





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 en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historische context	6
2.3	Ruimtelijke en functionele opbouw	7
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Visie inrichting Iepenlaan noord	8
3.2	Uitwerking van de visie	9
3.3	Iepenlaan 44	12
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	19
5.	Randvoorwaarden	23
5.1	Archeologie	23
5.2	Bedrijf en milieuzonering	24
5.3	Bodemkwaliteit	25
5.4	Externe veiligheid	29
5.5	Flora en fauna	30
5.6	Geluid	32
5.7	Kabels en leidingen	35
5.7	Luchtkwaliteit	35
5.8	Water	36
5.9	Ladder van duurzame verstedelijking	42
6.	Juridische aspecten	44
6.1	Verbeelding	44
6.2	Planregels	44
6.3	Bestemmingsregels	44
7.	Uitvoerbaarheid	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het buitengebied van de gemeente Uithoorn, in de Kwakel, is de Iepenlaan gelegen. 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.

In de herstructureringsopgave was in het gebied ten noorden van de woonkavels aan de Iepenlaan grootschalige duurzame glastuinbouw voorzien. 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 is op 30 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plangebied Iepenlaan Noord betreft het perceel van circa 120 meter achter de woonpercelen van 50 meter diep aan de Iepenlaan. De eerste 30 meter wordt ingericht als weidekavel net als aan de zuidzijde. Dit is een perceel wat bij de aangrenzende woning kan worden betrokken. De resterende 90 meter wordt landelijk ingericht met beperkte ruimte voor bebouwing. Daarnaast wordt Iepenlaan 44 met dit bestemmingsplan meegenomen.

Met onderhavig bestemmingsplan worden de juridisch-planlogische kaders gemaakt voor het overige gedeelte van het gebied, wat landelijk wordt ingericht met een beperkte bebouwing. Tevens worden de kaders gemaakt voor de Iepenlaan 44.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aangrenzend aan de woningen aan de noordzijde van de Iepenlaan. Ten noorden van het gebied liggen de gronden van een agrarisch bedrijf aan de Noorddammerweg. De plangrens aan de oostzijde wordt gevormd door het perceel van Iepenlaan 6. De Poelweg vormt de plangrens aan de westzijde. Daarnaast is het perceel van Iepenlaan 44 in het plangebied meegenomen. Aangezien voor dit plangebied nog niet eerder een overeenkomst was gesloten.



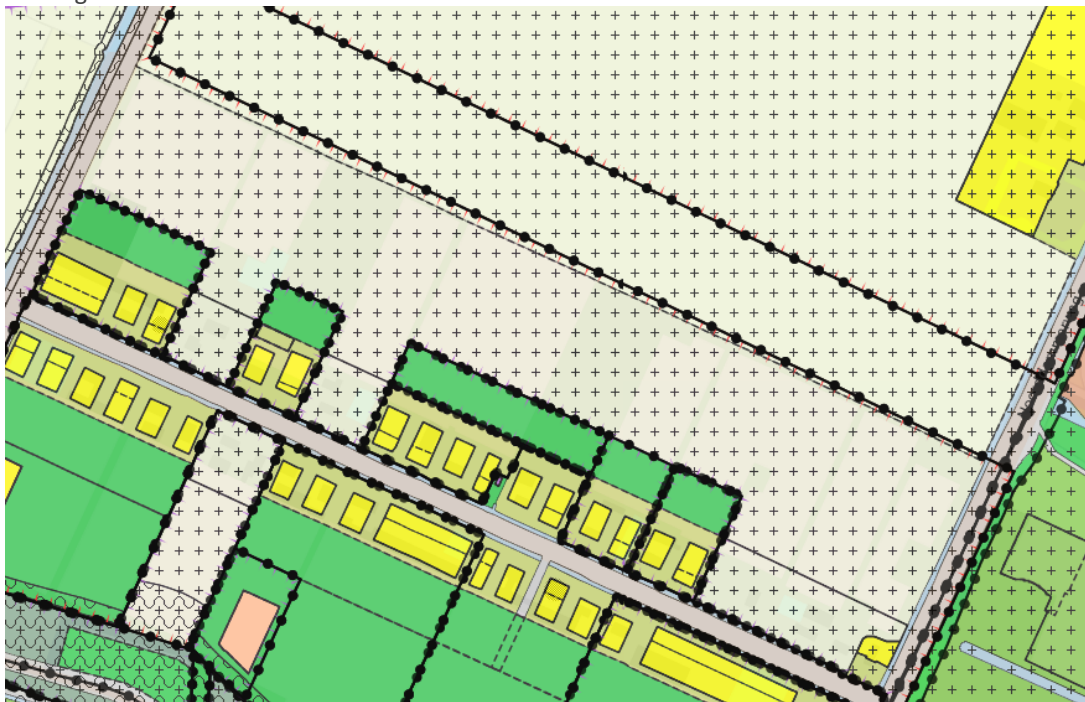
Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 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 2 Uitsnede bestemmingsplan

Afbeelding 2 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. De bestemming is niet voorzien van een bouwvlak zodoende zijn hier uitsluitend kassen toegestaan en geen andere bebouwing.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, 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.

1.5 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. Inmiddels zijn met veel eigenaren overeenkomsten gesloten, waarna een bestemmingsplan procedure is doorlopen. Ook de laatste percelen gaan nu in procedure, waarna het gehele zuidelijke gedeelte rondom de Iepenlaan geherstructureerd is. Door de huidige economische situatie is glastuinbouw in het noordelijke gedeelte van het gebied Iepenlaan niet meer mogelijk. Dit gebied wordt in lijn met het zuidelijk gedeelte verder afgerond.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Visie inrichting lepenlaan noord

Na het wegvallen van de beoogde nieuwe glastuinbouw ten noorden van de woonkavels aan de lepenlaan is de visie 'inrichting lepenlaan Noord' opgesteld. De visie is 30 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Hieronder een samenvatting van de visie.

Visie

Voor een alternatieve bestemming voor het gebied is aansluiting gezocht bij de inrichting van de zuidzijde van de lepenlaan en bij de transformatie van glastuinbouwgebied naar een landelijke woonomgeving. Het plangebied lepenlaan Noord betreft het perceel van circa 120m achter de woonpercelen van 50m diep aan de lepenlaan. 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 ingericht 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 lepenlaan. Hiermee krijgt het gehele gebied rond de lepenlaan een eenduidige inrichting met de nadruk op wonen en bedrijvigheid aan huis. Hieronder 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.



Afbeelding 3 Visie lepenlaan deelgebied Noord

3.2 Uitwerking van de visie

Met het nader uitwerken van de visie is de gemeente tot de conclusie gekomen dat 3 bouwlocaties van 8 woningen minder tot zijn recht komen in dit gebied. De visie is gebaseerd op het parkgebied ten zuiden van de Iepenlaan. Ten opzichte van het gebied aan de zuidzijde wordt onderhavig gebied niet openbaar toegankelijk en daarbij zijn de percelen minder diep.

Woningen

Bij het voorontwerpbestemmingsplan is gekozen is om 6 maal 2 vrije bouwkvavels te realiseren, zodat in het gebied in totaal maximaal 14 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe woningen sluiten aan bij de vrije bouwkvavels aan de Iepenlaan. Op de kavel aan de Poelweg kunnen in plaats van 2 vrijstaande woningen ook 4 aaneengesloten woningen worden gerealiseerd. Om de openheid en de landelijke sfeer van het groengebied te waarborgen zijn randvoorwaarden opgesteld in een beeldkwaliteitsplan d.d. 10 mei 2013.



Afbeelding 4 Toekomstige situatie plangebied

Tijdens de procedure voor het bestemmingsplan 'Iepenlaan deelgebied 6' is het perceel Iepenlaan 36 uit het bestemmingsplan gehaald, aangezien er geen overeenstemming was tussen de gemeente en de eigenaar voor verkoop van de gronden. Inmiddels heeft de eigenaar een initiatief ingediend voor het realiseren van een boeddhistische theetuin op het achterste gedeelte van zijn perceel. Hieronder wordt hier verder op ingegaan. Met de realisatie van de boeddhistische tuin beëindigen de agrarische activiteiten op dit perceel. Vandaar dat de bestaande woningen een bestemming 'Wonen' krijgt. Doordat met de gemeente geen overeenkomst is gesloten over de verkoop van de gronden heeft dit perceel geen recht om een extra woning te realiseren op het perceel.

Met het voorontwerpbestemmingsplan waren op het achterste gedeelte van het perceel Iepenlaan 36 een tweetal woningen voorzien. Nu de verkoop van de gronden geen doorgang meer krijgen is het ruimtelijke aanvaardbaar geworden om naast het perceel Iepenlaan 44 een extra woning te kunnen realiseren. Op het achterste gedeelte van het perceel Iepenlaan 44 worden nu twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en één vrijstaande woning er direct naast.

De nieuwe woonkvavels worden 40 meter diep en circa 25 meter breed. 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 erfgrens met de burens minimaal vijf meter onbebouwd gelaten wordt. Ook aan de achterzijde dient minimaal 5 meter onbebouwd te zijn. Deze stroken mogen ingericht worden als tuin, bebouwing is niet toegestaan met uitzondering van vergunningsvrij bouwen. Aan de voorzijde mag de voorgevelrooilijn minimaal 8 meter en maximaal 12 meter uit de erfgrens liggen. Door deze afstand ontstaan diepe voortuinen die het gebied een groen karakter geven.

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.

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.

Voor het meest westelijke perceel gelden gezien de ligging aan de Poelweg andere bouw mogelijkheden dan de andere bouwvlakken. Hierdoor wordt het tevens mogelijk gemaakt om in plaats van twee vrije bouwkavels 4 grondgebonden woningen te realiseren. Hiervoor krijgt dit een perceel een ruimer bouwvlak waarbinnen maximaal 4 woningen gerealiseerd mogen met een totaal oppervlakte van 600m² footprint. Deze woningen kunnen zowel vrijstaand als aaneengeschaald zijn. De bouwhoogte van deze woningen sluit aan bij de andere woningen.

Naar aanleiding van een concreet verzoek is voor dit perceel ook de mogelijkheid opgenomen om een kleinschalig kantoorpand te realiseren. Deze kantoorfunctie is afgestemd met de provincie. Hierbij is aangegeven dat het mag gaan om een kleinschalige functie, waarbij het pand moet passen binnen de uitstraling en kwaliteit van het gebied. Op het perceel komt een extra aanduiding met de functie kantoor te liggen. Voor deze functie gelden dezelfde (bouw)regels als voor de woningen, waarbij nog een specifieke regel wordt opgenomen dat het pand een oppervlakte van maximaal 450m², met nog maximaal 200m² aan bijgebouwen mag worden. Op deze manier voldoet het aan de uitstraling en kwaliteit van het gebied.

Boeddhistische theetuin

Tijdens de procedure voor het bestemmingsplan Iepenlaan deelgebied 6 is het perceel Iepenlaan 36 uit het bestemmingsplan gehaald, aangezien er geen overeenstemming was tussen de gemeente en de eigenaar over de verkoop van de gronden.

Inmiddels heeft de eigenaar een initiatief ingediend voor het realiseren van een boeddhistische theetuin op het achterste gedeelte van zijn perceel. Een boeddhistische theetuin is een locatie waar een beperkt aantal bezoekers per keer tot rust kan komen in een groene omgeving met een boeddhistische sfeer. Hiermee is de functie passend binnen het gebied Iepenlaan als groene, recreatieve woonomgeving. Het perceel krijgt de bestemming groen met aanduiding specifieke vorm van groen -theetuin. Binnen de theetuin zijn beperkte mogelijkheden voor bebouwing. Daarnaast is aangegeven waar het parkeren dient plaats te vinden.

Groen en water

Om te zorgen voor voldoende privacy voor zowel de nieuwe alsook voor de achtergelegen woningen, worden de nieuwe woningen vooraan de kavels gerealiseerd. Hierdoor bedraagt de afstand tussen de nieuwe woningen en de achtergelegen woningen minimaal 90 meter. Tussen de kavels aan de Iepenlaan en de nieuwe woningen is de mogelijkheid om een watergang aan te

leggen. Dit voor de waterberging van het gebied maar ook als een natuurlijke erfafscheiding tussen de kavels.

Tevens dient de achterste 30 meter van het kavel groen ingericht te worden als weidekavel. 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. Bebouwing is niet toegestaan, alleen een open erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog is mogelijk.



Afbeelding 5 Sfeerbeelden inrichting weidekavels

De gronden tussen de woningen blijven in eigendom van de gemeente Uithoorn en worden groen ingericht. Tevens is de mogelijkheid daar dat de gronden worden gepacht door particulieren. De gronden kunnen dan gebruikt worden als weidekavel voor het houden van hobbydieren of als landbouwgrond.

Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van de nieuwe woningen dient een nieuwe weg aangelegd te worden. Deze weg komt te liggen ten noorden van de woningen en krijgt een breedte van 12 meter. Om de verkeersveiligheid te waarborgen zal de weg worden ingericht volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig Verkeer. De verdere ontsluiting van deze weg op het bestaande wegenstructuur wordt momenteel nog onderzocht.

Het kleinschalige kantoorpand wordt op de Poelweg ontsloten. Dit deel van de Poelweg is eenrichtingsverkeer voor autoverkeer maar dient voor deze ontwikkeling tussen de Iepenlaan en de uitrit van het kantoorpand tweerichtingsverkeer te worden om ook vanaf de Iepenlaan toegankelijk te zijn.

Het parkeren ten behoeve van de woningen, kantoor en andere functies dient plaats te vinden op eigen terrein. Hierbij dient een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning gehanteerd te worden. Voor het kantoorpand geldt een parkeernorm van minimaal 2,3 parkeerplaats per 100m² bvo.

Het perceel van Iepenlaan 36 krijgt de bestemming groen met aanduiding theetuin. Verkeerskundig gezien geldt ten behoeve van deze te realiseren openbare tuin met beperkte horecafunctie een minimale parkeernorm van 10 parkeerplaatsen.

De parkeernormen voor eventuele overige functies in het gebied worden door de gemeente aan de hand van CROW-richtlijnen vastgesteld indien deze zich voordoen.

3.3 Iepenlaan 44

Met de meeste bewoners van de Iepenlaan is reeds een overeenkomst gesloten en is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Nadat overeenstemming is bereikt, wordt ook voor het perceel Iepenlaan 44 een overeenkomst gesloten en wordt dit perceel meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De bestaande woning op de gronden van Iepenlaan 44 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. De kavels blijven vrij van bebouwing en mogen worden ingericht met landschappelijke elementen conform de weidekavels aan de zuidzijde.



Afbeelding 6 Nieuwe inrichting Iepenlaan 44

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

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

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

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 verbindinglijnen binnen het Stellingsysteem.



Afbeelding 7 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.

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.

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 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.

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. Met onderhavig plan worden extra woningen gerealiseerd, doordat eerdere plannen om op deze locatie nieuwe glastuinbouw te realiseren geen voortgang krijgen. Naast de 10 nieuwe woningen komt op de hoek van de Poelweg een kleinschalig kantoorpand gerealiseerd. De mogelijkheid van het kleinschalig kantoorpand is afgestemd met de provincie. Naast de bebouwing wordt het gebied voornamelijk groen ingericht wat ten goede komt aan het gebied om het gebied zo groen en open mogelijk te houden/krijgen.

Op de hiervoor beschreven manier wordt het verouderd glastuinbouwgebied getransformeerd naar een groen recreatiegebied met woningen. Dit is tevens in lijn met de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer. Uit deze visie komt dat uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat de Greenport een overschot aan teeltareaal heeft. Een groot deel van het bestaande areaal is verouderd. Zonder transformatie van verouderd gebied, neemt het te veel aan areaal bovendien toe met de mate

waarin nieuw areaal in gebruik zal worden genomen. De lepenlaan is aanwezen als 'Transformatiegebieden en verspreid glas'. Voor deze gebieden is transformatie naar een andere functie gepland of reeds gestart. Het omzetten van glastuinbouw naar de voorgenomen ontwikkeling is in lijn met deze visie.

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 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 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. Met onderhavig plan worden extra woningen gerealiseerd, doordat eerdere plannen om op deze locatie nieuwe glastuinbouw te realiseren geen voortgang krijgen. Naast de maximaal 10 woningen wordt het gebied voornamelijk groen ingericht wat ten goede komt aan het gebied om het gebied zo groen en open mogelijk te houden/krijgen.

Zoals eerder aangegeven is de mogelijkheid voor een kleinschalig kantoorpand op de hoek van de Poelweg afgestemd met de provincie. Hierbij is aangegeven dat het pand moet passen binnen de uitstraling en kwaliteit van het gebied. Zodoende wordt het een kleinschalig pand in een groene omgeving.

De theetuin is voornamelijk een grote tuin met veel beplanting. Waarbinnen beperkte mogelijkheden zijn voor ondersteunde bebouwing. Hiermee past de theetuin bij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als recreatieve functie.

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 lepenlaan 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 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. 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

ingaaand 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 metropolitain OV-net presteert de stadsregio één pakket noodzakelijke projecten.

Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer

Greenport Aalsmeer heeft zich niet alleen ontwikkeld tot een mondiale draaischijf waar bloemen en planten van heinde en verre worden aangevoerd, worden verhandeld, verwerkt en weer naar vele plekken in Europa en de wereld weggaan. Maar de regio speelt ook een belangrijke rol in de productie van bloemen en sierteelt. Om deze positie vast te houden is het voor huidige en toekomstige investeringsbeslissingen van belang dat er planologische duidelijkheid is met een koppeling aan duurzaamheidsmaatregelen. Om deze ambitie voor elkaar te krijgen is voor de Greenpoort Aalsmeer een ruimtelijke visie 2015-2025 opgesteld.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat de Greenport een overschot aan teeltareaal heeft. Een groot deel van het bestaande areaal is verouderd. Zonder transformatie van verouderd gebied, neemt het te veel aan areaal bovendien toe met de mate waarin nieuw areaal in gebruik zal worden genomen. De opgave ligt erin het te veel aan verouderd areaal gefaseerd en gedoseerd van de markt te halen de komende jaren. Binnen deze visie is het gebied Iepenlaan bestempeld als 'transformatiegebieden en verspreid glas'. Dit betekent dat voor het gebied een transformatie gepland staat, waardoor deze niet meer behoort tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer.

Een nieuwe invulling voor het plangebied met groen en beperkte woningbouw is in lijn met de visie van Greenport Aalsmeer.

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 Hoofdlijnen.

Visie op hoofdlijnen

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 glastuinbouw 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 positief 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 lepenlaan 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 lepenlaan, het dorpscentrum De Kwakel, het Veenweidegebied en Ruilverkaveling en Thamerdal. De overige gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

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

Gebiedsgerichte criteria

Voor de herontwikkelingslocaties zijn de ontwikkelingsambities/richtlijnen beschreven in het Beeldkwaliteitsplan lepenlaan 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 dient iedere woning een individuele uitstraling te hebben.

Visie inrichting lepenlaan Noord

In de herstructurering van de lepenlaan was in het gebied ten noorden van de woonkavels aan de lepenlaan 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 lepenlaan 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 lepenlaan 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 lepenlaan en bij de transformatie van glastuinbouwgebied naar een landelijke woonomgeving. Het plangebied lepenlaan Noord betreft het perceel van circa 120m achter de woonpercelen van 50m diep aan de lepenlaan. 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 lepenlaan. Hiermee krijgt het gehele gebied rond de lepenlaan 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.

5. RANDVOORWAARDEN

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 noord verder onderzoek noodzakelijk is. Hieronder komen alle milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aanbod.

5.1 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 8 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 aaneengroeien 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 7

Voor het gehele plangebied Iepenlaan wordt geadviseerd het terrein vrij te geven. Voor het deelgebied noord 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.

5.2 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.

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

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 7

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.

5.3 Bodemkwaliteit

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

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

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 7

Uit het vooronderzoek, zoals hierboven beschreven, komt naar voren dat de Iepenlaan grotendeels als verdacht aangemerkt kan worden. Op basis hiervan dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de herstructurering van de Iepenlaan zijn met de eigenaren van de gronden overeenkomsten gesloten. In ruil voor de gronden en het slopen van de kassen hebben de eigenaren een bouwtitel gekregen voor het realiseren van extra woningen aan de Iepenlaan. Voor de verkoop van de gronden aan de gemeente en het opstellen van de bestemmingsplannen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn ook de gronden onderzocht die gelegen zijn binnen het plangebied van deelgebied noord. De volgende bodemonderzoeken hebben betrekking tot het plangebied:

- Grondslag, Verkennend (Water)bodemonderzoek Iepenlaan 16-achterterrein te De Kwakel, 23-2-2015, projectnr. 23381
- Project 23325, verkennend en aanvullend (waterbodem)onderzoek ter plaatse van het achterterrein, d.d. 18 februari 2015 en Project 23325, verkennend en aanvullend onderzoek ter plaatse van het voorterrein, d.d. 23 februari 2015 (Iepenlaan 40)

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

- BMA Milieu, Verkennend bodemonderzoek (dempte watergangen) Iepenlaan 46 De Kwakel gemeente Uithoorn, 13 april 2015, projectnummer: NEN.2015.0042 7
- BMA Milieu, Verkennend onderzoek asbest Iepenlaan 46 De Kwakel gemeente Uithoorn, 9 april 2015, projectnummer.VAO.2015.0042
- BMA Milieu, Waterbodemonderzoek Iepenlaan 46 De Kwakel gemeente Uithoorn, 9 april 2015. Projectnr. WB.2015.0042
- Grondslag, Aanvullend bodemonderzoek Iepenlaan 28 te de Kwakel, januari 2016, projectnr 19654-C
- Terrascan, Verkennend bodemonderzoek Iepenlaan 20 te de Kwakel, januari 2016, projectnr. T. 15.8278
- Grondslag bodemkwaliteitsbureau, Verkennend (water)bodemonderzoek Iepenlaan 17, 21, 24, 28, 41 en 43 te De Kwakel, 17 september 2012, refnr. 19654.

Resultaten bodemonderzoek Iepenlaan 36

Door Grondslag B.V. is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd voor de locatie Iepenlaan 36. Het doel van het onderzoek is het beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Het onderzoek richt zich op het kadastraal perceel Uithoorn A 1161 (gedeeltelijk). Op het voorterrein is aan de westzijde een woonhuis met tuin, schuur en braakliggend terreindeel aanwezig. Dit deel vormt geen onderdeel van de onderzoekslocatie. Het overige terreindeel van de locatie Iepenlaan 36 betreft de onderzoekslocatie en is een braakliggend terrein. Aan de noordzijde van de locatie is een watergang gelegen.

Grond en grondwater

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen kunnen worden verwacht aan metalen en OCB's als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen en meststoffen is grotendeels bevestigd. Met uitzondering van één matige verhoging aan de individuele OCB-parameter DDT (boring 04), is in de bovengrond sprake van enkele lichte verhogingen aan zware metalen en individuele OCB-parameters (bestrijdingsmiddelen). In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. Ook in het grondwater zijn enkele lichte verhogingen aan zware metalen aangetoond.

De gestelde hypothese dat als gevolg van de aanwezigheid van kassen asbest kan worden verwacht in de bodem is deels bevestigd. Er is één stukje asbest aangetroffen in inspectiegat G01. Het asbestgehalte is echter dermate gering dat de grond ter plaatse van het kassencomplex kan worden aangemerkt als 'asbestvrij'.

Waterbodem

Het slib in de noordelijk gelegen sloot voldoet aan de kwaliteitseisen om het te verspreiden op het aangrenzend perceel, heeft hergebruiksmogelijkheden onder oppervlaktewater als 'altijd toepasbaar' en is herbruikbaar op landbodem als 'altijd toepasbaar'. In de oever zijn geen asbestverdachte schoeiingen aanwezig.

Conclusie voor toekomstig gebruik

Bij dit onderzoek is in de westelijke slootdemping een matige tot sterke puntverontreiniging met koper en zink aangetoond. De situatie is in 2015 voldoende onderzocht. Met het actuele onderzoek is voldoende beeld verkregen van de (water)bodemkwaliteit van de locatie. De resultaten geven naar oordeel van het onderzoeksbureau geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen naar oordeel van het onderzoeksbureau geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik.

⁴ Grondslag B.V., Verkennend (water)bodemonderzoek Iepenlaan 36 te De Kwakel, 8 juli 2016, projectnummer 25425

Resultaten bodemonderzoek Iepenlaan 44

Door Grondslag B.V. is een verkennend en aanvullend (water) bodemonderzoek⁵ uitgevoerd voor de locatie Iepenlaan 44. Het doel van het onderzoek is het beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Hieronder de conclusies en aanbeveling per deellocatie van het terrein.

Oostelijke slootdemping

In de slibhoudende ondergrond (0,5-1,0 m-mv), ter plaatse van het noordelijk deel van de demping, is een kleinschalige matige verontreiniging met zink en PAK aanwezig. In de bovengrond is een sterke verhoging aan PAK aangetoond. Mogelijk is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en dit geeft aanleiding voor een aanvullend onderzoek.

Westelijke slootdemping

Ter plaatse van de westelijk gelegen slootdemping is de bodem onder de zandlaag (0,5-1,5 m-mv) licht tot sterk verontreinigd met zink, waarvan minmaal 25 m³ sterk verontreinigd is. Hiervoor geldt een saneringsplicht indien de sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Aangezien de verontreiniging is afgedekt met een maximaal licht verontreinigde zandige toplaag van minimaal een 0,5 meter dik volgt dat de verontreiniging bij het huidige en toekomstige gebruik (recreatie en mogelijk wonen) geen risico's oplevert waardoor de sanering van de verontreiniging niet spoedeisend is. Indien ter plaatse van de westelijke gelegen slootdemping graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal dit onder saneringscondities moeten plaatsvinden. Indien dit aan de orde is wordt aanbevolen om voorafgaand aan de sanering een aanvullend onderzoek uit te voeren om de horizontale begrenzing aan de westzijde van de demping in kaart te brengen alsmede de verticale begrenzing van de verontreiniging aan zink.

Overig terreindeel (grond en grondwater)

Deel van het kassencomplex kon niet onderzocht worden door de aanwezigheid van een verwarmingssysteem onder de betonvloer. Ter plaatse van het onderzochte overige terreindeel zijn, naast enkele lichte verhogingen aan metalen, individuele OCB's en minerale olie, enkele matige verhogingen aan koper en zink aangetoond. In het grondwater ter plaatse zijn maximaal lichte verhogingen aan metalen aangetoond.

Nadat de werkzaamheden zijn beëindigd dient het nog niet onderzochte deel van de kassen te worden onderzocht op de aanwezigheid van verontreinigingen aan metalen, bestrijdingsmiddelen en asbest. Tevens wordt aanbevolen om de aangetroffen olieverontreiniging ter plaatse van boring 18 aanvullend te onderzoeken. Met dit aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of de aangetroffen lichte olieverontreiniging in de grond een kleinschalige punt verontreiniging betreft of de rand is van een grotere olieverontreiniging.

Waterbodemonoortelijk gelegen sloot

Het slib voldoet aan de kwaliteitseisen om het te verspreiden op het aangrenzend perceel, heeft hergebruiksmogelijkheden onder oppervlaktewater als 'klasse A' en is herbruikbaar op landbodemon als 'klasse Industrie'. In de oever zijn geen asbestverdachte schoeiingen aanwezig.

Conclusie toekomstig gebruik

Met uitzondering van de bodemon ter plaatse van de oostelijke gedempte sloot betreft de kwaliteitsklasse van de *bovengrond* hoofdzakelijk kwaliteitsklasse Industrie en Niet toepasbaar als gevolg van de diverse lichte verhogingen en enkele matige verhogingen aan koper en zink. Met uitzondering van de oostelijk gelegen slootdemping vormen de verhogingen in de bovengrond ons inziens geen beperkingen voor het toekomstige gebruik, omdat het aannemelijk is dat deze geen risico's geven. Ter plaatse van de oostelijke slootdemping dient dit nog aanvullend onderzocht te worden.

⁵ Grondslag B.V., Verkennend (water)bodemonderzoek Iepenlaan 44 te De Kwakel, 10 november 2016, projectnummer 25950

Aanvullende onderzoeken worden niet uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Mede doordat de kassen voor dit moment niet gesloopt zijn. Voor het perceel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor er geen bouw- en/of graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden alvorens aanvullend onderzoek met eventuele saneringsmaatregelen hebben plaatsgevonden.

5.4 Externe veiligheid

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

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

Inventarisatie van risicobronnen

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



Afbeelding 9 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland

Transport over de weg

Ten noorden van het plangebied is de N196 gelegen. Over deze weg vindt weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de nabijheid van de plangebied zijn ook geen andere wegen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Transport per buisleiding

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied 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.

Transport over water

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

Inrichtingen

Binnen of in de nabijheid zijn geen inrichtingen gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

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, water en inrichtingen. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen van het plangebied.

5.5 Flora en fauna

Flora- en faunawet

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

Algemene Maatregel van Bestuur

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 diersoorten en plantensoorten 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 Elske ecologie is een ecologische quickscan uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek van 7 juni 2016 aan de site zijn geen middels de flora- en faunawet beschermde soorten op aangetroffen. Doch valt gezien de karakteristieken van de aanwezige bebouwing niet uit te sluiten dat vleermuizen gebruik maken van de woningen als verblijfplaats. Daartoe zijn vele plekken om weg te kruipen. Indien de woningen komen te verdwijnen zal een vleermuisinventarisatie moeten worden gedaan. Indien de sloot aan de noordzijde van het plangebied betrokken wordt in de ruimtelijke plannen moet worden gekeken wat de functie van deze sloot is voor kleine modderkruiper en rugstreeppad.

Wel biedt het ruigte-terrein plaats voor nesten van algemene soorten. Ook deze mogen tijdens het broedseizoen niet worden verstoord. Er moet dus buiten het broedseizoen van (half augustus t/m half februari) worden gewerkt. Verder is er vanuit deze optiek geen bezwaar op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Het perceel ligt niet in de buurt van een Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura-2000

gebieden liggen hemelsbreed op ongeveer negens kilometer van het plangebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet op de geplande ingrepen.

Wel ligt het perceel binnen de invloedssfeer van de Ecologische hoofdstructuur. De ruimtelijke ingrepen hebben echter geen effect op de vier hoofdaspecten van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarmee is er vanuit het perspectief van de Ecologische Hoofdstructuur geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen. Het plangebied ligt niet in of aan een weidevogelleefgebied.

Conclusie

Het aspect flora en fauna geeft geen beperking op de voornemens voor het plangebied.

5.6 Geluid

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de luchthaven Schiphol en een aantal omliggende wegen. Om te kijken wat de invloed is op de ontwikkelingen is door Cauberg-Huygen⁶ 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.

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



Afbeelding 10 Beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingsbesluit en de 20 Ke zone

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

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

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

Het plangebied is 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.

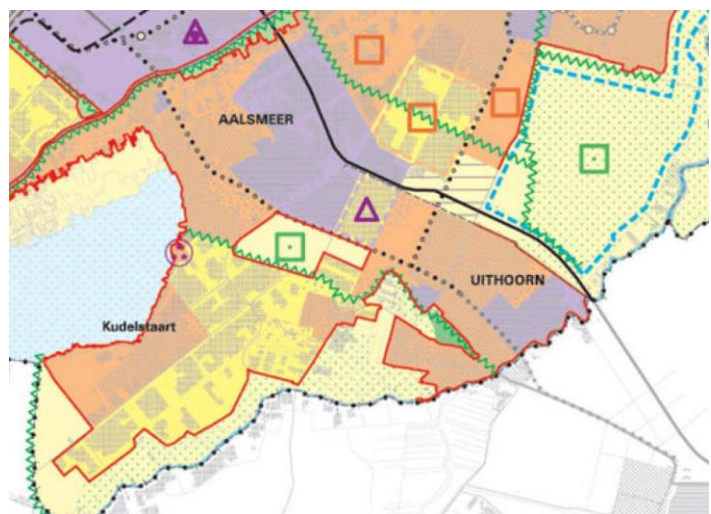
Voor deze notitie is daarom teruggegrepen op de oude Nota Ruimte (2006) waarin voorschriften zijn opgenomen voor het

gebied tussen de 35 Ke-contour en de 20 Ke-contour van Schiphol. Het volledige 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.



Afbeelding 11 Uitsnede Streekplan Noord-Holland Zuid

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 ⁷
Noorddammerweg	7180	62
Iepenlaan	1000	12
Vuurweg	1000	12
Poelweg	1500	22

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

Conclusie wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai 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.

⁷ 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.

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 7

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. De nieuw geplande woningen vallen niet in lijn met het gebied waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

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.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Het slopen van verouderde kassen en hiervoor in de plaats maximaal 18 woningen realiseren in een groengebied draagt in 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.8 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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 'Watervisie 2021'

Het provinciaal waterplan 'Watervisie 2021' met het bijbehorende uitvoeringsprogramma is vastgesteld in november 2015 door Provinciale Staten en geldt voor de periode 2016-2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2050 en de acties tot 2021.

De volgende doelen worden nagestreefd:

- Het beschermen tegen overstromingen (Thema 'Veilig');
- Bijdragen aan schoon en voldoende water (Thema 'Schoon en Voldoende').

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale besluitvorming dat gebaseerd is op het verbinden van belangen op het gebied van water, ruimte, economie en natuur met elkaar.

Bij de Watervisie 2021 zijn in het uitvoeringsprogramma vijf operationele doelen opgesteld:

- Kaders stellen voor regionale waterkeringen: vastleggen van normen en tracés in de waterverordeningen en bindende afspraken maken met de waterschappen over de termijnen waarbinnen de regionale keringen op orde moeten zijn;
- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit: Toetsen op voldoende ruimtelijke inpassing door de waterbeheerder en bevorderen van ruimtelijke kwaliteit via programma's met cofinanciering door regionale partijen;
- Waterrobuust inrichten bevorderen: Via ruimtelijke maatregelen beperken van aantal slachtoffers en beperken van economische schade en een adequate rampenbestrijding bij (dreiging van) een overstroming;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater: Bevorderen dat er voldoende goed water is voor verschillende bestemmingen zoals landbouw, natuur en recreatiegebieden;
- Zorgen voor school en voldoende grondwater: Duurzaam beheren van grondwatervoorraden voor verschillend gebruik zoals drinkwater, industrie en energievoorziening.

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 waterparagraaf⁸ 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 (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

⁸ Aeres Milieu b.v., Waterparagraaf plangebied Iepenlaan te Uithoorn, 28 augustus 2012, referentienummer: AM10359

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 oppervlaktes 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. De grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden luidt als volgt: In nieuw in te richten gebieden met een stedelijke functie mag de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger zijn dan:

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

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.

Waterparagraaf deelgebied 7

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 lepenlaan. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling gegeven aan het gebied waar eerst intensieve glastuinbouw was gepland. Hiermee komt de compensatieplicht te vervallen.

Ter plaatse van de huidige kassen worden maximaal 18 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze, vooral vrijstaande, woningen komen te liggen in een groen ingericht landschap, met eventueel enkele sloten. De sloten zullen in overleg met Waternet gerealiseerd worden. Om de woningen te kunnen bereiken wordt ten noorden van de woningen een weg van 12 meter breed gerealiseerd.

De gronden waar de woningen op gerealiseerd worden zijn reeds eerder (in voorgaande bestemmingsplannen voor de lepenlaan) meegenomen in berekeningen of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Met dit bestemmingsplan komen zodoende niet veel gronden vrij die aangemerkt kunnen worden als extra onverhard oppervlak. Wel zijn de gronden van lepenlaan 44 met dit bestemmingsplan meegenomen. De bestaande kassen worden gesloopt, wat resulteert in circa 6.300 m² extra onverhard oppervlak.

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.

5.9 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 ruimteaanpak 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'. 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 behoefteanalyse voor woningen die is gedaan voor de Roltrap-regio wijst uit dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan nieuwe woningen. De woningbehoefte in de regio blijft volgens de behoefteanalyses 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 eengezinskoppwoningen, 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. Met onderhavig plan worden extra woningen gerealiseerd, doordat eerdere plannen om op deze locatie nieuwe glastuinbouw te realiseren geen voortgang krijgen. Naast de maximaal 18 woningen wordt het gebied voornamelijk groen ingericht wat ten goede komt aan het gebied om het gebied zo groen en open mogelijk te houden/krijgen. 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?

Naast de woningen wordt in onderhavig plangebied tevens een weg gerealiseerd. Deze weg wordt ontsloten op de Poelweg zodat de nieuwe woningen een goede bereikbaarheid krijgen.

Conclusie trede 3

Doordat het plangebied een nieuwe ontsluitingsweg krijgt welke 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

De groengebieden binnen onderhavig plangebied hebben tevens de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – weidekavel’ gekregen. Deze gebieden zijn gelegen tussen de woningen in en een strook achter de nieuwe woningen. Deze gronden zijn bedoeld voor een groene inrichting of voor agrarische activiteiten bij wijze van hobby.

Ter plaatse van het perceel Iepenlaan 36 is een extra functieaanduiding specifieke vorm van groen – theetuin’ opgenomen. Binnen deze aanduiding is een boeddhistische theetuin toegestaan. Binnen deze aanduiding zijn nog extra aanduidingen opgenomen waar beperkte bebouwing is toegestaan en waar geparkeerd dient te worden.

Artikel 4 Tuin

De bestemming “Tuin” is op gronden van de woningen gelegd. Binnen het plan van de Iepenlaan ligt de tuinbestemming rond de gehele bouwkvael. 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 Verkeer

De gronden bestemd voor verkeer zijn bedoeld voor het doorgaande verkeer en het verblijfsgebied. Op de gronden bestemd voor verkeer mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 6 Wonen - 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.

Aanduiding kantoor

Op het meeste westelijke perceel is tevens de aanduiding ‘kantoor’ opgenomen. In plaats van woningen mag op dit perceel ook een kleinschalig kantoorpand gerealiseerd worden. De oppervlakte van het pand mag maximaal 450 m² groot zijn, met daarnaast nog een bijgebouw van maximaal 200 m². Vanuit de provincie is gesteld dat het kantoorpand qua uitstraling moet passen binnen het gebied. Zodoende krijgt het pand de uitstraling van een statig huis, waarbij de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt.

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 7 Wonen - 2

Het meest westelijk gelegen bouwvlak heeft de bestemming Wonen-2 gekregen. Naast dat binnen dit bouwvlak twee vrijstaande woningen mogelijk zijn is er ook de mogelijkheid om hier maximaal 8 woningen te realiseren met een footprint van maximaal 750m². Verder gelden hier dezelfde regels voor beroepuitoefening aan huis en Bed & Breakfast.

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.

Op het perceel van Iepenlaan 44 is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er nog aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden. Aanvullende onderzoeken worden niet uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Mede doordat de kassen voor dit moment niet gesloopt zijn. Voor het perceel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor er geen bouw- en/of graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden alvorens aanvullend onderzoek met eventuele saneringsmaatregelen hebben plaatsgevonden.

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

Voorliggend (voorontwerp)bestemmingsplan maakt woningbouwontwikkeling mogelijk aan de Iepenlaan. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Besluit ruimtelijke ordening mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. Binnen het plangebied worden planologisch bouwkvavels mogelijk gemaakt. Deze worden niet zelf door de gemeente in ontwikkeling gebracht, maar worden verkocht aan particulieren. Doordat de locatie in vol eigendom is van de gemeente Uithoorn is het kostenverhaal voor deze ontwikkeling anderszins verzekerd. Op het moment dat de gronden met bouwttitel ter verkoop worden aangeboden, wordt er een overeenkomst met de particulieren afgesloten. Hierdoor worden de kosten van het bestemmingsplan gedekt uit de opbrengsten van het project Iepenlaan.

Lettende op het voorgaande is het kostenverhaal anderszins verzekerd, doordat de gemeente de gronden in volledig eigendom heeft. Kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de verdere ontwikkelingskosten van de woonkvavels zijn voor rekening van de particulieren. Hiervoor worden overeenkomsten afgesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De bewoners en belanghebbenden van de Iepenlaan zijn eerder middels een brief op de hoogte gesteld van de visie Iepenlaan noord. Voor de uitwerking van deze visie ontvangen zij voor 1 juli een brief waar ook het voorontwerp wordt aangekondigd.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er wel noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

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