

FASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 15 - 21





BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 15 - 21

GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	18 - 05 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPVuurlijn15en21-VG01
Auteur(s)	Rinaldo Konings, Ivo van de Weijer



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	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	5
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	24
5.	Randvoorwaarden	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Archeologie	33
5.3	Bedrijf en milieuzonering	36
5.4	Bodemkwaliteit	38
5.5	Externe veiligheid	40
5.6	Geluid	42
5.7	Luchtkwaliteit	43
5.8	Luchtvaart	45
5.9	Natuurwetgeving	49
5.10	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:

Bijlage 1: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Vuurlijn 15

Bijlage 2: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Vuurlijn 21

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek incl. asbest Vuurlijn 15

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek incl. asbest Vuurlijn 21

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vuurlijn 15-21

Bijlage 6: Ecologische quickscan Vuurlijn 15-21

Bijlage 7: Stikstofdepositie onderzoek Vuurlijn 15-21

Bijlage 8: Nota van beantwoording van inspraak- en overlegreacties en ambtelijke wijzigingen

Bijlage 9: Nota ambtelijke wijziging bij ontwerpbestemmingsplan Vuurlijn 15-21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

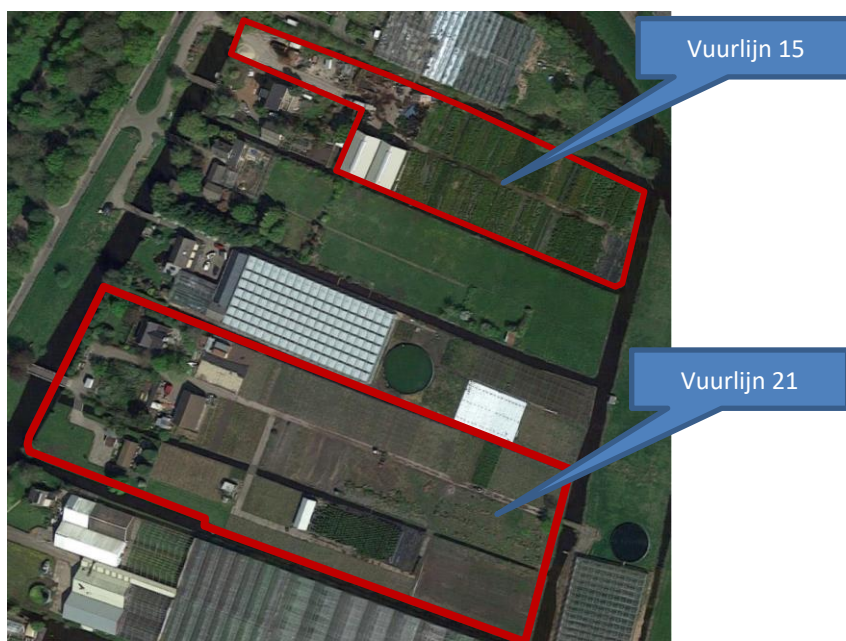
De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het initiatief voor de locaties Vuurlijn 15 en 21 in De Kwakel in de gemeente Uithoorn. Op het adres van Vuurlijn 15 is momenteel een tuinbouwbedrijf met bedrijfsloods aanwezig. Aan de Vuurlijn 21 is momenteel een tuinderswoning aanwezig met verschillende bedrijfsgebouwen/bijbehorende bouwwerken. Door de sloop van de overtollige bebouwing 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 mogen na sloop van de overtollige bebouwing twee Ruimte voor Ruimte-woningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in fases gerealiseerd worden. 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. Bij de nieuwe burgerwoningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf worden enkele bijbehorende bouwwerken ruimtelijk mogelijk gemaakt. Voor dit voornemen is op 24 juli 2019 een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten ('Overeenkomst Ruimte voor Ruimte – Vuurlijn 15 – 21 te De Kwakel').

Om het planvoornemen aan de Vuurlijn 15-21 juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft Vuurlijn 21 en een perceel naast en achter Vuurlijn 15 in De Kwakel en is ten zuiden van de kern Uithoorn gelegen. Vuurlijn 15 en 21 zijn beide volledig omsloten door water(gangen) en kunnen alleen bereikt worden via een brug. Ten noorden, zuiden en oosten van het plangebied liggen andere kavels. Ten westen van het plangebied ligt een groenstrook met direct daarachter meerdere sportvoorzieningen.

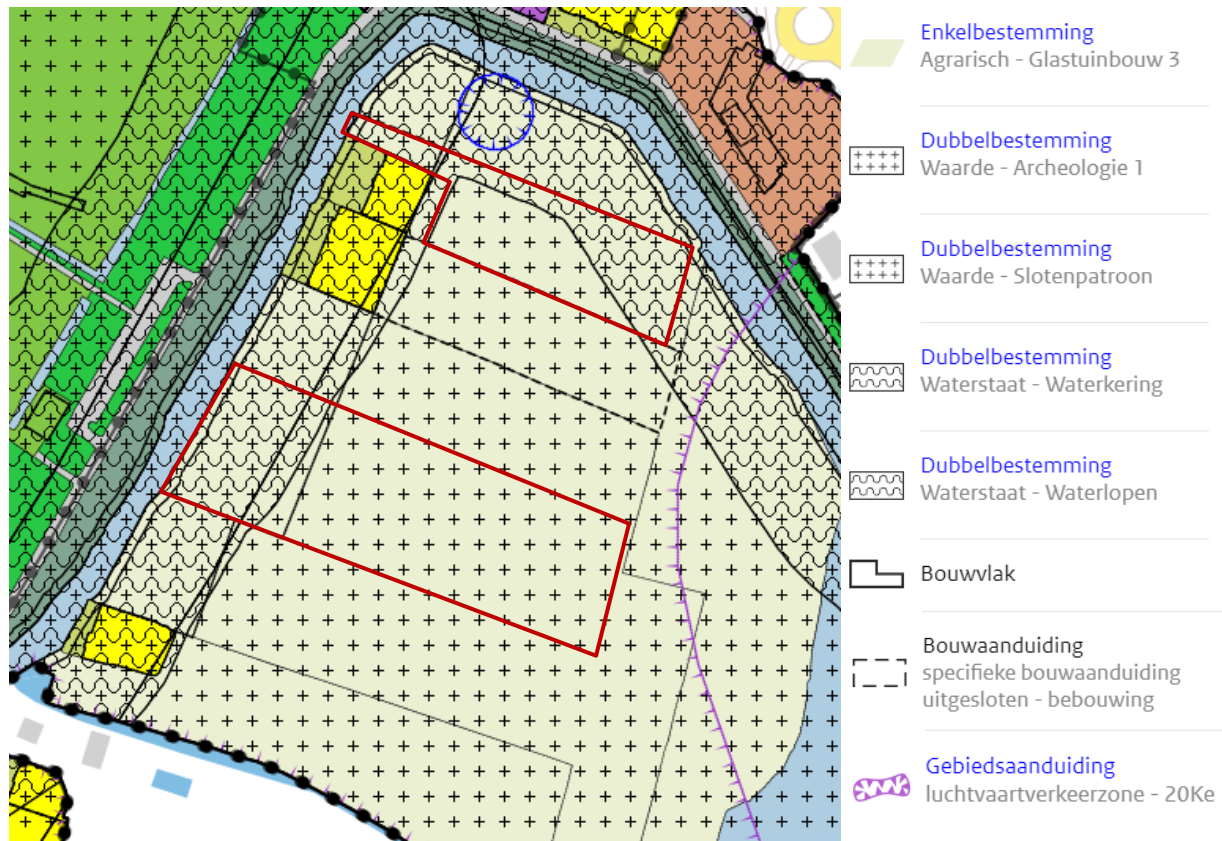


Afbeelding 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, met het plangebied (Vuurlijn 15-21) rood omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

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



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, met het plangebied (Vuurlijn 15-21) rood omlijnd

Enkelbestemmingen

Binnen het gehele plangebied is de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 3' gelegen, waar de gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf en sierteeltbedrijf. Voor deze bestemming geldt dat gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Kassen mogen daarentegen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hierbij dienen de kassen op een minimale afstand van 10 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

Dubbelbestemmingen

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Slotenpatroon'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatronen met waardevolle doorzichten.

Verder is het gehele plangebied aangegeven als een gebied met archeologische waarde. Binnen het plangebied gelden namelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden met '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 dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is mede bestemd voor de

bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Daarnaast is voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering en de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen. Tenslotte geldt voor een klein gedeelte binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstige Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Aanduidingen

Binnen het plangebied zijn in het vigerend bestemmingsplan twee aanduidingen gelegen. Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke'. Hier geldt het vrijwaringsbeleid van de 20 Ke-zone rond Schiphol. Op de gronden buiten bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de provinciale verordening, zijn geen geluidsgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan, zoals bedoeld in de Wet geluidshinder, met uitzondering van de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Daarnaast is op het bouwvlak van Vuurlijn 15 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' gelegen. Op gronden met deze aanduiding is het bouwen van gebouwen, kassen en overkappingen niet toegestaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het 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

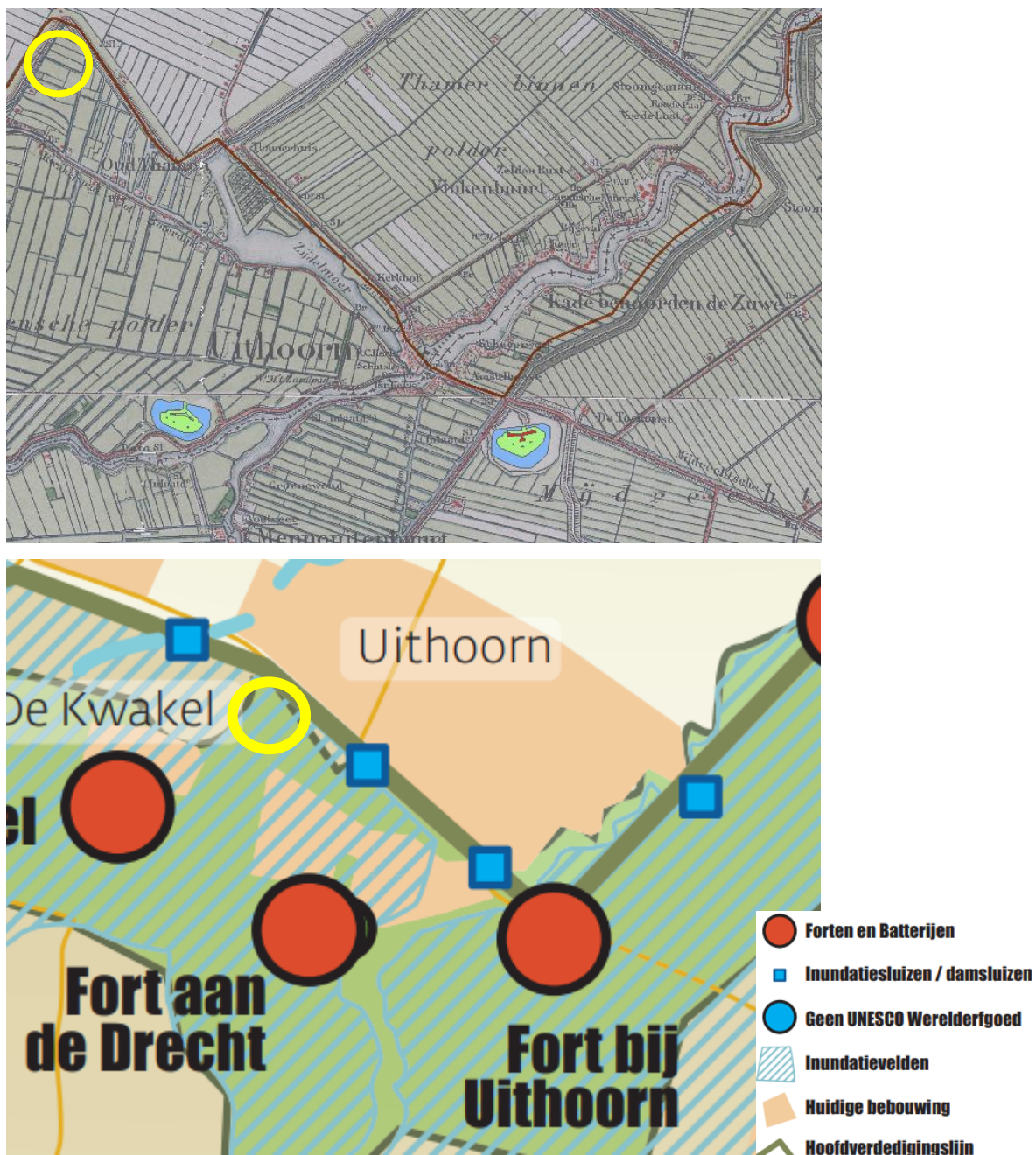
Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 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. 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 de historische kaart (uit 1914) en actuele kaart weergegeven. Hierin is te zien dat de Vuurlijn deel uitmaakt van de hoofdverdedigingslijn.



Afbeelding 3: Historische (boven) en actuele kaart (onder) van de Stelling van Amsterdam

2.3 Plangebied

Het plangebied betreft Vuurlijn 21 en een perceel naast en achter Vuurlijn 15.

Vuurlijn 15

Momenteel bestaat het plangebied van Vuurlijn 15 uit een perceel voor open teelt, een bedrijfsloods en vindt er buitenopslag plaats.



Het plangebied is te bereiken door middel van een brug.

De bebouwing binnen het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het bouwperceel, namelijk een bedrijfsloods. Verder wordt het plangebied gekenmerkt door een langgerekt perceel met erfverharding naar de bedrijfsloods met buitenopslag. Teelt van sierplanten vindt aan de achterzijde op het perceel plaats.



Afbeelding 4: Vooraanzicht plangebied (boven) en huidige situatie plangebied Vuurlijn 15 (onder)

Vuurlijn 21

Momenteel bestaat de Vuurlijn 21 uit een vrijstaande woning met enkele opstallen. Op afbeelding 5 is de situatie te zien zoals deze in 2009 was. Hier is een vooraanzicht van de vrijstaande woning en de bijbehorende bouwwerken te zien.



Afbeelding 5: Bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken Vuurlijn 21

De bebouwing op dit adres bevindt zich voornamelijk aan de westzijde van het perceel. Verder wordt het plangebied gekenmerkt door een langgerekt perceel. Aan de westzijde van het plangebied staan enkele bomen. De oostzijde van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland.



Afbeelding 6: Huidige situatie plangebied Vuurlijn 21

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het bouwplan behorend bij voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee extra woningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en de bestaande schuur omgezet naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Deze ontwikkelingen kunnen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling gebouwd worden, in ruil voor het slopen van de overtollige bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap. In dit planvoornemen betreft het de sanering, sloop en herinrichting van de in dit paragraaf benoemde verplichtingen (voor de initiatiefnemer).

Het hoofdgebouw van de twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen en de om te zetten bedrijfswoning naar een burgerwoning mogen inhoudelijk niet meer bedragen dan 750 m³. De goothoogte van deze woningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte is vastgesteld op een maximum van 8,5 meter. Bij de hoofdgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Per woning mag de gezamenlijke oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 75 m², waarbij de goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter. De woningen mogen (onder bepaalde voorwaarde) gebruikt worden voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het toestaan van een bed & breakfast bij de nieuw te bouwen woningen.

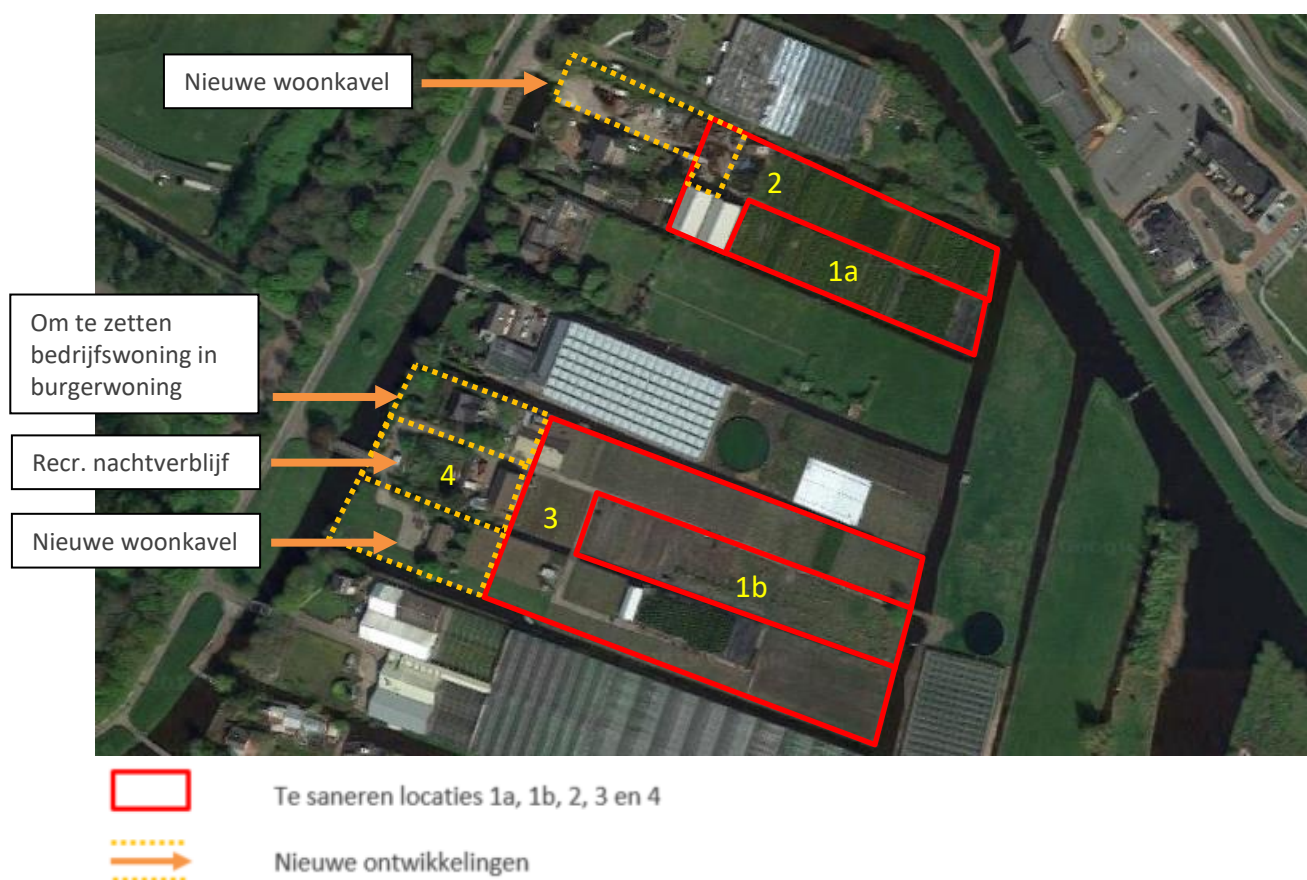
Het beoogde recreatief nachtverblijf bestaat in het planvoornemen uit een tweetal accommodaties, namelijk een nieuw te bouwen gebouw en een bestaande schuur binnen het plangebied. In het nieuw te bouwen gebouw mogen maximaal 8 kamers worden gerealiseerd. Deze accommodatie is het dichtst richting de Vuurlijn gelegen. De bestaande schuur binnen het plangebied wordt daarnaast omgezet naar eveneens een accommodatie voor recreatief nachtverblijf en hier mogen maximaal 6 kamers worden gerealiseerd. Deze accommodaties voor recreatief nachtverblijf komen te liggen op het perceel van Vuurlijn 21. Beide accommodaties voor recreatief nachtverblijf dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, waarbij de goot- en bouwhoogte van de bestaande schuur niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7,5 meter. Voor de nieuwe accommodatie voor recreatief nachtverblijf geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.

Verder bestaat een groot deel van het plangebied uit gronden met een agrarische bestemming. Deze bestemming is voor zowel Vuurlijn 15 als 21 gelegen ten oosten van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf. Op deze gronden wordt intensief agrarisch gebruik echter niet toegestaan. Het voornaamste doel van deze gronden is het behoud en bescherming van de landschappelijke- en natuurwaarden en de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen (zoals het aanwezige verkavelingspatroon). Door dit te bewerkstellen ontstaat een verbetering van het weids en onbelemmerd zicht vanaf de Vuurlijn richting het schootsveld van de Stelling van Amsterdam. Op deze gronden mogen uitsluitend (op de daarvoor aangewezen locatie(s)) één schuilstal per bouwperceel, een rolkas en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf-terreinafscheidingen worden gebouwd.

Tenslotte wordt er gebruik gemaakt van de huidige in-/uitritten. Deze worden zowel voor Vuurlijn 15 als 21 volledig behouden en gebruikt. De locatie heeft een parkeernorm van 1,7 per woning. Het terrein biedt echter voldoende ruimte voor parkeren. Extra parkeerplaatsen zijn niet nodig.

Verplichtingen initiatiefnemer en gemeente

Op afbeelding 7 zijn de locaties van de nieuwe ontwikkelingen weergegeven. Daarbij zijn ook de te saneren locaties aangegeven en opgedeeld. 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 initiatiefnemer als de gemeente omtrent de realisatie. Voor Vuurlijn 15 betreft het de sanering van locaties 1a en 2 en een ontwikkeling van een nieuwe woonkavel. Voor Vuurlijn 21 betreft het de sanering van locaties 1b, 3 en 4. Daarnaast vinden hier nieuwe ontwikkelingen plaats met de komst van een nieuwe woonkavel en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Verder wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en een bestaande schuur omgezet in een accommodatie voor recreatief nachtverblijf.



Afbeelding 7: Ontwikkelingen Vuurlijn 15 en 21

De fasering (met de daarbij behorende verwijzing naar de afspraken) is weergegeven in tabel 1. De opgenomen stedenbouwkundige hoofdopzet, maximale afmetingen en inhouden, welke worden opgenomen in de bestemmingsherziening, zijn weergegeven in afbeelding 8 en 9

Verplichting initiatiefnemer	Verplichting gemeente	Proces	
	Procedure Bestemmingsplan wijziging		
Sanering Locatie 1a + 1b (1.1a)		 Betaling proceskosten	31.12.2019
Sanering Locatie 2 (1.1b)			31.12.2021
	Bouwmogelijkheid Kavel Vuurlijn 15 (2.1c/1) Plaatsen rolkas (2.1f) Verbouwmogelijkheid Recreatief nachtverblijf (2.1d/1)	 Betaling aan RvR-Fonds 1 maand na verkoop kavel Vuurlijn 15 (uiterlijk op 01.07.2022)	
Sanering Locatie 3 (1.1.c) Sloop Locatie 4 (1.1d)			31.12.2023
	Bouwmogelijkheid Recreatief nachtverblijf (2.1d/2) Bouwmogelijkheid Kavel Vuurlijn 21 (2.1c/2) Omzetting bedrijfs-/burgerwoning (2.1a)		

Tabel 1: Fasering en verplichtingen Vuurlijn 15 en 21

1. Verplichtingen initiatiefnemer (uitleg afbeelding 7 en tabel 1)

1.1 De initiatiefnemer verplicht zich:

- a) op locatie 1a en 1b tot sanering van sierteeltactiviteiten, door:
 - Alle plantmateriaal, bijbehorende voorzieningen, eventuele kasvoeten en dergelijke op deze percelen geheel te verwijderen.
 - De percelen op te schonen, te frezen, eventueel aan te vullen met zwarte grond, te egaliseren en in te zaaien met een weidegrasmengsel. Eventuele houten heipalen onder het maaiveld, drainage, en niet asbesthoudende beschoeiingen die niet storend zijn in het landschap kunnen worden gehandhaafd.
 - Bestaande hogere beschoeiingen naar beneden te drukken tot maximaal 15 á 20 cm boven het slootwaterpeil, zodat een natuurlijke verloop van de oever ontstaat.
 - Het kavelpad (evenwijdig aan het slotenpatroon), op zowel Vuurlijn 15 als 21, kan worden gehandhaafd.

Deze sanering en herinrichting moesten **uiterlijk op 31 december 2019** zijn uitgevoerd en afgerond (eventueel uitstel zie 1.1 lid e).

- b) op locatie 2 tot sanering van de bedrijfsvoering, sloop bedrijfsloods en verwijdering betonverharding, door:
- De bestaande bedrijfsloods (incl. betonvloer) geheel te slopen, de betonnen heipalen (tot tenminste 0,5 meter onder maaiveld) te verwijderen en het geheel deugdelijk af te voeren.
 - De bestaande betonverharding met een oppervlakte van circa 276 m² (incl. betonnen heipalen tot tenminste 0,5 meter onder maaiveld) geheel te verwijderen en deugdelijk af te voeren.
 - De stelconplaten (incl. onderliggende folie c.q. worteldoek) met een oppervlakte van circa 432 m² aan de voorzijde van het perceel en circa 48 m² naast de loods geheel te verwijderen en deugdelijk af te voeren. Het aanwezige zandpakket te vermengen met de onderliggende grond en waar nodig aan te vullen met zwarte grond.
 - De resterende betonverharding en de twee betonnen bunkers op te schonen. Deze kunnen als basis dienen voor toekomstig gebruik als bijgebouw of garage bij de nieuwe woonkavel.
 - Alle plantmateriaal, bijbehorende voorzieningen, eventuele kasvoeten en dergelijke op deze percelen geheel te verwijderen. De initiatiefnemer moet de percelen opschonen, frezen, eventueel aan vullen met zwarte grond, egaliseren en in te zaaien met een weidegrasmengsel. Eventuele (niet voor het landschap storende) houten heipalen onder het maaiveld, drainage en niet asbesthoudende beschoeiingen kunnen worden gehandhaafd. Bestaande hogere beschoeiingen dienen naar beneden te worden gedrukt (max. 15 á 20 cm boven het slootwaterpeil), zodat een natuurlijke verloop van de oever ontstaat.
 - Langs de rand van de te handhaven betonverharding, bij de overgang naar het weideperceel, een strook met een breedte van 1 meter in te richten met een afgeschermd gebiedseigen beplanting.

Deze sanering, sloop en herinrichting dienen **uiterlijk op 31 december 2021** te zijn uitgevoerd en afgerond.

- c) Op locatie 3 tot sanering van de bedrijfsvoering en sloop opstallen, door:
- De bestaande opstallen (incl. funderingen) geheel te slopen en deugdelijk af te voeren.
 - Het bestaande schuurtje kan worden gehandhaafd ten behoeve van toekomstig gebruik als schuilstal. Het is ook mogelijk om in plaats hiervan een schuilstal op een andere locatie te bouwen.
 - De kavelpaden c.q. Stelconplaten (incl. onderliggende folie c.q. worteldoek) geheel te verwijderen en af te voeren. De kavelpaden evenwijdig aan het slotenpatroon kunnen worden gehandhaafd. Het onderliggende zandpakket te vermengen met de onderliggende grond
 - Alle plantmateriaal, bijbehorende voorzieningen, eventuele kasvoeten en dergelijke op deze percelen geheel te verwijderen. De initiatiefnemer moet de percelen opschonen, frezen, eventueel aan vullen met zwarte grond, egaliseren en in te zaaien met een weidegrasmengsel. Eventuele (niet voor het landschap storende) houten heipalen onder het maaiveld, drainage en niet asbesthoudende beschoeiingen kunnen worden gehandhaafd. Bestaande hogere beschoeiingen

dienen naar beneden te worden gedrukt (max. 15 á 20 cm boven het slootwaterpeil), zodat een natuurlijke verloop van de oever ontstaat.

Deze sanering en sloop dienen **uiterlijk op 31 december 2023** te zijn uitgevoerd en afgerond. In afwijking daarvan geldt deze datum niet voor de verplichting tot sloop van de bestaande mantelzorgwoning, zolang als deze door de huidige bewoner(s) wordt bewoond. Zodra deze bewoning wordt beëindigd dient deze woning te worden gesloopt. Het is ook toegestaan om deze opstal te handhaven en met inachtneming van de geldende regels voor bijgebouwen te gebruiken als bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning.

- d) Op locatie 4 tot sloop van de opstallen, door:
- De bestaande opstallen (incl. funderingen) geheel te slopen en deugdelijk af te voeren.
 - De bestaande schuur, welke bedoeld is om te worden verbouwd en wordt bestemd tot een accommodatie voor recreatief nachtverblijf, kan worden gehandhaafd.

Deze sanering en sloop dienen **uiterlijk op 31 december 2023** te zijn uitgevoerd en afgerond.

- e) Termijnaanpassingen
- Indien het bestemmingsplan niet uiterlijk op 1 november 2019 onherroepelijk van kracht is, wordt de termijn voor de sanering van locatie 1a en 1b zoals genoemd in lid a van 1.1 verlengd met de tijd die ligt tussen 1 november 2019 en het onherroepelijk van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.2 De initiatiefnemer verbindt zich voor zover voor de uitvoering van de werkzaamheden wettelijk vereist, tijdig een sloopmelding voor het slopen als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 in te dienen.

1.3 De initiatiefnemer is verplicht alles in werk te stellen ten einde ononderbroken procedures te waarborgen en/of te bevorderen, die noodzakelijk zijn ter realisering van de ontwikkeling.

2. Verplichtingen gemeente (uitleg afbeelding 7 en tabel 1)

2.1. De gemeente verplicht zich om een bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee de geldende bestemmingen voor het plangebied worden herzien overeenkomstig de nieuwe situatie in het plangebied. Het tijdstip waarop de nieuwe bestemmingen kunnen worden gerealiseerd zal door middel van het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan worden afgestemd op de fasering van de door initiatiefnemer te realiseren verplichtingen zoals beschreven in '1. Verplichtingen initiatiefnemer'. De locaties van de afzonderlijke onderdelen in het plangebied zijn aangegeven in afbeelding 7 en de fasering is aangegeven in tabel 1.

Voor de herziening van het bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- a. De bestaande bedrijfswoning op het adres Vuurlijn 21 krijgt een bestemming als burgerwoning met een maximale inhoud van 750 m³ op een perceel van circa 1.520 m². Achter dit woonperceel zal een mogelijkheid voor de bouw van een schuilstal worden opgenomen.
- b. Bij deze woning wordt de mogelijkheid voor het realiseren van een bed & breakfast (zoals nu in het geldende bestemmingsplan voor burgerwoning is opgenomen) uitgesloten.

In een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen dat gebruik als burgerwoning niet eerder is toegestaan dan nadat:

- De sanering, sloop en herinrichting van locaties 1a, 1b, 2, 3 en 4 (afbeelding 7) is uitgevoerd en afgerond zoals aangegeven in 1.1 verplichtingen initiatiefnemer onder a, b, c en d.
- c. De percelen in het plangebied, waar nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd, krijgen een woonbestemming. De oppervlakte van deze nieuwe woonpercelen bedraagt voor het perceel ten zuiden van Vuurlijn 21 circa 1.820 m² en voor het perceel ten noorden van Vuurlijn 15 circa 1.585 m². Achter elk van deze woonpercelen zal een mogelijkheid voor de bouw van een schuilstal worden opgenomen. De in afbeelding 8 en 9 opgenomen stedenbouwkundige hoofdopzet, maximale afmetingen en inhoud zullen worden overgenomen in de bestemmingsplanherziening en daarmee randvoorwaardelijk zijn voor de nieuwbouw.

In een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat alvorens de nieuwe woning c.a. op de locatie ten noorden van Vuurlijn 15 gebouwd en in gebruik genomen en gehouden mag worden:

- De sanering, sloop en herinrichting van locaties 1.a, 1.b en 2 (afbeelding 7) is uitgevoerd en afgerond zoals aangegeven in 1.1 verplichtingen initiatiefnemer onder a en b.

In een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen dat alvorens de nieuwe woning c.a. op de locatie ten zuiden van Vuurlijn 21 gebouwd en in gebruik genomen en gehouden mag worden:

- De sanering, sloop en herinrichting van locaties 1.a, 1.b, 2, 3 en 4 (afbeelding 7) is uitgevoerd en afgerond zoals aangegeven in 1.1 verplichtingen initiatiefnemer onder a, b, c en d.

- d. Het perceel op locatie 4 in afbeelding 7 waar accommodaties voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd kunnen worden krijgt een maatbestemming met een perceeloppervlakte van circa 1.830 m². In de bestaande schuur kunnen maximaal 6 kamers worden gerealiseerd en in het nieuw te bouwen gebouw maximaal 8 kamers. De in afbeelding 9 opgenomen stedenbouwkundige hoofdopzet, maximale afmetingen en inhoud zullen worden opgenomen in de herziening en daarmee randvoorwaardelijk zijn voor de ver- en nieuwbouw en het toekomstig gebruik. Om de gewenste beeldkwaliteit te realiseren zullen aanvullende beeldkwaliteitseisen worden opgenomen, in hoofdzaak inhoudende dat het gebouw geen massieve maar een vriendelijke uitstraling dient te krijgen

In een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen dat alvorens de accommodatie voor recreatief nachtverblijf c.a. op de locatie van de bestaande schuur verbouwd en in gebruik genomen en gehouden mag worden:

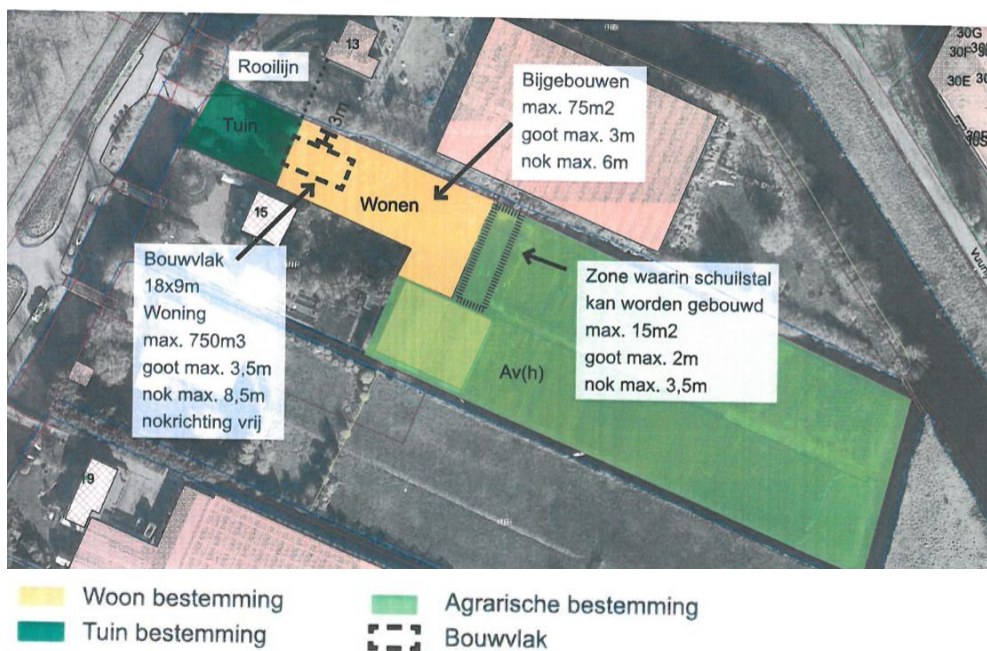
- De sanering van de bedrijfsvoering en sloop op locaties 1a, 1b en 2 (afbeelding 7) is uitgevoerd en afgerond zoals aangegeven in 1.1 verplichtingen initiatiefnemer onder a en b.

In een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen dat alvorens de nieuw te bouwen accommodatie voor recreatief nachtverblijf c.a. gebouwd en in gebruik genomen en gehouden mag worden:

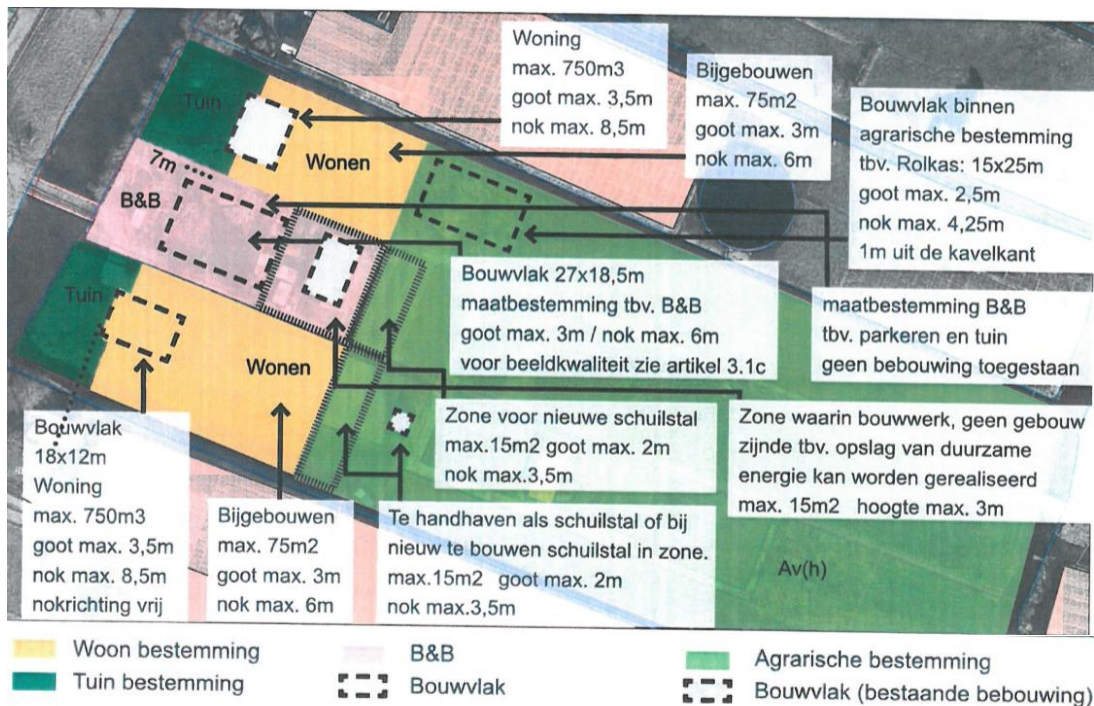
- De sanering van de bedrijfsvoering en sloop op locaties 1.a, 1.b, 2, 3 en 4 (afbeelding 7) is uitgevoerd en afgerond zoals aangegeven in 1.1 verplichtingen initiatiefnemer onder a, b, c en d.
- e. De gedeelten van het plangebied die niet tot de woonbestemmingen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf gaan behoren, krijgen een bestemming als grasland (onbebouwd). Zolang de bedrijfsmatige activiteiten zoals in de fasering beschreven daar nog niet zijn beëindigd vallen deze activiteiten onder het overgangsrecht.
- f. Voor het plaatsen van een historische rolkas met een oppervlakte van 375 m² zal een bouwvlak binnen de bestemming grasland worden opgenomen (met de afmetingen zoals aangegeven in afbeelding 9). In dit bouwvlak is het uitsluitend toegestaan om de aanwezige historische rolkas te herbouwen.

In een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat alvorens de historische rolkas gebouwd en in gebruik genomen en gehouden mag worden:

- De sanering van de bedrijfsvoering en sloop op locaties 1a, 1b en 2 (afbeelding 7) is uitgevoerd en afgerond zoals aangegeven in 1.1 verplichtingen initiatiefnemer onder a en b.



Afbeelding 8: Uitgangspunten bestemmingsplan ten Noorden van Vuurlijn 15



Afbeelding 9: Uitgangspunten bestemmingsplan Vuurlijn 21

Landschappelijke inpassing

Het plangebied behoort volgens de gebiedsvisie 'Boterdijk-Vuurlijn' van de gemeente Uithoorn tot de Bebouwingszone Vuurlijn, Schurenzona en Tuinenzone (zie paragraaf 4.3). Dit houdt in dat het open karakter van het landschap en de cultuurhistorische betekenis ervan als schootsveld van de fortenring 'Stelling van Amsterdam' voorop staan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook is volgens de Ruimte voor Ruimte-regeling een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Momenteel heeft het plangebied een bedrijfsmatige aanblik en is het open zicht naar het landschap vanuit de Vuurlijn nagenoeg verdwenen. De landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd door het hierboven beschreven planvoornemen.

Het planvoornemen voorziet in het slopen van bedrijfsmatige opstallen en het (landschappelijk inpassen) van de nieuwbouw (woningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf). De doorzichten naar het buitengebied worden met het planvoornemen verbeterd. De bouwwerken moeten voldoen aan de afmetingen zoals gegeven in de regels. De woningen binnen het planvoornemen hebben een maximale inhoud van 750 m³. De nokrichting is daarentegen niet vastgelegd binnen het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet ook in de inrichting van de achterzijde van het perceel. Naast de twee Ruimte voor Ruimte-woningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf (met bijbehorende bouwwerken) is het niet toegestaan om op de overige gronden bouwwerken te realiseren indien het valt buiten een bouwvlak of functieaanduiding, tenzij het gaat om erf- en terreinafscheidingen. De rest van de percelen dienen ingericht te worden als graslanden met geen tot weinig opgaande beplanting. De bomen aan de voorzijde van het perceel worden zo veel mogelijk behouden. Zo ontstaat een verbetering van het weids en onbelemmerd zicht vanaf de Vuurlijn richting het schootsveld van de Stelling van Amsterdam en blijft het landschappelijk karakter overeind.

Verkeer en parkeren

In de toekomstige situatie zullen twee extra woningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd worden. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar

een burgerwoning en de bestaande schuur omgezet naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf.

Volgens het CROW is de parkeernorm, uitgaande van een matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom, voor één vrijstaande woning minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen. Bij elke woning binnen het plangebied wordt voldoende ruimte vrijgehouden op eigen terrein om te voorzien in minimaal 3 parkeerplaatsen. Daarnaast voorziet het planvoornemen in een tweetal accommodaties voor recreatief nachtverblijf, waarbij in totaal 14 kamers mogelijk worden gemaakt. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de parkeernorm horende bij een gemiddelde voorziening voor recreatief nachtverblijf (3-sterren hotel). Volgens het CROW is de parkeernorm bij een recreatief nachtverblijf van 14 kamers, uitgaande van een matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom, minimaal 14 en maximaal 16 parkeerplaatsen. Het bij de accommodaties horende perceel voorziet in voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen mogelijk te maken op eigen terrein. Voor alle benodigde parkeerplaatsen met betrekking tot dit planvoornemen is er op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om hier in te voorzien, waardoor parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

De bewoners van de woningen en de gebruikers van het recreatief nachtverblijf zullen in de toekomstige situatie gebruik maken van de bestaande in-/uitrit.

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’. De Stelling is onder andere gelegen in Uithoorn en binnen het plangebied. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken. Het plangebied in de Stelling van Amsterdam is weergegeven in paragraaf 2.2. In het provinciale beleid (paragraaf 4.2) wordt dieper 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 wordt verder ingegaan op de Stelling.

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 twee Ruimte voor Ruimte-woningen en één accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en een bestaande schuur omgezet naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. 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 een verplaatsing 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 noodzakelijk om aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan met betrekking tot de woningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf.

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 slechts twee extra woningen 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. Het planvoornemen voor accommodaties voor recreatief nachtverblijf past binnen de structuurvisie van de gemeente Uithoorn. Voor het dorps- en landelijke gezicht van Uithoorn ligt de nadruk ook op ruimte voor kleinschalige recreatie. De behoefte aan dergelijke (recreatieve) activiteiten blijkt dus aanwezig te zijn. De structuurvisie van Uithoorn is nader uitgewerkt in '4.3 Gemeentelijk beleid'.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen voorziet in het slopen van een oppervlakte aan te slopen bebouwing, het realiseren van energiezuinigere nieuwbouw (woningen en accommodatie voor recreatief nachtverblijf) en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en een bestaande schuur naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Hiermee wordt de kwaliteit ter plaatse verbeterd. Daarnaast trekt het gebied meer bekeek door de komst van accommodaties voor recreatief nachtverblijf. Dit sluit aan bij het grote groeipotentieel op lange termijn van de toeristische sector. De grootste potentie ligt namelijk bij een vergroting van het inkomend toerisme vanuit niet-Europese landen en meer korte vakanties in eigen land. De komst van een recreatieve verblijfsplaats speelt hierop in en sluit aan op de economische visie van de gemeente Uithoorn (zie ook paragraaf 4.3 onder kopje Economische Visie).

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat de nieuwbouwwoningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling. Het realiseren van accommodaties voor recreatief nachtverblijf wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling. Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt echter dat zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan onderliggend planvoornemen.

Conclusie

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. Zodat 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 & 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):
 - Houd het profiel in stand en zet in 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 worden enkele overtollige opstellen gesloopt ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

De Vuurlijn, waar het plangebied aan grenst, is aangemerkt als hoofdverdedigingslijn binnen de Stelling van Amsterdam. Het perceel is in de huidige situatie aan twee 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 aan de noordkant. De woning sluit aan op de bestaande verkavelingsstructuur en daarnaast wordt openheid naar het achterliggende landschap gecreëerd door tussen de woningen ruimte open te laten. Dit is gewaarborgd in de regels van dit bestemmingsplan. De openheid zorgt voor zichtlijnen die vanaf de Vuurlijn het achterliggende landschap raken. Het planvoornemen valt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen dient landschappelijk te worden ingepast.

De inpassing van een ontwikkeling middels de Ruimte voor Ruimte-regeling dient op een zeer zorgvuldige wijze te gebeuren. Een dergelijke ontwikkeling moet zorgen voor een versterking van de beeldkwaliteit op de compensatielocatie door een goede keuze van de aard en omvang van de bebouwing en een verantwoorde inpassing in het landschap. In hoofdstuk 3 onder het kopje 'Landschappelijke inpassing' is het planvoornemen landschappelijk ingepast. Daarnaast dient de initiatiefnemer zich aan verplichtingen te houden ten aanzien van sloop, sanering en herinrichting. Zodoende wordt ter plaatse van het plangebied een kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch gewaarborgd. De betreffende verplichtingen zijn als voorwaardelijk verplichting opgenomen in de planregels en staan weergegeven in hoofdstuk 3 onder het kopje 'Verplichtingen initiatiefnemer en gemeente'.

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

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 woningen 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.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in twee nieuwbouwwoningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf die tot stand komen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Daarnaast wordt door middel van deze regeling ook een verandering van bedrijfs- naar burgerwoning mogelijk gemaakt en een bestaande schuur wordt omgezet naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Het planvoornemen vindt plaats op de saneringslocatie. Met het planvoornemen wordt de overtollige bebouwing gesloopt. Tevens worden de woningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf landschappelijk ingepast zodat een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied plaatsvindt. De initiatiefnemer dient zich aan verplichtingen te houden ten aanzien van sloop, sanering en herinrichting. Zodoende wordt ter plaatse van het plangebied een kwaliteitsverbetering van het landschap juridisch gewaarborgd. De betreffende verplichtingen zijn als voorwaardelijk verplichting opgenomen in de planregels en staan weergegeven in hoofdstuk 3 onder het kopje 'Verplichtingen initiatiefnemer en gemeente'. Het planvoornemen is passend binnen het provinciaal beleid.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat 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. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

Visie op hoofdlijnen

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

- 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 forten, 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 & 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:

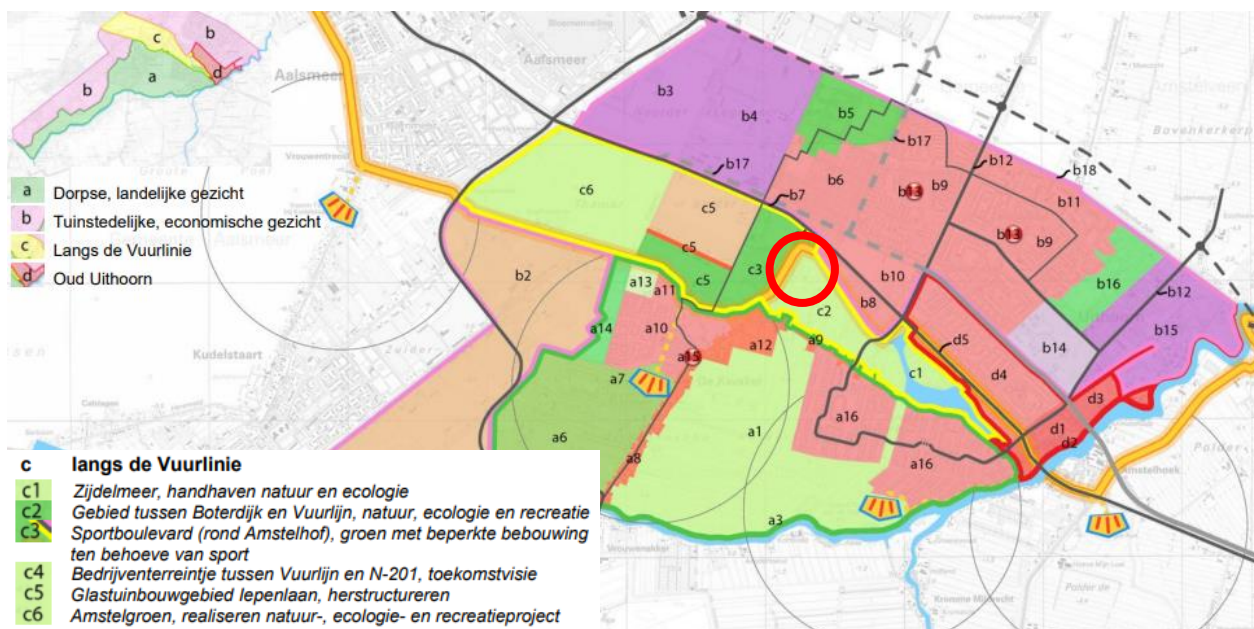
Het overgangsgebied langs de Vuurlinie ligt tussen het tuinstedelijke, economische gezicht en het dorpse, landelijke gezicht. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies die het zicht vanaf de N196 (voorheen N201) op het landelijke gebied met de Vuurlinie 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 Vuurlijn en is op de visiekaart aangewezen als ‘Gebied tussen Boterdijk en Vuurlijn, natuur, ecologie en recreatie’ (c2).



Afbeelding 10: Visiekaart structuurvisie Uithoorn

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. Inherent aan de Ruimte voor Ruimte-regeling betekent dit dat in ruil daarvoor woningbouw en één accommodatie voor recreatief nachtverblijf kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen eveneens één bestaande schuur en één bedrijfswoning omgezet worden naar respectievelijk een accommodatie voor recreatief nachtverblijf en een burgerwoning.

Deze nieuwe gebouwen passen binnen de kenmerken van het gebied ‘Langs de Vuurlijn’ en zorgen ervoor dat op zorgvuldige wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten in het gebied. Dit wordt gedaan door ter plaatse van de voormalige glasopstanden open agrarische grond te realiseren.

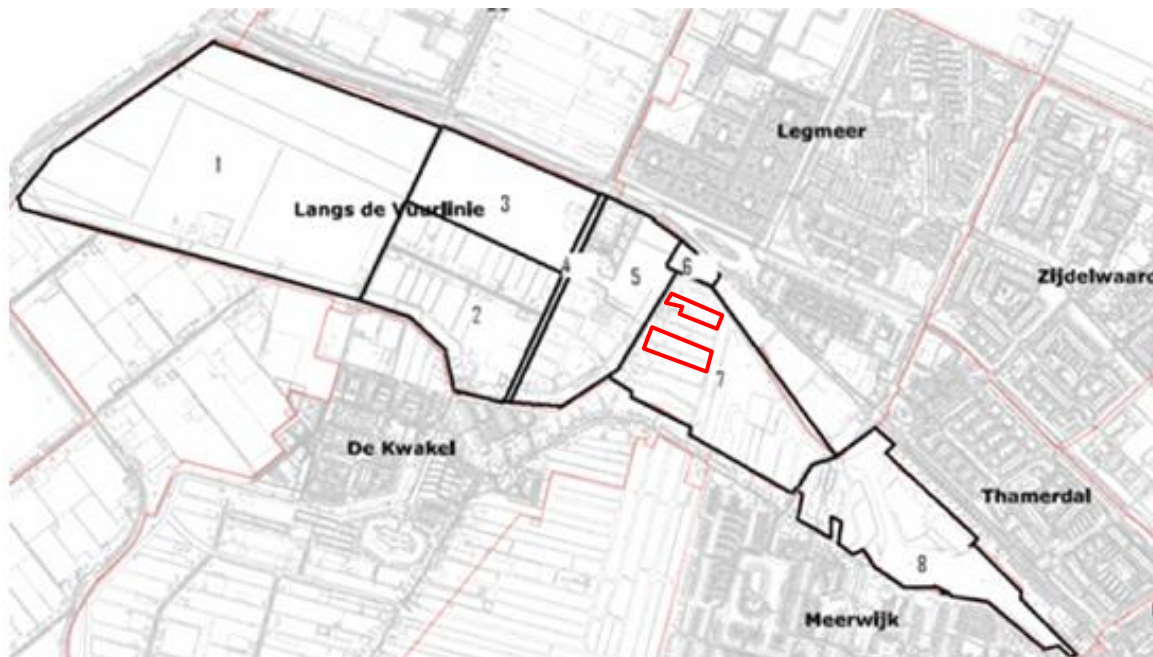
Kadernota Landelijk Gebied

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 Vuurlijn’, waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, is het volgende opgenomen in de nota.

Langs de vuurlijn

Het gebied ‘Langs de Vuurlijn’ 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 11: Kadernota – uitsnede Langs de Vuurlinie 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 15-21.

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 worden in deze visie gestopt en de verrommelde plekken worden verbeterd.

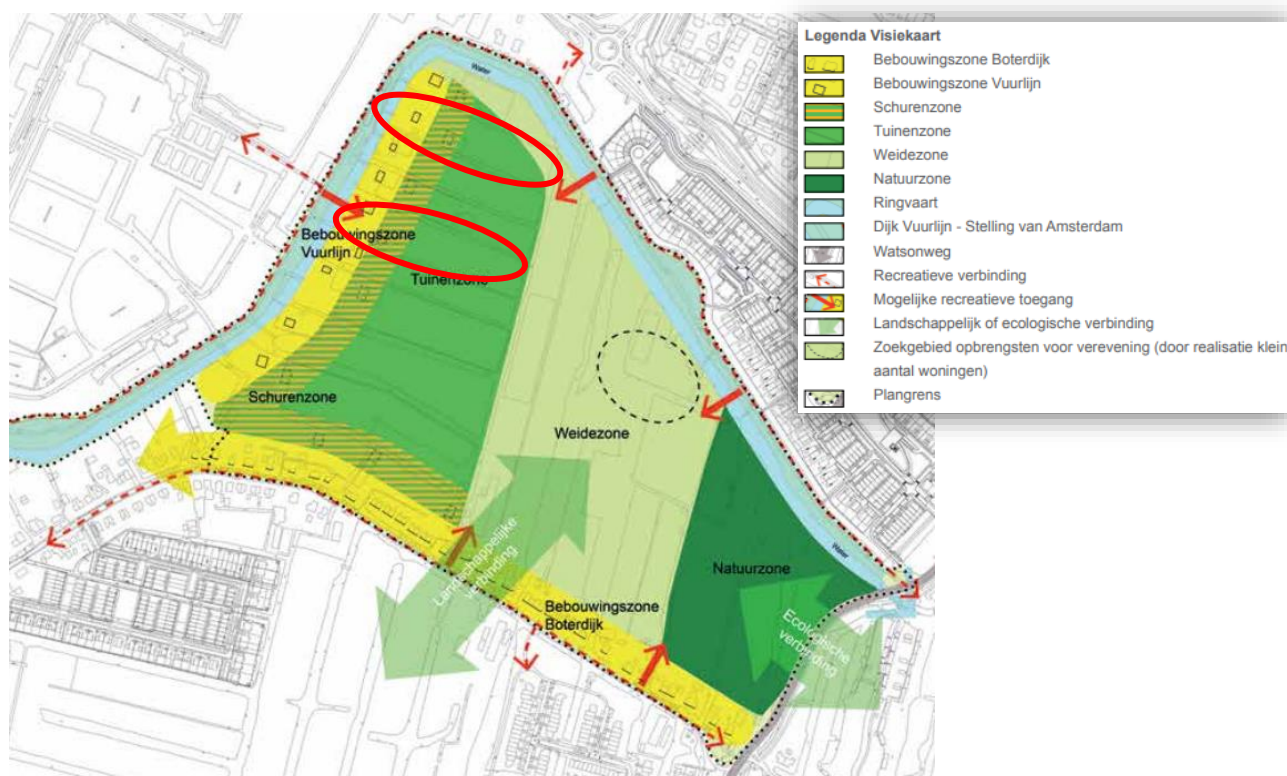
De toekomstige invulling van het gebied met recreatie en natuur betekent ook dat de huidige functies die daar niet bij passen geleidelijk zullen gaan verdwijnen. Wonen in de bebouwingslinten blijft mogelijk. De kassen en bedrijven passen minder in dat beeld en zullen geleidelijk plaats maken voor groene en recreatieve functies. Dit betekent dat er 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. Deze 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', 'Schurenzona' én 'Tuinenzone'. Dit is te zien in afbeelding 12.



Afbeelding 12: 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.

Ten behoeve van het planvoornemen worden meerdere vormen van bebouwing toegestaan in de 'Bebouwingszone Vuurlijn'. Het betreft de twee bijkomende woningen, een om te zetten woning (van bedrijfs- naar burgerwoning), een nieuw te bouwen accommodatie ten behoeve van het recreatief nachtverblijf, een om te zetten bestaande schuur naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf en bijbehorende bouwwerken.

Volgens de gebiedsvisie moet deze bebouwing passen bij de andere woningen in deze 'Bebouwingszone'. Daarnaast dient zowel de Ringvaart als het bestaande slotenpatroon in dit deel van de Vuurlijn behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Op de kavels is het mogelijk vrijstaande bebouwing te realiseren. Hierbij is echter de vrije ligging op een ruime kavel met doorzichten naar het achtergebied een voorwaarde. Verder dient rekening gehouden te worden met de eisen die gesteld worden in verband met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn. De Vuurlijn behoort bij de 'Stelling van Amsterdam', welke onderdeel is van het UNESCO Werelderfgoed. Dit versterkt de cultuurhistorische waarden. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling van Amsterdam. De realisatie van de betreffende bebouwing is mogelijk, indien rekening is gehouden met de genoemde voorwaarden.

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 gebiedsvisie wordt aangegeven dat het in de 'Schurenzone' mogelijk is om kleinschalige (hobbymatige) bebouwing te realiseren (bv. schuur, hobbykas, kleinschalige verblijfsrecreatie, etc.). Hierbij geldt dat de bebouwing binnen één 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.

Bij de realisatie van de ontwikkelingen, zal er in de 'Schurenzone' de mogelijkheid zijn om bebouwing op te richten. Volgens het planvoornemen is het mogelijk om in deze zone een (kleinschalige) recreatievoorziening (recreatief nachtverblijf), meerdere schuilstallen, een rolkas en een opslag voor duurzame energie en bijbehorende bouwwerken (behorende bij de woningen) te realiseren. Het recreatief nachtverblijf is een verblijfsrecreatie met een beperkte publiekaantrekkende werking. De overige bebouwing past eveneens binnen het beleid, aangezien het kleinschalige bebouwing betreft vergelijkbaar met een schuur en hobbykas.

Tuinenzone

De 'Tuinenzone' is de grootste zone van het plangebied. Deze zone 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, volkstuinen, etc.

Met het planvoornemen valt alleen de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2' binnen de 'Tuinenzone', waarbij de op deze bestemming liggende aanduidingen en bouwvlak buiten de 'Tuinenzone' vallen. Op de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2' is het niet mogelijk om bebouwing buiten een aanduidingsvlak of bouwvlak te realiseren. Dit gedeelte van de percelen wordt ingevuld als grasland dat past binnen het beleid van de 'Tuinenzone'.

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 er een strategie opgesteld. Het planvoornemen ligt in het dorp 'De Kwakel'. De strategie van De Kwakel komt neer op 'behouden, maatwerk verbeteren'. Dit houdt 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- en/of nieuwbouw. 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 verhuiscandidate zoekt binnen De Kwakel. De leefbaarheid is goed en de kwaliteit van de openbare ruimte is redelijk tot goed. Verbetering is al gepland."

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een tweetal nieuwe (vrijstaande) woningen en een recreatief nachtverblijf in De Kwakel. Daarnaast wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en een bestaande schuur naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Dit is in lijn met de genoemde strategie dat stelt dat de lokale vraag leidend is bij de invulling van kansen voor (ver-)nieuwbouw.

Economische Visie 2020 SamenWerken

Op 11 februari 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. De gemeente wil inspelen op kansen voor recreatie en toerisme. Op de lange termijn blijft toerisme een sector met groot groeipotentieel, vooral door meer inkomend toerisme vanuit niet-Europese landen en meer vakanties in eigen land. Actieve recreatie, zoals wandelen, kanovaren en fietsen, waarbij ook iets te beleven en te leren valt op het gebied van natuur en cultuur, wint aan terrein.

Het planvoornemen speelt (door middel van de realisatie van één accommodatie voor recreatief nachtverblijf en de omzetting van een bestaande schuur naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf) in op de kansen voor recreatie en toerisme in het gebied rond de Vuurlijn en sluit hiermee aan op de economische visie van de gemeente Uithoorn.

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 bestaand bebouwd gebied. Het toevoegen van extra woningen via de Ruimte voor Ruimte-regeling gaat op kleine schaal ook schaarste tegen. Het actiepunt ligt hiermee in lijn met het actiepunt uit het Actieplan wonen.

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. De bebouwing aan de Vuurlijn bestaat oorspronkelijk 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 en doorzichten naar het omringende landschap van groot belang zijn en daarom als uitgangspunt voor de welstandscriteria gelden. 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. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en gesitueerd.

De beoogde ontwikkeling wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie

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

planvoornemen betreft vrijstaande hoofdmassa's met aan weerszijden een vrijblijvend doorzicht naar het achtergelegen gebied. Hiermee is het in lijn met de gebiedsgerichte welstandscriteria.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

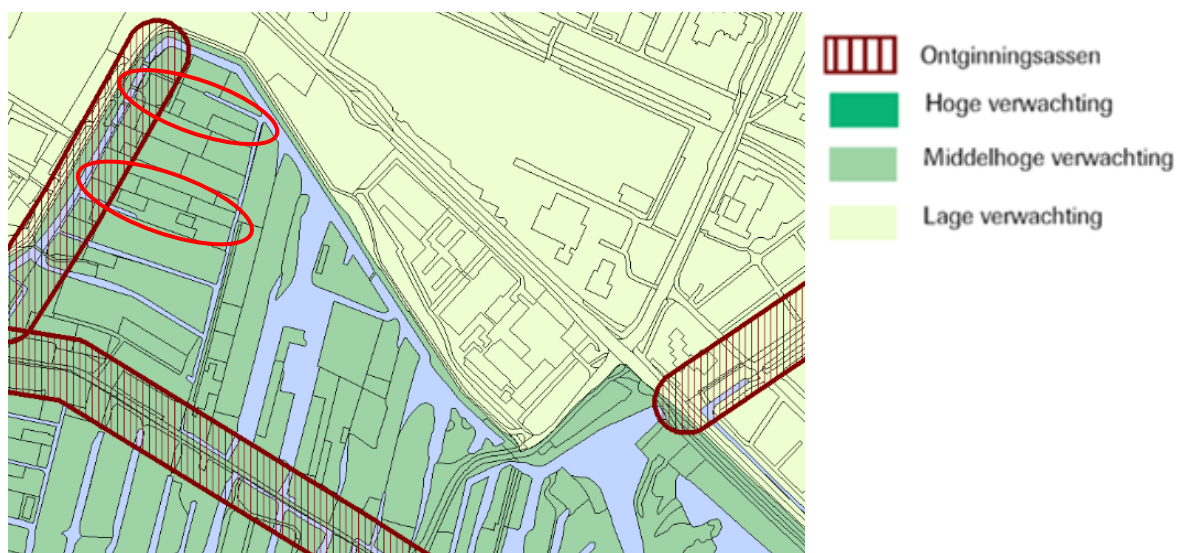
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

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

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 er niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het plangebied is gelegen in een gebied met ontginningsassen en middelhoge verwachting.



Afbeelding 13: 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

Aangezien onderliggend planvoornemen voorziet in een bodemverstoring groter dan de drempelwaarde voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is het noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.

Vuurlijn 15

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan heeft Aeres Milieu B.V op 28 november 2019 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek¹ uitgevoerd op het perceel Vuurlijn 15. De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is realisatie van woningen.



Abbeelding 14: Plangebied archeologisch onderzoek Vuurlijn 15 met de locatie van de boorpunten.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat het plangebied te nat zal zijn geweest voor bewoning, gezien het aanwezige roodbruine veenpakket onder de (recent) verstoorte bovengrond. Het kan niet worden uitgesloten dat zich onder de verstoring van 65 tot

¹ Aeres Milieu B.V., archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Vuurlijn 15 De Kwakel, 28 november 2019

100 centimeter -mv nog dieper reikende sporen aanwezig zijn. Hoewel de kans hierop beperkt is. Mocht dit echter het geval zijn dan zullen deze resten vermoedelijk bestaan uit dieper ingegraven sporen als greppels, putten en diepe kuilen. Door de vermoedelijk diep reikende verstoring, als gevolg van agrarisch gebruik en moderne verhardingen, zal de samenhang van deze sporen verloren zijn en dienen de sporen als solitair te worden gezien. Dergelijke sporen hebben slechts beperkte informatie waarde.

Dit leidt tot het advies dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Vuurlijn 21

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan heeft Aeres Milieu B.V op 28 november 2019 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek² uitgevoerd op het perceel Vuurlijn 21. De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de sloop van een deel van de huidige bebouwing en de realisatie van woningen, accommodatie voor recreatief nachtverblijf en bijbehorende bouwwerken.



Afbeelding 15: Plangebied archeologisch onderzoek Vuurlijn 21 met de locatie van de boorpunten.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat het plangebied sterk beïnvloed is door agrarische activiteiten waarbij een deel van de oorspronkelijke bodem is omgezet. Gezien de relatieve diepteligging van de aangetroffen overgang naar het niet veraarde veen is vermoedelijk rond de 50 centimeter van het oorspronkelijke bodemprofiel omgezet. Dit heeft tot gevolg dat het plangebied vermoedelijk geen archeologische resten herbergt. Diepere sporen zoals greppels, sloten en putten kunnen niet worden uitgesloten. Echter is de samenhang van dergelijke sporen verdwenen onder invloed van de omzetting van de bovengrond. Dergelijke solitaire sporen hebben beperkte zeggenschap en weinig informatiewaarde.

² Aeres Milieu B.V., archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Vuurlijn 21 De Kwakel, 28 november 2019

Derhalve wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn binnen het onderzochte gebied.

Binnen de onderzochte gebieden vervalt hierdoor de archeologische dubbelbestemming. De rest van het plangebied behoudt deze dubbelbestemming wel.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

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

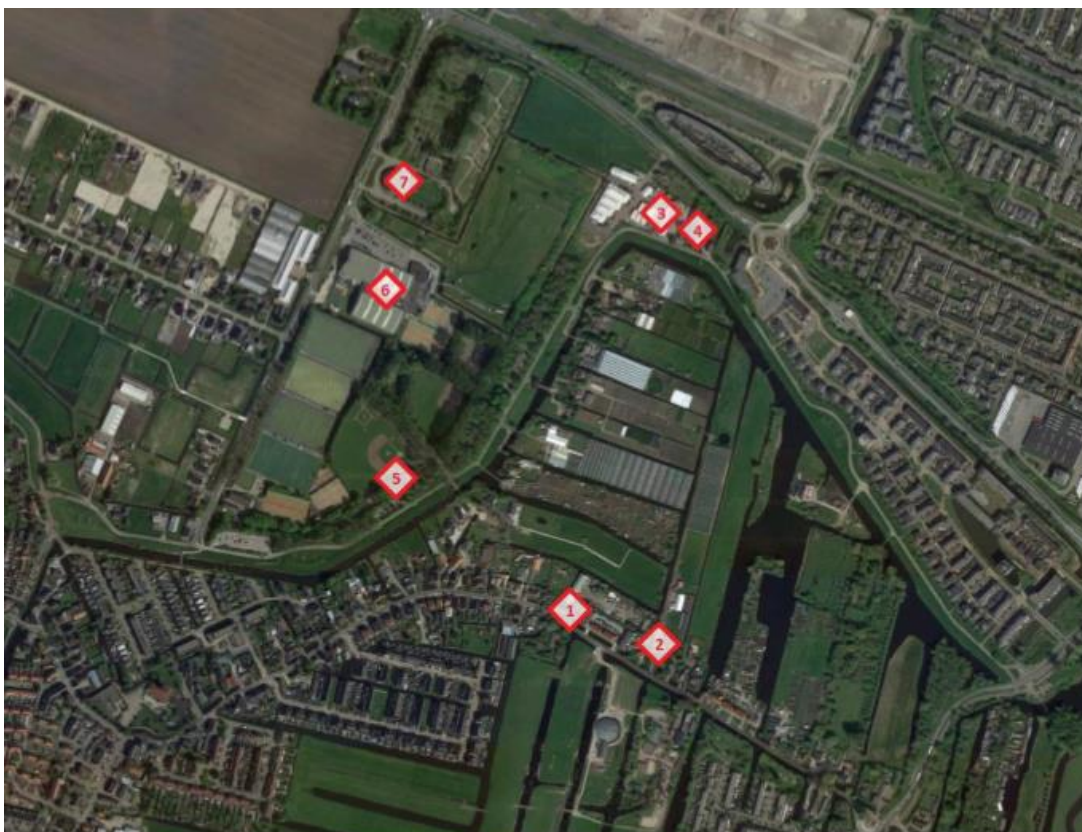
Voor het plangebied is in zijn algemeenheid sprake van omgevingstype 'rustig buitengebied'. De meeste bedrijvigheid langs dit gedeelte van de Vuurlijn is of wordt in de toekomst beëindigd.

Zo wordt voor de Vuurlijn 13 één nieuwe vrijstaande woning en een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning middels een Ruimte voor Ruimte-regeling. Aan de Vuurlijn 17 zijn voormalige kassen gesloopt en wordt een tweekapper gerealiseerd, waarbij de bestaande vrijstaande woning blijft gehandhaafd.

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

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustig buitengebied'
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 16: Locaties bedrijven

No.	Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
1.	Boterdijk 116	Aannemersbedrijf	3.1	50 meter	Ca. 220 meter
2.	Boterdijk 90	Glastuinbouwbedrijf	2	30 meter	Ca. 360 meter
3.	Kon. Maximalaan 44 t/m 56	Autohandel en reparatiebedrijf	2	30 meter	Ca. 130 meter
4.	Vuurlijn 12	Bouwinstallatie	2	30 meter	Ca. 140 meter
5.	Vuurlijn 24	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	50 meter	Ca. 130 meter
6.	Noorddammerweg 30	Sportscholen, gymnastiekzalen	2	30 meter	Ca. 260 meter
7.	Noorddammerweg 40	Crematoria	3.2	100 meter	Ca. 380 meter

Gelet op de richtafstanden die behoren bij milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 bedrijven en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen. Daarmee wordt enerzijds het planvoornemen niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Conclusie

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

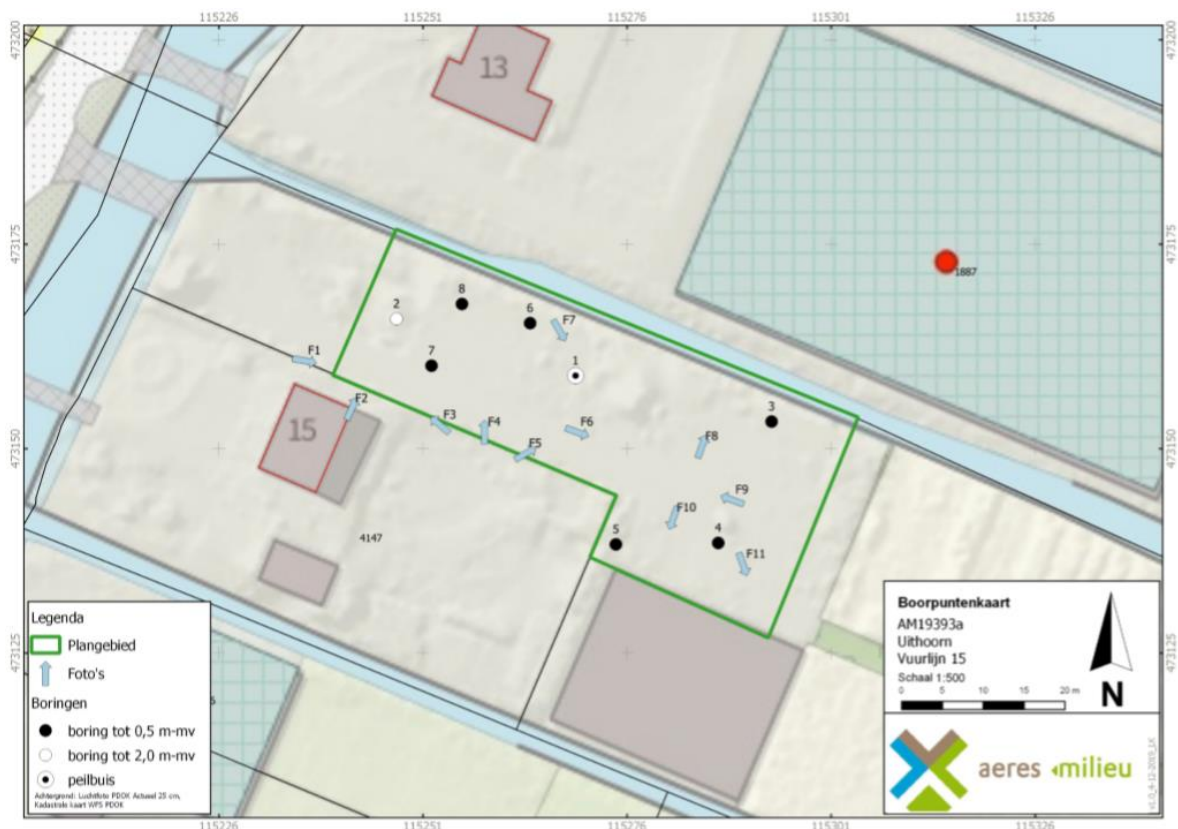
5.4 Bodemkwaliteit

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

Vuurlijn 15

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan heeft Aeres Milieu B.V in november en december 2019 een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest³ uitgevoerd op het perceel Vuurlijn 15. Het perceel staat kadastraal bekend als Uithoorn sectie C nummer 4148 (ged.) met een oppervlakte van circa 1.420 m².



Afbeelding 17: Kaart boringen en peilbuizen Vuurlijn 15 (verkennend bodemonderzoek Aeres Milieu B.V.)

In het plangebied zijn 7 boringen en één peilbuis geplaatst tot maximaal 2,0 m-mv. Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen, PAK en som DDD. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. De gemeten concentraties

³ Aeres Milieu B.V., verkennend bodemonderzoek incl. asbest Vuurlijn 15 De Kwakel, 20 december 2019

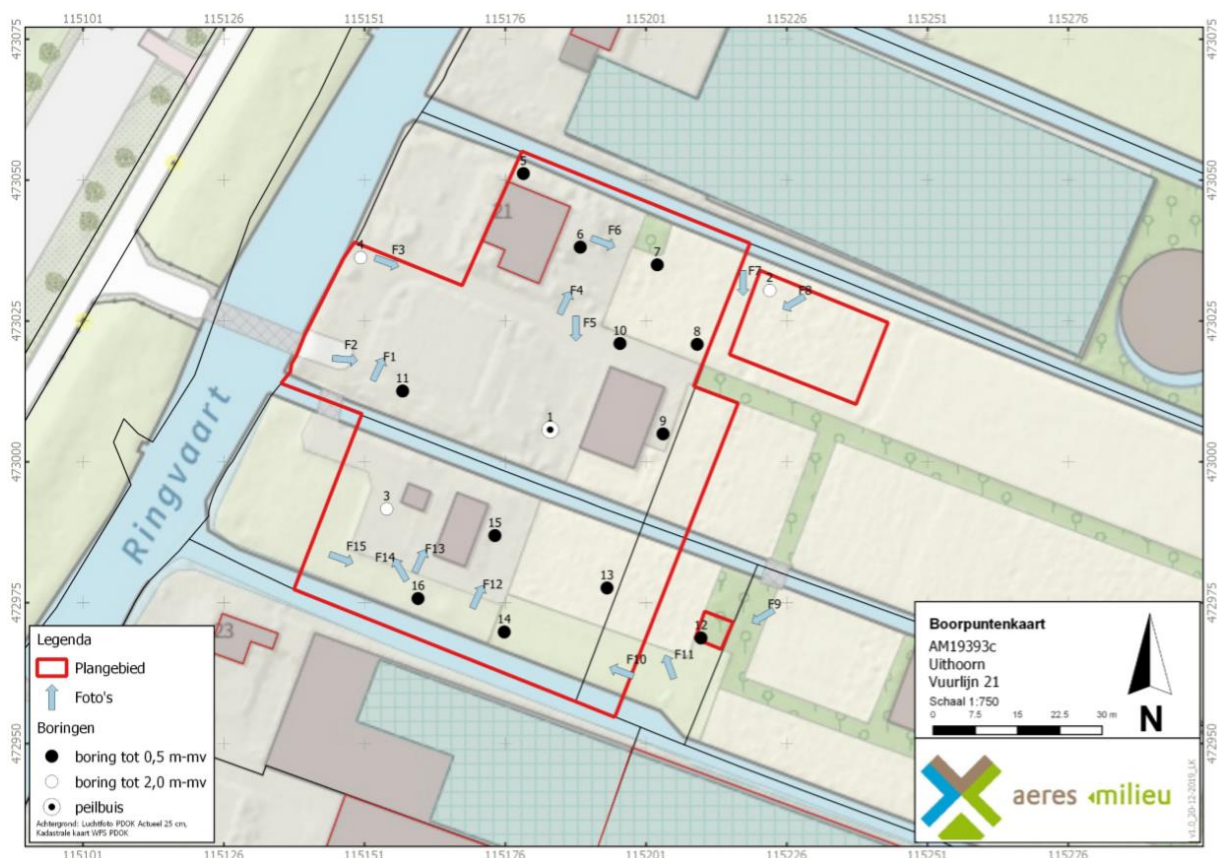
liggen echter ruim beneden de tussenwaarden. Het aangetoonde licht verhoogde gehalte aan DDD bevestigt het (voormalige) gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Het freatische grondwater is licht verhoogd met barium en naftaleen. De licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen worden waarschijnlijk van buiten de locatie aangevoerd, aangezien in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. Het verhoogde gehalte aan naftaleen is op basis van de resultaten van het vooronderzoek en zintuiglijke waarnemingen tijdens de monsternamen niet te verklaren. Op de locatie zijn ook geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalten.

Gelet op de gemeten concentraties wordt het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Tijdens de veldinspectie zijn er geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor beoogde bestemmingswijziging (wonen) en het gebruik van de locatie.

Vuurlijn 21

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan heeft Aeres Milieu B.V in november en december 2019 een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest⁴ uitgevoerd op het perceel Vuurlijn 21. Het perceel staat kadastraal bekend als Uithoorn sectie C nummers 4248, 4249 (ged.), 4250 en 4251 met een oppervlakte van circa 5.680 m².



Afbeelding 18: Kaart boringen en peilbuizen Vuurlijn 15 (verkennend bodemonderzoek Aeres Milieu B.V.)

⁴ Aeres Milieu B.V., verkennend bodemonderzoek incl. asbest Vuurlijn 21 De Kwakel, 20 december 2019

In het plangebied zijn 15 boringen en één peilbuis geplaatst tot maximaal 2,0 m-mv. Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen, OCB's, kwik en lood. Daarnaast is de ondergrond licht verhoogd met kwik. De gemeten (licht verhoogde) concentraties in het bodemonderzoek liggen echter ruim beneden de tussenwaarden. De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan OCB's bevestigt het (voormalige) gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Het freatische grondwater is licht verhoogd met barium. Het licht verhoogde gehalte aan barium wordt waarschijnlijk van buiten de locatie aangevoerd, aangezien in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. Verhoogde gehalten aan barium zijn vaak van natuurlijke oorsprong. Op de locatie zijn ook geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalte.

Gelet op de gemeten concentraties wordt het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Tijdens de veldinspectie zijn er geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor beoogde bestemmingswijziging (van agrarisch naar wonen) en het gebruik van de locatie.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 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 5.8 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 belemmeringsstroken 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

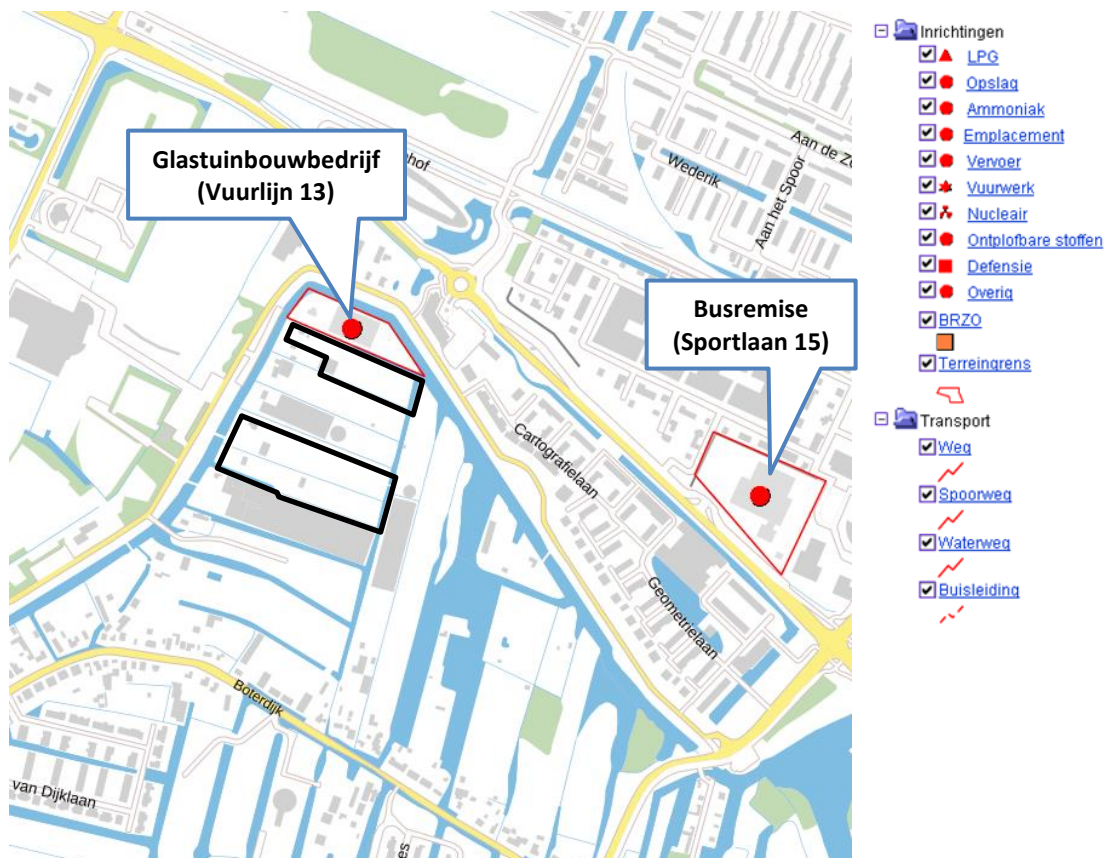
Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

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 binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, te weten een glastuinbouwbedrijf aan de Vuurlijn 13 en een busremise aan de Sportlaan 15. Aan de Vuurlijn 13 is een propaantank aanwezig met een hinderzone van 20 meter. Vuurlijn 13 krijgt echter een woonbestemming, waardoor de propaantank wordt verwijderd. Aan de Sportlaan 15 is een ondergrondse dieseltank aanwezig. De ondergrondse dieseltank ligt echter ver genoeg van het plangebied. De risicoafstand reikt niet tot het plangebied.



Afbeelding 19: Risicokaart Noord-Holland – uitsnede plangebied (zwart omlijnd)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 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.

In de nabije omgeving van het plangebied is slechts één weg aanwezig. Het gaat hierbij om de Vuurlijn, tevens de ontsluitingsweg van het perceel. Deze weg is een 30 km/uur-zone, maar in het kader van een ruimtelijke ordening heeft de gemeente aangegeven dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai toch gewenst is.

Onderzoek

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd (toegevoegd als bijlage 1) naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de bebouwing in de nieuwe situatie. Dit onderzoek is uitgevoerd om te toetsen of er sprake is van overtreding van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de zone van de Koningin Máximalaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Vuurlijn opgenomen in het akoestisch onderzoek. De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De geluidbelasting ten gevolge van de Koningin Máximalaan is maximaal 44 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde (48dB), waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

De weg Vuurlijn is een niet gezoneerde weg (30 km/zone), waardoor deze niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt in dit geval eveneens niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 42 dB (excl. Art. 110g Wgh). Met betrekking tot de geluidbelasting is er bij het planvoornemen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 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

⁵ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Wegverkeerslawaaï, rapportnummer M19 693.401.1, 2 december 2019*

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.

Ook het aspect stikstof kan zorgen voor belemmeringen. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.9 'Natuurwetgeving'.

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 voor twee nieuwbouwwoningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat hiervoor in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

De komst van accommodaties voor recreatief nachtverblijf is niet aangewezen als 'niet in betekende mate'. Hetgeen betekent dat aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor de ontwikkeling is een berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit gemaakt (zie afbeelding 20). Bij de berekening is uitgegaan van 34 extra voertuigbewegingen per etmaal op basis van de uitkomsten van de online CROW-tool "parkeren en verkeersgeneratie". Voor de functie recreatief nachtverblijf zijn binnen de online CROW-tool geen verkeersgeneratiecijfers beschikbaar. Gegeven de ligging (op dit moment niet in de directe nabijheid van een station) en het voorzieningenniveau (enkel kamers voor de gasten) wordt aangesloten bij hotel '3 sterren'. In de berekening is uitgegaan van 14 kamers, aangezien dit het maximum aantal toegestane kamers is. Het aandeel vrachtverkeer is daarbij meegenomen. Uitgegaan is van een percentage van 5% van de totale verkeersgeneratie voor zwaar vrachtverkeer en dat komt (afgerond) uit op 2 verkeersbewegingen voor zwaar vrachtverkeer per etmaal.

De verwachting is dat het aantal extra motorvoertuigen in de praktijk lager uit valt, omdat deze berekening uitgaat van een constant volle bezetting van de accommodaties voor recreatief nachtverblijf. Daarbij wordt over enkele jaren een tramstation aan de Koningin Máximalaan op ongeveer 500 meter van het plangebied gerealiseerd waardoor de verwachting is dat er ook mensen met het openbaar vervoer komen. Ook zal in de praktijk de verkeerstoename (als daar überhaupt sprake van zal zijn) lager uitvallen door het stoppen van de kwekerij. Dit betekent een forse vermindering van verkeersbewegingen door vrachtverkeer, landbouwvoertuigen etc. Deze verkeersafname is niet meegenomen in de berekening.

Uit de berekening blijkt dat het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	34
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 20: Worst-case berekening luchtkwaliteit

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen 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 LIB 5.

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.



Afbeelding 21: 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 er 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 worden mitigerende maatregelen genomen, 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 worden twee extra woningen, accommodaties voor recreatief nachtverblijf en een omzetting van een bedrijfs- naar burgerwoning mogelijk gemaakt in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het groepsrisico neemt hierdoor nagenoeg niet toe waardoor mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn.

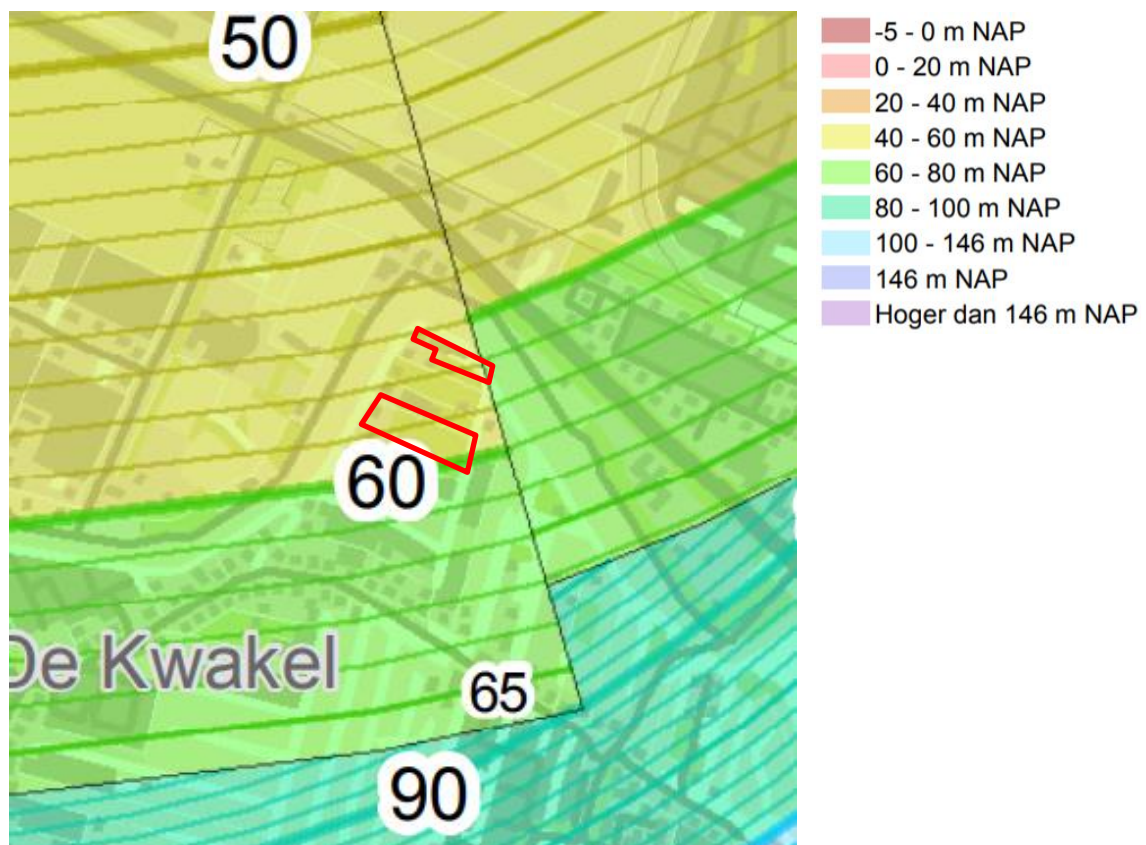
Geluidsaspecten

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 vliegtuiggeluid vanwege de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Eventuele klachten gaan direct naar Schiphol en worden door Schiphol afgehandeld.

Met onderhavig bestemmingsplan worden twee extra woningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf mogelijk gemaakt in het kader van Ruimte voor Ruimte. De gemeente zal naar de nieuwe bewoners communiceren dat zij komen te wonen binnen een 5e LIB gebied, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden 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 zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 50 m +NAP.



Afbeelding 22: Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit, plangebied rood omlijnd

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 50 m +NAP.

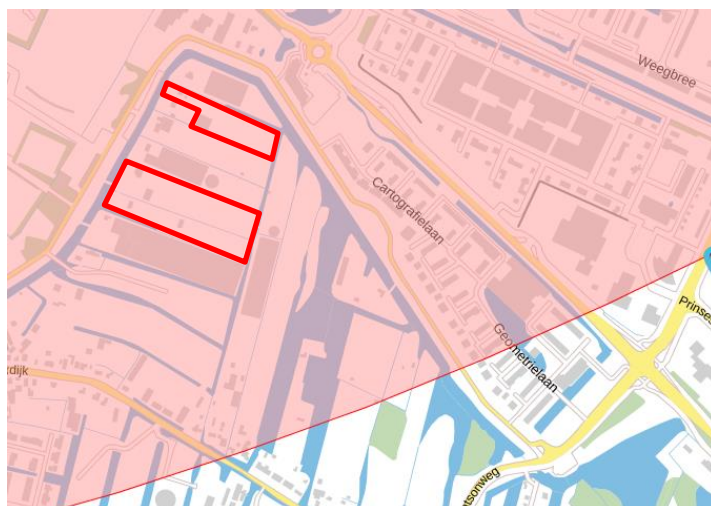
Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

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.

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 23 laat zien dat in het plangebied beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkende functies.



Beperking aantrekken vogels
Thema: luchtvaart
Gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 23: Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van 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.

5.9 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 Quickscan⁶ uitgevoerd (toegevoegd als bijlage 2) om te toetsen of er al dan niet bedreigde diersoorten in hun voortbestaan bedreigd worden. Op 31 oktober 2019 is een veldbezoek afgelegd waarbij gekeken is naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten.

⁶ Elsken Ecologie, ecologische quickscan Vuurlijn 15 – 21, 31 oktober 2019

In het plangebied zijn geen beschermde (verblijfsplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren, vaatplaatsen, vissen, dagvlinders en/of libellen aangetroffen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 6,9 km van het plangebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van circa 300 meter en de dichtstbijzijnde natuur van Natuurnetwerk Nederland ligt op een afstand van circa 500 meter. Vanuit deze natuurgebieden zijn geen bezwaren omtrent het mogelijk voorkomen van beschermde soorten.

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 ecoloog.

Stikstofberekening

Voor het planvoornemen omtrent de beoogde Ruimte voor Ruimte-woningen en accommodaties voor recreatief nachtverblijf is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 2019⁷. Doel van de berekening is het in kaart brengen van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Botshol' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack'. Deze liggen op 6,9 respectievelijk 8,4 km van het plangebied. Bij de sloop- en bouwphase van het planvoornemen 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 (bij een overschatting van de in te vullen gegevens) 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

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 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.

⁷ Ordito, Stikstofdepositie bestemmingsplan Vuurlijn 15 – 21, 30 oktober 2019

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

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

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

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 pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

Het Hoogheemraadschap 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 gemiddeld hoogste grondwaterstand kan tot aan het maaiveld reiken en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen 50 en 80 cm beneden maaiveld.

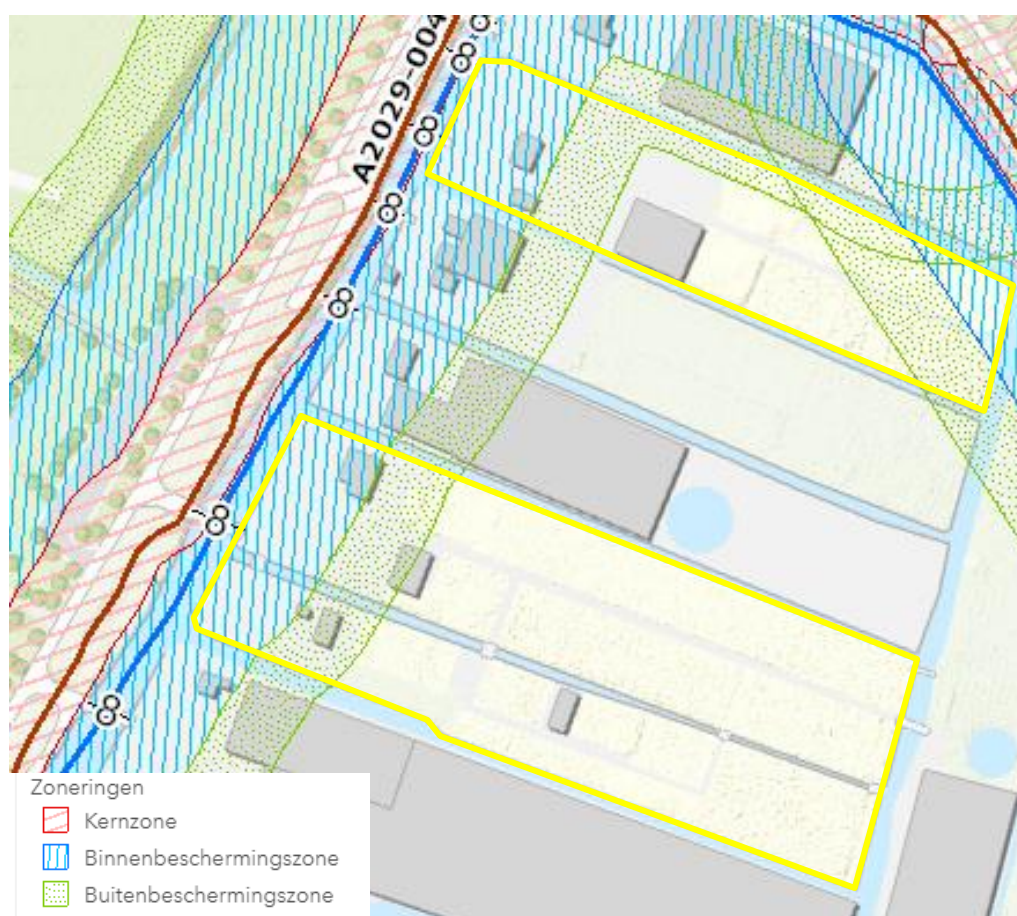
Oppervlaktewater

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 behoeft zodoende planologisch-juridische bescherming in dit bestemmingsplan middels een dubbelbestemming. Verder is in de omgeving van de planlocatie oppervlaktewater aanwezig in de vorm van diverse secundaire waterlopen.

Waterkering

Langs de Vuurlijn is een primaire waterkering van het waterschap. Op grond van de Keur en de legger bestaat de waterkering uit een kernzone en beschermingszones. Het plangebied ligt gedeeltelijk 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.



Afbeelding 24: Zonerings Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht ter hoogte van plangebied (geel = plangebied)

Afvalwater

De bestaande woning en bebouwing aan Vuurlijn 15-21 is aangesloten op de drukriolering bij de Vuurlijn. Via deze drukriolering wordt het afvalwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Uithoorn.

Regenwater

Met het kassencomplex is op het perceel veel verharding aanwezig. Het hemelwater dat hierop 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

De verschillende kassen en bedrijfsgebouwen/bijbehorende bouwwerken aan de Vuurlijn 15-21 worden gesloopt en gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden twee extra woningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd. Verder een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en een bestaande schuur naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf. Daarnaast is ten behoeve van de te realiseren woningen geen significante nieuwe verharding benodigd. In hoofdstuk 3 'Toekomstige situatie' staat aangegeven dat op een groot deel van het plangebied sanering (locatie 1a, 1b, 2 en 3) en op een klein deel (locatie 4) sloop plaatsvindt. Zodoende blijft per saldo het aandeel verharding nagenoeg hetzelfde.

Waterkwantiteit

Voor het plangebied geldt dat er nagenoeg evenveel verharding verdwijnt dan dat er terug komt. Zodoende zijn compenserende maatregelen niet nodig.

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 met of zonder 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

Een deel van het plangebied ligt binnen de binnenbeschermingszone van het waterschap. Deze beschermingszone is in dit bestemmingsplan opgenomen, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd. Dit betreft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Echter, een watervergunning dient aangevraagd te worden bij het waterschap, aangezien er niet gebouwd mag worden zonder vergunning in een beschermingszone.

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.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 een nieuwe rolkas, bestaande en nieuwe schuilstallen, 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. De nieuwe rolkas mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe rolkas mag respectievelijk niet meer dan 2,5 en 4,25 meter bedragen. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 375 m².

Schuilstallen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal'. Uitsluitend één schuilstal per bouwperceel is toegestaan. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 2 en 3,5 meter bedragen. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 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 Recreatie – Verblijfsrecreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf en opslag van duurzame energie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – opslag van duurzame energie' met de daarbij horende tuin, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen, water- en waterhuiskundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – accommodatie 1' mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Voor het hoofdgebouw met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – accommodatie 2' geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7,5 meter.

Per bouwperceel mag één bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor de opslag ten behoeve van duurzame energie worden opgericht, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - opslag van duurzame energie'. De bouwhoogte van het bouwwerk, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter. De oppervlakte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 m².

Voor deze bestemming gelden verder specifieke gebruiksregels.

Artikel 5 Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De bestemming 'Tuin' is aan de voorkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter zijn toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – rvr': Ruimte voor Ruimte woningen met de daarbij horende erven, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden) en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen de bestemming gebouwd worden. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

Per bouwvlak is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 en 8,5 meter bedragen.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m² per woning bedragen. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan respectievelijk 3 en 6 meter bedragen.

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.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsgebieden. Voor het realiseren van bouwwerken is een omgevingsvergunning nodig als het bouwwerk een oppervlakte heeft groter dan 100 m² én verder gaat dan een diepte van 30 cm.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Voor het realiseren van bouwwerken is een omgevingsvergunning nodig als het bouwwerk een oppervlakte heeft groter dan 500 m² én verder gaat dan een diepte van 30 cm.

Artikel 9 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 10 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 11 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 12 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 13 Algemene bouwregels

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

Artikel 14 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 15 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 16 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 17 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 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 19 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 15-21".

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 20 februari 2020 tot en met woensdag 4 maart 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 anders dan dat het ophogen wat waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) betreft de voorkeur heeft om de minimale drooglegging te behalen. Dit is positief voor de waterkering en daarmee wordt het veen niet verder ontwaterd. Met het plan vinden geen noodzakelijke wijzigingen aan de waterkering plaats. Er zijn ook geen inspraakreacties ingediend. De Nota van beantwoording van inspraak- en vooroverlegreactie en ambtelijke wijzigingen is in de bijlagen van de toelichting opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 3 april 2020 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft een ambtelijke wijziging plaatsgevonden op het ontwerpbestemmingsplan. Het plangebied ligt, in tegenstelling tot het genoemde in het ontwerpbestemmingsplan, buiten bestaand stedelijk gebied. In de nota ambtelijke wijziging is toegelicht op welke wijze het verwerkt is in onderhavig bestemmingsplan. De nota ambtelijke wijziging is in de bijlagen van de toelichting opgenomen.

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