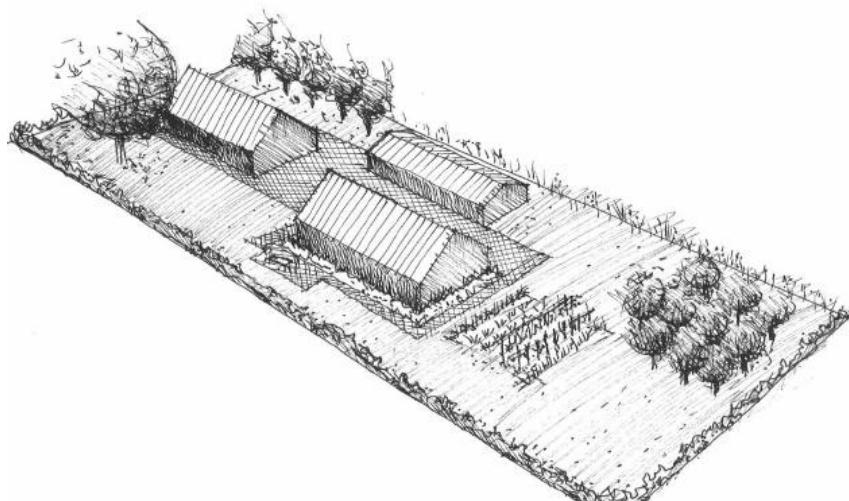
Afbeelding 9 Referentiebeelden voorzieningen in het parkgebied

Bebouwing

In het openbaar groengebied wordt beperkte bebouwing toegestaan, in de vorm van woon-zorgfuncties. In het gebied zijn drie zones aangewezen waarin bebouwing een plek kan krijgen. Zone 1 grenst aan de Poelweg, zone 2 ligt midden in het gebied en zone 3 wordt ontsloten vanuit de Noorddammerweg.

In de beeldkwaliteit wordt gesproken van een landelijke sfeer. Binnen het gebied is ruimte voor beperkte bebouwing. Voor de bebouwing in het groengebied geldt het boeren erf als referentie. Onder een boeren erf wordt verstaan een ensemble van gebouwen, zoals een boerderij met schuren en bijgebouwen, dat staat op een groen ingerichte kavel. Gebouwen staan gegroepeerd om een

verkavelingsvlak waar vanuit de gebouwen ontsloten worden. Aan de buitenkant van de gebouwen grenst de groene inrichting. De zone tussen gebouwen is vaak zorgvuldig vormgegeven.



Afbeelding 10 verbeelding van een boerenerf

Zone 1

In zone I komt een kleinschalige woonzorg functie.

Zone 2

In zone 2 kunnen zes tot acht wooneenheden worden gerealiseerd, eventueel zorg gerelateerd.

Zone 3

In zone 3 is ruimte voor een woonzorgfunctie.

Voor welke percelen is een nieuwe bestemmingsplan vastgesteld

Iepenlaan deelgebied 1.1

In het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 1.1 zijn de percelen Iepenlaan 17, 21, 41, 43, 47 en 24 meegenomen. Daarnaast zijn twee van de drie woonzorgfuncties mogelijk gemaakt.

Iepenlaan deelgebied 1.2

In het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 1.2 is het perceel Iepenlaan 28 meegenomen.

Iepenlaan deelgebied 2

In het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 2 zijn de percelen Iepenlaan 31 en 33 meegenomen. Daarnaast is een extra functie mogelijk gemaakt in plangebied C. Het betreft een gemengde functie waarbinnen één woning mogelijk wordt gemaakt, een kookstudio met de mogelijkheid tot het verhuren van kleinschalige ruimtes voor vergaderingen en workshops en vijf ruimtes voor het verstrekken van logies.

Iepenlaan deelgebied 3

In het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 3 zijn de percelen Iepenlaan 16, 40 en 46-48 meegenomen. Tevens is in dit bestemmingsplan een fout hersteld met betrekking tot de gemengde functie die in Iepenlaan deelgebied 2 was mogelijk gemaakt.

Iepenlaan deelgebied 4

In het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 4 is het perceel Noorddammerweg 1 meegenomen.

3.3 Deelgebied 5

Met een aantal bewoners van de Iepenlaan is een overeenkomst gesloten. De percelen waarvoor een overeenkomst is gesloten worden meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Hieronder een overzicht van de percelen waarvoor een overeenkomst is gesloten.

- Iepenlaan 1;
- Iepenlaan 3 t/m 15;
- Iepenlaan 20;

In dit bestemmingsplan wordt tevens het woon/woonzorgkavel aan de Noorddammerweg nader uitgewerkt.

Plangebied B

Iepenlaan 1

Op het perceel van Iepenlaan 1 komen geen extra bouw kavels bij. Wel worden de bestaande gronden omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Iepenlaan 3 t/m 15

De bestaande woning op de gronden van Iepenlaan 15 wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarnaast worden vijf extra woningen gerealiseerd binnen een flexibel bouwvlak. Dit dienen vijf vrijstaande woningen te zijn. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is deze mate van flexibiliteit aangebracht om een eigen invulling aan te kunnen bieden aan de eigenaren van de bouw kavels. Deze flexibiliteit gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, aangezien in de regels aansluiting is gezocht bij de kaders zoals die zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Iepenlaan (8 mei 2012). Zo wordt onder andere opgenomen dat minimaal vijf meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens, aan beide zijden, vrijgehouden moet worden.

Iepenlaan 20

De bestaande woning op de gronden van Iepenlaan 20 wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarnaast wordt één extra woning gerealiseerd. Achter het woonperceel wordt een strook van 30 meter diep tot groen – weidekavel bestemd. Dit stuk weidekavel kan gekocht worden door de nieuwe eigenaren als extra grond achter hun eigen perceel. De kavels blijven vrij van bebouwing en mogen worden ingericht met landschappelijke elementen conform de weidekavels aan de zuidzijde.

Plangebied C

Groengebied

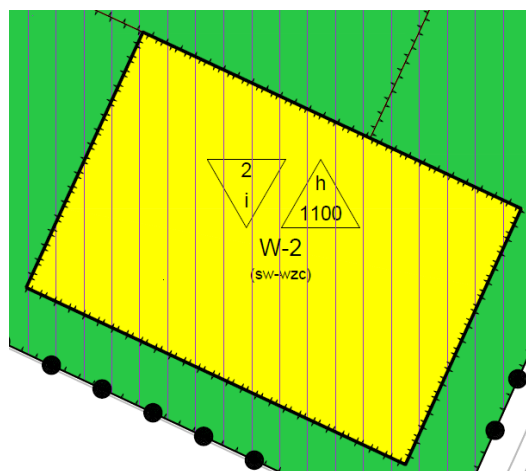
Doordat de gronden achter Iepenlaan 3 t/m 15 beschikbaar komen kunnen deze betrokken worden bij het parkgebied. Hiervoor krijgen deze gronden de bestemming groen met de aanduiding 'recreatie'.

Woon/woonzorgkavel

In het voorontwerpbestemmingsplan van de Iepenlaan was binnen het plangebied reeds een woon/zorg functie voorzien. Middels dit bestemmingsplan wordt dit kavel verder uitgewerkt. Een exacte invulling voor de kavel is er nog niet. De mogelijkheden wil de gemeente ook zo groot mogelijk houden zodat verschillende initiatieven op het gebied van zorg mogelijk zijn.

Binnen dit kavel kunnen zowel reguliere woningen/woongebouw worden gebouwd als woningen met een zorgfunctie.

De bestemming 'Wonen – 2' is tevens het bouwvlak waar binnen gebouwd mag worden.



Afbeelding 11 Invulling woon/woonzorgkavel

Binnen het bouwvlak dienen minimaal 2 wooneenheden gerealiseerd te worden met een maximum bebouwd oppervlak van 1100 m². Het maximaal bebouwd oppervlak is inclusief bijgebouwen. Het minmaal aantal bouweenheden van twee is aangegeven om te voorkomen dat één groot gebouw wordt gerealiseerd, wat niet past binnen het open en groene parkgebied. Wel is het mogelijk om twee geschakelde gebouwen te realiseren. Daarbij dient de rest van de kavel groen ingericht te worden om aan te sluiten bij de omgeving. De ontsluiting van de locatie is op de Noorddammerweg.

Parkeren

Woningen

Binnen de gemeente Uithoorn geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de woningen in het gebied van de Iepenlaan geldt dat parkeren opgelost moet worden op eigen terrein.

Woon/woonzorgkavel

Voor het gebied met de bestemming 'Wonen-2' geldt dat als er woningen worden gebouwd hier tevens de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woningen aangehouden dient te worden. Indien de functie zorggericht is wordt voor de parkeercijfers gekeken naar het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen). Binnen de voorzieningen zijn zowel zelfstandige woningen en niet zelfstandige woningen mogelijk. Beide hebben een eigen parkeerkengetal.

Binnen het ASVV behoren tot de categorie serviceflat / aanleunwoning de zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen. Voor deze voorziening zijn minimaal 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplaats per woning nodig.

Tot de categorie verpleeg- / verzorgingstehuis behoren de niet zelfstandige woningen met zorgvoorzieningen. Voor deze voorziening zijn minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid noodzakelijk.

Gezien het niet geheel duidelijk is welke voorzieningen er komen is een exacte parkeerbalans niet te geven. Wel dienen de parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein en/of op de parkeergelegenheid in het park.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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 met de voormalige Inspectie VROM plaatsgevonden. De conclusie daaruit is dat intensivering van bestaand woonlint en 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. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de beleidskaders van de Stelling van Amsterdam.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

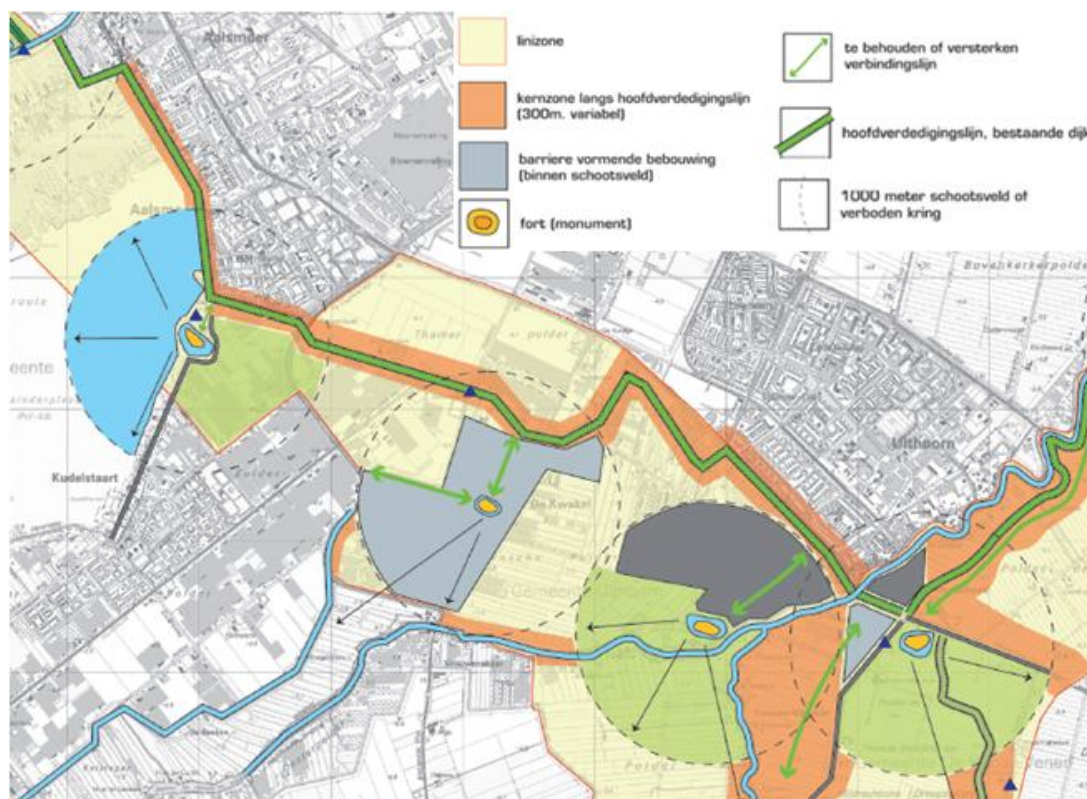
Het plangebied maakt geheel onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de Stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

Beeldkwaliteitplan Stelling van Amsterdam

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

De Stelling is in het plan opgedeeld in deelgebieden. Het gebied van de Kwakel is gelegen binnen het deelgebied Aalsmeer. Opvallend voor dit deelgebied is dat de forten op enige afstand van de

Vuurlinie liggen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen is daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindingen binnen het Stellingssysteem.



Afbeelding 12 deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn

Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

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

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader en aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied is gelegen binnen de Stellingzone en de kernzone.

Stellingzone

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

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

Kernzone

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

- de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;

- niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
- niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

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 verbindingslijnen versterken.

Het wijzigen van verouderde glastuinbouw naar woningbouw met daarachter een groen met recreatieve functie zal een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit. Hiermee wordt de Stelling van Amsterdam beter zichtbaar en wordt de recreatieve route langs de Stelling versterkt. In de stedenbouwkundige opzet is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 3 februari 2014 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de verordening van 28 september 2015. 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 een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Woningbouw

Wat betreft woningbouw geldt dat de provincie bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Vanuit de verordening is gesteld dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) of onder voorwaarden binnen het landelijk gebied. In artikel 9 van de verordening is BBG als volgt omschreven:

Als bestaand bebouwd gebied wordt gezien de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Op basis van deze definitie ligt het plangebied voor het grootste gedeelte niet binnen BBG. Zonder nadere onderbouwing en afstemming met de provincie over de nut en noodzaak is nieuwe woningbouw op deze locatie niet toegestaan. Deze onderbouwing volgt hieronder in de beantwoording van vier vragen, waarbij de beantwoording van vraag 3 en 4 samen is gevoegd. Daarnaast is een verdere onderbouwing gegeven in hoofdstuk 5.11 Ladder van duurzame verstedelijking.

Gezien de omvang van het gebied en de vele eigenaren is de herstructureringsopgave van de Iepenlaan een ontwikkeling die meerdere jaren duurt. Het project Iepenlaan is in het beginstadium dan ook uitvoerig besproken met de provincie, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan in 2011 aan de provincie is voorgelegd en tevens is goedgekeurd.

1. Past het plan in de kwantitatieve regionale woningbehoefte?

Ja, in lijn met de regionale beleidsnotitie “De roltrap in beweging: Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014” heeft de Stadsregio nog een bouwopgave van 150.000 woningen tot 2030. Later is de bouwopgave voor de regio Amstelland-Meerlanden voor de jaren 2015-2019 gespecificeerd naar 5700. Dat betekent dat er een grote vraag naar nieuwbouwwoningen is binnen de regio. Dit plan levert een zeer bescheiden bijdrage aan het beantwoorden van de woningbehoefte in de regio.

2. Past het plan in de kwantitatieve lokale woningbehoefte?

Ja, de gemeente Uithoorn streeft ernaar ruim 1500 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode tot en met 2025. In regionaal verband heeft Uithoorn eerder aangegeven dat het in de jaren 2015-2019 528 woningen realiseert. Dit plan levert een kleine maar waardevolle bijdrage aan het behalen van deze aantallen.

3. Voorziet het plan in een kwalitatieve vraag? en

4. Zijn er binnenstedelijke mogelijkheden voor realisatie van het plan?

Het gaat bij de woningen in de Iepenlaan om een uniek stukje woningbouw. Het project Iepenlaan betreft een herstructureringsopgave van een verouderd glastuinbouw gebied. Om verdere verpaupering tegen te gaan, wordt met een integrale herstructurering het gebied ontwikkeld tot een hoogwaardig woon,- werk,- leef en recreatiegebied. Op deze manier dient het project Iepenlaan gezien te worden als een project waarbij naast het bouwen van woningen ook andere ruimtelijke belangen een rol spelen. De gronden achter de bestaande bedrijfswoningen aan de Iepenlaan zijn in eigendom van de bewoners. Om de gewenste ontwikkeling van de Iepenlaan mogelijk te maken, worden de gronden door de gemeente aangekocht van de bewoners. Bij deze koopovereenkomst wordt het voor de eigenaren mogelijk gemaakt om een burgerwoning(en) te realiseren aan de Iepenlaan door middel van het uitgeven van bouw kavels. Op deze kavels mogen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden unieke woningen gerealiseerd worden. Hiermee voldoet het plan aan de kwalitatieve vraag. Op de hiervoor beschreven manier wordt het verouderd glastuinbouwgebied getransformeerd naar een groen recreatiegebied met woningen langs de Iepenlaan. Gezien de belangen die bij dit project spelen is het niet mogelijk om binnenstedelijk het plan te realiseren.

Ruimtelijke kwaliteits

Bij nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied geeft artikel 15 aan dat voldaan dient te worden aan de ruimtelijke kwaliteits. De Iepenlaan bestaat uit lintbebouwing met aan weerszijden, achter de bedrijfswoningen tuinbouwkassen. Het gebied is verouderd en verkeert overwegend in verpauperde staat. Om verdere verpaupering tegen te gaan, wordt met een integrale herstructurering het gebied ontwikkeld tot een hoogwaardig woon,- werk,- leef en recreatiegebied. Hierbij zal ten zuiden van de Iepenlaan het gebied langs de Stelling van Amsterdam worden ingevuld met een groen recreatieve functie. Hiermee wordt de Stelling beter zichtbaar en wordt de recreatieve route langs de Stelling versterkt. Oude glasopstanden direct achter de bedrijfswoningen aan de Iepenlaan moeten hiervoor worden gesaneerd.

De gronden achter de bestaande bedrijfswoningen aan de Iepenlaan zijn in eigendom van de bewoners. Om de gewenste ontwikkeling van de Iepenlaan mogelijk te maken, worden de gronden door de gemeente aangekocht van de bewoners. Bij deze koopovereenkomst wordt het voor de eigenaren mogelijk gemaakt om een burgerwoning te realiseren aan de Iepenlaan door middel van het uitgeven van bouw kavels.

Door het saneren van de oude glasopstanden en ter plaatse een groen gebied te realiseren wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteits.

Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen

Het gebied van de Iepenlaan is gelegen binnen de Stelling van Amsterdam. Hierdoor is voor dit plan artikel 22 van de Verordening van toepassing. Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen zijn mogelijk voor zover de kernkwaliteiten van de erfgoederen behouden of versterkt worden. Zoals in de voorgaande paragraaf 'ruimtelijke kwaliteits' te lezen is zal ten zuiden van de Iepenlaan het gebied langs de Stelling van Amsterdam worden ingevuld met een groen recreatieve functie. Hiermee wordt de Stelling beter zichtbaar en wordt de recreatieve route langs de Stelling versterkt. Hiermee wordt de kernkwaliteit van de Stelling versterkt en past de ontwikkeling binnen het beleid.

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.

Regionaal verkeer- en vervoersplan

Voor het regionaal verkeer- en vervoersplan, in werking getreden in 2005 en geldend voor een periode van 10 jaar, gelden dezelfde centrale ambities als voor de eerder beschreven regionale woonvisie.

De mobiliteitsgroei die de ambities met zich meebrengen worden daarbij geaccepteerd, maar dat houdt wel in dat er op het gebied van mobiliteit moet worden meegegroeid om de leefbaarheid in de regio niet aan te tasten. In de visie wordt gesteld dat als de mobiliteit niet toereikend is de regio ten onder zal gaan aan het eigen succes. Voor de komende periode zijn vijf strategieën opgesteld. Vier richten zich op de hoofdlijnen van het beleid, terwijl de vijfde de eerste vier ondersteunt.

- Samenhangend netwerk: regionale netwerken definiëren en afstemmen op elkaar voor de verschillende vormen van verkeer;
- gebiedsgerichte aanpak: oplossing zoeken op een lager schaalniveau om beter aansluiting bij de omgeving te realiseren;
- prijsbeleid: door middel van prijsprikkels het reisgedrag beïnvloeden om het verkeer- en vervoersnetwerk optimaal te benutten;
- duidelijke keuze voor leefbaarheid en veiligheid: bereikbaarheid is een van de hoofddoelen, maar niet ten koste van alles;
- slagvaardige samenwerking en financiering.

De verwachting is dat een consequente inzet van het opgestelde beleid, ontwikkelingen in goede banen gaat leiden, waardoor de centrale ambities ook daadwerkelijk vorm kunnen krijgen.

OV-visie 2010-2030 Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam werkt aan de verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De OV-visie 'Regionaal OV als impuls voor de Metropoolregio Amsterdam' onderbouwt deze ambities. De Noordvleugel van de Randstad groeit uit tot metropoolregio die concurreert met andere Europese metropolen. Dat vraagt ruimtelijke en economische kwaliteiten. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen veranderen de verplaatsingspatronen van mensen. Op verschillende verbindingen van, naar en binnen de Metropoolregio Amsterdam ontstaan zwaardere stromen, waardoor wegen en openbaar vervoer soms structureel overbelast raken. Om de Metropoolregio Amsterdam duurzaam te laten functioneren is een robuust en flexibel verkeer en vervoer van levensbelang. Het regionaal openbaar vervoer speelt daarbij de hoofdrol. Samen met regionale partners en het Rijk gaat de stadsregio Amsterdam het regionaal openbaar vervoer de komende twee decennia verbeteren en uitbreiden. Het resultaat is betrouwbaar, samenhangend en snel openbaar vervoer, dat voor reizigers uit de regio, de rest van Nederland en het buitenland transparant en goed toegankelijk is.

De roep om kortere reistijden, hogere kwaliteit en meer capaciteit gecombineerd met de ruimtelijk economische ambities vergen een kwaliteitsimpuls voor het hele regionaal openbaar vervoer. De opgaven voor het verbeteren en uitbreiden van het regionale openbaar vervoer liggen dan ook verspreid over het hele netwerk en de hele Metropoolregio. Per gebied is aan de hand van de ruimtelijke structuur en vervoersstromen afgewogen welke oplossingen het best werkt. Op veel plaatsen zijn dan verbeteringen voor trein, metro, tram en bus. Gezien de samenhang tussen de netwerken en de ambities voor één metropolitaan OV-net presteert de stadsregio één pakket noodzakelijke projecten.

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 karakters leidt dan ook tot een versterking van het geheel. De Iepenlaan valt in het overgangsgebied langs de Vuurlinie. Het overgangsgebied langs de Vuurlinie ligt tussen het tuinstedelijke-economische gezicht en het dorps-landelijke gezicht. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies die het zicht vanaf de N201 op het landelijk gebied met de Vuurlinie en het Zijdelmeer verstoren. In dit gezicht ligt het Schootsveld van de Stelling van Amsterdam.

Voor de locatie 'Iepenlaan' staat in de visie aangegeven dat de verpaupering van de glasopstanden aan de Iepenlaan, het veenweidegebied tussen de N201 en de Vuurlijn een punt van aandacht is. Hierbij moet gezocht worden naar oplossingen voor agrariërs die hun bedrijf willen voortzetten of beëindigen. De herstructureringsplannen van de Iepenlaan bieden kansen om verrommeling in het veenweide gebied tegen te gaan. Uitbreiding van de bedrijvigheid is daarbij niet wenselijk. Gekozen

wordt voor het verplaatsen van de glastuinbouwbouw conform de ruimtelijk economische visie Greenport Aalsmeer waarbij het glas naar de noordzijde wordt verplaatst. De mogelijkheid om daarbij een groene zone te realiseren aan de zuidzijde van de Iepenlaan langs de Stelling van Amsterdam draagt bij aan de ook in de nota AmstelGroen geformuleerde wensen van een groene verbinding naar het Zijdelmeer.

Economische visie

In de Economische Visie van de gemeente Uithoorn zijn de ambities op het gebied van de economie benoemd. Eén van de ambities in de Economische Visie heeft betrekking op het versterken van de Greenport Aalsmeer. Gemeente Uithoorn maakt onderdeel uit van de Greenport Aalsmeer. Hier bevindt zich het grootste sierteeltcomplex van de wereld. De ambitie van de Greenport Aalsmeer is om ook in de toekomst deze concurrentiepositie te behouden en te versterken. Om deze ambitie te kunnen realiseren wordt onder andere ingezet op het creëren en realiseren van een modern glastuinbouwareaal dat aansluit bij de marktvraag. Dit betekent onder andere dat verouderde glastuinbouwgebieden dienen te worden geherstructureerd. De Iepenlaan is één van deze herstructureringslocaties. De gemeente Uithoorn gaat het verouderde glastuinbouwgebied ten zuiden van de Iepenlaan transformeren tot een groenzone. Dit draagt bij aan de gewenste verbinding tussen het te ontwikkelen Amstel Groengebied in de Noorder Thamerpolder en het Zijdelmeer.

Woonvisie

In december 2012 is de Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn Meer keuzen voor de consument, richt zich op de periode 2013- 2023.

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt er ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Nieuwbouw benut de gemeente om leemten op te vullen die vanuit de lokale vraag geconstateerd wordt en voor gezinnen. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn er drie speerpunten geformuleerd.

1. Invloed voor de woonconsument
Gestreefd wordt naar meer variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van de verschillende woongebieden, door de woonconsument een sterkere positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen.
2. Betaalbaarheid
de gemeenten wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positie van middelinkomens op de woningmarkt te versterken.
3. Wonen met welzijn en zorg
op het gebied van wonen met welzijn en zorg wordt de mensen en buurt als vertrekpunt genomen. Gestreefd wordt om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Samen met woningcorporaties en aanbieders van zorg en welzijn dienen er voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden die afgestemd zijn met zorg en welzijn.

Voor nieuwbouwwoningen staat onder ander het volgende opgenomen in de visie. De marktomstandigheden vragen om een zorgvuldige fasering en programmering in beperkte aantallen. De gemeente wil fasering en kwalitatieve invulling in overleg met partners vormgeven. Op het moment is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden volkshuisvestelijke uitgangspunten geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie. De gemeente heeft zich de afgelopen periode intensief ingezet om via consument gericht bouwen de invloed van de woonconsument te vergroten.

In de woonvisie komt de Iepenlaan niet specifiek ter sprake. De uitgifte van de extra kavels geeft de mogelijkheid voor woonconsumenten om zelf invloed te hebben op de nieuw te bouwen woningen.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota vervangt de versie uit 2004. De nota is geactualiseerd om beter aan te sluiten aan de praktijk, aan de gewijzigde ruimtelijk en/of erfgoed- en cultuurhistorisch beleid van Uithoorn en aan gewijzigde wetgeving zoals de invoering van Wabo en Bor. De gemeenteraad heeft in 2012 hiervoor een kaderstellend voorstel tot een inhoudelijke beleidswijziging en herziening van het welstandsbeleid aangenomen.

In dit kaderstellende voorstel heeft de raad ingestemd met het uitwerken van gebiedsgericht welstandsbeleid en criteria. Dit is in de welstandsnota vertaald door het opnemen van 8 gebieden waar nog welstandsregels gelden. Het overige gebied is welstandsvrij, met een excessenregeling. De acht gebieden waar nog welstandsregels voor gelden zijn: het dorpscentrum Uithoorn, de Stelling van Amsterdam, de linten, de ontsluitingswegen, de Iepenlaan, het dorpscentrum De Kwakel, het Veenweidegebied en Ruilverkaveling en Thamerdal. De overige gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

De locatie is gelegen in de Iepenlaan. Voor dit gebied zijn welstandscriteria opgesteld. Deze zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Iepenlaan Uithoorn, vastgesteld op 10 mei 2013.

Gebiedsgerichte criteria

Voor de herontwikkelingslocaties zijn de ontwikkelingsambities beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Iepenlaan Uithoorn van mei 2013. In de welstandsnota worden onder andere criteria benoemd dat de woningen vrijstaand moeten zijn, met aan weerszijden een vrijblijvende doorzicht naar het achtergelegen gebied. Daarnaast die iedere woning een individuele uitstraling te hebben.

Visie inrichting Iepenlaan Noord

In de herstructurering van de Iepenlaan was in het gebied ten noorden van de woonkavels aan de Iepenlaan grootschalige duurzame glastuinbouw voorzien. Voor de verkenning van de mogelijkheden van deze nieuwe glastuinbouw is er tot 2013 sprake geweest van een samenwerking met een investeerder. Door veranderingen in de economische situatie en een afnemende vraag naar glastuinbouw heeft de gemeenteraad halverwege 2014 besloten af te zien van nieuwe grootschalige glastuinbouw en een alternatieve bestemming voor dit deel van het gebied op te stellen. De visie 'inrichting Iepenlaan Noord' geeft invulling aan deze opdracht. De visie dient als basis voor een nog op te stellen bestemmingsplan die de nieuwe bestemming planologisch mogelijk maakt. De visie is op 30 april vastgesteld door de gemeenteraad.

Visie inrichting Iepenlaan Noord

Met het wegvallen van nieuwe glastuinbouw in het gebied is voor een alternatieve bestemming aansluiting gezocht bij de inrichting van de zuidzijde van de Iepenlaan en bij de transformatie van glastuinbouwgebied naar een landelijke woonomgeving. Het plangebied Iepenlaan Noord betreft het perceel van circa 120m achter de woonpercelen van 50m diep aan de Iepenlaan. De eerste 30m wordt ingericht als weidekavel net als aan de zuidzijde. Dit is een perceel wat bij de aangrenzende woning kan worden betrokken. De resterende 90m wordt landelijk in gericht met beperkte ruimte voor bebouwing. Voor de dichtheid van de bebouwing en de bebouwingsregels en beeldkwaliteit gelden dezelfde uitgangspunten en regels als aan de zuidzijde van de Iepenlaan. Hiermee krijgt het gehele gebied rond de Iepenlaan een eenduidige inrichting met de nadruk op wonen en bedrijvigheid aan huis. In de bijlage is een schets opgenomen van de visie op de toekomstige inrichting.

De inrichting betreft hoofdzakelijk eenzelfde perceelpatroon al dan niet met sloten op de erfafscheidingen met daartussen grasland en beperkte mogelijkheden voor bebouwing. Het groengebied krijgt hier geen openbaar karakter zoals aan de zuidzijde, maar is gericht op particulier beheer. In het groengebied kunnen functies worden gerealiseerd mits deze passen in het landelijk

(woon)karakter van het gebied. Een voorbeeld is, net als aan de zuidzijde, de functie wonen en/ of zorg.

Huidige eigenaren in het plangebied kunnen op vrijwillige basis al dan niet deelnemen aan de herstructurering. Glastuinbouwbedrijven kunnen daarom een plek in het gebied blijven behouden. Het perceel achter de huidige glastuinbouwbedrijven tot aan de N 196 behoudt de huidige agrarische bestemming.

Achtergrond inrichting

Uithoorn en omgeving bestaat uit polders. Kenmerkend voor deze gebieden is dat de inrichting bepaald wordt door de slotenstructuur. Afhankelijk van de waterhuishouding werden de sloten op een vaste maat aangelegd. We zien in de traditionele verkavelingen in de buurt vaak een maat van 50 meter terug. Deze structuur heeft een bepalende rol voor de inrichting van het land, kavels, en bebouwing. Net als aan de zuidzijde wordt aan de noordzijde van de Iepenlaan het oorspronkelijke patroon terug gebracht die ook nog nu de maat van de kassen bepaald: langwerpige, ca. 50 meter brede kavels al dan niet begrenst door smalle poldersloten.

Weidekavels

Het gebied met een diepte van 30 meter grenzend aan de noordkant van de woonkavels wordt bestemd voor de zogenaamde weidekavels, behorend bij de woningen in het lint. Deze kunnen door de nieuwe eigenaren gekocht worden als extra grond achter hun eigen perceel. De kavels blijven vrij van bebouwing en mogen worden ingericht met landschappelijke elementen conform de weidekavels aan de zuidzijde.



Afbeelding 13 Visie inrichting Iepenlaan Noord

Groengebied met verspreide bebouwing

Het groengebied aansluitend op de weidekavels dient een landelijk karakter te krijgen waarin bebouwing wordt afgewisseld met grote groene open percelen. In het groengebied zijn drie zones aangegeven waarin bebouwing een plek kan krijgen. Eén zone is bereikbaar vanaf de Poelweg, de overige twee worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg. De bouwvlakken hebben nog geen exacte positie. Uitgangspunt is dat de percelen links en rechts van de bouwvlakken vrij van bebouwing blijven en groen worden ingericht.

De bebouwing ligt op een erf dat verder groen wordt ingericht. Parkeren wordt binnen de kavel gerealiseerd en heeft een groene uitstraling. Om de openheid en de landelijke sfeer van het groengebied te waarborgen zijn randvoorwaarden opgesteld in een beeldkwaliteitsplan d.d. 10 mei 2013 en in een nog op te stellen bestemmingsplan. Enkele richtlijnen hieruit zijn:

- Indien er bebouwing op de kavel komt, dienen de aangrenzende kavels vrij van bebouwing te zijn en groen te worden ingericht.
- Het erf rondom de bebouwing dient groen te worden ingericht.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter en de goothoogte maximaal 5 meter.
- Bij de inrichting van het bouwperceel dient zorgvuldig nagedacht te worden over parkeren. Parkeerplaatsen liggen op of aan de verharde ontsluiting van de bebouwing en worden waar wenselijk omsloten door een haag of andere beplanting.
- Erfafscheidingen zijn ofwel landschappelijk of gemaakt uit natuurlijke materialen. Bijvoorbeeld een sloot, een haag of een eenvoudig open hek.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat getoetst moet worden of de beoogde ontwikkeling mogelijk is gezien de milieuhygiënische aspecten en/of gebiedswaarden. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege de aanwezigheid van bepaalde gebiedswaarden gevolgen hebben voor de situering van de beoogde functies. De randvoorwaarden zijn getoetst in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij het totale plangebied van de Iepenlaan is meegenomen. Aan de hand van deze resultaten is gekeken of er voor de uitwerking van Iepenlaan deelgebied 5 verder onderzoek noodzakelijk is. Hieronder komen alle milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aanbod. Eerst voor het gehele plangebied en daaronder een toespitsing op deelgebied 5.

In dit hoofdstuk komen alle milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aanbod.

5.2 Archeologie

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 niet voldaan wordt aan de voorwaarden dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het gebied van de Iepenlaan, en daarmee ook voorliggend plangebied, valt binnen het gebied met een lage verwachting. Het onderstaande staat over deze gebieden beschreven.



Afbeelding 14 Uitsnede archeologische beleidskaart

Lage verwachting

Bij plangebieden groter dan 5 hectare mogen geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gestreefd dient te worden naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.

Bureauonderzoek

In opdracht van Aeres Milieu te Roermond heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek¹ uitgevoerd voor het gehele plangebied Iepenlaan. Bepaald is of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Op basis van het bureauonderzoek werd de volgende gespecificeerde verwachting opgesteld. De ondergrond van het plangebied bestaat uit wad- en kwelderafzettingen (Laagpakket van Wormer binnen Naaldwijk Formatie). Deze zijn afgezet in het Neolithicum en/of de Bronstijd. In theorie kunnen hier resten uit deze perioden aanwezig zijn. In het onderzoeksgebied zijn echter geen vondsten bekend. Mogelijk waren geen bewoonbare kreekruggen aanwezig. De kans op het aantreffen van vindplaatsen is dan ook klein.

In de periode IJzertijd t/m de Vroege Middeleeuwen bevond zich ter plaatse van het onderzoeksgebied uitgestrekte veenmoerassen. In de Late Middeleeuwen werd het gebied ontgonnen. De ontginningen leidden tot inklinking en oxidatie van het veen. Hierdoor daalde het maaiveld en ontstonden meren die door oevererosie aaneengroeiden tot uitgestrekte veenplassen, zoals het Legmeer. Vanwege het ontbreken van veen is de kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit deze periode nihil.

In 1874 werd een ringdijk aangelegd, onderdeel van de Stelling van Amsterdam, en 1876 werd het gebied drooggelegd, waarna het opnieuw werd ontgonnen. Op de boerderij aan de Vuurlijn 36 na was het plangebied onbebouwd en bestond het uit langgerekte percelen met een agrarisch grondgebruik. Resten van bebouwing zijn daarom niet te verwachten.

In de jaren '60 werd de huidige Iepenlaan aangelegd en werden aan weerszijden van deze weg woningen en glasopstanden gebouwd. Aangenomen mag worden dat door grondverzet de bodem is geroerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Deelgebied 5

Voor het gehele plangebied Iepenlaan wordt geadviseerd het terrein vrij te geven. Voor het deelgebied 5 hoeft zodoende ook geen archeologisch onderzoek voor uitgevoerd te worden. Wel is ook hier de aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

¹ ADC ArcheoProjecten, Iepenlaan, De Kwakel (gemeente Uithoorn, een Bureauonderzoek, 13-04-2012, referentienummer 3053

5.3 Bedrijf en milieuzonering

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009 van het VNG zijn afstanden opgenomen die een richtlijn zijn betreffende aan te houden afstanden tussen bedrijven en gevoelige objecten. De afstanden zijn afhankelijk van het type bedrijf en de omgeving. Geluid is voor de te hanteren afstanden van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het gebied rond de Iepenlaan kan, met de behoorde ontwikkeling, aangemerkt worden als een gemengd gebied.

Binnen een straal van 1.500 meter van de Iepenlaan zijn de volgende typen bedrijven gevestigd. Zo blijkt uit het onderzoek dat is uitgevoerd door Cauberg-Huijgen².

Type bedrijf	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (m)
Tuinbouw, kassen met een zonder verwarming	10
Dienstverlening tuin- en akkerbouw	30
Uitgeverijen	0
Bouwbedrijven	50
Handel/reparatie van auto's e.d.	30
Scheepswerf	100
Tankstation met LPG	100
Groothandel in akkerbouwproducten	30
Groothandel in bloemen en planten	10
Groothandel n.e.g.	30
Detailhandel	0
Horeca	0
Transportbedrijven	30
Financiële instellingen	0
Overige zakelijke dienstverlening	0

De meeste bedrijven zijn gelegen op een afstand verder dan de richtafstandentabel die het VNG aangeeft. De aanwezigheid van deze bedrijven heeft geen invloed op de boogde ontwikkeling.

Tot de in de directe omgeving gelegen kassen moet een minimale afstanden van 10 meter worden aangehouden om te voldoen aan de richtafstanden zoals deze is opgenomen in de 'Bedrijven en milieuzonering' van het VNG. Op basis van de informatie vanuit het stedenbouwkundig programma van eisen wordt hieraan voldaan.

In aanvulling op het voornoemd onderzoek dient het veldsportcomplex genoemd te worden dat ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Noorddammerweg, ligt. Op basis van de richtafstandentabel van de VNG dient in gemengd gebied uit te worden gegaan van een grootste afstand van 30 meter op basis van geluid. De werkelijke afstand tussen de sportvelden en - gebouwen en de nieuw te realiseren woningen bedraagt tenminste 50 meter. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Deelgebied 5

Voor deelgebied 5 geldt ook dat de aanwezigheid van de in de omgeving liggende bedrijven geen invloed hebben op de beoogde ontwikkeling. Tevens vormen de nieuw te bouwen woningen geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

² Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs bv, Iepenlaan te Uithoorn, Quick scans geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering, 22 maart 2012, referentienummer: 20101837-02

5.4 Bodemkwaliteit

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

Vooronderzoek

Aeres Milieu in de periode januari-april 2012 een vooronderzoek³ uitgevoerd conform NEN5725 voor het gehele plangebied Iepenlaan te Uithoorn.

Uit het dossieronderzoek en de globale veldinspectie zijn diverse aanwijzingen naar voor gekomen welke duiden op bodembedreigende activiteiten of de (voormalige) aanwezigheid van bronnen voor bodemverontreiniging.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient het plangebied grotendeels als verdacht aangemerkt te worden i.v.m. de aanwezigheid van glastuinbouw op de percelen. De woonpercelen worden op basis van de verkregen informatie als onverdacht beschouwd. Binnen het plangebied zijn diverse verdachte deellocaties aanwezig, die separaat onderzocht dienen te worden.

Bij de (voormalige) glastuinbouwkassen heeft opslag en aanmaak met bestrijdingsmiddelen en vloeibare meststoffen plaatsgevonden. Binnen het plangebied zijn mogelijk nog (olie of diesel) tank(s) aanwezig.

Het onderzoeksvoorstel voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek dient vooraf voorgelegd en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag (gemeente Uithoorn). Voorts zijn tijdens dit vooronderzoek aanwijzingen naar voor gekomen met betrekking tot het gebruik van asbestverdacht materiaal binnen het plangebied. De asbestverdachte materialen zijn terug te vinden in de kassen, in het ketelhuis, als beschoeiing van een sloot of als dakbedekking. Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen binnen het plangebied wordt aangeraden een asbestinventarisatie uit te laten voeren.

Als bij het verkennend bodemonderzoek of een asbestinventarisatie aanwijzingen naar voren komen dat er mogelijk sprake is van asbest in de bodem, is het uitvoeren van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn diverse sloten/watergangen aanwezig. Als hierin en in de directe omgeving graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient de waterbodem onderzocht te worden. Het waterbodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de onderzoeksnorm NEN 5720. Voor het hergebruik van bodem en baggerspecie als bodem is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing hiervan dient bij het bevoegd gezag (gemeente Uithoorn) gemeld te worden.

Deelgebied 5

Uit het vooronderzoek, zoals hierboven beschreven, komt naar voren dat de Iepenlaan grotendeels als verdacht aangemerkt kan worden. Op basis hiervan dient voor ieder perceel, dat meegaat in een bestemmingsplanprocedure, een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hieronder de resultaten van de percelen uit onderhavig bestemmingsplan.

³ Aeres Milieu B.V., Vooronderzoek Plangebied Iepenlaan Uithoorn, 27 april 2012, Projectnr. AM10359

Iepenlaan 3 -13 inclusief de gronden voor de woon/woonzorgkavel

Door Grondslag B.V. is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd voor de locatie Iepenlaan 3-13. Het doel van het onderzoek is het beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Uit het vooronderzoek worden de volgende deellocaties onderscheiden:

Slootdempingen A1 t/m A3

Uit oud kaartmateriaal blijkt dat tussen 1928 en 1988 op het perceel een drietal sloten zijn gedempt. Het is niet bekend met welk dempingsmateriaal dit heeft plaatsgevonden en de hypothese is daarmee verdacht voor diverse verontreinigingen. De gestelde hypothese is deels bevestigd. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen blijkt dat de drie sloten in het verleden vermoedelijk zijn gedempt met gebiedseigen grond. Het dempingsmateriaal is dan ook in combinatie met het overige terreindeel onderzocht. Hieruit blijkt dat maximaal lichte verhogingen aan metalen zijn aangetoond. In de voormalige slootbodem, die is aangetroffen ter plaatse van slootdemping A2, zijn maximaal lichte verhogingen aan metalen aangetoond.

Opslag van meststoffen en bestrijdingsmiddelen

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de opslag van meststoffen en bestrijdingsmiddelen verhogingen aan metalen en bestrijdingsmiddelen kunnen worden verwacht is bevestigd. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte verhogingen aan enkele metalen aangetoond. Deze resultaten komen overeen met de resultaten van het overige terreindeel. De aanwezigheid van de opslag van meststoffen en bestrijdingsmiddelen heeft niet geleid tot een verontreiniging van de bodem ten opzichte van het overig terreindeel.

Mengtank voor bestrijdingsmiddelen

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de mengtank voor bestrijdingsmiddelen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. Er zijn zowel in grond als in grondwater geen verhogingen aangetoond.

Bodem overig terreindeel

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van het overige terreindeel verontreinigingen kunnen worden verwacht aan metalen en OCB's als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen en meststoffen is deels bevestigd. In de venige boven- en ondergrond zijn enkele lichte verhogingen aan metalen aangetoond. In de kleiige ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. Er zijn geen verhogingen aan OCB's (bestrijdingsmiddelen) aangetoond.

In het grondwater zijn, naast enkele lichte verhogingen aan molybdeen en nikkel, lichte en matige verhogingen aan barium aangetoond. De matige verhoging aan barium in het grondwater wordt, indien geen sprake is van antropogene bronnen, meestal veroorzaakt door van nature aanwezig barium. Op onderhavige onderzoekslocatie is geen sprake van antropogene bronnen. Derhalve is het uitgangspunt dat de matige verhoging aan barium een natuurlijke herkomst heeft. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De gestelde hypothese dat als gevolg van de aanwezigheid van kassen asbest kan worden verwacht in de bodem is niet bevestigd. Zintuiglijk en analytisch is respectievelijk geen en nagenoeg asbest in de geïnspecteerde grond aangetroffen. De grond ter plaatse van het kassencomplex kan dan ook als 'asbestvrij' worden aangemerkt.

Waterbodem

De kwaliteit van de sliblaag voldoet deels niet aan de voorwaarden om het te kunnen verspreiden over een aangrenzend perceel. Getoetst aan de overige toepassingsnormen wordt de baggerspecie

⁴ Grondslag B.V., Verkennend (water)bodemonderzoek Iepenlaan 3-13 te De Kwakel, 10 maart 2016, projectnr. 24959

ingedeeld in ‘klasse A’ (bij toepassing onder water) en kwaliteitsklasse Industrie (toepassing op landbodem). Ter plaatse van de sloten zijn geen asbestverdachte schoeiingen aanwezig.

(Water)bodemkwaliteit

Met het onderzoek is een voldoende beeld verkregen van de (water)bodemkwaliteit van de locatie. De resultaten geven ons inziens geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.

Conclusie voor toekomstig gebruik

Op basis van de indicatieve toetsing blijkt dat de kwaliteitsklasse van de bovengrond overwegend kwaliteitsklasse AW (schoon) en Wonen is. Ter plaatse van één bovengrond mengmonster is de kwaliteitsklasse Industrie. De ondergrond betreft kwaliteitsklasse AW (schoon) en Wonen. Bij de boven- en ondergrond (meng)monsters die zijn beoordeelt als kwaliteitsklasse Wonen en Industrie is dit als gevolg van lichte verhogingen aan metalen. Deze lichte verhogingen in de boven- en ondergrond vormen ons inziens geen beperkingen voor het toekomstige gebruik, omdat het aannemelijk is dat deze geen risico’s geven.

Als aanbeveling is in het rapport wel opgenomen om de sloop van de kassen terrein te laten uitvoeren door een deskundige. Tevens is de aanbeveling opgenomen om te plaatsen van de beton/asfaltverharding op het voorterrein een asbestonderzoek uit te laten voeren na verwijdering.

Iepenlaan 20

Door Terracan is in december 2016 een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd ter plaatse van de Iepenlaan 20. De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek worden als volgt samengevat:

- In de bodem is vanaf het maaiveld tot de einddieptes van de boringen humeus siltig zand aangetroffen. In de grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen, geuren en/of kleuren waargenomen.
- In de siltig zandige bovengrond zijn lokaal lichte verontreinigingen door cadmium, lood, molybdeen, zink en enkele OCB aangetoond.
- In de zandige ondergrond heeft geen van de onderzochte potentieel milieuschadelijke stoffen de achtergrondwaarde overschreden.
- In het grondwater zijn lichte verontreinigingen door barium en naftaleen aangetoond.

Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt, volgens onze interpretatie geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

In zowel de grond als het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond, de aangetoonde lichte verontreinigingen behoeven naar onze mening geen vervolgonderzoek. De indicatieve gewogen concentraties asbest in de toplaag en de bovengrond zijn ter plaatse van het gehele terrein kleiner dan de helft van de interventiewaarde. Derhalve wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Met de onderzoeken is voldoende beeld verkregen van de bodemkwaliteit van de locaties. De resultaten geven geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. Vanuit de (water)bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico’s moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

⁵ Terracan, Verkennend bodemonderzoek Iepenlaan 20 te de Kwakel, januari 2016, projectnr. T. 15.8278

- 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.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.

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

In het kader van externe veiligheid heeft Cauberg-Huygen⁶ een onderzoek uitgevoerd. Hieronder de conclusie uit het onderzoek.

Transport over de weg

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de Risicokaart en de jaarintensiteiten vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg van Rijkswaterstaat. Op basis van de Risicokaart en de informatie van Rijkswaterstaat blijkt dat er geen transport van gevaarlijke stoffen over de N201 plaatsvindt.

Transport per buisleiding

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedgebied van buisleidingen waarvoor in het kader van de externe veiligheid rekening mee dient te worden gehouden.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas blijkt dat in de omgeving van de Iepenlaan te Uithoorn zich geen sporen bevinden waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Bedrijven

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Vuurlijn in De Kwakel. Volgens de risicokaart bevinden er zich geen andere risicovolle bedrijven in de omgeving van de Iepenlaan.

Hoogspanningskabels

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningslijnen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Vanwege de (mogelijke) gezondheidseffecten voert het ministerie van VROM voorzorgsbeleid uit. Op basis van de Netkaart hoogspanningsleidingen bevindt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van hoogspanningsleidingen.

⁶ Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs bv, Iepenlaan te Uithoorn, Quick scans geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering, 22 maart 2012, referentienummer: 20101837-02

Conclusie

Uit de risicoscan externe veiligheid blijkt dat er geen veiligheidsrisico's te verwachten zijn op het gebied van het gevaarlijk transport over weg, buisleidingen, spoor, bedrijven en hoogspanningskabels. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen van het plangebied.

Deelgebied 5

Uit het onderzoek van Cauberg-Huygen komt naar voren dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling van het totale plangebied van de Iepenlaan. Zodoende vormt dit ook geen belemmering voor deelgebied 5.

5.6 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

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur 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.

Binnen de gemeente Uithoorn zijn geen Natura 2000 gebieden.

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.

Quickscan flora- en fauna

Door Aeres Milieu is een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd.

Resultaten beleidsinventarisatie

Het plangebied bevindt zich op circa 5 km van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS); dit is een te grote afstand om effecten op de EHS te verwachten. Het plangebied bevindt zich wel in het Nationaal Landschap ‘Stelling van Amsterdam’. Na de ingreep zal de hoeveelheid groengebied toenemen, waardoor de beschermde soorten in het gebied meer ruimte krijgen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is ‘Nieuwkoopse Plassen & De Haeck’, ligt op circa 9 km ten zuiden van het plangebied. Natura 2000 gebied ‘Kennemerland Zuid’ is gelegen op ongeveer 17,5 km ten westen van het plangebied. Andere beschermde natuurgebieden bevinden zich op grotere afstand. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

⁷ Aeres Milieu, Rapport flora- en fauna quick scan Iepenlaan te Uithoorn, 16 maart 2012, referentienummer: AM10359

Resultaten veldinventarisatie

Vleermuizen

De meeste woningen in het plangebied hebben holten die dienst kunnen doen als zomer-, kraam- winter- of najaarsverblijf van verschillende soorten vleermuizen. Meerdere woningen hebben overstekende hoekpannen, waar(onder)langs vleermuizen de spouw kunnen bereiken. Daarnaast heeft het woonhuis op Iepenlaan 15 een kierende boeiboord. De woningen in het plangebied kunnen dus vleermuisverblijven bevatten. De te slopen kassen en de daarbij behorende (grotendeels uit staal opgetrokken) loodsen zijn echter ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Wanneer bestaande woningen gesloopt worden, dient naderonderzoek uitgevoerd te worden.

Overige zoogdieren

Sporen, uitwerpselen etc. van zoogdieren, die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Voor enkele zoogdieren en amfibieën uit de categorie 'algemeen beschermde soorten' zal de omvorming van het kassengebied inhouden dat het foerageergebied tijdelijk zal verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën worden mogelijk verstoord of vernietigd. Na de werkzaamheden zal de hoeveelheid habitat voor deze soorten, en meer bijzondere soorten echter fors toenemen.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden in en rond het plangebied de volgende vogelsoorten waargenomen: merel, koolmees, heggenmus, ekster en soepeend. Van de vogels waarvan Dienst Regelingen (2009b) het nest jaarrond als een vaste rust- en verblijfplaats beschouwt, broeden mogelijk de huismus en de gierzwaluw onder de pannen van sommige woningen. Bomen met grote nesten of uitgehakte holten zijn in het plangebied afwezig, evenals nestkasten van steenuil, kerkuil en torenvalk. Van de vogelsoorten waarvan Dienst regelingen (2009b) een omgevingsscan eist, broedt de ekster in het plangebied. Zie afbeelding 14.

Schade aan nesten van algemeen voorkomende vogels kan worden voorkomen door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli).



Afbeelding 15 met geel aangegeven het nest van de ekster

Dienst Regelingen (2009b) eist voor de ekster, de koolmees en de pimpelmees een omgevingsscan. Omdat de boom met het eksternest en de mezenkasten blijven behouden, zijn er geen negatieve effecten op deze soorten te verwachten. Door de omvorming van het kassengebied in groenzone, zal de hoeveelheid (broed)habitat voor dergelijke soorten fors toenemen.

Planten

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Voor reptielen zijn de biotopen in het plangebied ongeschikt. In de slootjes in het plangebied is tijdens de steeknetbemonstering enkel de driedoornige stekelbaars aangetroffen. Het water in de slootjes oogt dermate verontreinigd dat amfibiesoorten en beschermde vissen hier niet te verwachten zijn.

Conclusie

Het grootste deel van het plangebied is nu ingericht met kassen en stalen loodsen, die plaats zullen maken voor een nieuw groengebied. De voorziene herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige effecten op beschermde natuurwaarden in of rond het plangebied. Er hoeft daarom geen ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Voor enkele zoogdieren en amfibieën zal de omvorming van het kassengebied inhouden dat het foerageergebied tijdelijk zal verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën worden mogelijk verstoord of vernietigd. Na de werkzaamheden zal de hoeveelheid habitat voor deze soorten, en meer bijzondere soorten, echter fors toenemen.

Deelgebied 5

Een veldonderzoek heeft een geldigheidsduur van 3 jaar. Gezien het onderzoek in 2012 is uitgevoerd loopt de geldigheid dit jaar af. Echter kan nog volstaan worden met het uitgevoerde onderzoek. Uit het onderzoek van 2012 komt naar voren dat de biotopen voor verschillende soorten ongeschikt zijn. Daarnaast wordt met deze fase een groot aandeel kassen gesloopt, waardoor het habitat toeneemt. Ook ten aanzien van de beleidsinventarisatie zijn er geen veranderingen.

Daarnaast geldt dat tijdens de werkzaamheden rekening gehouden moet worden met de zorgplicht, zoals opgenomen in de flora- en faunawet. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

5.7 Geluid

Het plangebied ligt in de invloedsfeer van de luchthaven Schiphol en een aantal omliggende wegen. Om te kijken wat de invloed is op de ontwikkelingen is door Cauberg-Huygen⁸ een onderzoek uitgevoerd. Voor de beoordeling van het geluid afkomstig van de luchthaven Schiphol is het Luchthavenindelingsbesluit (hierna: LIB) en de Nota Ruimte van toepassing. Voor geluid afkomstig van wegen is de Wet geluidhinder en de beleidsnota regio Amstelland-Meerlanden van toepassing. Naast bovengenoemde geluidbronnen is tevens de geluiduitstraling van omliggende bedrijven (glastuinbouw) van invloed op het plan.

Luchtvaartlawaaai Schiphol

Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

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

⁸ Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs bv, Iepenlaan te Uithoorn, Quick scans geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering, 22 maart 2012, referentienummer: 20101837-02

Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

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



Afbeelding 16 Beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingbesluit en de 20 Ke zone

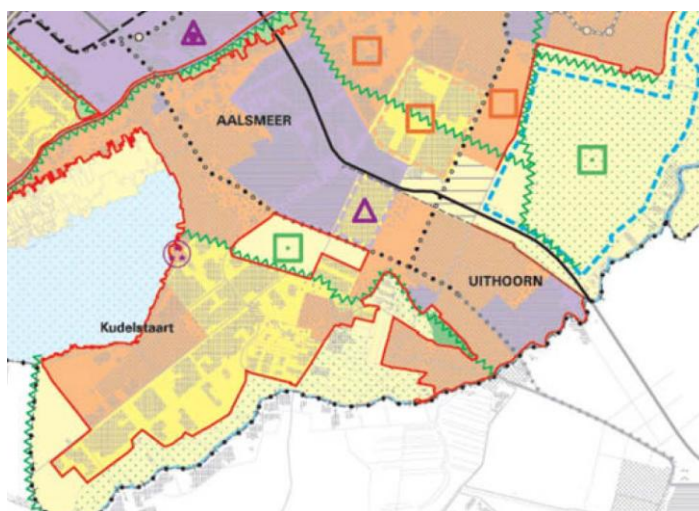
De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit besluit wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid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

Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied zoals dat is vastgelegd in het LIB, waarbij de 20 Ke-contour over het plangebied ligt. In dit beperkingengebied is conform lid 4 van artikel 2.2.1 van LIB geen bouw van woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer

De tot 13 maart 2012 geldende Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn geen specifieke eisen met betrekking tot Schiphol opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer. Wanneer deze structuurvisie wordt vastgesteld is momenteel nog niet duidelijk.

Voor deze notitie is daarom teruggegrepen op de oude Nota Ruimte (2006) waarin voorschriften zijn opgenomen voor het gebied tussen de 35 Ke-contour en de 20 Ke-contour van Schiphol. Het volledige



Afbeelding 17 Uitsnede Streekplan Noord-Holland Zuid

plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour. De Nota Ruimte schrijft voor dat er geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw mogen worden ontwikkeld binnen de 20 Ke-contour. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied is wel mogelijk. Hierbij geldt het bestaand bebouwd gebied in 2000, zoals opgenomen in het streekplan Noord-Holland-Zuid van 17 februari 2003.

In het streekplan wordt het plangebied benoemd als glastuinbouwgebied (donkergeel) en agrarisch gebied (lichtgeel). De grond direct aan weerszijden van de Iepenlaan is benoemd als bestaand bebouwd gebied (binnen de rode contour). Ter plaatse van de grond tussen de huidige bebouwing en de N201 is geen bestaande bebouwing opgenomen in het Streekplan. Nieuwe woningbouw is hier in principe niet mogelijk.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is opgenomen dat de provincie geen nieuwe grootschalige woningbouw toestaat binnen de 20 Ke-contour, buiten de reeds bestaande bestuurlijke afspraken. In het bestaand bebouwd gebied is woningbouw (herstructurering, (vervangende) nieuwbouw en functieverandering naar woningbouw) toegestaan. Het bestaand bebouwd gebied uit de Structuurvisie is met 65 meter naar het noorden uitgebreid ten opzichte van het bestaand bebouwd gebied uit het Streekplan uit 2003. In het noordelijk deel van het plangebied is woningbouw in principe niet mogelijk.

Conclusie luchtvaartlawaai

De plannen zoals opgenomen in het SPVE Iepenlaan worden voor wat betreft luchtvaartlawaai niet beperkt door de voorschriften uit het LIB, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Wegverkeerslawaai

Geluidgevoelige bestemmingen dienen te voldoen aan de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder kent een stelsel van grenswaarden en ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen per geluidtype en per bron. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, kan het bevoegd gezag worden verzocht om een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde vast te stellen. Bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde is in principe geen bouw van woningen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels of geluidsschermen. Een onderzoek naar de grenswaarden van wegen is enkel noodzakelijk indien een plan is gelegen binnen de geluidzone van een weg.

Het plangebied is gelegen in de geluidzone van de volgende omliggende wegen:

- N201 (provinciale weg);
- Noorddammerweg;
- Iepenlaan;
- Poelweg;
- Vuurweg.

In het bestemmingsplan "Uithoorn landelijk gebied" zijn op basis van 50 dB(A)-contouren (etmaalwaarde) minimale afstanden tussen nieuwe woningen en de wegen bepaald. Binnen deze afstand is nieuwbouw van woningen enkel mogelijk indien vooraf voorzieningen getroffen worden waarmee de geluidbelasting aan de buitengevels van de woningen wordt verlaagd tot de voorkeursgrenswaarde. Onderstaande tabel geeft een overzicht.

Weg	Etmaalintensiteit	Minimale afstand weg-woning (m)
N201	29380	250 ⁹
Noorddammerweg	7180	62
Iepenlaan	1000	12

⁹ De feitelijke 50 dB(A)-contour ligt op een afstand van 340 m. De wettelijke geluidzone bedraagt echter 250 m. Nieuwe ontwikkelingen buiten deze zone zijn mogelijk zonder toetsing aan de Wgh.

Vuurweg	1000	12
Poelweg	1500	22

Op basis van de bovenstaande afstanden wordt geconcludeerd dat enkel voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Noorddammerweg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt. Dit geldt dan voor een aantal woningen aan de oostzijde van de Iepenlaan.

De geplande glastuinbouw ten noorden van het plangebied heeft extra (vracht)verkeer tot gevolg. Bij de bovengenoemde geluidbelastingen en minimale afstanden is ervan uitgegaan dat dit extra verkeer ontsloten wordt ten noorden van het plangebied via de N201. De geplande glastuinbouw heeft derhalve geen invloed op de verkeersintensiteiten op de Noorddammerweg, Iepenlaan en Poelweg.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Noorddammerweg treedt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op. Dit geldt voor een aantal woningen aan de oostzijde van de Iepenlaan. Hiervoor dient een hogere waarde procedure doorlopen te worden, waarvoor een aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Hiermee worden de exacte geluidbelastingen op de gevels van de woningen berekend.

Geluid afkomstig van bedrijven

Voor de beoordeling van geluid afkomstig van bedrijven wordt aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering", editie 2009. Deze publicatie geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor het milieuaspect geluid, de zogenaamde richtafstand. De realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien onder andere aangetoond wordt dat de vergunde rechten van het bedrijf niet worden gefrustreerd door de komst van de woningen. De glastuinbouw valt onder SBI-code 011, 012 en 013 uit bijlage I van de VNG-publicatie. Volgens deze bijlage bedraagt de richtafstand voor geluid 30 m in geval van omgevingstype "rustige woonwijk". Omdat aan de richtafstand tot de dichtstbijzijnde glastuinbouw wordt voldaan, worden er vanuit geluid geen belemmeringen verwacht voor de nieuw te realiseren woningen.

Deelgebied 5

De conclusie van het wegverkeerslawaaï is dat door wegverkeerslawaaï afkomstig van de Noorddammerweg een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde. Dit geldt voor een aantal woningen aan de oostzijde van de Iepenlaan, waaronder de woningen binnen voorliggend plangebied. Aanvullend akoestisch onderzoek is zodoende noodzakelijk. De woon/ woonzorgkavel is niet meegenomen in het onderzoek omdat een nadere invulling niet bekend is. Een akoestisch onderzoek voor deze locatie zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Aanvullend akoestisch onderzoek

Door K+Adviesgroep is een aanvullend akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen van de nieuwe woningen ten gevolge van de Noorddammerweg en de Iepenlaan.

Noorddammerweg

Vanwege wegverkeerslawaaï van de Noorddammerweg wordt in waarneempunt 1 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Dit waarneempunt is niet gelegen binnen de grenzen van onderhavig plangebied. De Wet geluidhinder legt wat deze weg betreft, geen restricties op aan het bouwplan.

¹⁰ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplannen aan de Noorddammerweg en aan de Iepenlaan te De Kwakel, gemeente Uithoorn, 13 september 2015, projectnr M15 358.401

Iepenlaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze gezoneerde weg Iepenlaan bedraagt hoogstens 43 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden. De Wet geluidhinder legt wat deze weg betreft, geen restricties op aan het bouwplan.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen de grenzen van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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.

Gelet op de aard en omvang van het onderhavige bouwplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het totale bouwplan van circa 140 nieuwbouwwoningen in het gebied van de Iepenlaan niet bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervoor is door Cauberg-Huygen¹¹ een onderzoek gedaan. In het plan aan de Iepenlaan wordt de verplaatsing van kassen en de komst van woningen, overige functies en groen voorzien. Genoemde functies hebben een verkeersaantrekkende werking. Voor de berekening van het effect van het plan op de luchtkwaliteit is wat betreft het aantal

¹¹ Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs bv, Iepenlaan te Uithoorn, Quick scans geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering, 22 maart 2012, referentienummer: 20101837-02

verkeersbewegingen uitgegaan van kengetallen zoals deze worden gehanteerd door het CROW. Berekend is dat er 1002 motorvoertuigenbeweging per etmaal plaatsvinden. Dit aantal is gebruikt voor de berekening van de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het plan. Er is niet gecorrigeerd voor het wegvallen van het verkeer dat werd veroorzaakt door de voormalige activiteit van de glastuinbouw, hiermee wordt uitgegaan van een worst case scenario.

Met de NIMB-tool is berekend wat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het verkeer is als gevolg van het plan. Uit de berekening blijkt dat bij het gehanteerde worst case scenario de bijdrage aan de luchtkwaliteit onder de 3% van de grenswaarde blijft. Het plan heeft een niet in bekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit zal niet of nauwelijks verslechteren als gevolg van het plan. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist.

Deelgebied 5

Uit onderzoek, door Cauberg-Huygen, blijkt dat door de ontwikkeling van het gehele plangebied Iepenlaan de luchtkwaliteit niet of nauwelijks verslechterd. Zodoende hoeft voor deelgebied 5 geen nader onderzoek gedaan te worden.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Pijler onder het waterbeleid voor de komende jaren is het in 2009 door het kabinet vastgestelde Nationaal Waterplan.

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.

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.

Werken aan water in en met de omgeving

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

Reguliere taken

Veiligheid

Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.

Voldoende water

Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.

Schoon water

De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringkader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich

hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.

Afvalwater

Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat pro-actief: 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:

1. Primaire waterthema's;
2. ruimtelijke waterthema's;
3. beleid- en beheerthema's.

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, 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.

Waterparagraaf totale project Iepenlaan

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf¹² opgesteld voor het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkeling in deelgebied A.

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". Conform het vigerend beleid van het Waterschap AGV wordt afgekoppelde neerslag in eerste instantie naar een te realiseren waterberging binnen het plangebied afgevoerd.

Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie "Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater" opgesteld door AGV/DWR. De precieze uitwerking zal in een waterbalans en in overleg met Waternet opgemaakt te worden.

Het plangebied is gelegen binnen het peilbeheer van de Noorderlegmeerpolder en maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Als waterbeheerder ziet Waterschap AGV toe op de waterkwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater binnen deze polder. Zonder ontheffing op deze Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, een meld- en meetplicht aangegeven. Een schriftelijk verzoek tot ontheffing dient te worden gericht aan Waternet, Afdeling Planadvies en Vergunningen.

Het plangebied is ingedeeld in 3 deelgebieden.

Deelgebied A (max. 15 ha) wordt bij de herstructurering als grootschalige glastuinbouw of een alternatieve functie met minder verharding bestemd. De definitieve uitwerking en mogelijkheden voor water in dit deelgebied wordt in een latere fase uitgewerkt, samen met een mogelijke exploitant van glastuinbouw.

Voor de nieuwbouw van de woningen in deelgebied B (40 meter zuidelijk en 50 meter noordelijk van de Iepenlaan) is nog geen vastgesteld stedenbouwkundig plan beschikbaar. Dit bestemmingsplan geeft wel de kaders weer voor de te bouwen woningen, op basis van het opgestelde programma van eisen.

In deelgebied C is 2,3 ha bedoeld om als weidekavels uit te geven aan de huidige en toekomstige bewoners aan de zuidkant van de Iepenlaan. Een tweetal bedrijven blijven voorlopig nog actief. Aan de Poelweg (zone 1) en de Noorddammerweg (zone 3) komen woonzorgfuncties. In zone 2

¹² Aeres Milieu b.v., Waterparagraaf plangebied Iepenlaan te Uithoorn, 28 augustus 2012, referentienummer: AM10359

(middenin groengebied) worden 6 tot 8 wooneenheden gerealiseerd, eventueel zorg gerelateerd. Verder worden binnen het openbaar park toegangswegen (wandelpaden en voor beheer) aangelegd en worden 2 parkeerzones voorzien.

In het plangebied komen twee peilgebieden voor. Ten zuiden van de Iepenlaan geldt een Peilbesluit van -4,85 m en voor het overige plangebied en de overzijde van de Poelweg een peil van -5,8 m. Om versnippering tegen te gaan, streeft het waterschap AGV en Waternet naar het samenvoegen van de peilgebieden.

Het plan biedt mogelijkheden voor het instellen van een natuurlijk peilregime. In een adviesoverleg met Waternet is aangegeven dat het mogelijk is een waterbalans voor het gehele gebied vast te leggen in de twee bestemmingsplannen wanneer er één peilvlak gerealiseerd kan worden. Na het opstellen van de waterparagraaf door Aeres is uit nader onderzoek en overleg gebleken dat de kans echter erg klein is dat het realiseren van één peilgebied mogelijk is. Dit brengt bezwaren met zich mee, omdat door het ophogen van het peil wateroverlast ontstaat bij bestaande bebouwing. Zodoende dient vooralsnog uit te worden gegaan van twee peilgebieden, waarbij elk peilgebied zijn eigen compensatie moet treffen. In de waterparagraaf is bij de afweging de wateropgave voor het gehele plangebied weergegeven. Het bijhouden en opstellen van de waterbalans is aan de gemeente/initiatiefnemer.

Na de realisatie van het volledig ontwerp zal het verhard oppervlak binnen het plangebied mogelijk toenemen met circa 40.540 m². Binnen het plangebied dient minimaal 11% (circa 4.460m²) van het bijkomend verhard oppervlak gecompenseerd worden in extra oppervlaktewater ten opzichte van het huidige watersysteem. De 11% compensatieverplichting ten opzichte van de toename verhard oppervlak in het geheel is niet toereikend. Het is wenselijker en effectiever om te onderzoeken hoe het geheel waterneutraal aangelegd kan worden. Bij de functie glastuinbouw is het streven naar een waterneutrale en duurzame ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat berekend is op de vermelde oppervlakttes geschat zijn en het verhard oppervlak van de nieuw te bouwen kassen is meegeteld. De compensatie aan verhard oppervlak staat los van het aanleggen van oppervlaktewater/berging in het kader van de NBW binnen het geheel.

Uit de analyse in het kader van het NBW is gebleken dat in de Noorderlegmeerpolder 21 ha waterberging nodig is. Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt gestreefd om 3 ha (14%) van deze waterberging te realiseren en daarmee de wateroverlast voor de glastuinbouw, woningbouw en akkerbouw worden beperkt.

Het groene recreatiegebied en de weidekavels kunnen hierin bijdragen door deze tevens als waterberging te laten fungeren. Binnen deze percelen zullen er gradiënten en reliëf (centimeters) worden aangelegd. Een aantal percelen kan worden afgegraven tot 10 cm boven het waterpeil van NAP -5,80 m, waardoor ze mee doen voor waterberging. Tevens wordt er gestreefd om nieuwe en verbrede watergangen in het recreatiegebied aan te leggen die voor extra waterberging zorgen, naast de compensatieplicht.

Zoals eerder gesteld is in afwijking van het vermelde in de waterparagraaf van Aeres geconstateerd dat de compensatie van het mogelijk bijkomend verhard oppervlak in deelgebied A, gelet op de twee peilgebieden, niet gerealiseerd kan worden in deelgebied C. Daarnaast kan deelgebied A een grote rol spelen in de benodigde waterberging i.v.m. een lagere ligging. Dit geldt dan alleen voor deelgebied B dat in hetzelfde peilgebied ligt.

Hierbij wordt opgemerkt dat het een nadrukkelijk streven van de gemeente en Waternet is om in deelgebied A, B en C zoveel mogelijk water te realiseren passend in het ontwerp van het groengebied. Omdat de gronden met bestemming groengebied in eigendom komen van de gemeente, wordt de uitwerking van het groengebied door de gemeente verricht in overleg met waternet.

Bij de geplande nieuwbouw is het een vereiste om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het afvalwater van de huidige bebouwing is aangesloten op een (druk)rioolstelsel onder de Iepenlaan. 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). Een uitwerking in verband met de capaciteit van het rioolsysteem wordt in samenwerking met de gemeente bekeken.

Een mogelijke belemmering voor de woningbouw is dat de grondwaternorm van 0,5 meter onder maaiveld bij de huidige woningen waarschijnlijk maar net gegarandeerd kan worden. Indien geen maatregelen (zie § 2.2 van de waterparagraaf) worden getroffen, kan dit een knelpunt vormen bij de realisatie van het gewenste plan. Vooral bij de inrichting van het nieuwe glastuinbouwgebied wordt aangeraden middels een (geo)hydrologisch onderzoek de grondwaterstanden te berekenen en te voorspellen om overlast te voorkomen. Hieruit kan ook besloten worden of voldaan wordt aan de grondwaternorm. Hiertoe dient de grondwaternorm opgenomen te worden in het plan.

Watergangen moeten onderhouden kunnen worden. De onderhoudsverplichtingen en onderhoudsplichtigen worden beschreven in de Keur AGV. Langs primaire wateren wordt een onderhoudsstrook van 5 meter aangehouden. Ook voor secundaire wateren is het wenselijk een dergelijke onderhoudsstrook aan te wijzen.

De overige, in de waterparagraaf, behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Veranderingen ten opzichte van het onderzoek totaal gebied

Uit bovenstaande watertoets voor het gehele plangebied komt naar voren dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 40.540 m² en zodoende circa 4.460 m² compensatie noodzakelijk is. Het verhard oppervlak wordt voornamelijk vermeerderd door de intensieve glastuinbouw ten noorden van de Iepenlaan. In paragraaf 3.4 van deze toelichting wordt aangegeven dat het gebied ten noorden van de Iepenlaan als groengebied ingericht gaat worden en niet meer als intensieve glastuinbouw. Hiermee komt de compensatieplicht te vervallen.

Waterparagraaf deelgebied 5

Hierboven is de waterparagraaf beschreven voor het totale plangebied van het project Iepenlaan. Een totale waterparagraaf is opgesteld omdat in het gebied op de ene plaats meer watercompensatie mogelijk is dan binnen een ander gedeelte van het gebied. Gezien met onderhavig bestemmingsplan een deel van het totaal wordt uitgewerkt, wordt voor dit plangebied de waterparagraaf kort nader uitgewerkt.

De percelen die met dit bestemmingsplan zijn meegenomen betreffen de Iepenlaan 1-15 en Iepenlaan 20, waarvoor met de eigenaren een overeenkomst is gesloten. Hierdoor zijn de eigenaren verplicht om de kassen, gelegen bij de woning, te slopen.

De gronden (plangebied C) die vrij komen door het slopen van de kassen, worden op den duur ingericht als park, met veel groen, water en speelvoorzieningen. Hierdoor ontstaat in het plangebied een groot gebied onverhard oppervlak. Wel wordt binnen het plangebied in dit gebied een deel ingericht voor woon/woonzorg kavels.

In ruil voor het slopen van de kassen en het verkopen van de gronden mag de eigenaar extra woningen toevoegen aan de Noorddammerweg. In deelgebied 5 worden zes extra woningen gerealiseerd.

In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel extra onverhard oppervlak er in deelgebied 5 bij komt en hoeveel extra verharding wordt toegevoegd.

Extra onverhard oppervlak door slopen kassen en bedrijfsbebouwing	19.757 m ²
Extra verhard oppervlak extra woningen iepenlaan	2.850 m ²
Extra verhard oppervlak woon/woonzorgkavel 1100m2 bebouwing + 1300 m2 extra verharding	2.400 m ²
Totaal extra onverhard oppervlak deelgebied 5	14.507 m ²

- De gebruikte getallen in de tabel zijn per benadering.

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat binnen deelgebied 5 ruim 1,45 ha onverhard oppervlak erbij komt. Het grootste deel van dit gebied wordt ingericht als park en is tevens ter compensatie van de toekomstige kassenbouw in een gedeelte van gebied A. Om het gebied geschikt te maken voor compensatie, wordt binnen de bestemming 'Groen' waterpartijen en waterberging mogelijk gemaakt. Het park wordt te zijner tijd ingericht in overleg met Waternet.

Doordat in deelgebied 5 ruim 1,45 ha onverhard oppervlak bijkomt zijn watercompenserende maatregelen niet nodig voor dit plangebied.

Grondwaternorm

Het grondwaterpeil ter plaatse wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het beheerpeil van de Noorderlegmeer polder (circa 0,5 meter beneden maaiveld). Voor zover bekend, worden de woningen niet voorzien van een kruipruimte. Dit betekent dat met een grondwaternorm van 0,5 meter onder maaiveld voor kruipruimteloos bouwen nagenoeg wordt voldaan aan de norm. Echter, dit is niet overal en altijd te garanderen. Er zit geen buffer in voor momenten dat het grondwaterpeil hoger is. Geadviseerd wordt de gronden op te hogen, zodat met zekerheid op voldoende hoogte van het grondwaterpeil wordt gebouwd.

Riolering

Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd.

Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie "Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater" opgesteld door AGV/DWR. In het kader van de kwaliteitseisen (grond)water is de materiaalkeuze van belang:

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

5.10 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;

2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De bouw van woningen aan de Iepenlaan sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Onderstaand wordt hierop nader ingegaan aan de hand van de treden van de ladder.

Trede 1: De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Binnen de regio wordt gestreefd naar een aantrekkelijk leef- en werkklimaat, van internationaal concurrerende kwaliteit. Dat vraagt om een toegankelijke woningmarkt met een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen. De samenhang binnen de regionale woningmarkt wordt voor een belangrijk deel bepaald door de werking van de zogenaamde 'roltrap' (zie onderstaand figuur).

Het functioneren van de regio als roltrap kan geïllustreerd worden door het feit dat Amsterdam alleen in de groep 15-35 jarigen een positief migratiesaldo kent. Deze groep verzorgt voor het grootste deel de instroom in de stad. Uitstroom vindt vooral plaats door meerpersoonshuishoudens (al dan niet met kind) in de leeftijdscategorie 30-50. Een aanzienlijk deel van de huishoudens die uit Amsterdam vertrekken (40%) verhuist naar een gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam of naar Almere. Voor de Metropoolregio als geheel is dit aandeel 50%. Uit de cijfers blijkt dat de top-10 gemeenten die voor de instroom zorgen in Amsterdam allemaal buiten de Metropoolregio liggen. Dit zijn bijvoorbeeld Groningen, Utrecht en Rotterdam. De top-10 gemeenten waar Amsterdammers naar toe vertrekken liggen juist allemaal binnen de Metropoolregio, waaronder Uithoorn.

De behoefteaming voor woningen die is gedaan voor de Roltrap-regio wijst uit dat er sprake is een actuele regionale behoefte aan nieuwe woningen. De woningbehoefte in de regio blijft volgens de behoefteamingen stijgen. Rijksonderzoek toont aan dat er tot 2040 in de metropoolregio nog tot wel 300.000 woningen bijgebouwd zouden moeten worden, willen we als regio de autonome groei kunnen accommoderen en de economische groeiambities waar kunnen maken. Het grootste deel van deze woningbehoefte (113.000, 42%) concentreert zich in de periode 2010 – 2019. Voor de Stadsregio gaat het om een opgave van 90.000 woningen in de periode 2010 – 2019. Dat zijn er gemiddeld 9.000 per jaar.

Volgens de regionale beleidsnotitie De roltrap in beweging: Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014 heeft de Stadsregio nog een bouwopgave van 150.000 woningen tot 2030. Later is de bouwopgave voor de regio Amstelland-Meerlanden voor de jaren 2015-2019 gespecificeerd naar 5700. Dat betekent dat er een grote vraag naar nieuwbouwwoningen is binnen de regio. In kwalitatieve zin is er een actuele regionale behoefte aan een goede match tussen vraag en aanbod in verschillende typen woningen. Door de crisis en de structurele problemen op de woningmarkt dreigt de mismatch tussen vraag en aanbod alleen maar groter te worden en stagneert de instroom en de doorstroom. Ook de wooncarrière die bewoners binnen hun eigen gemeente of subregio willen maken, van starter, via gezin tot zelfstandige woning voor senior, staat onder druk. Uithoorn heeft een duidelijke bovenlokale functie. In Uithoorn staan veel betaalbare eengezinskoopwoningen, een gewild en schaars product in de regio.

De gemeente Uithoorn heeft de ambitie om ruim 1500 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode tot en met 2025. In regionaal verband heeft Uithoorn eerder aangegeven dat het in de jaren 2015-2019 528 woningen realiseert. Tevens is het project Iepenlaan opgenomen in de jaarlijkse monitor plancapaciteit van de provincie Noord-Holland. Voor de komende periode zijn er voor dit gebied 10 woningen in de fasering opgenomen.

Met dit bestemmingsplan worden extra nieuwe woningen mogelijk gemaakt, vrijstaande woningen in het midden en hogere segment. De woningen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en passend binnen het beleid zoals beschreven in de Woonvisie Uithoorn en het regionale “Uitvoeringsprogramma Economie en Regionale Woningmarkt 2014”.

Conclusie trede 1

Het aanbod van de type woningen en de omvang van het aanbod sluiten goed aan op de actuele regionale woonbehoefte voor vrijstaande woningen in het midden en hogere segment. Het plan draagt daarom zowel een kwantitatieve als kwalitatieve bijdrage op regionaal én lokaal niveau.

Trede 2: Als uit trede 1 blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, kan dan binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien?

Zoals bij trede 1 is beschreven bestaat er een actuele regionale behoefte aan woningbouw. De locatie waar woningbouw plaats gaat vinden, is een gebied dat in de provinciaal ruimtelijke verordening niet aangewezen is als bestaand stedelijk gebied. Het gaat bij de woningen in de Iepenlaan om een uniek stukje woningbouw. Het project Iepenlaan betreft een herstructureringsopgave van een verouderd glastuinbouw gebied. Om verdere verpaupering tegen te gaan, wordt met een integrale herstructurering het gebied ontwikkeld tot een hoogwaardig woon,- werk,- leef en recreatiegebied. Op deze manier dient het project Iepenlaan gezien te worden als een project waarbij naast het bouwen van woningen ook andere ruimtelijke belangen een rol spelen. De gronden achter de bestaande bedrijfswoningen aan de Iepenlaan zijn in eigendom van de bewoners. Om de gewenste ontwikkeling van de Iepenlaan mogelijk te maken, worden de gronden door de gemeente aangekocht van de bewoners. Bij deze koopovereenkomst wordt het voor de eigenaren mogelijk gemaakt om een burgerwoning te realiseren aan de Iepenlaan door middel van het uitgeven van bouw kavels. Op deze manier wordt het verouderd glastuinbouwgebied getransformeerd naar een groen recreatiegebied met woningen langs de Iepenlaan. Gezien de belangen die bij dit project spelen is het niet mogelijk om binnenstedelijk het plan te realiseren.

Conclusie trede 2

De woningbouwlocatie wordt gerealiseerd in een gebied dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Gezien het doel wat met project Iepenlaan wordt beoogd van herstructurering van een verouderd glastuinbouwgebied naar een hoogwaardig woon,- werk,- leef en recreatiegebied is het gebied geschikt voor woningbouw.

Trede 3: Als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, is de locatie dan passend ontsloten door verschillende middelen van vervoer voor optimale inpassing en bereikbaarheid?

De woningen die gelegen zijn aan de Iepenlaan worden tevens ontsloten op de Iepenlaan, die op zijn beurt ontsloten is op de bestaande gebiedsontsluiting. De woon/woonzorgkavel wordt ontsloten op de bestaande gebiedsontsluitingsweg Noorddammerweg.

Conclusie trede 3

Doordat het plangebied direct aansluit op een bestaande hoofdontsluiting wordt de locatie goed ontsloten voor alle relevante modaliteiten.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Iepenlaan deelgebied 5' is een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van nieuwe woningen en een groengebied in het gebied Iepenlaan mogelijk maakt. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende 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 Bestemmingsregels

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.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen (G)

Het parkgebied heeft de bestemming “Groen” gekregen. Hierin vallen onder andere bermen, waterpartijen, fiets- en voetpaden en speelterreinen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals straatmeubilair, verlichting, speeltoestellen, kunstobjecten en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming groen zijn diverse aanduidingen opgenomen.

De groenstrook achter de woningen aan de Iepenlaan heeft de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – weidekavel’, deze gronden zijn bedoeld voor agrarische activiteiten bij wijze van hobby.

Binnen de bestemming groen heeft het openbare groengebied de aanduiding ‘recreatie’, deze gronden zijn mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik.

Artikel 4 Tuin (T)

De bestemming “Tuin” is op gronden van de woningen gelegd. Binnen het plan van de Iepenlaan ligt de tuinbestemming rond de gehele bouwkvak. Dit is een uitzondering op de algemene regels van Uithoorn, waarbij de bestemming voornamelijk aan de voorzijde van de woningen is gelegen. De uitzondering is gemaakt om het groene karakter te behouden. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 5 Wonen - 1 (W - 1)

De bestaande woningen aan de Iepenlaan zijn bestemd met de bestemming Wonen-1. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Daarnaast dient binnen dit zelfde bouwvlak de aan, en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd te worden.

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. Per woning mag volgens de standaard 45m² per woning gebruikt worden voor een beroep aan huis. Voor de Iepenlaan wordt afgeweken van deze standaard en wordt het aantal vierkante meters verhoogd naar 100m² per woning. Deze afwijking van de standaardregel in Uithoorn is mogelijk omdat de woningen in de Iepenlaan relatief groot zijn en op ruime kavels staan. Hierdoor blijft bij een verhoging van het aantal vierkante meters de woonbestemming alsnog het uitgangspunt. Daarnaast, gezien de historie van het gebied is er altijd al veel bedrijvigheid geweest. Door het slopen van de kassen zal veel bedrijvigheid uit het gebied verdwijnen. Het verhogen van het aantal vierkante meters voor beroepsuitoefening past hierdoor in het gebied en zal niet zorgen voor extra overlast door onder andere extra verkeersbewegingen.

Bed & breakfast

Voor uitoefening van bed & breakfast zijn in het bestemmingsplan regels geformuleerd. Voor een bed & breakfast is aansluiting gezocht bij de uniforme regeling om beroep aan huis mogelijk te maken. Aangezien in het Landelijk gebied meer behoefte en ruimte is voor bed & breakfast mogelijkheden, is in het bestemmingsplan een verruiming aangebracht ten opzichte van de stedelijke bestemmingsplannen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om onder voorwaarden ruimere mogelijkheden te geven om een bed & breakfast te realiseren.

Artikel 6 Wonen - 2 (W - 2)

De woon-zorgfunctie in gebied C heeft de bestemming Wonen-2 gekregen. De woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin minimaal 2 hoofdgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast dient binnen dit

zelfde bouwvlak de aan-, en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd te worden. Met een totaal te bebouwen oppervlak van 1100 m².

Artikel 7 Wonen - 3 (W - 3)

Ter plaatse van de nieuwe woningen is de bestemming 'Wonen – 3' opgenomen. Aangezien de kavelbreedte per woning nog niet bekend is, is er voor gekozen om één bouwvlak aan te geven waarin maximaal vier vrijstaande woningen in gerealiseerd mogen worden. Voor deze woningen geldt ook de 'beroepsuitoefening aan huis' en de 'Bed& Breakfast' zoals opgenomen bij 'Wonen – 1'.

Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Binnen de algemene bouwregels is een artikel opgenomen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen. Hierin is beschreven wat onder andere onder een ondergeschikt bouwdelen valt en dat deze buiten beschouwing gelaten mogen worden, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Daarnaast zijn binnen de algemene bouwregels, regels opgenomen voor het plaatsen van steigers, bruggen, dammen en duikers.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de gebruiksregels indien toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartverkeerzone behorende bij Schiphol. Voor dit gebied is dat de 20 Ke zone.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de regels voorgeschreven afmetingen.

Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsregels

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig met een omgevingsvergunning afgeweken worden om de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10% te vergroten. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

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 gemeente Uithoorn krijgt de gronden voor het park in eigendom door middel van een koopovereenkomst met de huidige eigenaren. De inrichting van het park wordt mogelijk gemaakt door een bijdrage van de Stichting Leefomgeving Schiphol. Daarnaast genereert de realisatie van de functies in het groengebied opbrengsten voor de ontwikkeling van het gebied. De extra woningen aan de Iepenlaan, zijn particulier initiatief waarbij er geen risico voor de gemeente is. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Om voldoende draagvlak te krijgen bij de bewoners binnen de gemeente Uithoorn is voor de inrichting van het openbaar groengebied een tweetal avonden georganiseerd met een klankbordgroep. Negen inwoners van de gemeente Uithoorn waren uitgenodigd om mee te denken over de inrichting ervan. Op de eerste avond heeft de klankbordgroep hun ideeën gegeven over mogelijke functies en de sfeer die het park zou moeten krijgen. Op de tweede avond is gevraagd om met de uitgangspunten hun ideale park te ontwerpen. Dit is gedaan met een maquette, waarin de bewoners zelf functies en inrichtingselementen konden neerleggen. Met de conclusie van deze twee avonden en aanvullende eisen en wensen van de gemeente Uithoorn, is de uiteindelijke maquette gemaakt. Voor de realisering van de woonlinten zijn met verscheidende bewoners persoonlijke gesprekken gevoerd. Wanneer de eigenaar mee wil werken aan het project, wordt een koopovereenkomst gesloten.

Deelgebied 5 heeft als ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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 bestuurlijke instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt dan ook naar verschillende bestuurlijke instanties toegezonden, waarbij de gelegenheid wordt geboden een reactie te geven op het plan. Deze reacties worden samengevat in een nota inspraak, welke wordt toegevoegd als bijlage in het bestemmingsplan. Op het voorontwerp zijn geen reacties gekomen.