

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 13





BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 13

GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	27 - 07 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPVuurlijn13-VG01
Auteur(s)	Jim Leemans & Zoe Zeegers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	6
2.3	Plangebied	8
3	Toekomstige situatie	10
3.1	Bouw- en sloopplan	10
3.2	Verplichtingen initiatiefnemer en gemeente	11
3.3	Bestemmingswijzigingen	15
3.4	Verkeer en parkeren	15
3.5	Landschappelijke inpassing	16
3.6	Materiaalkeuze nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning	16
4	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	23
5	Randvoorwaarden	33
5.1	Archeologie	33
5.2	Bedrijven en milieuzonering	35
5.3	Bodemkwaliteit	38
5.4	Externe veiligheid	39
5.5	Geluid	42
5.6	Luchtkwaliteit	43
5.7	Luchtvaart	44
5.8	Natuurwetgeving	48
5.9	Water	50
6	Juridische aspecten	57
6.1	Verbeelding	57
6.2	Planregels	57
6.3	Toelichting op de bestemmingen	57
7	Uitvoerbaarheid	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

Bijlagen:

1. Archeologisch onderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Aanvullend bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
5. Ecologische quickscan
6. Stikstofdepositie onderzoek
7. Nota van beantwoording van inspraak- en vooroverlegreactie en ambtelijke wijzigingen
8. Nota ambtelijke wijzigingen bij ontwerpbestemmingsplan Vuurlijn 13

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het initiatief voor de locatie Vuurlijn 13 in De Kwakel in de gemeente Uithoorn. Momenteel is op de locatie een voormalige tuinderswoning (bedrijfswoning) aanwezig met een kassencomplex. Door de sloop van de overtollige bebouwing (kassencomplex) ontstaat er meer openheid vanuit de Vuurlijn naar het schootsveld van de Stelling van Amsterdam. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan en een open zichtveld te creëren vanaf de Vuurlijn.

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling mag op de locatie na sloop van de overtollige bebouwing één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd en mag de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast mogen twee kleinschalige schuilstallen worden gerealiseerd. Voor dit voornemen is op 19 december 2019 een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten.

Om het planvoornemen aan de Vuurlijn 13 juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat het gehele perceel (perceel 1887, sectie C) en is gelegen aan de Vuurlijn 13 in De Kwakel. Dit dorp ligt ten zuiden van de kern Uithoorn. Het plangebied is circa 7.900 m² groot, volledig omsloten door water(gangen) en kan alleen bereikt worden via de brug aan de Vuurlijn. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich meerdere percelen met dezelfde langwerpige verkavelingsstructuur. In oostelijke richting ligt de woonwijk Park Krayenhoff met verder naar het noorden de Koningin Máximalaan.



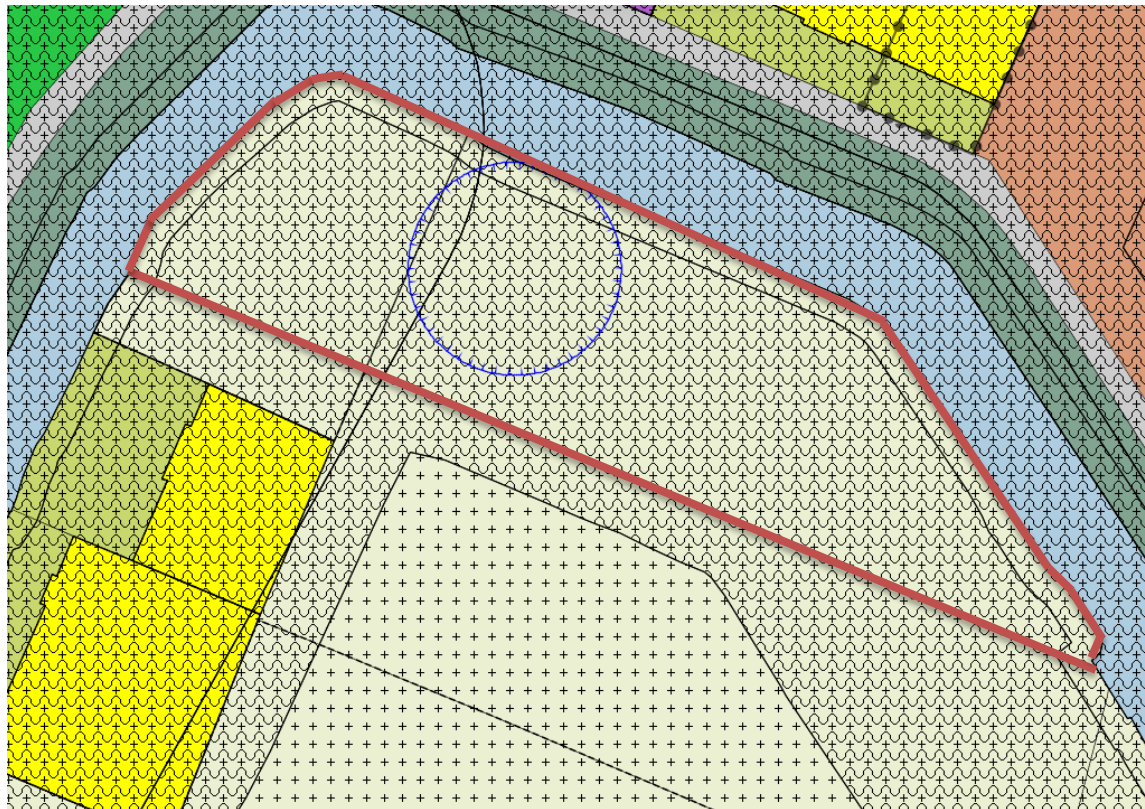
Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie, (onherroepelijk) vastgesteld op 25 juni 2015.

Het plangebied kent één vigerende enkelbestemming, vijf dubbelbestemmingen en twee gebiedsaanduidingen. Deze worden hieronder nader uitgewerkt.



 Enkelbestemming Agrarisch - Glastuinbouw 3	 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering	 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen
 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3	 Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - 20Ke	 Bouwvlak
 Dubbelbestemming Waarde - Slotenpatroon	 Gebiedsaanduiding veiligheidszone - lpg pr	 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemming

De enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 3' beslaat het volledige plangebied en geldt voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf en/of sierteeltbedrijf met als mogelijke nevenfuncties de verkoop van eigen producten en het stallen van paarden. Met de daarbij horende bedrijfswoning, aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wegen, paden, groen- en water – en waterhuishoudkundige voorzieningen en voldoende parkeervoorzieningen (en laad- en losvoorzieningen) ten behoeve van het gebruik ter plaatse.

Op deze bestemming kan ten dienste van de genoemde bestemming gebouwen, kassen, waterbassins, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen worden gebouwd. Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Kassen zowel binnen als buiten het bouwvlak. De bebouwing moet achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden.

Dubbelbestemmingen

Voor het gehele plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Slotenpatroon' en 'Waterstaat – Waterkering'. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Slotenpatroon' zijn mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatronen met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar. Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering en de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen.

Ook zijn in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsassen. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Aan de noordkant langs de waterloop binnen het plangebied geldt voor een smalle strook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'. Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' zijn mede bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Gebiedsaanduidingen

Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke'. Hier geldt het vrijwaringsbeleid van de 20 Ke-zone rond Schiphol en zijn op de gronden buiten Bestaand Bebouwd Gebied, zoals aangegeven in de provinciale verordening, geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is ondertussen in het Luchthavenindelingbesluit opgenomen als 'LIB5' (zie paragraaf 5.7).

Tot slot geldt plaatselijk de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg pr'. Hier ligt een plaatsgebonden risico, in de vorm van een (inmiddels voormalig) propaantank. Binnen deze gebiedsaanduiding mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de Bevi-inrichting zelf.

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, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

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

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam en de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende terreinen samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam.

De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Er is sprake van afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

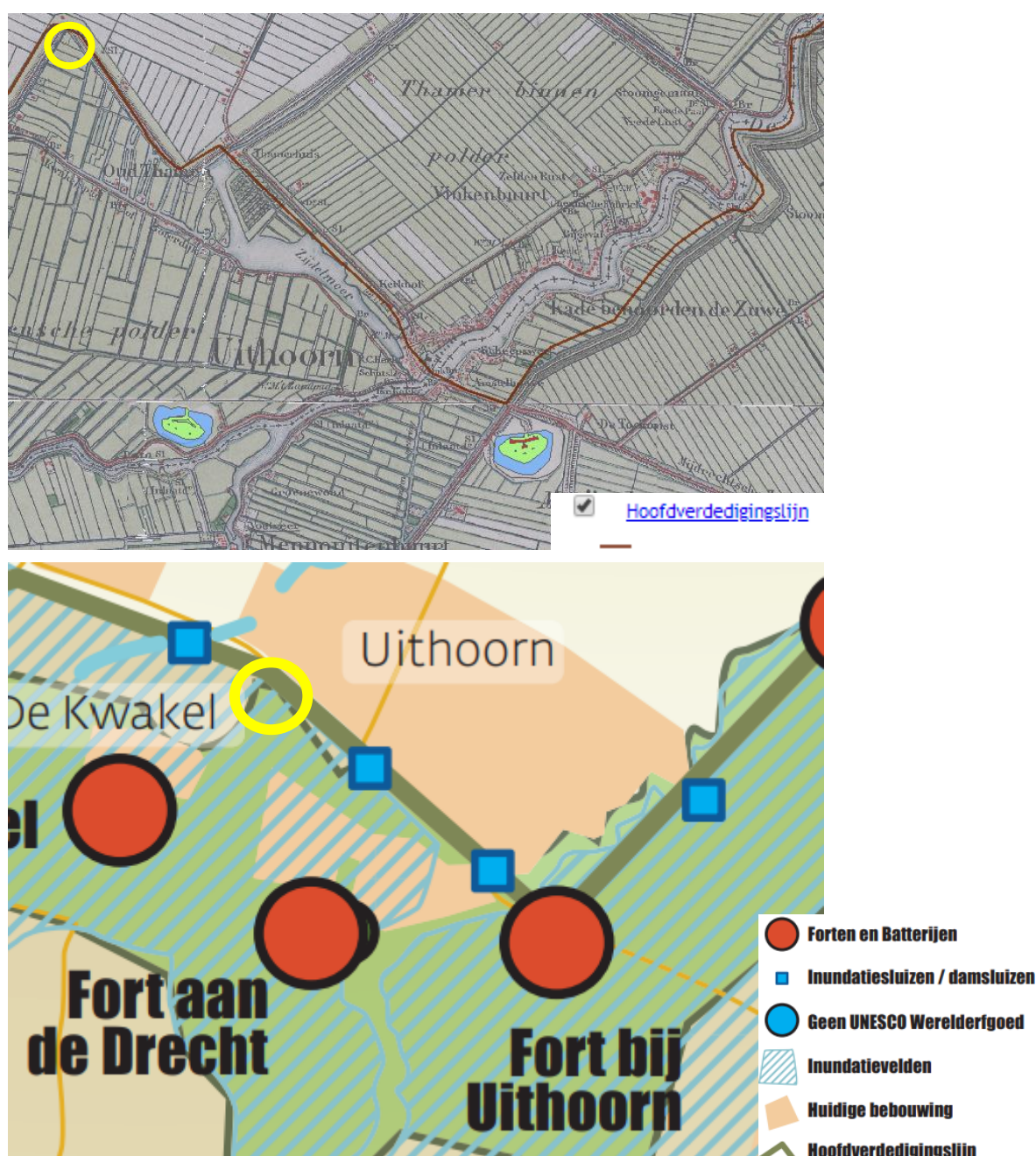
Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 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. De Ringdijk heeft hier een geheel eigen karakter. De Ringvaart is als boezemwater van groot belang voor de waterhuishouding in de naastgelegen polders.

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed beschermd is. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken, door de huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur die voor een groot deel terug te leiden is op de Stelling. Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 in het provinciaal beleid. In onderstaande afbeelding is een historische kaart (uit 1914) en een actuele kaart te zien. Hierin is zichtbaar dat de Vuurlijn deel uitmaakt van de hoofdverdedigingslijn.

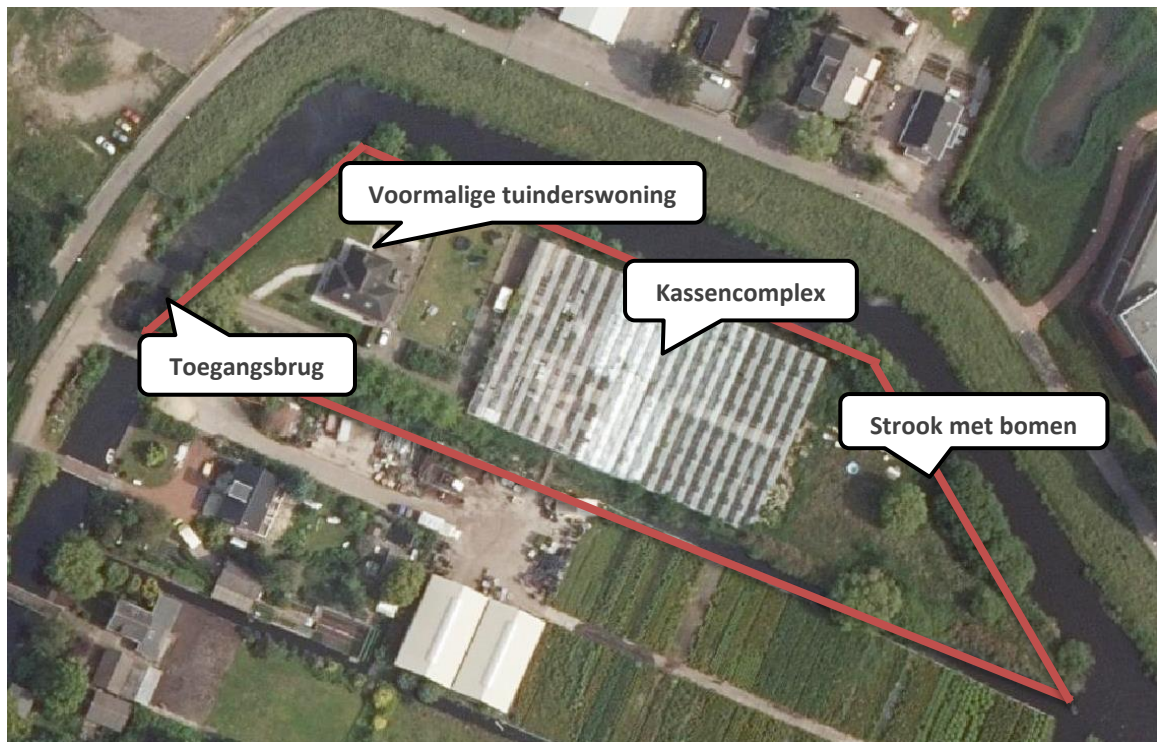


Afbeelding 3: Historische en actuele kaart van de Stelling van Amsterdam

2.3 Plangebied

Momenteel bestaat het plangebied uit een voormalige tuinderswoning (bedrijfswoning) zonder bijbehorende bouwwerken met een kassencomplex dat een prominente centrale plek inneemt binnen het plangebied. Het plangebied wordt gekenmerkt door een langgerekt perceel en loopt af in een puntige hoek. De oppervlakte van het kassencomplex is circa 2.600 m² en heeft een bouwhoogte van circa 4 meter. Daarmee neemt het kassencomplex ongeveer een derde deel van het plangebied in beslag. De voormalige tuinderswoning heeft een oppervlakte van circa 150 m² en is gebouwd in 1975. De goothoogte van de woning is circa 3 meter en de bouwhoogte circa 7 meter. De woning is voorzien van een kap.

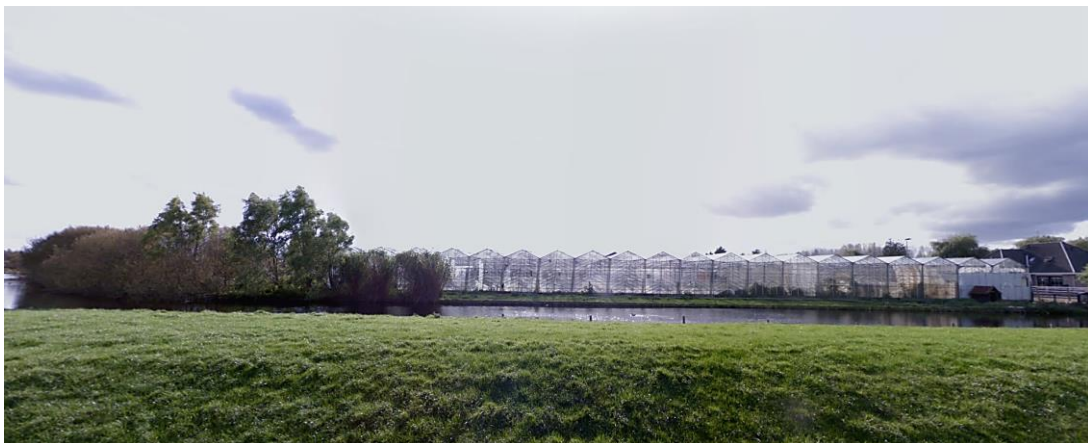
In afbeelding 4 is de huidige situatie te zien. Hier zijn de kenmerken van het plangebied weergegeven. Aan de westzijde bevindt zich de toegangsbrug die de voormalige tuinderswoning met de Vuurlijn verbindt. De oostzijde van het plangebied bestaat uit een strook met bomen die het plangebied begrenst. In het midden van het perceel bevindt zich het kassencomplex.



Afbeelding 4: Huidige situatie perceel Vuurlijn 13

In afbeelding 5 is de huidige situatie vanaf de Vuurlijn te zien. In de bovenste foto is de voormalige tuinderswoning (bedrijfswoning) in het midden van het perceel te zien. Aan de rechterzijde bevindt zich de toegangsbrug. Deze foto is aan de westkant van het plangebied genomen.

De onderste foto is ten noorden van het plangebied vanaf de Vuurlijn genomen. Op deze foto is het kassencomplex en de strook met bomen langs de waterkant op het perceel goed zichtbaar.



Afbeelding 5: Huidige situatie vanaf de Vuurlijn

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie beschreven. Dit betreft het bouw- en sloopplan, de verplichtingen van de initiatiefnemer, de bestemmingswijzigingen en de onderdelen verkeer en parkeren, de landschappelijke inpassing en de materiaalkeuze van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning.

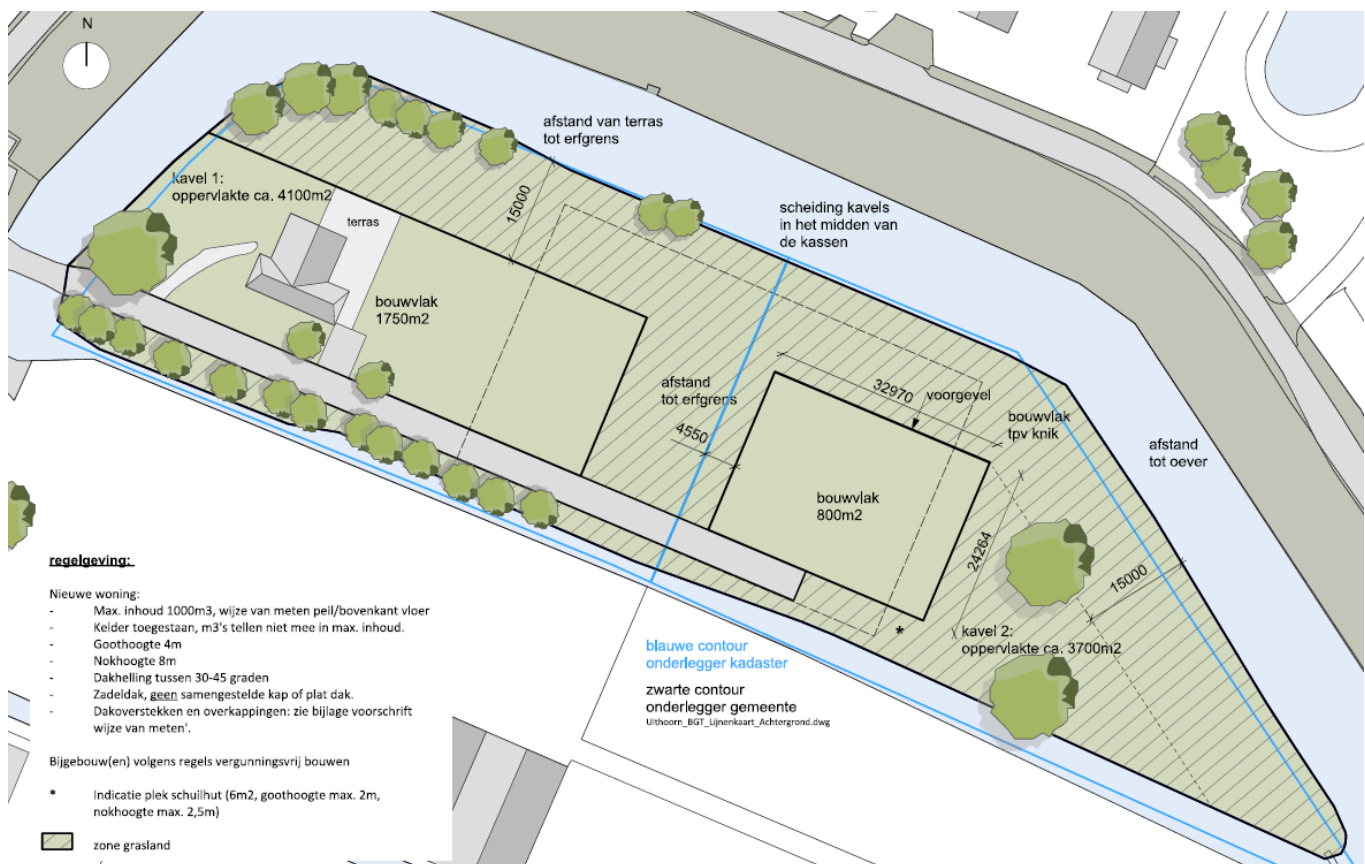
3.1 Bouw- en sloopplan

Het bouw- en sloopplan behorend bij voorliggend planvoornemen houdt concreet het volgende in (zie afbeelding 6):

- Sloop kassencomplex;
- Bouw Ruimte voor Ruimte-woning (in bouwvlak 800 m²);
- Verlengen bestaande toegangsweg;
- Bouw van twee kleinschalige schuilstallen.

Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning (in bouwvlak 1.750 m²). Aan deze woning vinden verder geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats.

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt het gehele kassencomplex aan de Vuurlijn 13 gesloopt. De toegangsweg wordt daarbij verlengd tot het oostelijk gelegen bouwvlak, zodat ook de toekomstige Ruimte voor Ruimte-woning goed bereikbaar is.



Afbeelding 6: Planvoornemen

In afbeelding 7 zijn referentiebeelden te zien van de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte-woning. De referentiebeelden geven globaal de vorm van de architectuur aan. De nieuwe woning krijgt maximaal 1,5 bouwlaag met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De maximale inhoud van de nieuwe woning betreft 1.000 m³. Een kelder is toegestaan en de woning moet een zadeldak krijgen (geen samengestelde kap of plat dak). De voorgevel van het hoofdgebouw dient op de gevellijn (zie verbeelding) gebouwd te worden. Het hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de gevellijn ligt. De dakhelling moet tussen de 30-45 graden liggen. Het betreft een zadeldak, geen samengestelde kap of plat dak.



Afbeelding 7: Referentiebeelden architectuur

De schuilstallen krijgen een maximale oppervlakte van 6 m². De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet bedragen dan 2 en 2,5 meter. Grenzend aan het bouwvlak en de toegangsweg mag per bouwvlak één schuilstal worden opgericht.

3.2 Verplichtingen initiatiefnemer en gemeente

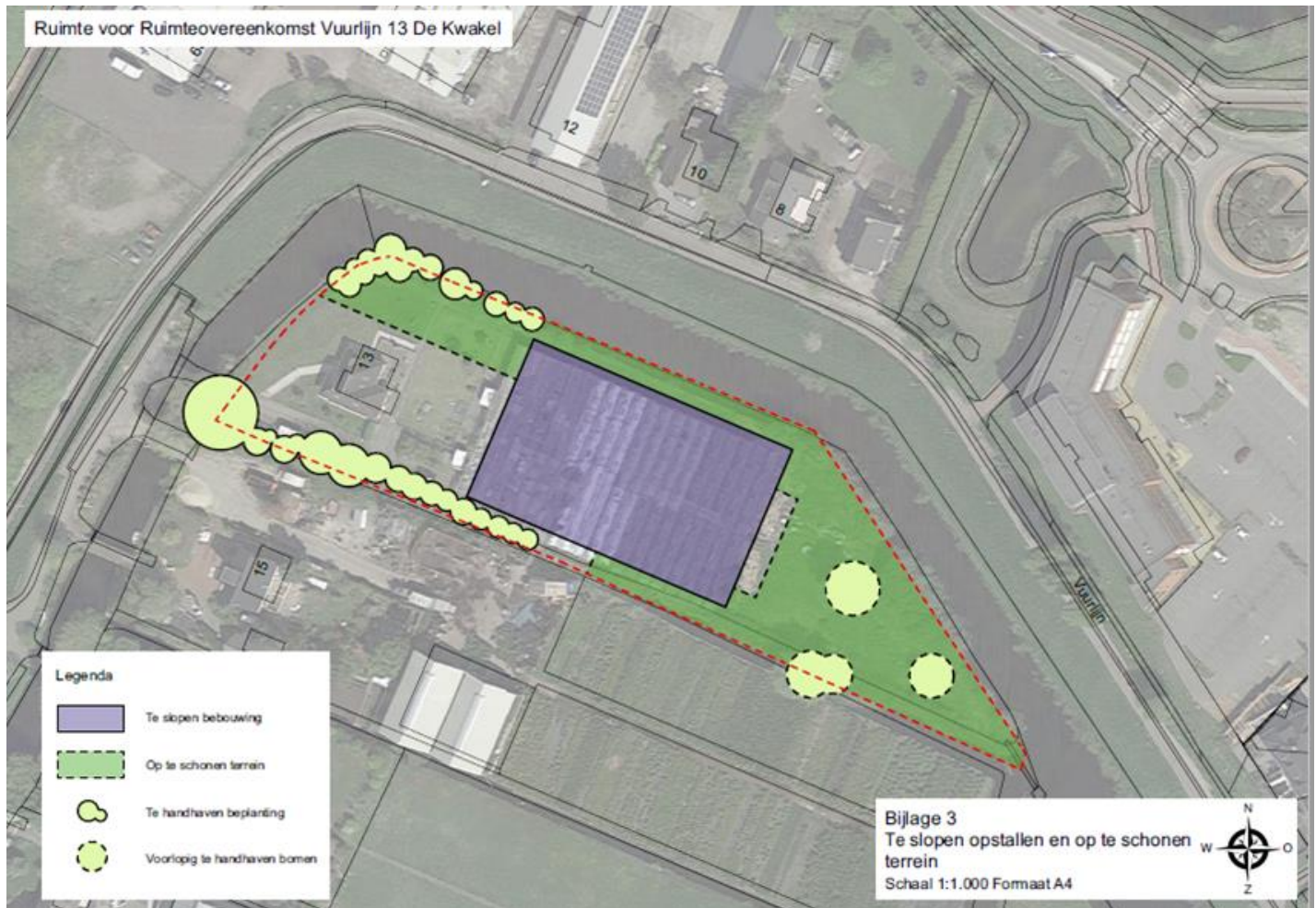
Op afbeelding 8 is de te slopen bebouwing (het kassencomplex) en het op te schonen terrein weergegeven. Deze afbeelding is onderdeel van de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Verder in deze paragraaf zijn de afspraken en benodigde handelingen om het planvoornemen te realiseren vermeld. Hierin wordt aangegeven wat er verwacht wordt van zowel de initiatiefnemers als de gemeente omtrent de realisatie van het planvoornemen.

De overeenkomst is gesloten tussen de gemeente Uithoorn en twee initiatiefnemers.

De initiatiefnemers betreffen de volgende partijen:

- De huidige bewoners, in onderstaande overeenkomst aangeduid als “initiatiefnemer 1”;
- De bewoners die in de nieuw te bouwen woning komen te wonen, in onderstaande overeenkomst aangeduid als “initiatiefnemer 2”.

Initiatiefnemers 1 en 2 worden gezamenlijk aangeduid als “initiatiefnemers”. De gemeente Uithoorn en initiatiefnemer 2 worden aangeduid als “partijen”.



Afbeelding 8: Te slopen opstellen en op te schonen terrein

Artikel 2: Verplichtingen initiatiefnemer 2

2.1 Initiatiefnemer 2 verbindt zich om het volgende te realiseren:

a. Sloop en sanering:

De bestaande kassen, bedrijfsruimte, verhardingen en overige bij het glastuinbouwbedrijf behorende voorzieningen en installaties binnen het plangebied overeenkomstig de hiervoor geldende wettelijke eisen geheel te slopen en af te voeren, inclusief de verwijdering van alle asbesthoudende materialen. De aan de voorzijde van de kas aanwezige verharding, die binnen het woonperceel komt te liggen, kan worden gehandhaafd. Eventuele houten heipalen onder het maaiveld, ondergrondse drainage, en niet asbesthoudende beschoeiingen die niet storend zijn in het landschap kunnen worden gehandhaafd. Voor situering zie afbeelding 8.

b. Herinrichting perceelsgedeelte:

Het gedeelte van het plangebied dat niet tot het nieuwe woonperceel van de bestaande woning of tot het woonperceel van de nieuwe compensatiewoning gaat behoren op te schonen, te frezen, eventueel aan te vullen met zwarte grond, te egaliseren en in te zaaien met een weidegrasmengsel. Bestaande hogere beschoeiingen dienen naar beneden te worden gedrukt tot maximaal 15 á 20 cm boven het slootwaterpeil, zodat een natuurlijk verloop van de oever ontstaat. De bestaande begroeiing op de hoek aan de voorzijde van het perceel kan worden gehandhaafd. Voor situering zie afbeelding 8.

c. Toegangsweg:

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen woning, een toegangsweg te realiseren te verhard en als zodanig in stand te houden, door het huidige pad, met een breedte van ca. 4,50 meter, door te trekken tot het nieuwe woonperceel. Voor situering zie afbeelding 6.

2.2 Initiatiefnemer 2 verbindt zich om binnen zes weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een sloopmelding als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in te dienen en uiterlijk 3 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is of zo veel eerder als door initiatiefnemer wenselijk wordt geacht de sloop en sanering van het perceelsgedeelte zoals genoemd in artikel 2.1. onder a. uit te voeren en af te ronden.

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemers

3.1 De door de initiatiefnemer 2 uit te voeren verplichtingen zoals aangegeven in artikel 2 betreffen zowel het perceel wat door initiatiefnemer 2 zal worden aangekocht als perceelsgedeeltes die in eigendom blijven van de initiatiefnemer 1. Initiatiefnemers geven elkaar over en weer de benodigde toestemmingen en verlenen elkaar alle medewerking om de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst uit te kunnen voeren.

3.2 Initiatiefnemers zullen in de nog door hen te sluiten koopovereenkomst overeenkomstige bepalingen opnemen ter zekerstelling van de mogelijke uitvoering van de verplichtingen uit deze overeenkomst.

3.3 Initiatiefnemers zijn verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken procedures te waarborgen of te bevorderen, die noodzakelijk zijn ter realisering van de ontwikkeling

Artikel 4: Verplichtingen gemeente

4.1 De gemeente verbindt zich om een bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee de geldende bestemmingen voor het plangebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied en het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1e herziening, worden aangepast aan de nieuwe situatie op het perceel en waarbij de bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning krijgt en tevens zodanig dat initiatiefnemer 2 de mogelijkheid krijgt om op het achterste perceelsgedeelte een woning te realiseren.

Voor de aanpassing van het bestemmingsplan zullen de volgende uitgangspunten als basis dienen:

- a. De bestaande bedrijfswoning krijgt een bestemming als burgerwoning met een maximale inhoud van 750 m³ op een perceel van ca. 1.750 m². In het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen opgenomen.

In een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen dat gebruik als burgerwoning niet eerder is toegestaan dan nadat de sloop, sanering, herinrichting en realisatie van de toegangsweg zoals opgenomen in artikel 2.1 onder a, b en c is uitgevoerd en afgerond.

- b. Op het achterste door initiatiefnemer 2 aan te kopen perceelsgedeelte van ca. 3.750 m² krijgt een perceel van ca. 800 m² een woonbestemming met daarop een bouwvlak voor een nieuwe woning met een maximale inhoud van 1000 m³. In het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen opgenomen. In een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat alvorens de nieuwe woning gebouwd mag worden de sloop en sanering zoals opgenomen in artikel 2.1 a is uitgevoerd en afgerond en alvorens de nieuwe woning in gebruik genomen en gehouden mag worden de herinrichting van het perceel als grasland en de realisatie van de toegangsweg zoals opgenomen in artikel 2.1 onder b en c is uitgevoerd en afgerond.
- c. De toegangsweg naar de nieuw te bouwen woning krijgt een passende bestemming zonder bouw mogelijkheden met de aanduiding toegangsweg.
- d. Het gedeelte van het plangebied dat niet tot de kavels bij de woningen gaat behoren, zal een bestemming als grasland (Agrarisch-hobbymatig gebruik met aanlegvergunning) krijgen. Direct aangrenzend aan beide woonpercelen zal voor elk woonperceel de mogelijkheid voor de bouw van een kleine schuilstal worden opgenomen. De maximale oppervlakte per schuilstal is 6 m², goothoogte 2 m en nokhoogte 2,5 m.
- e. Voor de situering van de verschillende percelen en bouw mogelijkheden, zie afbeelding 6.
- f. De in afbeelding 6 opgenomen stedenbouwkundige hoofdpzetz, maximale afmetingen, inhoud en beeldkwaliteitseisen voor de nieuw te bouwen woning zullen onverkort worden opgenomen in de aanpassing van het bestemmingsplan en daardoor randvoorwaardelijk zijn voor de nieuwbouw.

4.2 Het in artikel 4.1 genoemde bestemmingsplan zal niet eerder ter inzage worden gelegd zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dan nadat tussen initiatiefnemer 1 en initiatiefnemer 2 een koopovereenkomst voor het betreffende perceelsgedeelte is gesloten (met daarin eventueel een ontbindende voorwaarde ten aanzien van het onherroepelijk zijn van het gewijzigde bestemmingsplan) en daarvan een gewaarmerkt afschrift aan de gemeente is overlegd.

4.3 Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in het in procedure te brengen bestemmingsplan, of alsnog te weigeren het bestemmingsplan vast te stellen. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst. Indien de initiatiefnemer, ten gevolge van het uitoefenen van de bevoegdheden van de gemeente de ontwikkeling binnen het plangebied niet meer kan realiseren, treden partijen in overleg over de gevolgen van de alsdan opgetreden gewijzigde omstandigheden.

4.4 In het geval het bestemmingsplan niet of gewijzigd wordt vastgesteld, dan wel als gevolg van een ingesteld beroep het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, blijft deze overeenkomst in stand totdat, na overleg tussen partijen, is gebleken dat één van de partijen van oordeel is dat een voor partijen aanvaardbare oplossing voor de ontstane situatie niet kan worden bereikt.

Partijen aanvaarden bij voorbaat geringe en uit zowel technisch als financieel oogpunt voor de realisatie van het plangebied niet van wezenlijke betekenis te achten wijzigingen van het bestemmingsplan, zodat deswege geen aanleiding zal ontstaan voor ontbinding van de overeenkomst.

3.3 Bestemmingswijzigingen

Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van één Ruimte voor Ruimte-woning op het perceel aan de Vuurlijn 13. Hiervoor dienen verschillende bestemmingen gewijzigd te worden. Concreet houdt dit het volgende in:

- Omzetten bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 3' naar twee woonbestemmingen ('Wonen – 4' en 'Wonen 5') met bouwvlakken (westelijke bouwvlak: 1.750 m², oostelijke bouwvlak: 800 m²);
- Opnemen van een functieaanduiding voor de toegangsweg ('specifieke vorm van wonen – toegangsweg') binnen de enkelbestemming 'Wonen – 4';
- Rest van het plangebied bestemmen als 'Agrarisch – Veehouderij 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig agrarisch gebruik';
- Opnemen van een functieaanduiding voor de Ruimte voor Ruimte-woning (specifieke vorm van wonen – rvr').

Vanwege de gewenste verschillen in maximale inhoud en maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw krijgt het plangebied twee verschillende woonbestemmingen, namelijk 'Wonen – 4' en 'Wonen – 5'. De gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch – Veehouderij' zijn enkel bedoeld voor het niet bedrijfsmatig houden van dieren.

3.4 Verkeer en parkeren

In de toekomstige situatie staan twee woningen binnen het plangebied (de burgerwoning en de Ruimte voor Ruimte-woning).

Volgens het CROW is de parkeernorm, uitgaande van een matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom, voor twee vrijstaande woningen minimaal 4 en maximaal 6. Het eigen terrein biedt voldoende ruimte voor parkeren. In totaal worden vier tot zes parkeerplaatsen gerealiseerd die op het eigen terrein worden ingepast.

De toegangsweg wordt verlengd tot het oostelijk gelegen bouwvlak, zodat ook de Ruimte voor Ruimte-woning goed bereikbaar is. De bestaande in-/uitrit die het perceel met de Vuurlijn verbindt blijft hierbij behouden en hoeft niet aangepast te worden.

3.5 Landschappelijke inpassing

Het plangebied behoort volgens de gebiedsvisie 'Boterdijk-Vuurlijn' van de gemeente Uithoorn tot de 'Bebouwingszone Vuurlijn', 'Schurenzone', 'Tuinenzone' en 'Weidezone' (zie paragraaf 4.3). Dit houdt in dat het open karakter van het landschap en de cultuurhistorische betekenis ervan als schootsveld van de forttenring 'Stelling van Amsterdam' voorop staan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Momenteel heeft het plangebied een verrommelde aanblik en is het open zicht naar het landschap vanuit de Vuurlijn nagenoeg verdwenen. Deze onwenselijke situatie wordt aangepakt door het hierboven beschreven planvoornemen. Een landschappelijke inpassing is in dit gebied van groot belang.

De architectuur van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning wordt abstract, modern en landelijk. De basis voor het hoofdgebouw wordt gevormd door een langgerekt, schuurachtig volume met een rechthoekige hoofdvorm. Eén of meerdere delen van de gevel kunnen terug liggen, maar de nadruk zal liggen op de heldere, duidelijk herkenbare, hoofdvorm. De kap heeft de vorm van een zadeldak. De gevels kenmerken zich door rust en eenvoud. Het ontwerp kenmerkt zich door een sobere, doelmatige detaillering, passend bij een schuurwoning. De bomen op het perceel blijven behouden. Het landschappelijke karakter blijft hiermee overeind.

Dit bestemmingsplan voorziet ook in de inrichting van de rest van het perceel. Het is niet toegestaan om andere bouwwerken dan twee kleinschalige schuilstallen op te richten op de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2'. De schuilstal krijgt een maximale oppervlakte van 6 m². De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet bedragen dan 2 en 2,5 meter. Een schuilstal mag uitsluitend worden opgericht als deze direct grenst aan het bouwvlak en de toegangsweg. Door de geringe bouwmassa en de positionering van de schuilstallen tegen de bouwvlakken worden ook de schuilstallen zorgvuldig landschappelijk ingepast. De rest van het perceel zal worden ingericht als grasland.

3.6 Materiaalkeuze nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning

Naast een landschappelijke inpassing is er ook aandacht voor de materiaalkeuze. De gevels van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning zijn namelijk gemaakt van houten delen, blank hout en natuurlijk vergrijzend of zwart gebeitste delen. De kozijnen zijn van hout, aluminium/kunststof of staal in een neutrale kleur. De daken bestaan uit dakpannen, zink, hout of stalen golfplaat/felsdak. Het kleurgebruik is passend en gaat uit van neutrale, natuurlijke tinten en geen felle kleuren. De daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten en de zonnepanelen worden bij voorkeur uitgevoerd in aaneengesloten vlakken die passen binnen het architectonische ontwerp. De panelen hebben een grijze tot zwarte kleur die afgestemd zijn op de kleur van het dakvlak en hebben geen contrasterende omlijsting.

Door de landschappelijke inpassing en de specifieke keuze voor het materiaal gaat de woning op in de rest van de omgeving en past het bij de bestaande woning op het perceel.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de 'Stelling van Amsterdam'. Het plangebied is gelegen binnen de Stelling. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken. Het plangebied in de Stelling van Amsterdam is weergegeven in paragraaf 2.2. In het provinciale beleid (paragraaf 4.2) wordt verder ingegaan op de Stelling.

Voor woningen rondom luchthaven Schiphol heeft het Rijk beleid opgesteld. Dit betreft de voormalige 20Ke-countour en de huidige 'LIB-gebieden'. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.7.

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 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

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.

Onderhavig plangebied ligt in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) wordt verder ingegaan op de Stelling van Amsterdam.

Besluit ruimtelijke ordening - Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor 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 jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een 'stedelijke ontwikkeling' is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één extra burgerwoning, het omzetten van één bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van twee schuilstallen. De schuilstal is maximaal 6 m² groot en is slechts ter ondersteuning van de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2' (hobbeymatig agrarisch gebruik). Hier is slechts het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze toegestaan. Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een Ruimte voor Ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte voor Ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Het planvoornemen is een ontwikkeling middels de Ruimte voor Ruimte-regeling en voorziet in het reduceren van de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan met betrekking tot de realisatie van één extra burgerwoning en het omzetten van één bedrijfswoning naar burgerwoning.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. Een groot deel van de plannen past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen in één extra woning en een verandering van bedrijfswoning naar burgerwoning voorziet, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen voorziet in het slopen van circa 2.600 m² aan bebouwing (het kassencomplex) en het realiseren van landschappelijk ingepaste nieuwbouw. Het landschappelijke karakter blijft overeind. De woning wordt abstract, modern en landelijk en de schuilstallen mogen uitsluitend worden opgericht als deze direct grenzen aan 'Wonen - 4', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegangsweg'. Hiermee wordt de kwaliteit ter plaatse verbeterd.

Conclusie

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

Conclusie rijksbeleid

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

Ambities van de provincie zijn:

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

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

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

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

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

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Het versterken van de continuïteit van de Vuurlijn (Liniedijk).
 - Het profiel in stand houden en inzetten op een zo breed mogelijke groene zone langs de Vuurlijn.
- Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

De Vuurlijn is aangemerkt als hoofdverdedigingslijn binnen de Stelling van Amsterdam. Met het planvoornemen wordt de overtollige bebouwing gesloopt ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In ruil hiervoor wordt één nieuwe woning gebouwd, wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en twee kleinschalige schuilstallen ruimtelijke mogelijk gemaakt. Het perceel is in de huidige situatie aan drie zijden omkaderd met water. Dit blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Dit geldt ook voor het wegprofiel van de Vuurlijn en de strook met bomen ten noord- en zuidwesten van het plangebied. De woning sluit aan op de bestaande verkavelingsstructuur en daarnaast wordt openheid naar het achterliggende landschap gecreëerd door de bouwvlakken zo te situeren, dat tussen beide woningen open ruimte is. De twee schuilstallen zullen grenzen aan 'Wonen - 4' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegangsweg'. De openheid zorgt voor zichtlijnen die vanaf de Vuurlijn het achterliggende landschap raken. Dit draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland september 2019

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is het beleidsstuk van naam veranderd (nieuwe naam PRV) en een aantal maal gewijzigd. De laatste gewijzigde PRV is op 3 september 2019 in werking getreden. De regels van de laatste PRV vloeien voort uit de Omgevingsvisie 2050. De PRV 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 over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand stedelijk 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 gebouwd 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).

Relevante artikelen uit de Ruimtelijke verordening voor het planvoornemen zijn:

- Artikel 5e: Woningen bouwen binnen 20 Ke-contour;
- Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen.

Artikel 5e: Woningen bouwen binnen 20 Ke-contour

In lid 2 van artikel 5e is opgenomen dat voor gronden binnen de 20 Ke-contour een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied kan voorzien in nieuwe woningen, indien die tot stand komen door toepassing van artikel 5c, artikel 13a, artikel 16, artikel 17 of artikel 26, eerste lid, onder c. In artikel 16 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen indien sprake is van Ruimte voor Ruimte. Nieuwe woningen zijn mogelijk ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Het planvoornemen betreft een ontwikkeling middels de Ruimte voor Ruimte-regeling, waardoor het mogelijk is de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en één extra woning te realiseren. Daarbij neemt met het planvoornemen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste toe.

Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen

In lid 1 van artikel 22 is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen UNESCO erfgoederen gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De toetsing van het planvoornemen aan het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft in deze paragraaf plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Ruimte voor Ruimte-regeling

Het plangebied ligt niet in het bestaand stedelijk gebied van Uithoorn. Hierdoor zou het volgens de Provinciale Verordening (PVR) niet mogelijk zijn om het genoemde in het planvoornemen te realiseren. Echter in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling in de verordening is dit wel mogelijk.

Hiervoor is het wel noodzakelijk dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen, zoals kassencomplexen, gesloopt worden. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (RVR) opgesteld om een verbetering te krijgen in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw, wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving. RvR levert per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst op via:

- Landschappelijke winst op de oude locatie door sloop en eventuele herinrichting.
- Versterking van beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van aard en omvang van de bebouwing.

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

- De regeling wordt toegepast op vrijwillige basis.
- Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van stedelijk gebied. Als dat niet kan, is herbouw op de slooplocatie mogelijk.
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteitsplan voor zowel de slooplocatie als de locatie waar compenserende woningbouw plaatsvindt.
- Een initiatiefnemer mag - binnen redelijke grenzen - geld verdienen aan het initiatief.
- De initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.

Zoals aangegeven vindt compenserende woningbouw bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Als dit niet mogelijk is kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van de ruimtelijke kwaliteit, tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume, afgezet tegen de omvang van de te compenseren saneringskosten. De gemeente weegt op transparante wijze de alternatieven en beslist waar compenserende woningbouw plaatsvindt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één Ruimte voor Ruimte-woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning waarbij een kassencomplex van circa 2.600 m² wordt gesloopt. Daarbij worden twee kleinschalige schuilstallen ruimtelijk mogelijk gemaakt.

Het voornemen komt tot stand in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling wat zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De Ruimte voor Ruimte-woning wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast en de twee kleinschalige schuilstallen worden tegen de grens van het bouwvlak en de toegangsweg gerealiseerd. Zodoende blijft het landschappelijke karakter overeind en wordt de kwaliteit ter plaatse verbeterd.

In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de verplichtingen van de initiatiefnemers en de gemeente omtrent het voornemen. In paragraaf 3.5 wordt verder ingegaan op de landschappelijke inpassing.

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Uithoorn

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

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

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

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

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

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

- Doorgaande lijn van de verdedigingsdijken herkenbaar maken.
- Aan weerszijden van de verdedigingslijn een strook van minimaal 100 meter vrijhouden, rond de forten in een cirkel van 1000 meter een groen kader openhouden.
- Bij doorsnijdingen van de hoofdverdedigingslijn door infrastructuur moet de dijk in massa dominant zijn ten opzichte van het doorsnijdende element.
- Verbindingen tussen forten en hoofdverdedigingslijn behouden en versterken.

De provincie zal in haar structuurvisie aangeven in hoeverre er ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden ruimte is voor maatwerk. Het beeldkwaliteitsplan van de provincie is ondertussen vervangen door Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 4.2).

In de visie wordt een hele paragraaf gewijd aan het gebied 'Langs de Vuurlinie'. Hierin is onder andere het volgende voor het plangebied relevante opgenomen:

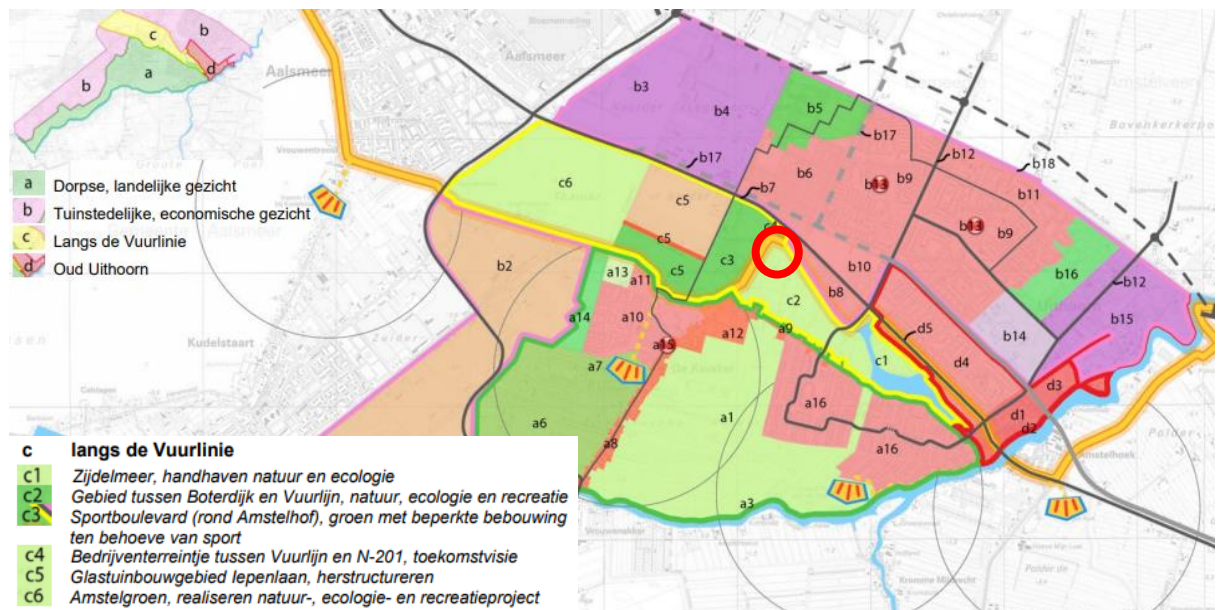
Het overgangsgebied langs de Vuurlinie ligt tussen het tuinstedelijke, economische gezicht en het dorpse, landelijke gezicht. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies die het zicht vanaf de N196 (voorheen N201) op het landelijke gebied met de Vuurlinie en het Zijdelmeer verstoren. In dit gezicht ligt het schootsveld van de Stelling van Amsterdam.

Het is belangrijk om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden en de recreatieve functie van het gebied te versterken. Gestreefd wordt naar een aaneengesloten groene recreatieve zone langs de Stelling van Amsterdam vanaf het geplande recreatiegebied Amstelgroen tot het natuurgebied Zijdelmeer.

Bij transformaties in het gebied wordt rekening gehouden met de elementen water, ecologie, natuurontwikkeling en de hoge cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Het schootsveld van de stelling wordt waar mogelijk open gehouden.

Het gebied tussen de Boterdijk en de Vuurlijn leent zich voor natuur- en recreatieontwikkeling, als verbindende schakel tussen recreatiegebied Amstelgroen en natuurgebied Zijdelmeer. Toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling biedt daar kansen om oude glasopstanden te saneren.

Het plangebied ligt langs de Vuurlinie en is op de visiekaart aangewezen als 'Gebied tussen Boterdijk en Vuurlijn, natuur, ecologie en recreatie' (c2).



Afbeelding 9: Visiekaart structuurvisie Uithoorn (rode cirkel = plangebied)

Het planvoornemen betreft geen nieuwe natuur- of recreatieontwikkeling. Wel wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd door de sloop van het voormalige kassencomplex. Met het planvoornemen wordt aangesloten bij de visie om door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling glasopstanden te saneren. Met onderhavig plan wordt een aanzienlijke oppervlakte uit het gebied verwijderd en hierdoor worden de doorzichten naar het achterland verbeterd. Inherent aan de Ruimte voor Ruimte-regeling betekent dit dat in ruil daarvoor woningbouw kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan eveneens een bedrijfswoning omgezet worden in een burgerwoning en twee kleinschalige schuilstallen worden opgericht. Hetgeen in lijn met de structuurvisie is.

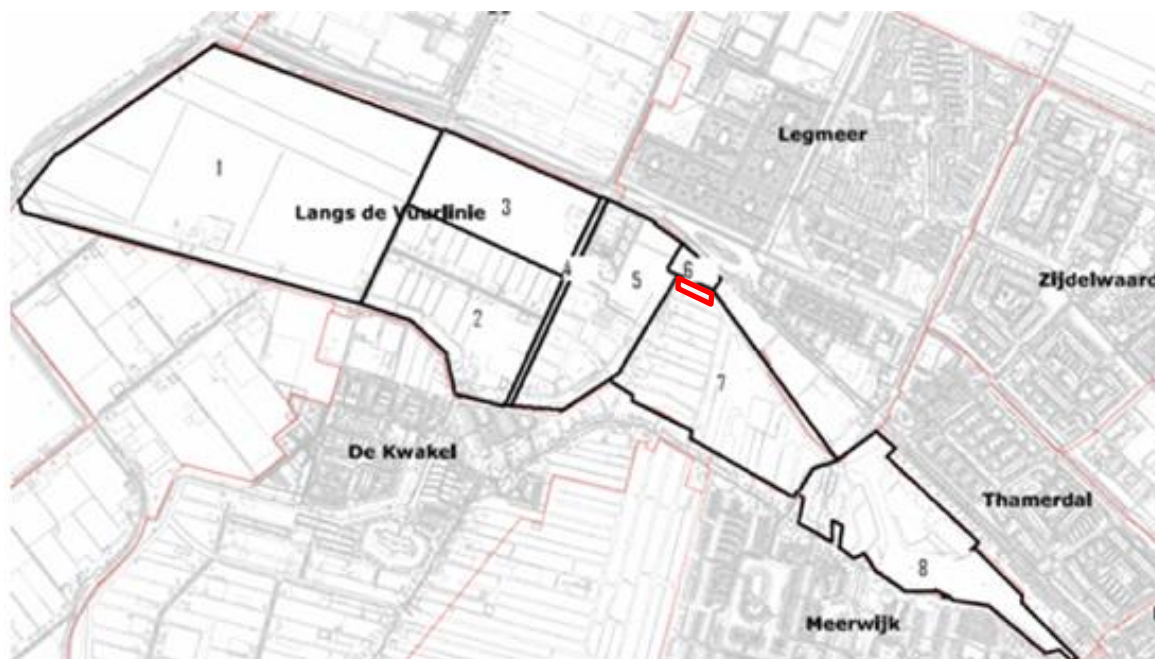
Kadernota Landelijk Gebied

Voor 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 hoofdlijnen) voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Over het gebied 'Langs de Vuurlinie', waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, is het volgende opgenomen in de nota.

Langs de Vuurlinie

Het gebied 'Langs de Vuurlinie' draagt ingevolge de structuurvisie de beide gezichten tuinstedelijk/economisch en een landelijk gezicht. In dit overgangsgebied liggen kansen om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden te versterken en zijn er mogelijkheden voor recreatieve functies.

Het plangebied ligt in zone 7. Dit is het gebied tussen Boterdijk, Vuurlijn, en Watsonweg. Voor dit gebied is een gebiedsvisie opgesteld. In de visie is de gewenste situatie voor de toekomst weergegeven voor het gebied. Iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst of het initiatief past binnen de kaders van de visie. De visie is hieronder is uitgewerkt.



Afbeelding 10: Kadernota – uitsnede Langs de Vuurlijn met rood omkaderd het plangebied

Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn Uithoorn

De Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn van 28 februari 2013 is het meest gedetailleerde gemeentelijk beleidskader voor de ontwikkeling van Vuurlijn 13.

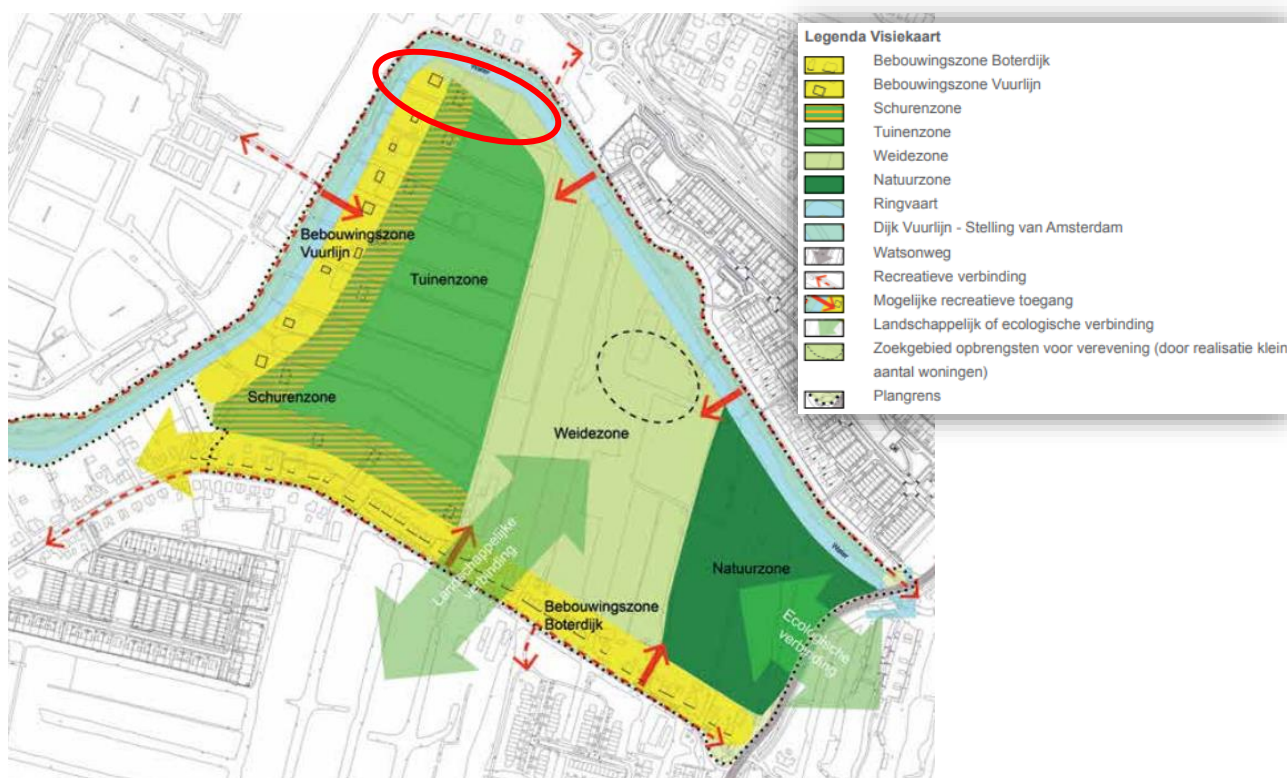
De huidige kwaliteiten van water en groen, afwisseling tussen openheid en beslotenheid, doorzichten en rust vormen de basis voor de ontwikkeling van het gebied. Deze kwaliteiten blijven behouden en kunnen door toekomstige ontwikkelingen versterkt worden. De verrommeling door functies die landschappelijk niet goed zijn ingepast en leegstaande en vervallen bedrijfsgebouwen wordt in deze visie gestopt en de verrommelde plekken worden verbeterd.

De toekomstige invulling van het gebied met recreatie en natuur betekent ook dat de huidige functies die daar niet bij passen geleidelijk zullen gaan verdwijnen. Wonen in de bebouwingslinten blijft mogelijk. De kassen en bedrijven passen minder in dat beeld en zullen geleidelijk plaats maken voor groene en recreatieve functies. Dit betekent dat de komende jaren, en misschien voor een veel langere periode, kassen in het gebied blijven staan. Niemand wordt gedwongen de huidige functie in het gebied te veranderen.

In het gebied is het op kleine schaal mogelijk om bebouwing te ontwikkelen. De bebouwing past bij de toekomstige functies in het gebied, wordt landschappelijk ingepast en heeft een directe relatie met de ontwikkeling van het gebied volgens de ambitie in deze gebiedsvisie. Zo kan, rekening houdend met het behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap, op open plekken in de linten woonbebouwing worden gerealiseerd en kunnen in het zoekgebied op de visiekaart enkele woningen gerealiseerd worden met het doel om sterk verrommelde plekken op te ruimen en de landschappelijke kwaliteit te versterken. Dit vraagt wel om een sterke landschappelijke inpassing. De opbrengsten van deze bebouwing vormt via verevening een kostendrager voor de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

De ambitie van deze gebiedsvisie is om van het gebied Boterdijk/Vuurlijn een recreatief en groen gebied te maken dat kan worden gebruikt voor extensieve recreatie, waar gewandeld en gevaren kan worden en waar de natuur goed tot ontwikkeling kan komen en beleefbaar wordt gemaakt. Het is er aangenaam wonen en bedrijven zijn goed opgenomen in het landschap.

Het plangebied is onderdeel van de 'Bebouwingszone Vuurlijn', 'Schurenzone', 'Weidezone' en 'Tuinenzone'. Dit is te zien in afbeelding 11.



Afbeelding 11: Gebiedsvisie Vuurlijn

Bebouwingszone Vuurlijn

De 'Bebouwingszone Vuurlijn' heeft betrekking op het deel van de Vuurlijn waar woningen aan liggen die op de Vuurlijn worden ontsloten. Voor deze zone geldt het volgende:

Zowel de ringvaart als het bestaande slotenpatroon in dit deel van de Vuurlijn moeten gehandhaafd en zichtbaar blijven. [...] Open plekken aan de voorzijde van de kavels mogen met een vrijstaande woning bebouwd worden. Er moet rekening gehouden worden met eisen die gesteld worden in verband met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn. Hierbij is de vrije ligging op een ruime kavel met doorzichten naar het achtergebied een voorwaarde. De bebouwing aan de Vuurlijn moet vooral geen lintbebouwing worden.

Het planvoornemen betreft de realisatie van één extra woning, de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van twee schuilstallen. Het beleid van de Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn schrijft voor dat open plekken aan de voorzijde van de kavels met een vrijstaande woning bebouwd mogen worden. De bestaande woning bevindt zich aan de voorzijde van de kavel. Het oostelijk bouwvlak valt deels binnen de 'Tuinenzone' en 'Weidezone'. De twee schuilstallen zullen binnen de 'Schurenzone' of 'Tuinenzone' vallen.

Voor de bestaande woning geldt dat er rekening gehouden moet worden met de eisen die gesteld worden in verband met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn. In onderhavige situatie is voor de bestaande woning sprake van een vrije ligging op een ruime kavel met doorzichten naar het achtergebied (mede door de sloop van het kassencomplex). Daarbij blijft de Ringvaart en de bestaande slotenpatroon met dit planvoornemen behouden. De bestaande woning past bij de andere woningen in deze zone. Uitsluitend vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken bij de bestaande woning kunnen hier gerealiseerd worden. De bijbehorende bouwwerken zullen zorgvuldig landschappelijk worden ingepast (indien aan de orde). Dit is in lijn met het beleid van de 'Bebouwingszone Vuurlijn'. Paragraaf 3.5 gaat uitgebreider in op de landschappelijke inpassing.

Schurenzone

De 'Schurenzone' heeft betrekking op een strook tussen de 'Bebouwingszone' en 'Tuinenzone' in. Voor deze zone geldt het volgende:

De activiteiten in deze zone hebben een directe relatie met de eigenaar en bewoner van de woning in de 'Bebouwingszone' die ervoor ligt. [...] In deze zone gaat het om recreatieve functies met een beperkte publiekaantrekkende werking. Invullingen die mogelijk zijn: schuren, hobbykas, kleinschalige verblijfsrecreatie, etc.

In de 'Schurenzone' is het mogelijk om kleinschalige (hobymatige) bebouwing te realiseren (bv. schuur, hobbykas, kleinschalige verblijfsrecreatie, etc.). Hierbij geldt dat de bebouwing binnen 1 kavel (uitgaande van de huidige verkavelingsstructuur) en minimaal 4 meter van de zijkant van de kavel moet vallen. De bebouwing moet zorgvuldig landschappelijk ingepast worden. Verder dient het parkeren ten behoeve van de functie op eigen terrein (uit het zicht vanaf de Vuurlijn) te gebeuren.

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en één schuilstal bij de bestaande woning kunnen hier gerealiseerd worden. De bijbehorende bouwwerken en de schuilstal zullen zorgvuldig landschappelijk worden ingepast (indien aan de orde). Het parkeren ten behoeve van de functie vindt op eigen terrein plaats. Hiermee past het planvoornemen binnen de visie van de 'Schurenzone'.

Tuinenzone

De 'Tuinenzone' ligt ten oosten van de 'Schurenzone'. Voor de 'Tuinenzone' geldt het volgende:

In de 'Tuinenzone' is het mogelijk om kleinschalige bebouwing te realiseren. Grootschalige bebouwing of nieuwe kassen zijn niet gewenst. Deze bebouwing moet gerelateerd zijn aan de recreatieve of groene functie en een herkenbaar onderdeel daarvan uitmaken. [...] Functies die mogelijk zijn: kwekerijen, tuinen, grasland, volkstuinten, etc.

Het oostelijk bouwvlak (van 800 m²) valt deels binnen de 'Tuinenzone'. Ook kan binnen deze zone eventueel een schuilstal gerealiseerd worden. Het bestaande kassencomplex wordt gesloopt, waardoor geen sprake meer is van grootschalige bebouwing. De nieuwe ruimte voor ruimte- woning wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie ook de paragrafen 3.5 en 3.6). Bijbehorende bouwwerken kunnen alleen vergunningsvrij gerealiseerd worden. De bijbehorende bouwwerken en de schuilstal zullen ook zorgvuldig landschappelijk worden ingepast (indien aan de orde).

Weidezone

De 'Weidezone' ligt ten oosten van de 'Schurenzona' en 'Tuinenzone'. Voor de 'Weidezone' geldt het volgende:

Openheid en doorzicht vormen belangrijke uitgangspunten. Dit deel vormt een belangrijke schakel in de natuurwaarden. [...] Om de openheid te waarborgen is nieuwe bebouwing in dit gebied niet toegestaan en moeten bestaande bebouwing en bouwwerken zo veel mogelijk verdwijnen. Alleen als het opruimen van sterk verrommelde plekken een sterke landschappelijke meerwaarde oplevert, is het denkbaar dat vervangende bebouwing gerealiseerd mag worden. Deze bebouwing moet landschappelijke worden ingepast en de regels voor verevening zijn van toepassing.

Het oostelijke bouwvlak (van 800 m²) valt deels binnen de 'Weidezone'. In principe is nieuwe bebouwing niet toegestaan in de 'Weidezone', tenzij sterk verrommelde plekken worden opgeruimd en het een sterke landschappelijke meerwaarde oplevert. Het planvoornemen voorziet in de sloop van een kassencomplex van 2.600 m² en de vervangende bouw van een goed landschappelijk ingepaste woning (zie ook de paragrafen 3.5 en 3.6). De regels voor verevening zijn van toepassing door de ruimte voor ruimte overeenkomst die tussen initiatiefnemers en gemeente is afgesloten. Bijbehorende bouwwerken kunnen alleen vergunningsvrij gerealiseerd worden. De bijbehorende bouwwerken zullen zorgvuldig landschappelijk worden ingepast (indien aan de orde). Daarbij worden de doorzichten naar het achterland door de sloop van het kassencomplex hersteld.

Het planvoornemen past daarmee binnen het beleid van de 'Weidezone'.

Conclusie Kadernota Landelijk gebied en Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn Uithoorn

In de Kadernota Landelijk gebied is het plangebied gelegen in 'Langs de Vuurlinie' in zone 7. Dit is het gebied tussen Boterdijk, Vuurlijn, en Watsonweg. Voor dit gebied is een gebiedsvisie opgesteld waaraan getoetst is. Uit de toetsing blijkt dat aan de voorwaarden uit de gebiedsvisie wordt voldaan.

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

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

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

"De Kwakel is een dorp met redelijk wat groen en speelvoorzieningen. Het woningaanbod in De Kwakel is gevarieerd (ook naar bouwperiode) en kent meer vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen dan de rest van Uithoorn en minder appartementen. De waarde van de koopwoningen ligt hoog. De huurvoorraad is relatief klein en is grotendeels in de jaren '50 en '60 gebouwd. Het aanbod voor starters is beperkt. Tegelijkertijd kent De Kwakel een hoge kernbinding.

De bevolking van De Kwakel heeft een betere inkomenspositie dan gemiddeld in Uithoorn. De Kwakel is nog niet sterk vergrijsd. De komende periode zal dat veranderen. In De Kwakel is de kernbinding groot: 75% van de verhuisgeneigden zoekt binnen De Kwakel. De leefbaarheid is goed en de kwaliteit van de openbare ruimte is redelijk tot goed. Verbetering is al gepland.”

Kansen:

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

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een vrijstaande woning, de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van twee kleinschalige schuilstallen in De Kwakel. Ingezet wordt op een levensloopbestendige woning waar vraag naar is in de markt. Het betreft een lokaal planvoornemen op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit is in lijn met de strategie en de genoemde kansen omtrent nieuwe levensloopbestendige woningen.

Actieplan wonen

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

De punten uit het actieplan hebben voornamelijk betrekking op starters, huur en potentiële doorstromers. Eén punt uit het actieplan beschrijft echter het versnellen van de woningbouw. Aangezien locaties in Uithoorn schaars zijn, komt meer en meer de uitdaging te liggen in het benutten van de resterende locaties binnen bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen draagt een deel bij aan (versnelling van) de woningbouw in Uithoorn in het bebouwde gebied. Het toevoegen van één extra woning gaat op kleine schaal ook schaarste tegen. Het actiepunt ligt hiermee in lijn met het actiepunt uit het Actieplan wonen.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

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

Energietransitie

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

Klimaatadaptatie

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

Circulaire economie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn een volledig circulaire economie hebben. In 2020 wordt 75% van het afval gescheiden en is er maximaal 100 kg restafval per inwoner per jaar. In 2025 is dat maximaal 30 kg per inwoner per jaar. In 2050 moet elke inwoner afvalvrij zijn en wordt volledig circulair gebouwd.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een levensloopbestendige energieneutrale woning met zonnepanelen op het dak. Voor verwarming zal een nog nader te bepalen gasloos systeem worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp. Deze maatregelen dragen bij aan de duurzaamheidsopgave van de gemeente Uithoorn, die o.a. stelt dat in 2040 de volledige energievraag duurzaam opgewekt wordt en in 2050 aardgasvrij is.

Welstandsnota Uithoorn 2014

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgesteld hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing.

Het plangebied ligt in de Stelling van Amsterdam. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, wat inhoudt dat hier gebiedsgerichte welstandscriteria van kracht zijn. Deze zijn hieronder nader uitgewerkt.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De bebouwing van de Stelling van Amsterdam bestaat uit de forten en hun directe binnen de waterlijn gelegen omgeving en de aan de Vuurlijn gelegen bebouwing. Oorspronkelijk bestaat de bebouwing aan de Vuurlijn hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, boerderijen en overige agrarische bebouwing. In de 20^e eeuw zijn binnen en buiten de Vuurlijn op enkele locaties woningbouwplannen ontwikkeld die vrij dicht tegen de Vuurlijn aan liggen. De Vuurlijn is zeer goed in het landschap te herkennen. De Vuurlijn maakt sinds enkele jaren ook deel uit van de Fortenroute, een fietsroute langs beide forten.

Voor de bebouwing langs de Vuurlijn, die vooral als landschappelijk element van cultuurhistorische waarde is, geldt dat vooral deze kwaliteiten zichtbaar zijn en dat doorzichten naar het omringende landschap van groot belang zijn. Daarom gelden deze als uitgangspunt voor de welstandscriteria. Erfafscheidingen en dergelijke die opgaan in het landschap worden aanbevolen, bijvoorbeeld uitgevoerd als beplanting zonder hekwerken of als sloot. Daarnaast worden de hoofdmassa's vrijstaand op de kavel gesitueerd met aan weerszijden een vrijblijvend doorzicht naar het achtergelegen gebied.

De beoogde ontwikkeling wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie gemeentelijk beleid

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen in principe past binnen het gemeentelijk beleid. De welstandcommissie zal echter het definitieve bouwplan nog moeten beoordelen.

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, bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, luchtvaart en water.

5.1 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn het '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.

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, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolgstappen daarna beschreven.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting en is gedeeltelijk aangewezen als ontginningsas.



Afbeelding 12: Archeologische verwachtingswaardes, met rood omlijnd het plangebied

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 oppervlakte vondsten. Bodemingrepen in ontginningsassen groter dan 100 m² beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen.

Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m² (ongeacht de diepte van de bodemverstoring) in de ontginningsassen betreft, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen van meer dan 500 m² en 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² (ongeacht de diepte van de bodemverstoring) hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Vermoedelijk zal de bodemverstoring kleiner dan de drempelwaarde van 500 m² betreffen. Uit voorzorg is toch gekozen om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Vuurlijn 13

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Aeres Mileu B.V. op 20 februari 2020 (bijlage 1). In totaal zijn 6 boringen gezet. De boorpunten zijn zichtbaar op afbeelding 13. Binnen het gehele plangebied heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden.



Afbeelding 13: Boorpuntenkaart

De bodems zijn binnen het plangebied recentelijk omgewerkt, vermoedelijk ten behoeve van gewasteelt en woningbouw. De verstoring als gevolg van deze omwerking heeft tot gevolg dat er niet langer een verwachting bestaat voor het aantreffen van archeologisch relevante niveaus. Derhalve wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Echter, door de aard van het onderzoek (steekproefsgewijs) kan niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten een meldingsplicht van toepassing conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Het plangebied behoeft hierdoor geen archeologische dubbelbestemmingen meer.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Voor het plangebied is in zijn algemeenheid sprake van omgevingstype 'rustige woonwijk'. De meeste bedrijvigheid langs dit gedeelte van de Vuurlijn is of wordt in de toekomst beëindigd (door Ruimte voor Ruimte-projecten).

Zo wordt voor Vuurlijn 17 één tweekapper gebouwd en overtollige bebouwing gesloopt. Voor Vuurlijn 15-21 worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling na sloop van de overtollige bebouwing twee Ruimte voor Ruimte-woningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in fases gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande schuur op perceel Vuurlijn 21 ook omgezet naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf en de bestaande bedrijfswoning aan de Vuurlijn 21 wordt omgezet naar een burgerwoning. Voor dit voornemen is op 24 juli 2019 een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten ('Overeenkomst Ruimte voor Ruimte – Vuurlijn 15 – 21 De Kwakel').

De minimale afstand per categorie is in de tabel op de volgende pagina weergegeven. Deze afstanden zijn afkomstig uit de VNG 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk'
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

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



Afbeelding 14: Locaties bedrijven. Plangebied aangegeven met een gele omlijning

No.	Locatie	Soort bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand	Afstand tot oostelijke bouwvlak
1.	Koningin Máximalaan 70-72	Groothandel in hout en bouwmaterialen (<2.000 m ²)	2	30 meter	Ca. 130 meter
2.	Koningin Máximalaan 76	Autoherstelbedrijf	2	30 meter	Ca. 150 meter
3.	Koningin Máximalaan 52-54	Autoherstelbedrijf	2	30 meter	Ca. 90 meter
4.	Vuurlijn 12	Bouwinstallatiebedrijf	2	30 meter	Ca. 70 meter
5.	Boterdijk 90	Glastuinbouwbedrijf	2	30 meter	Ca. 530 meter
6.	Boterdijk 116	Vervaardigen producten van metaal (gesloten gebouw)	3.2	100 meter	Ca. 460 meter
7.	Vuurlijn 24	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	50 meter	Ca. 440 meter
8.	Noorddammerweg 30	Sportscholen, gymnastiekzalen	2	30 meter	Ca. 390 meter
9.	Noorddammerweg 40	Crematorium	3.2	100 meter	Ca. 420 meter
10.	Koningin Máximalaan 3	Benzineservicestation (zonder LPG)	2	30 meter	Ca. 230 meter

Gekeken is naar de afstand van de grens van de bedrijfsbestemming van het desbetreffend bedrijf tot de afstand tot het oostelijk bouwvlak. Binnen het oostelijk bouwvlak wordt de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd.

In noordwestelijke richting, op minder dan 100 meter van het planvoornemen, ligt een bedrijventerrein (WAPO-terrein). De bedrijven aan de Koningin Máximalaan 70-72, 76, 52-54 en het bedrijf aan de Vuurlijn 12 liggen gezamenlijk op dit bedrijventerrein. Momenteel worden voorbereidingen getroffen om de bedrijfsbestemmingen op het WAPO-terrein te beëindigen en te wijzigen naar een woonbestemming. Het bouwinstallatiebedrijf aan de Vuurlijn 12 wordt vooralsnog gehandhaafd en valt buiten de plangrens van de toekomstige woonlocatie voor het WAPO-terrein. De bedrijven aan de Koningin Máximalaan 70-72, 76 en 52-54 zullen hierdoor in de toekomst verdwijnen en geen belemmering vormen op het planvoornemen. Daarnaast maakt het vigerende bestemmingsplan van het bedrijventerrein op de locaties Koningin Máximalaan 70-72, 76 en 52-54 en Vuurlijn 12 enkel bedrijven mogelijk met maximaal milieucategorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Voor beide bedrijven geldt dat de afstand tot de het oostelijk bouwvlak ruim buiten deze richtafstand ligt.

De werkzaamheden die nodig zijn voor het bedrijf aan de Vuurlijn 12 vinden niet plaats op het buitenterrein, maar enkel binnen de bestaande bebouwing. Voor Vuurlijn 8 is in 2015 al een bestemmingsplan vastgesteld welke een woning mogelijk maakt op het perceel. Deze woning ligt dicht bij het bedrijventerrein dan de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte-woning, welke met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het voormalige tuinbouwbedrijf aan de Vuurlijn 15 krijgt zoals eerder vermeld in deze paragraaf middels de Ruimte voor Ruimte-regeling een woonbestemming, waardoor geen belemmeringen zullen optreden die van invloed zijn op het planvoornemen.

Gelet op de richtafstanden die behoren bij de bedrijven in de tabel en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van de bedrijven is gelegen.

Conclusie

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

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

Verkenkend bodemonderzoek

Op 20 februari 2020 heeft Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Tijdens de veldinspectie is op het terrein geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ook zijn in het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond en ondergrond en in het opgepompte grondwater geen bijzonderheden of afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt wel dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen en PAK. Daarnaast is het freatisch grondwater licht verhoogd met barium. Ter plaatse van het oostelijke bouwvlak is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink (boorpunt 3 in afbeelding 15). Een potentiële verontreinigingsbron is op basis van de beschikbare informatie vooralsnog niet aan te wijzen. Een aanvullend bodemonderzoek dient uitgevoerd te voeren om de ernst en omvang van de sterke verontreiniging met zink vast te stellen.

Aanvullend bodemonderzoek

Op 10 april 2020 heeft Aeres Milieu een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van boorpunt 3 (zie afbeelding 15) uit het verkennend bodemonderzoek sprake is van een verontreiniging met zink van beperkte omvang. Uit de aanvullende boringen kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink.

Bij bouw- of graafwerkzaamheden dient er aandacht te zijn voor de verontreinigingspot. Vrijkomende grond ter plaatse van boorpunt 3 dient separaat afgevoerd te worden.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning wordt de voorwaarde opgelegd dat indien sprake is van vrijkomende grond ter plaatse van boorpunt 3, de grond separaat wordt afgevoerd en voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een plan van aanpak aan de gemeente voorgelegd wordt. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere groundbewerking) ter plaatse van de aangetoonde verontreinigingsspot is niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid (de gemeente).



Afbeelding 15: Boringen aanvullend bodemonderzoek

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Wel wordt de voorwaarde opgelegd dat indien sprake is van vrijkomende grond ter plaatse van boorpunt 3, de grond separaat wordt afgevoerd en voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een plan van aanpak aan de gemeente voorgelegd wordt.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.7 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het *“risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is”*. Het groepsrisico is gedefinieerd als de *“cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is”*.

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

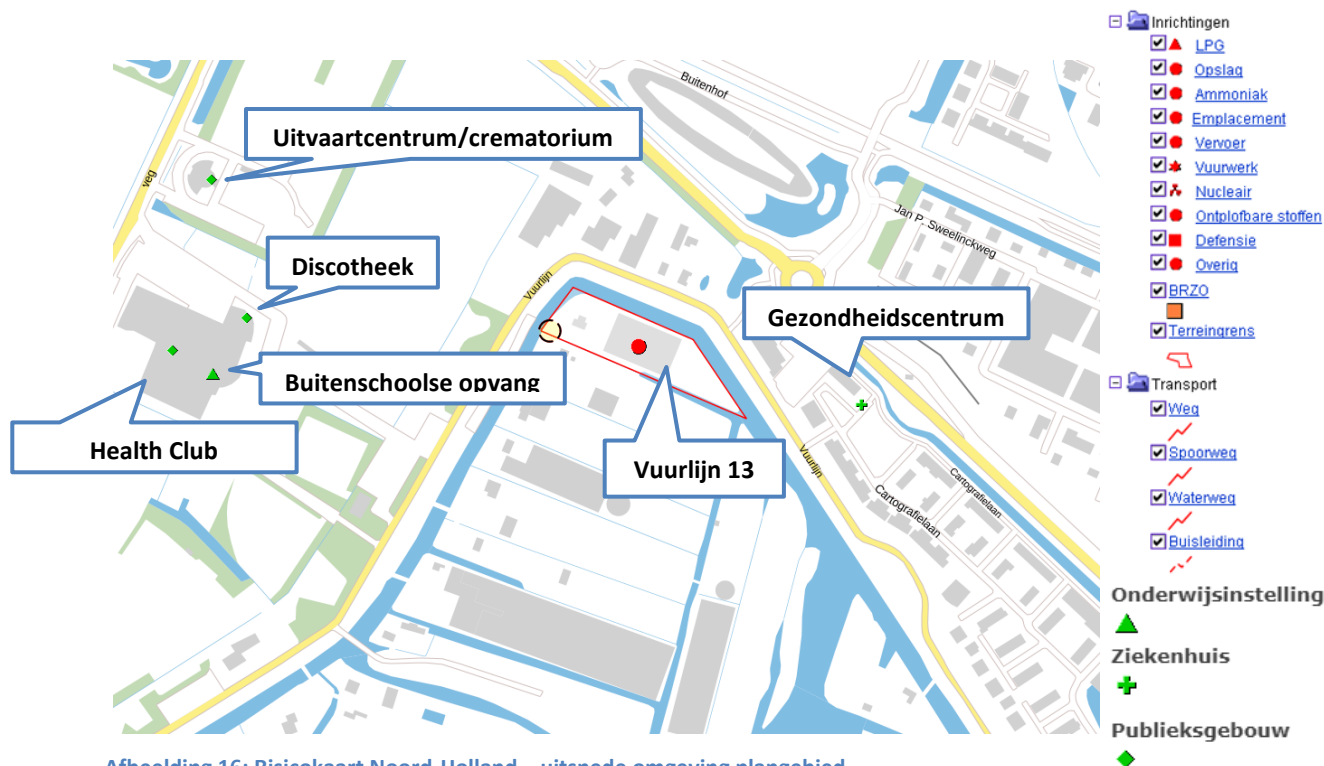
Transport per buisleiding

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

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat er een propaantank aanwezig is op Vuurlijn 13. Deze tank is echter al verwijderd, vanwege de sloop van het kassencomplex en het voornemen de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel te beëindigen. Zodoende vormt de voormalige propaantank geen belemmering meer voor het planvoornemen. In het vigerend bestemmingsplan is rondom de propaantank de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg pr' aanwezig, vanwege het plaatsgebonden risico. Deze gebiedsaanduiding is inmiddels niet meer relevant en wordt daarom niet meer opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast komen in de directe omgeving de volgende 'kwetsbare objecten' voor: een gezondheidscentrum, health club, discotheek, buitenschoolse opvang en een uitvaartcentrum. Het planvoornemen zorgt echter niet voor belemmeringen op deze kwetsbare objecten.



Gezien de aard van deze functies, kan geconcludeerd worden dat enerzijds het planvoornemen niet belemmerd wordt door deze objecten en dat anderzijds het planvoornemen geen beperking vormt voor de activiteiten van deze objecten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Geluid

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

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is voor het planvoornemen een akoestisch onderzoek gedaan omtrent het wegverkeerlawaaï van de Koningin Julianaweg (N196) en de Vuurlijn. Een onderzoek industrielawaai en spoorweglawaaï is voor dit plan niet noodzakelijk. De toetsing van de geluidswaarden vond plaats binnen de twee bouwvlakken. Dit is weergegeven in afbeelding 17. Het onderzoek is uitgevoerd op 4 maart 2020 en opgenomen als bijlage 4.

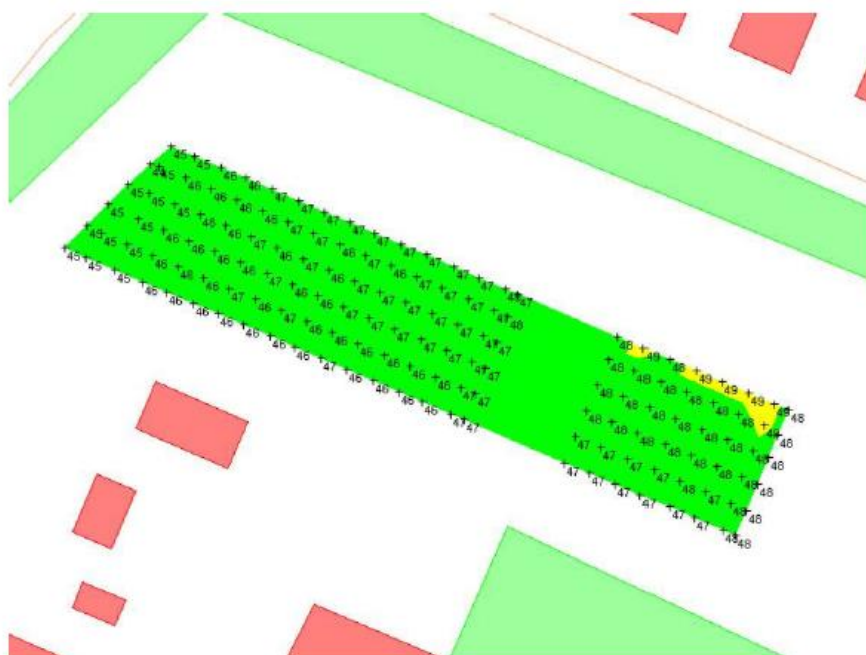
Koningin Máximalaan (N169)

Op een deel van het perceel wordt de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde, overschreden in een strook van circa 48 meter. Dit is gemeten vanaf de kant van de weg langs het perceel.

Indien gebouwd wordt op dit deel van het perceel, dient bij de gemeente Uithoorn een verzoek te worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. De nieuw te bouwen woning en de bijbehorende bouwwerken worden echter niet gerealiseerd binnen het deel waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Vuurlijn

De voorkeursgrenswaarde wordt hier niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 40 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Er is hier verder sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.3: contour Koningin Máximalaan 7,5meter.

Afbeelding 17: Figuur 4.3 uit het Akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeerlawaai aan de Koningin Máximalaan (N196) wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Het hoofdgebouw van de Ruimte voor Ruimte-woning wordt binnen het deel waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden gerealiseerd. De voorgevel van het hoofdgebouw dient namelijk op de gevellijn gebouwd te worden (zie verbeelding). Er dient een verzoek te worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde bij de gemeente Uithoorn. Het hogere waarde besluit wordt te zijner tijd als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

5.6 Luchtkwaliteit

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 gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen 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.

Onderzoek

Gelet op de aard en omvang van onderliggend bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisatie van één extra woning is aangewezen als 'niet in betekende mate'. Hetgeen betekent dat het planvoornemen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd kan worden. Hier is in principe geen nader onderzoek voor noodzakelijk. Ook als de ontwikkelingen aan de Vuurlijn 15-21 en 17 worden meegenomen in verband met de anticumulatiebepaling (artikel 5 van het Besluit Niet in betekende mate) zal de conclusie hetzelfde blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de hoeveelheid fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. Volgens de Atlas Leefomgeving betreft de fijnstofconcentratie pm₁₀ 17-18 µg/m³. De grenswaarde volgens het RIVM voor het jaargemiddelde betreft 40 µg/m³ en daggemiddelde 50 µg/m³. De huidige fijnstofconcentratie valt hiermee onder beide grenswaarden. De fijnstofconcentratie pm_{2,5} op locatie betreft 11-12 µg/m³. De indicatieve grenswaarde van het RIVM voor 2020 betreft 20 µg/m³. De huidige fijnstofconcentratie valt hiermee ook onder de grenswaarde.

Ook het aspect stikstof kan zorgen voor belemmeringen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.8 'Natuurwetgeving'.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en in januari 2018 in werking getreden. Het LIB is een besluit op basis van de luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebieden daaromheen beperkingen aan bouwinitiatieven in zones rond de luchthaven Schiphol worden opgelegd. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen als LIB5.

Primaire doelen zijn:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vlieggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Plangebied

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



- 1 sloopzone woningen vanwege externe veiligheid
- 2 sloopzone woningen vanwege geluid
- 3 beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten
- 4 beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen
- 5 afwegingsgebied geluid en externe veiligheid

Afbeelding 18: Ligging plangebied in het LIB 5-gebied

Artikel 2.2.1d

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

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

In artikel 1.1.1, onder 1h van Bro is de definitie van ‘bestaand stedelijk gebied’ opgenomen:

h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Het planvoornemen ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van bebouwing middels een Ruimte voor Ruimte-regeling buiten bestaand stedelijk gebied. Bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied is in beginsel niet mogelijk. Echter, in artikel 5e van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat woningbouw die tot stand komt met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling als in bedoeld in artikel 16 (van de PVR) een uitzondering is op deze regel. Het planvoornemen dient nog wel beoordeeld te worden op het gebied van externe veiligheid en geluid veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Externe veiligheid

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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt slechts één extra woning mogelijk gemaakt. Ook wordt een bestaande woning omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het groepsrisico neemt hierdoor nagenoeg niet toe waardoor bovenstaande mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn. Het plangebied blijft met het planvoornemen goed bereikbaar voor de hulpdiensten en van de bestaande vlucht- en toegangswegen kan gebruik worden gemaakt. Extra maatregelen zijn niet noodzakelijk.

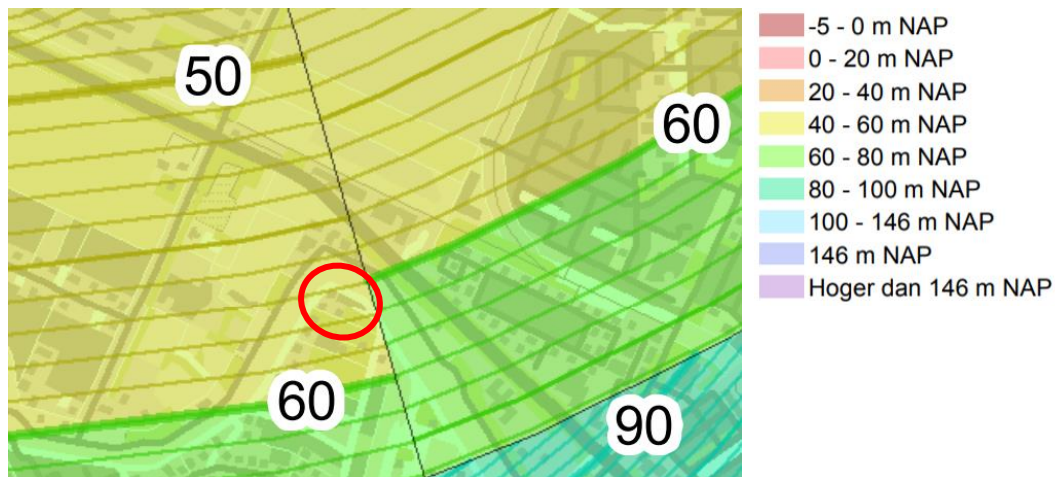
Geluidsaspecten

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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Ook wordt een bestaande woning omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De gemeente zal naar de (nieuwe) bewoners communiceren dat zij binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' komen te wonen, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is. De geluidbelasting van luchtvaart op de planlocatie is voor de gemeente aanvaardbaar, omdat het plangebied binnen het stedelijk gebied en het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol 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 het kaartje in afbeelding 19 aangeeft. Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 50 tot 60 meter t.o.v. NAP. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn, zoals bijvoorbeeld gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 50 m +NAP.



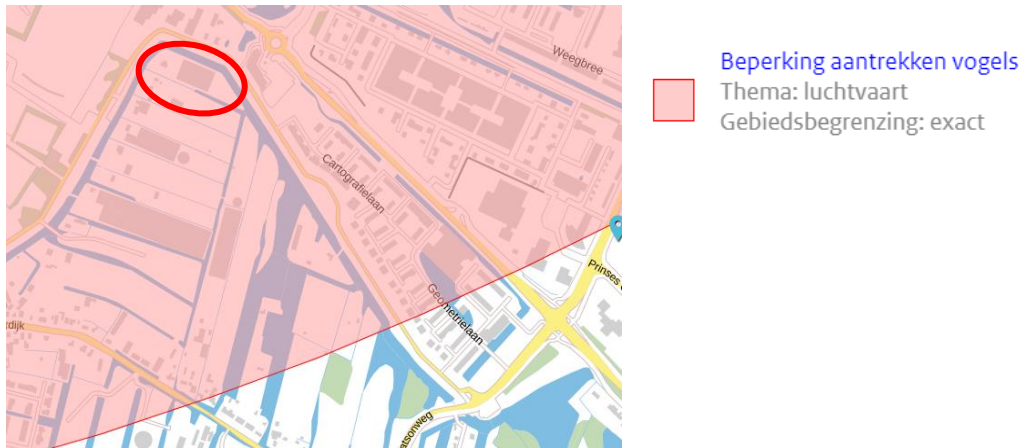
Afbeelding 19: Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Het onderliggende bestemmingsplan maakt bouwhoogtes van hoger dan 50 meter +NAP niet mogelijk. De maximale toelaatbare hoogte vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

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



Afbeelding 20: Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend. Afbeelding 20 laat zien dat in het plangebied beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkende functies.

Het bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk. Zodoende worden de beperkingsgebieden niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Eventuele klachten gaan direct naar Schiphol en worden door Schiphol afgehandeld. De gemeente zal naar de nieuwe bewoners communiceren dat zij binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' komen te wonen, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

5.8 Natuurwetgeving

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door een ecooloog onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Onderzoek

Ecologische Quickscan

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft Elsken Ecologie een Ecologische Quickscan uitgevoerd (bijlage 5) om te kijken of er al dan niet bedreigde diersoorten in hun voortbestaan bedreigd worden. Op 12 februari 2020 is een veldbezoek afgelegd waarbij gekeken is naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Uit het veldbezoek kwam naar voren dat de aanwezigheid van kleine marterachtigen niet was uit te sluiten. In mei 2020 heeft er een zogeheten wildlife-camera gestaan om in beeld te brengen of kleine marterachtigen wel of geen gebruik maken van het perceel.

Voor de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfsplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen, jaarrond beschermde en/of leefgebieden aangetroffen.

Voor een soortgroep kleine marterachtigen is een inventarisatie gedaan volgens de handreiking wezel, hermelijn en bunzing. Daaruit blijkt dat marterachtige geen gebruik maken van het perceel aan de Vuurlijn 13.

Wel kunnen algemene broedvogelsoorten in het aanwezige struweel broeden. Ook algemene soorten zijn tijdens het broeden beschermd. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Algemene soorten zoogdieren en amfibieën worden in het plangebied verwacht. Bij de werkzaamheden dient met deze soorten rekening gehouden te worden door in een richting te werken naar schuilgelegenheid toe zodat deze soorten voldoende vluchtmogelijkheden hebben. In de provincie Noord-Holland geldt een meldingsplicht bij ruimtelijke ingrepen. Deze melding moet worden gedaan bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN).

Vanuit het Natuurnetwerk Nederland, flora en fauna van Natura-2000 gebieden en/of weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Conform artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming houdt de zorgplicht in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een beschermd gebied of voor in het wild levende soorten, laat deze handelingen achterwege. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

Stikstofberekening

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt omtrent de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden met behulp van de Aerius Calculator 2019 (toegevoegd als bijlage 6). Het doel van de berekening is het in kaart brengen van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden in de aanleg- en gebruiksfase. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Botshol' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack'. Deze liggen op respectievelijk 7 en 8,6 km van het plangebied. Bij de sloop- en bouwperiode van de aanlegfase worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Vanuit het Natuurnetwerk Nederland, flora en fauna van Natura-2000 gebieden en/of weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen. Wel geldt een meldingsplicht bij de RUD NHN ten aanzien van algemene soorten zoogdieren en amfibieën.

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat 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.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het Deltaplan versnel en intensiveert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen.

In het kader van het Deltaplan is het verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het veranderende klimaat. Het gaat hierbij om maatregelen voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming.

Provinciale Watervisie 2016-2021

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

- Waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- Zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- Kader stellen voor regionale waterkeringen;
- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- Waterrobuust inrichten bevorderen;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

Thema's

- **Waterveiligheid**
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen, houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- **Voldoende water**
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- **Schoon water**
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- **Waterketen (voorheen de term afvalwater)**
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.
- **Op en om het water**
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

Keur 2019

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

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

Watertoets

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

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Uit de bekende (geo)hydrologische informatie blijkt dat de bodem binnen het plangebied bestaat uit veen, wat een slechte doorlatendheid heeft. Infiltreren van het af te koppelen hemelwater biedt geen oplossing. De grondwaterstand ligt op 0,2 m-mv.

Oppervlaktewater

De ringvaart langs de Vuurlijn bepaalt samen met de dijk de landschappelijke/ruimtelijke structuur. Direct aangrenzend aan het plangebied zijn primaire watergangen gelegen, zoals aangewezen op grond van de Keur van het waterschap. Primaire wateren hebben een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone ligt binnen het voorliggende plangebied en heeft zodoende planologisch-juridische bescherming in dit bestemmingsplan middels een dubbelbestemming. Verder is in de omgeving van de planlocatie oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een secundaire waterkering.

Waterkering

Langs de Vuurlijn loopt een secundaire waterkering van het waterschap. Op grond van de Keur en de legger bestaat de waterkering uit een kernzone en beschermingszones. Het plangebied ligt volledig binnen de binnenbeschermingszone en buitenbeschermingszone. De Keur staat diverse handelingen binnen deze zones niet toe. Onder voorwaarden kan in bepaalde gevallen worden afgeweken van het verbod. De beschermingszone van de waterkering is in dit bestemmingsplan opgenomen, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd.

Afvalwater

De bestaande woning aan Vuurlijn 13 is aangesloten op de drukriolering bij de Vuurlijn. Via deze drukriolering wordt het afvalwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Uithoorn.

Regenwater

Het hemelwater dat op de bestaande woning valt wordt via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom het bedrijf liggen. Ook de overige verharde delen van het perceel wateren af op de omliggende watergangen. Op de onverharde delen zijgt het water in de bodem of loopt oppervlakkig af naar de watergangen.

Toekomstige situatie

Het kassencomplex maakt plaats voor een nieuwe vrijstaande Ruimte voor Ruimte-woning. Ook de toegangsweg wordt verlengd. Dit resulteert in een afname van het verhard oppervlak van het perceel en hierdoor zal het hemelwater geleidelijker naar het oppervlaktewater afvloeien.

Waterkwantiteit

Voor het plangebied geldt dat meer oppervlakte verharding verdwijnt dan dat er terug komt. De hoeveelheid aan verharding neemt met het planvoornemen met circa 2.090 m² af. Dit is weergegeven in onderstaande tabel. Zodoende zijn geen compenserende maatregelen nodig. Vergunningsvrije bouwwerken zijn niet meegenomen in de berekening.

	Huidige situatie (m ²)	Nieuwe situatie (m ²)
Verhard	Ca. 3.200 - Kassencomplex: ca. 2.600 - Bestaande woning: ca. 150 - Toegangsweg: ca. 300 - Indicatie betegeling: ca. 150	Ca. 1.110 - Bestaande woning: ca. 150 - Nieuwe woning: ca. 170 - Toegangsweg: ca. 525 - Indicatie betegeling: ca. 250 - 2 schuilstallen: ca. 15
Onverhard	Ca. 4.700	Ca. 6.790
Totaal (plangebied)	Ca. 7.900	Ca. 7.900

Grondwaternorm

In stedelijk gebied is het vooral belangrijk dat het peilbeheer afgestemd is op de aanwezige bebouwing om grondwateroverlast te voorkomen. De gemeente hanteert om deze reden een grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden. Vanuit haar verantwoordelijkheden als integraal waterbeheerder adviseert het waterschap de gemeente hierin en toetst of de gemeente dit conform de afspraken uit het Bestuursakkoord Water ook hanteert. De norm luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger mag zijn dan:

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

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen.

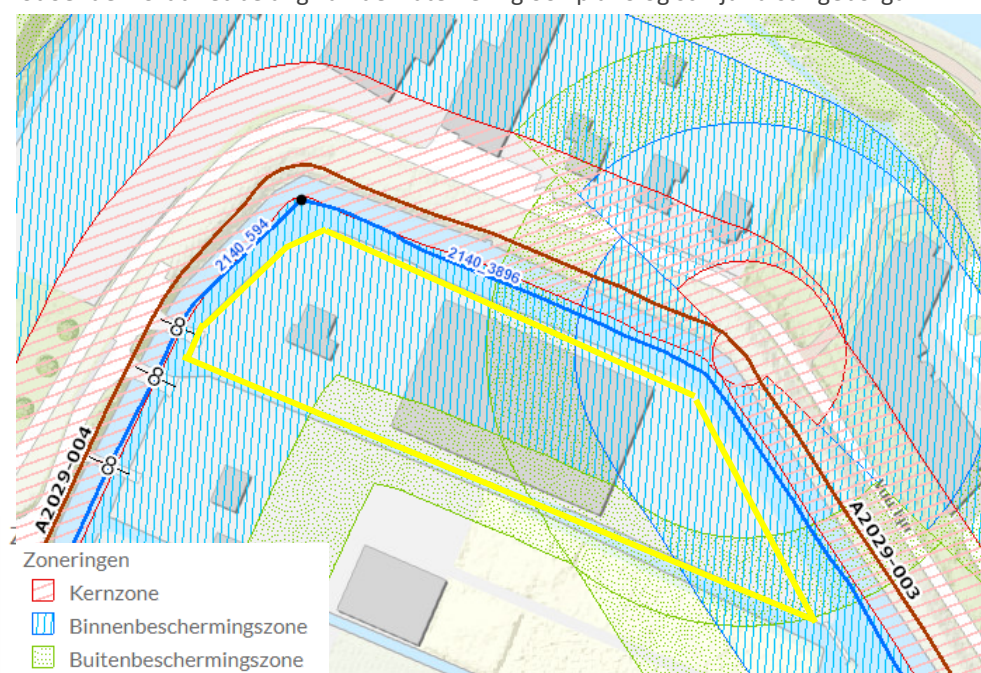
Als aan deze grondwaternorm wordt voldaan, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Indien maatregelen wel noodzakelijk zijn, dan gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

- Kruipruimteloos bouwen;
- Ophogen;
- Ontwatering middels nieuw te graven open waterlopen (in overleg met Waternet) of eventueel andere robuuste ontwateringmiddelen (vb. drainage in uitzonderlijke situaties, in overleg met Waternet en gemeente).

Afhankelijk van de daadwerkelijke bouwplannen zal bekeken moeten worden of er met kruipruimte gebouwd gaat worden. Indien met kruipruimte gebouwd gaat worden, kan overwogen worden de gronden ter plaatse op te hogen. De initiatiefnemer zal op een later moment in overleg met het bevoegd gezag het definitieve vloerpeil vastleggen.

Waterkering

Het gehele plangebied ligt binnen de beschermingszone van de waterkering. Op grond van de Keur en de legger bestaat de waterkering uit een kernzone en beschermingszones. De Keur staat diverse handelingen binnen deze zones niet toe. Onder voorwaarden kan in bepaalde gevallen worden afgeweken van het verbod. De beschermingszone van de waterkering is in dit bestemmingsplan overgenomen (dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering') uit het vigerend bestemmingsplan, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd.



Afbeelding 21: Zonerings Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht ter hoogte van plangebied (geel omlijnd)

Afvalwater

De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande drukriolering onder de Vuurlijn. Deze drukriolering heeft voldoende capaciteit om de (beperkte) toename in afvalwaterproductie te verwerken en af te voeren. Mocht blijken dat het afvalwateraanbod te groot zal zijn, dient in overleg met de gemeente naar aanvullende maatregelen te worden gekeken.

Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Klimaatadaptatie

In het kader van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie dient rekening gehouden te worden met de factoren van klimaatverandering: droogte, hitte, wateroverlast en overstroming.

Het plangebied ligt op een plek waar het aandeel overstromingen gezamenlijk 75% of groter is, met een kans van 1/300 – 1/3.000 jaar voor een overstromingsdiepte groter dan 50 cm. Deze risico's zijn afgeleid uit de Klimaat-effect Atlas. Het is van belang na te denken over het plaatsen van belangrijke apparatuur op een hogere verdieping om schade te voorkomen.

Voor de andere factoren van klimaatverandering, droogte, hitte en overlast zijn diverse maatregelen mogelijk:

- De regenpijp afkoppelen van het riool, waardoor het rioolstelsel wordt ontlast;
- Het plaatsen van een regenton;
- Het plaatsen van een regenwatergebruikssysteem: het regenwater wordt opgevangen, waarna het benut kan worden voor wasmachines, wc's en de tuin;
- Het aanleggen van groene daken en -gevels;
- Het aanleggen van een drempel bij de buitendeur vanaf straat en tuin, of een iets verhoogde vloer op de begane grond, waardoor het gebouw beschermd wordt tegen matige wateroverlast (tot enkele centimeters);
- Het realiseren van een waterrobuuste kelder.

Afhankelijk van de daadwerkelijke bouwplannen zal gekeken worden welke maatregelen wel of niet gerealiseerd gaan worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Wel moet een watervergunning aangevraagd worden voor het bouwen in een beschermingszone van een waterkering.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan 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 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Veehouderij 2

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Veehouderij 2’ zijn uitsluitend bestemd voor schuilstallen, de aanleg, behoud en bescherming van de landschappelijke- en natuurwaarden en behoud en bescherming van de voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van cultuurhistorische bebouwing, aanwezige archeologische waarden en het verkavelingspatroon met de daarbij horende wegen en paden en groen- en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' is het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze toegestaan.

Grenzend aan het bouwvlak en de toegangsweg mag per bouwvlak één schuilstal worden opgericht. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 2 en 2,5 meter bedragen. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m².

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen. Voor deze bestemming gelden specifieke gebruiksregels en moet een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden worden aangevraagd.

Artikel 4 Wonen – 4

De gronden met de bestemming ‘Wonen – 4’ zijn bestemd voor één vrijstaande (bedrijfs)woning en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegangsweg': uitsluitend een toegangsweg met de daarbij horende erven en tuinen, in- en uitritten op toegangsweg, parkeervoorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden) en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De (bedrijfs)woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 6 en 10 meter bedragen. Daarnaast dient de woning voorzien te zijn van een kap, waarbij de kap dwars op de voorgevelrooilijn dient te liggen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de regels voor het toestaan van een bed & breakfast.

In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat het gebruik als burgerwoning niet eerder is toegestaan dan nadat de sloop, sanering, herinrichting en realisatie van de toegangsweg is uitgevoerd en afgerond.

Artikel 5 Wonen – 5

De gronden met de bestemming ‘Wonen – 5’ zijn bestemd voor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – rvr': één vrijstaande Ruimte voor Ruimte-woning met de daarbij horende erven en tuinen, in- en uitritten op toegangsweg, parkeervoorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden) en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De Ruimte voor Ruimte-woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 4 en 8 meter bedragen. De voorgevel van het hoofdgebouw dient op de gevellijn gebouwd te worden. Het hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de gevellijn ligt. De dakhelling moet tussen de 30-45 graden liggen.

Het betreft een zadeldak, geen samengestelde kap of plat dak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de regels voor het toestaan van een bed & breakfast.

In een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen dat de nieuwe woning gebouwd mag worden zodra de sloop en sanering van bepaalde locaties zijn uitgevoerd en afgerond. De nieuwe woning mag pas in gebruik genomen en gehouden worden als de herinrichting van het perceel en de realisatie van de toegangsweg is uitgevoerd en afgerond. Daarnaast moet ook een hogere geluidswaarde door de gemeente Uithoorn verleend worden indien de woning gebouwd wordt op gronden waar een te hoge geluidswaarde is gemeten.

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)

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

Artikel 8 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)

Het plangebied doorkruist een primaire watergang. Ter bescherming en voor beheer en onderhoud van deze primaire watergang is deze beschermingszone opgenomen als een dubbelbestemming, over de onderliggende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven over het buiten beschouwing laten van ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en eventuele uitzonderingen hier op. Daarnaast staat aangegeven onder welke voorwaarden opslag in gebouwen is toegestaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan worden afgeweken van de regels voor maten (waaronder bouwhoogtes en percentages), overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen en de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren en laad- en losmogelijkheden.

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 "Vuurlijn 13".

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. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. 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

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Waternet;
- Provincie Noord-Holland

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende stukken van donderdag 30 april 2020 tot en met woensdag 13 mei 2020 ter inzage gelegen tijdens de openingstijden van het gemeentehuis in het gemeentelijk informatiecentrum in de hal van het gemeentehuis. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. De overlegpartners hebben positief gereageerd op het plan en hadden geen op- of aanmerkingen op dit bestemmingsplan. Er is één inspraakreactie ingediend. Daarnaast zijn in het ontwerpbestemmingsplan ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De Nota van beantwoording van inspraak- en vooroverlegreactie en ambtelijke wijzigingen is als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 11 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden op het ontwerpbestemmingsplan. In de Nota ambtelijke wijzigingen is toegelicht op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. De Nota ambtelijke wijziging is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

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