





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Projectbeschrijving	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	6
2.3	Planlocatie	7
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5.	Randvoorwaarden	18
5.1	Archeologie	18
5.2	Bedrijf en milieuzonering	20
5.3	Bodemkwaliteit	21
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Flora en fauna	23
5.6	Geluidsaspecten	24
5.7	Luchtkwaliteit	25
5.8	Luchtvaart Schiphol	26
5.9	Water	29
5.10	Ladder voor duurzame ontwikkeling	34
6.	Juridische aspecten	36
6.1	Verbeelding	36
6.2	Planregels	36
6.3	Toelichting op de bestemmingen	37
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 25 juni 2015 zijn de nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied van Uithoorn door de gemeenteraad van Uithoorn vastgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn op 21 augustus 2015, daags na afloop van de beroepstermijn, in werking getreden en tevens onherroepelijk geworden. In het buitengebied van Uithoorn kunnen verschillende gebieden onderscheiden worden. Elk gebied heeft een eigen identiteit, waarbij per gebied andere ruimtelijke kenmerken, wensen en behoeften voorkomen. Daarom is voor elk deelgebied een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het deelgebied waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt betreft het veenweidegebied.

Aan het Jaagpad staat een twee-onder-één-kap woning, met de adressen Jaagpad 5 en Jaagpad 6. Door de eigenaar van het perceel en woning van Jaagpad 5 is het verzoek ingediend om zijn deel van de twee-onder-één-kap woning te slopen en hiervoor op het perceel een vrijstaande woning terug te bouwen. De sloop-nieuwbouw is nodig doordat de huidige woning sterk verouderd is. In de vervangende woning wordt tevens ruimte gecreëerd voor inwoning ten behoeve van het verlenen van mantelzorg. Met het oog op een goede stedenbouwkundige inpassing van de vrijstaande woning, staat de woning verder naar voren op het perceel geprojecteerd. Daarnaast is bij de oriëntatie van de woning de waarde van het slagenlandschap meegewogen.

De vervangende woning past niet binnen het bestaande bouwvlak, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied – Veenweidegebied”. De woning staat namelijk gedeeltelijk geprojecteerd binnen de bestemming ‘Tuin’. Met een nieuw bestemmingsplan dient het bouwvlak te worden aangepast.

Jaagpad 6 wordt tevens in dit bestemmingsplan mee opgenomen. In het thans vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie namelijk één groot bouwvlak waarbinnen beide woningen liggen. Hier is een maximum aantal woonheden aan gekoppeld. Doordat de sloop-nieuwbouw woning een apart bouwvlak krijgt, is aanpassing van de aanduiding op deze locatie nodig. Jaagpad 6 blijft verder ongewijzigd.

Voor deze locatie is gekozen voor een bestemmingsplanherziening. Deze heeft tot doel deze bestemmingswijziging juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Uithoorn en maakt onderdeel uit van het veenweidegebied. Ten zuiden en oosten van het plangebied ligt de Amstel met daarlangs het Jaagpad. De voorgevel van de woningen staan hierop georiënteerd. In de overige richtingen grenst het plangebied aan agrarisch grasland. Op afbeelding 1 staat de locatie weergegeven.



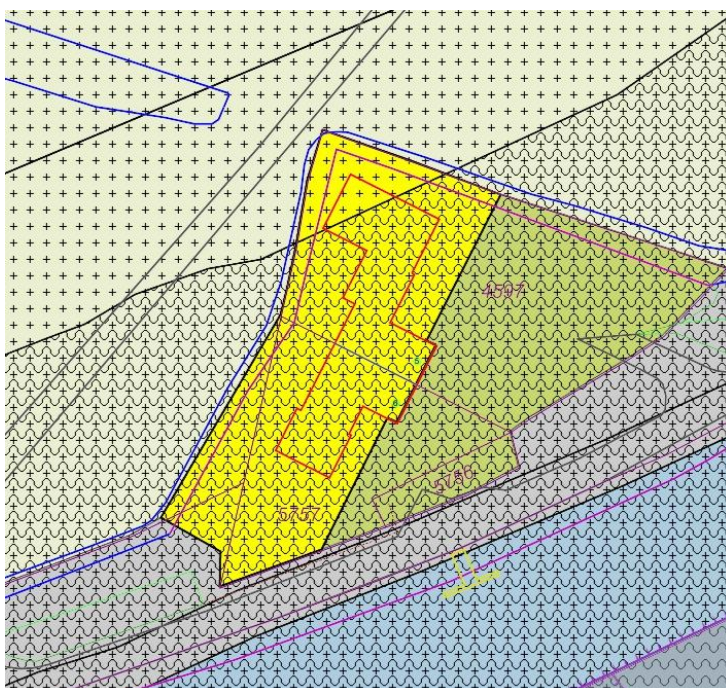
Afbeelding 1 Locatie plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied – Veenweidegebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015 en onherroepelijk geworden op 21 augustus 2015.

Met dit bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit gebied vervangen. De regels zoals die in het bestemmingsplan Landelijk gebied – Veenweidegebied zijn opgenomen, zijn onveranderd in dit plan overgenomen.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied - Veenweidegebied.

Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ en de bestemming ‘Tuin’ aan de voorzijde van de bestaande woningen. Met een aanduiding is bepaald dat in dit vlak 2 woningen zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 meter en 10 meter. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

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

De tweedeling in de gemeente Uithoorn van droogmakerijen en bovenland is ontstaan tussen 1850 en 1900 en heeft het landschappelijk beeld sterk veranderd. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. Deze drooglegging vond plaats met behulp van windmolens en stoomgemalen. De grens tussen

de hoger gelegen veengronden, de ‘bovenlanden’, en de laaggelegen polders wordt gevormd door de Ringdijk en de Ringvaart. De dijk en de vaart vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele eenheid.

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

2.3 Planlocatie

De planlocatie bestaat uit een twee-onder-één-kapwoning met bijbehorende tuinen en bijgebouwen. Het betreffen hier dijkwoningen die georiënteerd staan op de Amstel. De huidige woning van Jaagpad 5 is inmiddels sterk verouderd. Hierdoor is nieuwbouw wenselijk. De gronden rondom behoren tot het open agrarisch landschap van het veenweidegebied. De planlocatie wordt ontsloten door het Jaagpad, die in noordoostelijke richting aansluit op de N231, bij de Vrouwenakkerse brug.

Op het perceel van Jaagpad 5 staat een woning met twee bijgebouwen, waarvan de bestaand bebouwd oppervlakte 132 m² bedraagt.



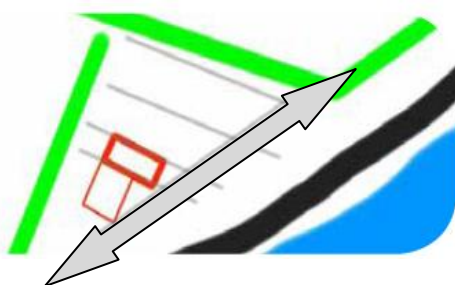
Afbeelding 3 Locatiefoto's Jaagpad 5. (bron: Google Street View)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

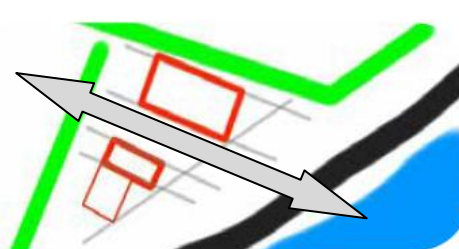
Aan het Jaagpad 5 en 6 staat een twee-onder-één-kapwoning. De eigenaar van Jaagpad 5 is van plan zijn deel van de twee-onder-één-kapwoning te slopen, vanwege sterke veroudering, en elders op het perceel als vrijstaande woning terug te bouwen. Ook de bijgebouwen worden op het perceel gesloopt en weer teruggebouwd.

Door de sloop en nieuwbouw is hier straks sprake van een andere perceelsinrichting. Hiervoor zijn stedenbouwkundige uitgangspunten meegegeven. De planlocatie kenmerkt zich doordat het slagenlandschap scherend op de Amstel staat. Juist daar waar verschillende structuurrichtingen bij elkaar komen, is een zorgvuldige omgang in de oriëntatie en vormgeving van bebouwing wenselijk. Om recht te doen aan de onderliggende structuur en om te zorgen dat de structuur afleesbaar is, moet de inpassing zijn afgestemd op beide structuren. Voor de planlocatie heeft dit tot gevolg dat:

- De woning in het open landschap uit een eenduidige vorm moet bestaan;
- De woning uitgelijnd moet zijn op de richting van het slagenlandschap;
- De locatie uitgelijnd moet zijn op de Amstel.

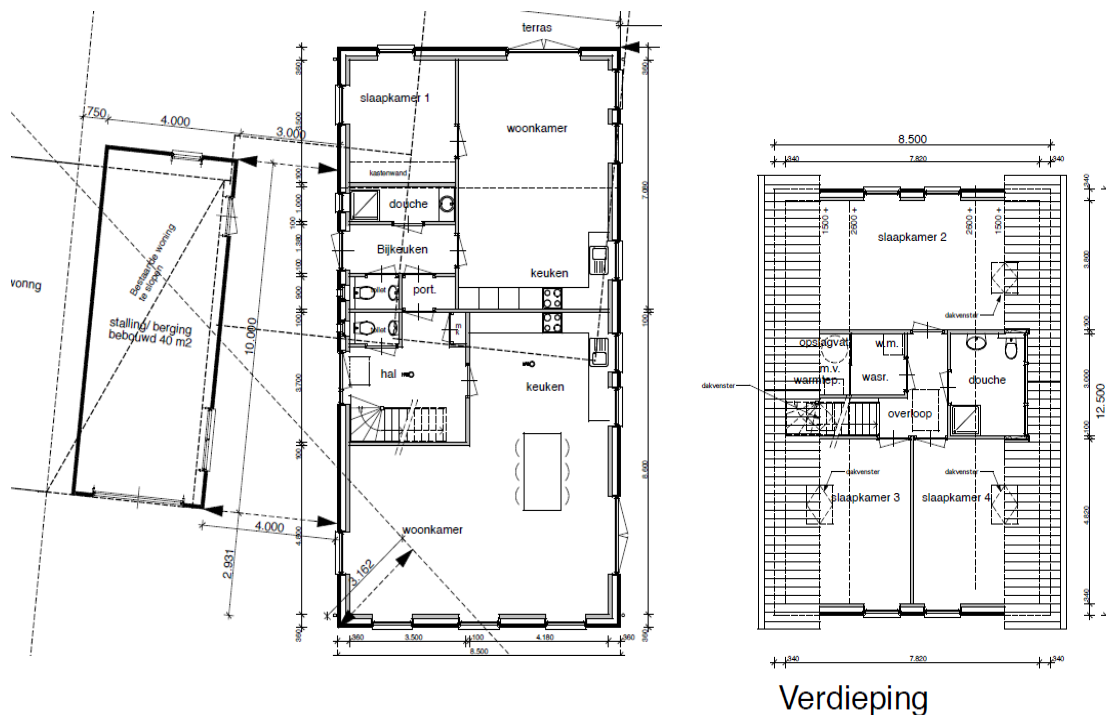


Afbeelding 4 Uitlijning van locatie op de Amstel.

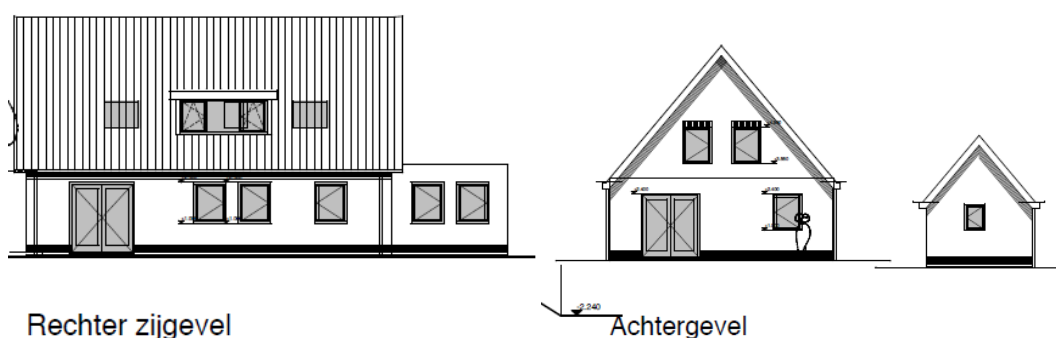


Afbeelding 5 Uitlijning locatie op slagenlandschap.

Als ontwerp van de woning is een eenduidige vorm gekozen, namelijk een één-laags woning met zadeldak, dat haaks op het Jaagpad staat. Bij de inrichting van het perceel is rekening gehouden met het kenmerkende slagenlandschap van het veenweidegebied. De woning is in lijn daarvan gesitueerd. Daarnaast is er gekozen om de woning verder naar voren op het perceel te zetten. Hiermee wordt de woning uitgelijnd met de richting van de Amstel. Omdat de woning is gelegen in een dijkprofiel met een beschermingszone, is de woning niet te ver naar voren geschoven. Het dijkprofiel mag immers niet door de fundering van de woning worden aangetast. Daarnaast is bij de keuze voor de positionering van de woning rekening gehouden met het uitzicht en privacy van de naastgelegen woning.



Afbeelding 6 Lay-out van vervangende woning Jaagpad 5.



Afbeelding 7 Zij- en achter aanzicht van woning Jaagpad 5.

Met de bouw van de woning wordt op de begane grond meteen rekening gehouden met een woonruimte in het kader van mantelzorg. Aan de achterzijde van de woning wordt daar ruimte voor gereserveerd, zie de plattegrond van de woning in afbeelding 6. Gebruik van het hoofdgebouw of bestaand bijgebouw in het kader van mantelzorg kan vergunningsvrij worden toegestaan en behoeft geen juridisch-planologische regeling te krijgen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de regels die onlangs zijn vastgesteld in het bestemmingsplan Landelijk gebied – Veenweidegebied. Hierin zijn regels opgenomen dat een aan-huis-gebonden- beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de woning of bijgebouw toegestaan is. Het oppervlak daarvoor is wel gelimiteerd op maximaal 45 m². Daarnaast wordt in dit plan, evenals in de regels van het bestemmingsplan landelijk gebied, de mogelijkheid geboden om in de toekomst een bed & breakfast te kunnen

4. BELEIDSKADER

Op 25 juni 2015 is het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied - Veenweidegebied’ door de gemeenteraad van Uithoorn vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het van toepassing zijnde beleid op verschillende niveaus. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld op basis van regels die in dat bestemmingsplan zijn opgenomen. De recente beleidsafweging in dat plan is derhalve hier nog steeds van toepassing.

In onderstaande paragrafen zijn op verschillende beleidsniveaus kort het van toepassing zijnde beleidsdocument genoemd met daarbij een conclusie. Voor het overige wordt terugverwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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. De uitspraken zijn dan ook 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.

Vanuit de Barro is voor de gemeente Uithoorn het onderdeel ‘erfgoederen van uitzonderlijke waarde’ relevant. Uithoorn maakt namelijk onderdeel uit van gemeenten waarbinnen de Stelling van Amsterdam valt.

Het plangebied ligt echter niet in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. Daarnaast is de beoogde partiële herziening van het bestemmingsplan van dien aard, dat dit geen invloed heeft op de Stelling van Amsterdam.

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.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Daarnaast heeft de beoogde partiële herziening van het bestemmingsplan ook geen invloed op de Stelling van Amsterdam. Bescherming hiervan is in dit bestemmingsplan derhalve niet aan de orde.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland (Prvs) vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de Prvs een aantal maal gewijzigd. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

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 stedelijk gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in het landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals de nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

In de regels van de ruimtelijke verordening staat dat bestaande bebouwing binnen de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied' valt. Dit geldt echter niet voor percelen die in het

geldende bestemmingsplan bestemd als agrarisch, zoals beschreven staat in artikel 9 van de verordening:

“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 binnen het bestaand stedelijk gebied. Weliswaar bevindt de locatie zich binnen het bestemmingsplan voor het landelijk gebied (Veenweidegebied), maar ligt hier een woonbestemming op dit perceel. De ontwikkeling is zodoende niet in strijd met de provinciale verordening.

Daarnaast staat het veenweidegebied bekend om zijn ecologische waarden. Deze ecologische waarden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur, gelegen ten noordoosten en ten zuidwesten van het plangebied en het weidevogelleefgebied, waar de planlocatie ook onderdeel van uitmaakt.

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

Tot slot is het gebied aangemerkt als “kleinschalige oplossingen voor duurzame energie”. Op basis van de Verordening moet in het bestemmingsplan voor onder andere woningbouw een beschrijving te worden opgenomen op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. Er dient voldaan te worden aan de eisen van duurzaam bouwen.

Beoordeling en conclusie

Op de planlocatie is sprake van een twee-aan-één gebouwde woning. Het is de wens om één woning te slopen en op een andere wijze, als vrijstaande woning op het perceel te situeren. Door het initiatief neemt het woningaantal in het buitengebied niet toe. Als gevolg van de andere situering, komt de woning te liggen binnen het gebied dat is aangeduid als landelijk gebied. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk doordat de woning gedeeltelijk geprojecteerd staat binnen de bestemming ‘Tuin’.

Met de gewijzigde ligging van de woning op een bestaand woonperceel worden de belangen die de verordening nastreeft niet aangetast.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

Visie op hoofdpijnen

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

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

Sterk aan Uithoorn is de landschappelijke zonering. De Amstel en de bovenlanden, het karakteristieke dorp De Kwakel, de bebouwing van de Banken en de dijken in het landschap, tonen de bijzondere open veenweidepolder. De rust en ruimte van het Groene Hart is hier voelbaar. De dijken vormen de landschappelijke begrenzingen in het gebied en hebben een herkenbare hoogte.

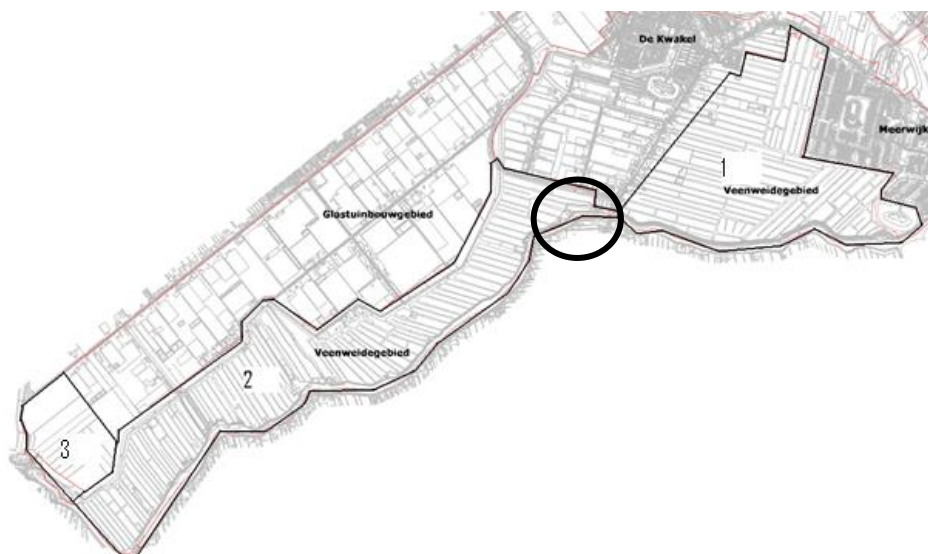
In de zone ten zuiden van de Brouwenakkersebrug (in de Kalslager polder), waar het plangebied zich in bevindt, ligt de nadruk op versterking van het landschap en is ruimte voor kleinschalige recreatie, waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld kanoverhuur of een bed & breakfast. Het totale uitgangspunt van het veenweidegebied is 'Versterken van het landschap, behoud van de structuur en openheid en weidevogelbeheer.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om een bestaande woning op het perceel te slopen en hiervoor in de plaats een vrijstaande woning terug te bouwen. In vergelijking met de bestaande bebouwing wordt structuur en openheid van het veenweidegebied door de herbouw op het eigen perceel niet aangetast.

Kadernota

Voorafgaand aan het opstellen van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdpijnen) voor het landelijk

gebied. Het plangebied, Jaagpad 5, ligt in gebied 2, zie afbeelding 8. Over het gebied 'veenweidegebied' is het volgende opgenomen in de nota.



Afbeelding 9 Indeling veenweidegebied volgens de Kadernota

Veenweidegebied

Dit gebied, gelegen op het 'bovenland', bepaalt voor een groot deel het beeld van het landelijke, dorpse gezicht uit de structuurvisie. Dit gezicht richt zich vooral op de rust en ruimte van het Groene Hart aan de andere zijde van de Amstel. Vanuit provinciaal beleid is dit gebied aangewezen als weidevogelleefgebied. Openheid is daarbij van groot belang evenals het behoud en versterking van het landschap en de relatie met de Amstel.

Gebied 2, Veenweidegebied ten zuiden van de Vrouwenakkersebrug

In dit gebied ligt de nadruk op versterking van het landschap. Hier is in de zone langs de Amstel ook meer ruimte voor kleinschalige recreatie. Hierbij kan gedacht worden aan kanoverhuur, kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en ook bijvoorbeeld aan een 'bed & breakfast'. Verruiming of uitbreiding van het aantal recreatiewoningen wordt niet voorgestaan. Nog aanwezige verouderde glastuinbouwbedrijven kunnen met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte worden gesaneerd. Incidentele bouw van nieuwe woningen in dat kader wordt niet bij voorbaat uitgesloten, maar wel zal daar zeer terughoudend mee worden omgegaan. Dit zal per situatie, met inachtneming van de belangen en de kwaliteitswinst voor het landschap moeten worden afgewogen.

Met dit plan wordt de sloop en nieuwbouw van een bestaande woning die op andere wijze op het eigen perceel wordt gesitueerd mogelijk gemaakt. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt, staat de kadernota de beoogde verandering niet in de weg.

Economische visie

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil

zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere “verdienstelijking” van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kunnen worden.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

- Dorpscentrum Uithoorn;
- Linten;
- Hoofdtoegangswegen vanaf N201;
- Stelling van Amsterdam;
- Dorpscentrum De Kwakel;
- Veenweidegebied en ruilverkaveling;
- Thamerdal (tijdelijk).

Voor de overige gebieden is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota aan te wijzen als gebieden waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden.

Het plangebied is gelegen binnen het veenweidegebied. Voor dit gebied zijn welstandseisen nog van toepassing. De bebouwing langs het Jaagpad is divers van aard. Samenhangend is de vrije plaatsing op de kavels en de veelal traditionele vormgeving. Daarnaast is er een duidelijke onderscheid tussen de hoofdmassa en de veelal kleine gevarieerde bijgebouwen. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het groene karakter en de openheid van het landschap, dat goed zichtbaar is vanaf de randen van het gebied.

In de gebiedsgerichte welstandscriteria is het handhaven van de ruimtelijke openheid en het aansluiten op bestaande vormkarakteristieken als uitgangspunt genomen. In het deelgebied rondom het Jaagpad is het doorzicht op het open landschap een prioriteit. De criteria zijn erop gericht om binnen ze vorm van bebouwing meer continuïteit aan te brengen en het gebied te versterken door een grotere visuele samenhang. Er wordt aanbevolen om erfafscheidingen zo veel mogelijk met beplanting, natuurlijke materialen of storen vorm te geven.

Als welstandscriteria wordt onder andere genoemd dat de voorgevels van woningen op wisselende afstand tot de voorerfgrens mogen liggen. Daarnaast worden de woningen veelal vrijstaand op de kavel gesitueerd met aan weerszijden een vrijblijvend doorzicht naar het achtergelegen gebied.

5. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water. In het plangebied is reeds een woning aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande woning te slopen en elders op het woonperceel terug te bouwen. Hierbij wordt de bouwgrens overschreden en komt een deel van de woning binnen de bestemming 'Tuin'. Aangezien reeds sprake is van een woonsituatie, zijn niet alle aspecten voor deze locatie relevant. Voor de volledigheid worden de verschillende aspecten wel behandeld. In geval dat aanvullend onderzoek is uitgevoerd, zal dat nadrukkelijk in de paragraaf vermeld staan.

5.1 Archeologie

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



Afbeelding 10 Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt

een doelstelling gegeven en voorwaarden voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten', maar de voorwaarden hiervoor verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarden wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting en tevens in een zone dat is aangeduid als ontginningsas.

Ontginningsassen

Het gebied met de ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond door opgravingen, booronderzoeken of oppervlaktevondsten. Bodemingrepen beneden 0,30 m onder het maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd, moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring van minder dan 100 m² langs ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Op de planlocatie is reeds een woning aanwezig dat onderdeel uitmaakt van een twee-onder-één-kapwoning. Op het perceel zijn ook meerdere bijgebouwen aanwezig. De gebouwen op het perceel worden gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande woning teruggebouwd. Op de locatie waar de woning stond wordt een nieuw bijgebouw gebouwd.

In vergelijking van de oude en de nieuwe situatie wordt circa 90 m² aan bebouwing buiten de bestaande bebouwingscontouren gebouwd op het perceel. De overige bebouwing komt op gronden waar reeds sprake is van geroerde grond.

Lettende op dit gegeven kan gesteld worden dat nader archeologisch onderzoek in het kader van deze ontwikkeling niet noodzakelijk is. Indien er tijdens graafwerkzaamheden onverwachte archeologische resten worden aangetroffen, blijft in alle gevallen nog altijd de wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten bestaan.

Conclusie

Aangezien in de nieuwe situatie slechts voor 90 m² buiten de bestaande bebouwingscontouren op het perceel wordt gebouwd, is een archeologisch onderzoek in het kader van deze ontwikkeling niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde een meldingsplicht in het geval er bij graafwerkzaamheden onverwachte archeologische resten worden aangetroffen.

5.2 Bedrijf en milieuzonering

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

Brochure Bedrijven en milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Afbeelding 11 Tabel richtafstanden milieucategorieën

Het gebied kan aangemerkt worden als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Onderzoek

Ter plaatse is reeds sprake van een woonbestemming. Met dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één-kapwoning veranderd in twee vrijstaande woningen door één van de woningen te slopen. Elders op het perceel wordt de woning vrijstaand teruggebouwd. In de vrijstaande woning wordt tevens woonruimte geboden ten behoeve van mantelzorg.

In een straal van 100 meter zijn geen bedrijfspercelen aanwezig. De omliggende gronden bestaan met name uit graslanden en op korte afstand nog een andere vrijstaande woning. Aan de overzijde van de Amstel is agrarische bedrijfsvoering aanwezig. Echter, gelet op het feit dat op kortere afstand reeds woningen aanwezig zijn, wordt het bedrijf niet in het

functioneren beperkt door de verplaatsing van de woning op een bestaand woonperceel. Overige bedrijven liggen op een grotere afstand en zijn verder niet relevant.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één-kapwoning veranderd in twee vrijstaande woningen door één van de woningen te slopen. Elders op het perceel wordt de woning vrijstaand teruggebouwd.

Op de locatie is reeds sprake van een woon- en tuinbestemming. De sloop- en nieuwbouw van de woning heeft geen gevolgen voor de eisen die ter plaatse gesteld worden aan de grondkwaliteit. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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 12 Risicokaart Noord-Holland – uitsneden plangebied

Inrichtingen

Aan de Noordzuidroute 2 is een inrichting met de naam Auto Service Center Van den Berg b.v. gelegen met LPG. Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) geldt er een invloedsgebied van 150 meter. De werkelijke afstand, tot de rand van het plangebied, bedraagt meer dan 1.000 meter. Hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor het plangebied gelden zodoende geen beperkende maatregelen.

Transport per Buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Transport over de weg

Ten noorden van het plangebied is de N231. 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 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.

Transport over spoor

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

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één-kapwoning veranderd in twee vrijstaande woningen door één van de woningen te slopen. Elders op het perceel wordt de woning vrijstaand teruggebouwd. In het kader van Externe veiligheid zijn er voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

5.5 Flora en fauna

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

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

Beoogde ontwikkeling

Gebiedsbescherming

In het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. De afstand van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bedraagt ca. 9 km. en Botshol ca. 7 km. Op grotere afstand liggen de Amsterdamse Waterleidingduinen (18km) en Oostelijke Vechtplassen (17 km). Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (> 7 km) en de aard en schaal van de wijziging, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

Binnen de gemeente Uithoorn is een aantal gebieden als Nationaal natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur; EHS) aangewezen. Dit betreffen de Kalslagerpolder, Polder Uithoorn en het Zijdelmeer. Geen van deze gebieden zijn gelegen binnen het plangebied. Bij invulling van de planruimte moeten wezenlijke kenmerken en waarden in acht worden genomen. Met dit plan wordt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning beoogd. De vier hoofdaspecten van de EHS komen hierdoor niet in het geding. Met betrekking tot de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zijn geen verslechtingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

Soortenbescherming

Op de planlocatie is een woning aanwezig en worden de gronden rondom de woning voornamelijk bekleed met gras en een enkel bosje. Tuinen worden over het algemeen intensief onderhouden, waardoor een quickscan voor flora en fauna hier niet noodzakelijk wordt geacht.

Met dit plan wordt de bestaande woning gesloopt en op het woonperceel teruggebouwd, samen met bijbehorende bouwwerken. Bij verbouwing en sloop dient rekening gehouden te worden met eventuele vleermuizen en/of andere vogels die zich in de randen van het dak kunnen bevinden. In het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt nader bekeken of nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één-kapwoning veranderd in twee vrijstaande woningen door één van de woningen te slopen. Elders op het perceel wordt de woning vrijstaand teruggebouwd.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de partiële herziening van het bestemmingsplan, doordat het woonperceel reeds intensief wordt gebruikt. Bij de sloop van de woning dient wel rekening gehouden te worden met eventuele vleermuizen en/of vogels die zich in de rand van het dak kunnen bevinden.

5.6 Geluidaspecten

Beleidskader

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

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

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

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één-kapwoning veranderd in twee vrijstaande woningen door één van de woningen te slopen. Elders op het perceel wordt de woning vrijstaand teruggebouwd.

Doordat de woning in de nieuwe situatie dichterbij de weg komt te staan en ook binnen de contouren van gezoneerde wegen ligt, is op basis van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is noodzakelijk, omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van het Jaagpad, Nieuwveens Jaagpad en de Noordzuidroute N231.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï van het Jaagpad, Nieuwveens Jaagpad en Noordzuidroute niet wordt overschreden. De maximale berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt 44 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen beperkingen aan het bouwplan opgelegd.

Doordat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, kan voor de gevelgeluidwering uitgegaan worden van de minimaal vereiste waarde van 20 dB, conform het Bouwbesluit.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de partiële herziening van het bestemmingsplan, ten behoeve van de vervangende woning op een bestaand woonperceel, met daarbij een ruimte ten behoeve van mantelzorg.

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

¹ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek bouwplan Jaagpad 5 te Kwakel, gemeente Uithoorn, 07-01-2016, M16 015.401

luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

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

Beoordeling

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 betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

De sloop en nieuwbouw van een woning op een bestaand woonperceel met bijbehorende mogelijkheden tot mantelzorg kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Conclusie

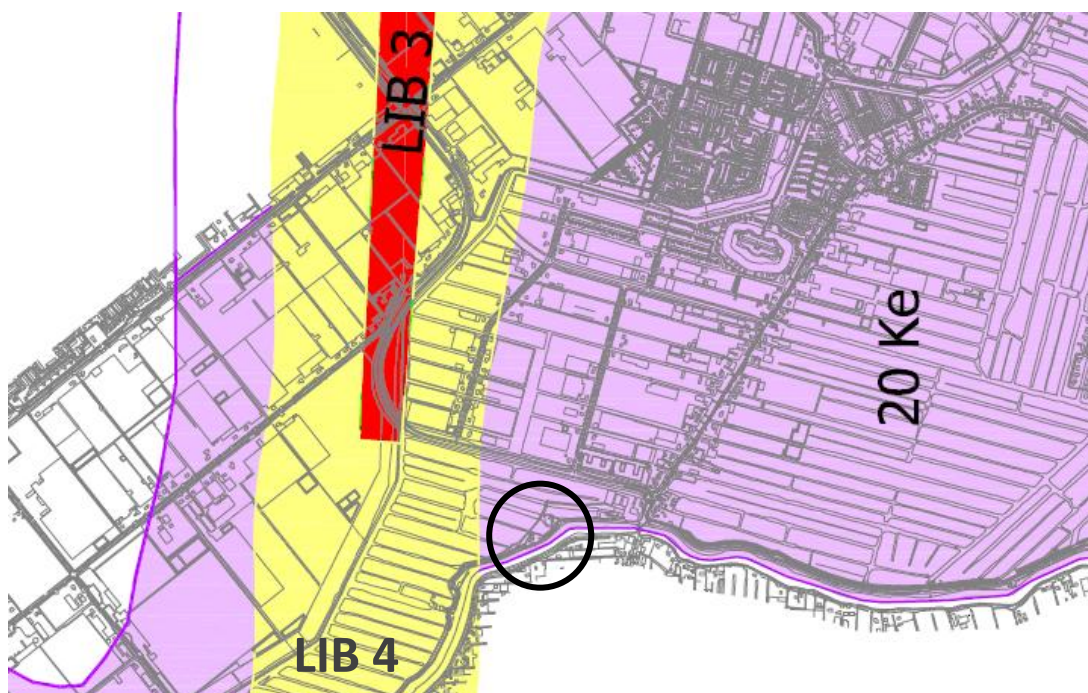
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde partiële herziening van het bestemmingsplan.

5.8 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

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

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



Afbeelding 13 Beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingbesluit

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

Contour 20 Ke

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

De locatie is gelegen buiten de op de verordeningskaart aangegeven BBG. In artikel 9 van de verordening wordt echter toegelicht dat een bestaande woon- of bedrijfsbebouwing gezien wordt als onderdeel van het BBG. Het betreft hier een locatie waar reeds sprake is van woningbouw. Ter plaatse is namelijk een twee-aaneen gebouwde woning aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd het bestemmingsvlak iets te verleggen en hier twee vrijstaande woningen te creëren. Daarnaast wordt een een inpandige woonruimte gerealiseerd ten behoeve van mantelzorg.

Aangezien met dit plan geen sprake is van een nieuwe uitleglocatie, is verdere afweging vanwege de 20 Ke niet noodzakelijk.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan in afbeelding 14 als maximale waarden staan aangegeven. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 130 m (rekenend vanaf maaiveldhoogte Schiphol).

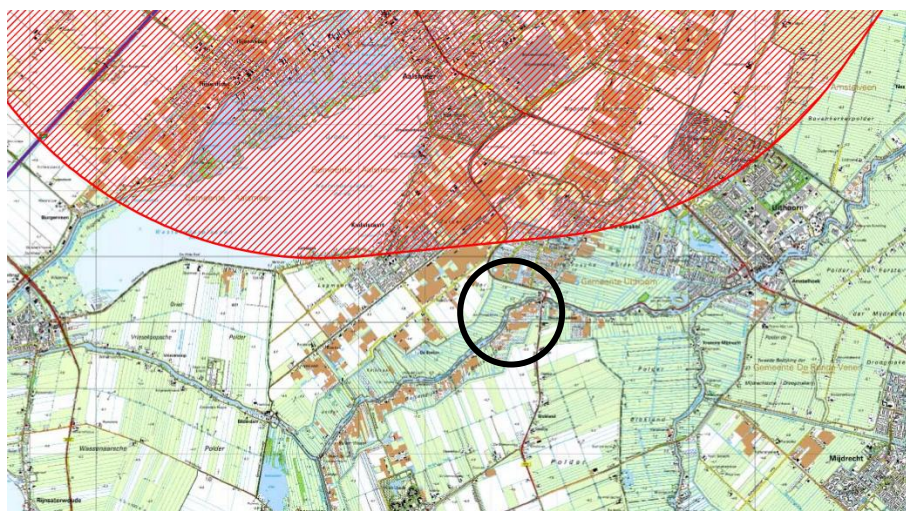
Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 130 m. Zodoende wordt de hoogte beperking niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 14 Uitsnede bijlage 4 (hoogtebeperking) van het Luchthavenindelingbesluit

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Het plangebied valt binnen het gebied buiten het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Verdere beschouwing is hier niet van toepassing.



Afbeelding 15 Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de sloop en nieuwbouw van een woning op een bestaand bebouwd woonperceel. Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor de beoogde partiële herziening van het bestemmingsplan.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

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

Bestuursakkoord Water

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

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

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

Provinciaal Waterplan

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

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

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

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

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

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

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

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

Thema's

- **Waterveiligheid**
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- **Voldoende water**
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- **Schoon water**
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- **Waterketen (voorheen de term afvalwater)**
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rwzi's. Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te

zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

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

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

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

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

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

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

Maatregelen gehele gemeente

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

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

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een riool-waterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig die in 2009 voor het laatst is uitgebreid. In de nabije toekomst worden geen verdere uitbreidingen voorzien van het RWZI. Om bij ruimtelijke ontwikkelingen de capaciteit van de RWZI niet te veel in het geding te laten komen, 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 het overstorten vanuit het riool te beperken.

Watertoets

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een watertoets opgesteld te worden. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de Amstel. In het bestemmingsplan is hiervoor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Binnen dit gebied mogen werkzaamheden niet ten koste gaan van de mogelijkheid tot onderhoud en aanleg van de waterkering. De ontwikkeling mag daarnaast geen negatieve invloed hebben op de bestaande waterkering. Tot slot mag een ontwikkeling alleen plaatsvinden na overleg met de beheerder van de waterkering. De verplaatsing van de woning op het bestaande woonperceel wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap. De herinrichting van het woonperceel zal geen negatieve effecten op

de waterkering hebben. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering is in dit bestemmingsplan opnieuw mee opgenomen.

Toename verharding

Binnen het plangebied is sprake van bestaande bebouwing, zijnde een woning met enkele bijgebouwen. De bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een woning met bijgebouw teruggebouwd. De bestemming en gebruik van het perceel wijzigt niet. In de oude situatie was een bestaand bebouwd oppervlak van 132 m² op het perceel. In de nieuwe situatie gaat dit 180 m² bedragen. Er is sprake van een toename van het verhard oppervlak van 48 m². Gelet op de beperkte toename in verharding op het perceel is compensatie niet noodzakelijk.

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.

De bestaande woning is reeds aangesloten het rioleringstelsel. De vervangende woning wordt voor de afvoer van vuilwater hier eveneens op aangesloten.

Duurzaam bouwen

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dient te worden. Dit geldt zowel voor de bouw- als de definitieve fase.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanherziening van de woning en bijbehorend perceel.

5.10 Ladder voor duurzame ontwikkeling

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 ruimtevraag 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).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 m. nt. R. van Bommel).

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een twee-onder-één-kapwoning veranderd in twee vrijstaande woningen. Vrijstaande woningen zijn op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Dit bestemmingsplan is noodzakelijk omdat de vervangende woning verder naar voren wordt gesitueerd, waardoor het binnen de bestemming Tuin valt. Eveneens wordt in de vervangende woning voorzien in een woonruimte in het kader van mantelzorg. Woonruimte ten behoeve van mantelzorg kan in principe vergunningsvrij worden gerealiseerd. Door dit initiatief neemt het aantal woningen binnen het plangebied niet toe. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Aangesloten wordt bij de regels voor de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Veenweidegebied', dat nu nog van kracht is.

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. De bestemming 'Tuin' is aan de voorkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. De regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied Veenweidegebied zijn als basis genomen voor dit bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat per bouwvlak één woning gerealiseerd mag worden met een inhoud van maximaal 600 m³. Bij de woningen mogen nog aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Deze mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van maximaal 50% van de gronden behorende bij de woning, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 6 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig om deze te mogen uitvoeren. Het gaat om het vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere watergangen, en het aanbrengen van opgaande begroeiing.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)

Het plangebied ligt tegen een primaire watergang aan. Ter bescherming en voor beheer en onderhoud van deze primaire watergang is deze beschermingszone opgenomen als een dubbelbestemming, over de onderliggende bestemming(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor onder andere ondergeschikte bouwdelen en het bouwen van steigers, bruggen, dammen en duikers.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Aanduidingsregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden. Zo zijn algemene afwijkingsregels opgenomen met daaraan gekoppeld de nadere eisen. Regels zijn opgenomen om af te wijken voor het toestaan van een bed & breakfast en/of mantelzorg bij (bedrijfs-)woningen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een twee-onder-één-kapwoning samengevoegd worden naar één woning.

Artikel 14 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

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

Artikel 16 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Jaagpad 5'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoewel het plan een bestemmingsplan betreft met een beperkte reikwijdte, is er toch voor gekozen om het plan in de inspraak te brengen. Het plan heeft van 24 december 2015 tot en met 7 januari 2016 ter inzage gelegen. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro naar bestuurlijke instanties gezonden worden, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er wel noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Door Waternet en door de provincie Noord-Holland is een vooroverlegreactie ingediend. De behandeling hiervan is terug te vinden in de Nota Inspraak.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn er twee ambtelijke wijzigingen. Deze zijn opgenomen in de nota ambtelijke wijziging, welke opgenomen is in de bijlage van de toelichting.

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.