

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 17 DE KWAKEL





BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 17 DE KWAKEL GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	20 - 04 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPVuurlijn17-VG01
Auteur(s)	Zoe Zeegers, Jim Leemans



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

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	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	6
2.3	Plangebied	8
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Verkeer en parkeren	10
3.3	Landschappelijke inpassing en duurzaamheid	10
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Archeologie	26
5.3	Bedrijven en milieuzonering	28
5.4	Bodemkwaliteit	31
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Geluid	34
5.7	Luchtkwaliteit	36
5.8	Luchtvaart	37
5.9	Natuurwetgeving	40
5.10	Water	41
6.	Juridische aspecten	48
6.1	Verbeelding	48
6.2	Planregels	48
6.3	Toelichting op de bestemmingen	48
7.	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen:

1. Archeologisch onderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Ecologische quickscan
4. Stikstofdepositie onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het initiatief voor de locatie Vuurlijn 17 in De Kwakel in de gemeente Uithoorn. Het voornemen bestaat uit het realiseren van één tweekapper aan de Vuurlijn 17. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken met het planvoornemen. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie' van de gemeente Uithoorn (vastgesteld op 25 juni 2015) voor het plangebied. De tweekapper is niet passend binnen de woonbestemming, omdat per bouwvlak maar één woning is toegestaan.

Belangrijk is dat het planvoornemen zorgvuldig landschappelijk ingepast wordt vanwege de ligging in de Stelling van Amsterdam. Middels dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de tweekapper juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Vuurlijn 17 in De Kwakel. Dit dorp ligt ten zuiden van de kern Uithoorn. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.500 m², is aan de west- en zuidzijde omsloten door water(gangen) en kan alleen bereikt worden via de brug aan de noordwestzijde. Ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich meerdere percelen met dezelfde langwerpige verkavelingsstructuur. In oostelijke richting ligt de woonwijk Park Krayenhoff met verder naar het noorden de Koningin Máximalaan.

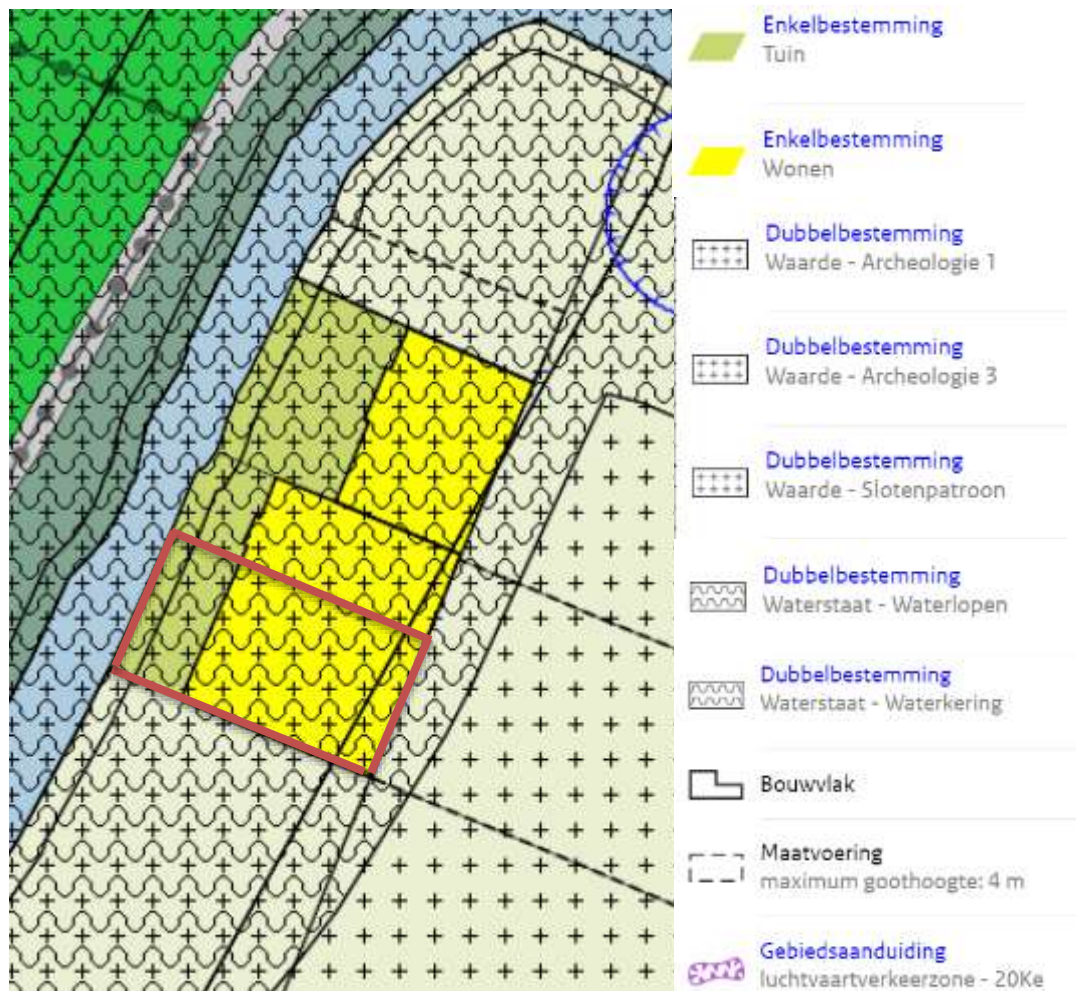


Afbeelding 1: Luchtfoto perceel (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

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



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de vigerende enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Verder komen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Slotenpatroon', 'Waterstaat - Waterlopen' en 'Waterstaat – Waterkering' voor binnen het plangebied en heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke'.

Enkelbestemmingen

Voor de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak en een maatvoering 'maximum goothoogte' opgenomen. Bebouwing moet plaatsvinden binnen het bouwvlak, waarbij voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt. De bestemming 'Tuin' bevindt zich aan de westelijke zijde binnen het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, parkeren en water- en huishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming is het enkel mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

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.

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

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering en de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen.

Tenslotte zijn gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' mede bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het gaat hier om de bescherming van de waterloop aan de voorzijde van het perceel. Deze dubbelbestemming ligt gedeeltelijk over de tuinbestemming binnen het plangebied.

Gebiedsaanduiding

Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 20Ke'. Hier geldt het vrijwaringsbeleid van de 20 Ke-zone rond Schiphol en zijn op de gronden buiten Bestaand Stedelijk Gebied, zoals aangegeven in de provinciale verordening, geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is ondertussen in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen als LIB5 (zie paragraaf 5.8).

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 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.

De gemeenten in de regio werken op verschillende terreinen samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam. De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Er is sprake van afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

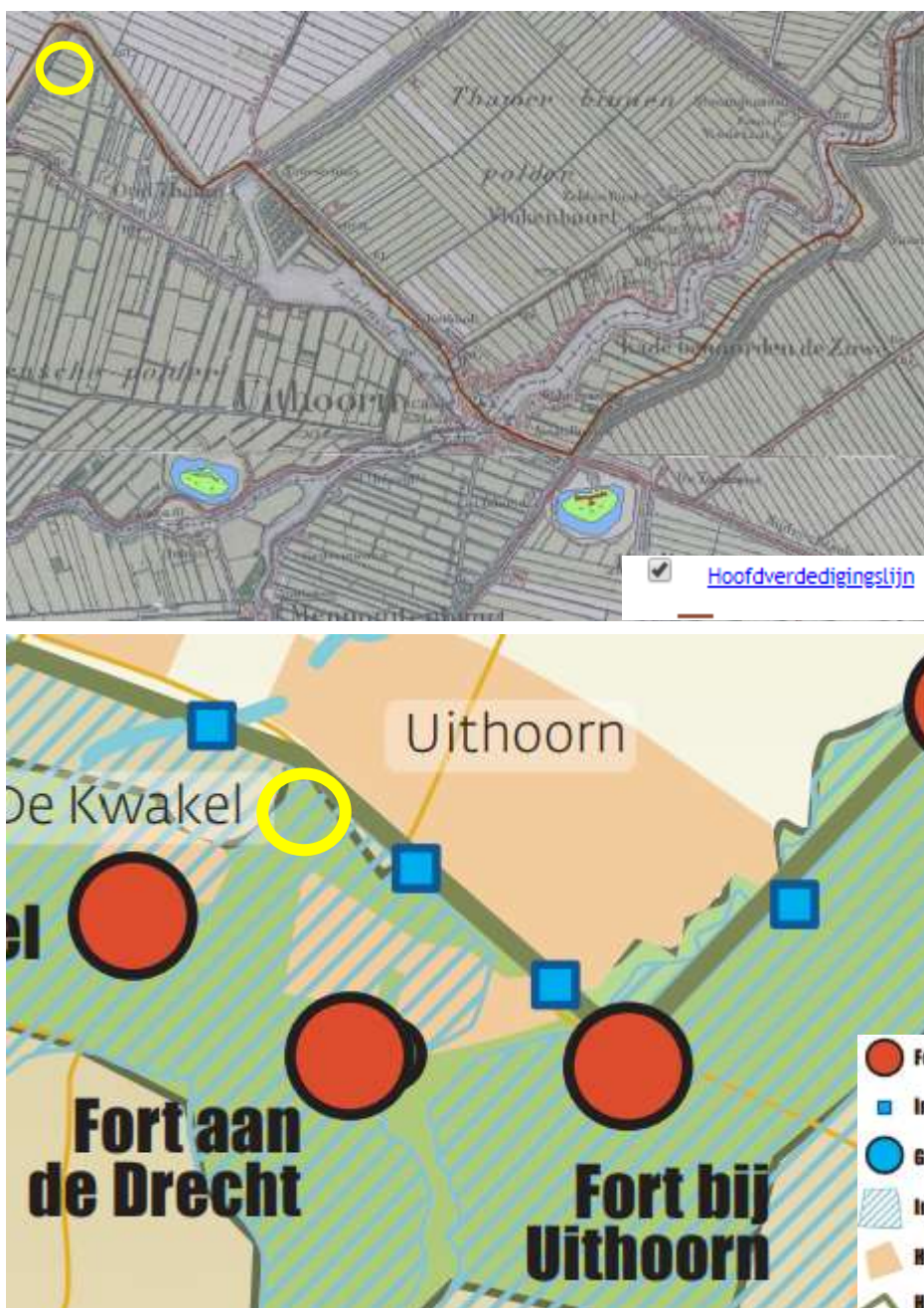
Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850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

De tweedeling in de gemeente Uithoorn van droogmakerijen en bovenland is ontstaan tussen 1850 en 1900 en heeft het landschappelijk beeld sterk veranderd. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. Deze drooglegging vond plaats met behulp van windmolens en stoomgemalen. De grens tussen de hoger gelegen veengronden, de 'bovenlanden', en de laaggelegen polders wordt gevormd door de Ringdijk en de Ringvaart. De dijk en de vaart vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele eenheid.

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

Stelling van Amsterdam

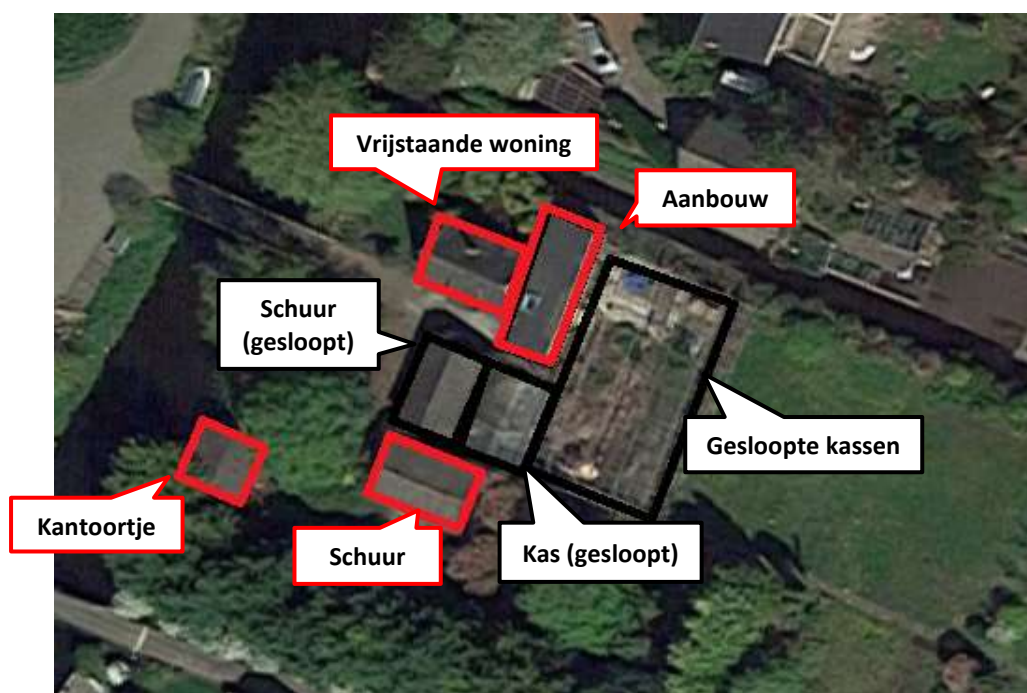
De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed beschermd is. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond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



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

2.3 Plangebied

Op het perceel Vuurlijn 17 zijn momenteel een vrijstaande woning (50 m²) met aanbouw (50 m²), een schuur (48 m²) en een kantoortje (25 m²) aanwezig (rood omlijnd in afbeelding 4). Voorheen waren op het perceel tevens een tweetal kassen (210 m² + 40 m²) en een schuur (48 m²) aanwezig (zwart omlijnd in afbeelding 4), deze zijn inmiddels gesloopt. Ten zuiden van de huidige bebouwing bevindt zich een strook met bomen. Voor de twee (voormalige) schuren staan ook enkele bomen.



Afbeelding 4: Huidige situatie Vuurlijn 17

In afbeelding 5 is de situatie te zien zoals deze oorspronkelijk was (2009). Hier is aan de rechterkant de voormalige schuur te zien, met daarachter de voormalige kassen.



Afbeelding 5: Situatie aan de Vuurlijn 17 in 2009

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie beschreven. Dit betreffen de algemene kenmerken van het planvoornemen, verkeer en parkeren en de landschappelijke inpassing.

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het perceel Vuurlijn 17. De vrijstaande woning met aanbouw en een gedeelte van de reeds gesloopt kassen vallen buiten het plangebied. In afbeelding 6 is het plangebied met een rood gestreepte lijn aangegeven.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie Vuurlijn 17

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een tweekapper mogelijk. De voormalige kassen (250 m²) en één schuur (48 m²) zijn reeds gesloopt. Het kantoor (25 m²) zal tijdens de bouw gebruikt worden als schafteek waarna het zal worden gesloopt. De andere schuur (48 m²) wordt vóór de bouw van de tweekapper gesloopt. In totaal is/wordt circa 371 m² aan bebouwing gesloopt, waarvan 275 m² binnen het plangebied.

In afbeelding 6 is de nieuwe situatie weergegeven. De tweekapper komt ter plaatse van de voormalige schuren. De tweekapper wordt, evenals de naastgelegen woningen (Vuurlijn 17 en 19) gerealiseerd op circa 45 meter van de Vuurlijn. De voorgevel en de nokrichting komen parallel aan de Vuurlijn te liggen. De woningen krijgen een respectievelijk een goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter. De goot- en bouwhoogte is vergelijkbaar met de woning aan de Vuurlijn 15.

De inhoud per woning bedraagt maximaal 500 m³. De totale bouwmassa van de tweekapper zal derhalve maximaal 1.000 m³ bedragen. De footprint per woning bedraagt 76 m². De totale footprint bedraagt derhalve 152 m².

Bij de hoofdgebouwen zijn daarnaast bijbehorende bouwwerken (op basis van de vergunningsvrije regelgeving) toegestaan. Momenteel wordt in het bouwplan uitgegaan van de optie 60 m² aan schuren.



Afbeelding 7: Voorgevel nieuwe situatie

3.2 Verkeer en parkeren

In de toekomstige situatie zullen er twee woningen binnen het plangebied gerealiseerd worden. Volgens het CROW is de parkeernorm, uitgaande van een matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom, voor één tweekapper (2 woningen) minimaal 4 en maximaal 5.

Voor de tweekapper worden 4 extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, waardoor parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen. De bewoners van de tweekapper maken in de toekomstige situatie gebruik van de bestaande in-/uitrit op basis van het recht van overpad.

3.3 Landschappelijke inpassing en duurzaamheid

Het plangebied behoort volgens de gebiedsvisie 'Boterdijk-Vuurlijn' van de gemeente Uithoorn tot de 'Bebouwingszone Vuurlijn' (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. Voorheen had het plangebied een verrommelde aanblik en was de beleving van openheid verdwenen. Met het planvoornemen wordt de ruimtelijk kwaliteit ter plaatse verbeterd. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het planvoornemen hoort daarbij.

De woningen (tweekapper) worden naast elkaar gebouwd. Door de vormgeving, positionering en totale bouwmassa van 1.000 m³ is dit vergelijkbaar met één grote vrijstaande woning. Het worden levensloopbestendige energieneutrale woningen met zonnepanelen op het dak die gebruik maken van een warmtepomp.

De architectuur van de tweekapper wordt modern landelijk. De tweekapper wordt gebouwd in de stijl van een schuurwoning die opgaat in het huidige landschap. De bomen aan de voorzijde van het perceel blijven behouden evenals het slotenpatroon. Hiermee wordt de beleving van openheid gewaarborgd en blijft de doorkijk van een naar Vuurlijn behouden. Het landschappelijke karakter blijft hiermee overeind.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in verband met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de 'Stelling van Amsterdam'. Het plangebied is gelegen binnen de Stelling. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken. Het plangebied in de Stelling van Amsterdam is weergegeven in paragraaf 2.2. In het provinciale beleid (paragraaf 4.2) wordt 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 5.8.

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 woningen. Dit ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die Ladderplichtig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

Kwantitatieve behoefte

De provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit die elk 2 jaar gekoppeld wordt aan het meest recente woonbehoefte-onderzoek. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiële plannen). Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2020-2024 inmiddels 1.825 woningen gepland staan. Daarnaast is er nog ruimte voor 339 woningen (onbekend).

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 voorziet, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een tweekapper met een totale footprint van 152 m² plus 60 m² aan schuren mogelijk. De voormalige kassen (250 m²) en één schuur (48 m²) zijn reeds gesloopt. Het kantoortje (25 m²) zal tijdens de bouw gebruikt worden als schaftkeet waarna het zal worden gesloopt. De andere schuur (48 m²) wordt vóór de bouw van de tweekapper gesloopt. In totaal is/wordt circa 371 m² aan bebouwing gesloopt, waarvan 275 m² binnen het plangebied.

Het planvoornemen voorziet daarmee in het slopen van een groter oppervlakte (371 m²) dan aan bebouwing wordt teruggebouwd (212 m²). Het landschappelijke karakter blijft zo veel mogelijk overeind. De tweekapper wordt modern landelijk, waardoor de kwaliteit ter plaatse optimaal blijft.

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

Conclusie rijksbeleid

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

Ambities van de provincie zijn:

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

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

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap & 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.

De bouw van de tweekapper is passend binnen de Stelling van Amsterdam, omdat de tweekapper qua bouwmassa en positionering goed past bij de omgeving en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. De woningen (tweekapper) worden naast elkaar gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de tweekapper is vergelijkbaar met de woning aan de Vuurlijn 15.

De voormalige kassen (250 m²) en één schuur (48 m²) aan de Vuurlijn 17 zijn inmiddels gesloopt. De andere schuur (48 m²) wordt vóór de bouw van de tweekapper gesloopt. Het voormalig kantoor (25 m²) zal tijdens de bouw gebruikt worden als schaftkeet waarna het zal worden gesloopt. De architectuur van de tweekapper wordt modern landelijk. De tweekapper wordt gebouwd in de stijl van een schuurwoning die opgaat in het huidige landschap.

De woningen krijgen daarnaast zonnepanelen. De bomen aan de voorzijde van het perceel en het slotenpatroon blijven behouden. Het landschappelijke karakter blijft hiermee overeind.

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

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordeningen. In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in de regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Relevante artikelen uit de Omgevingsverordening zijn:

- Artikel 6.24: Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol;
- Artikel 6.49: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Artikel 6.77: Regionale waterkeringen.

Artikel 6.24: Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en de ligging van het plangebied in de LIB 5 zone. Daarmee is in onderhavig bestemmingsplan voldoende rekenschap gegeven aan het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld waarom woningen ter plaatsen aanvaardbaar worden geacht. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van de LIB 5 zone.

Artikel 6.49: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Op basis van artikel 6.49 van de Omgevingsverordening dienen gemeenten in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden. Daarbij is in dit artikel vastgelegd hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in UNESCO-werelderfgoederen. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten.

In de voorgaande paragraaf 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie' heeft reeds de toetsing van het planvoornemen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie plaatsgevonden. Op basis van deze toetsing is in voldoende mate aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling de kernkwaliteiten van het gebied niet aantast. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen

Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering dient een ruimtelijk plan te voorzien in de bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels. Middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt de waterkerende functie ter plaatse in voldoende mate beschermd. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening ten aanzien van Regionale waterkering.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen in lijn is met de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Uithoorn

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/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).

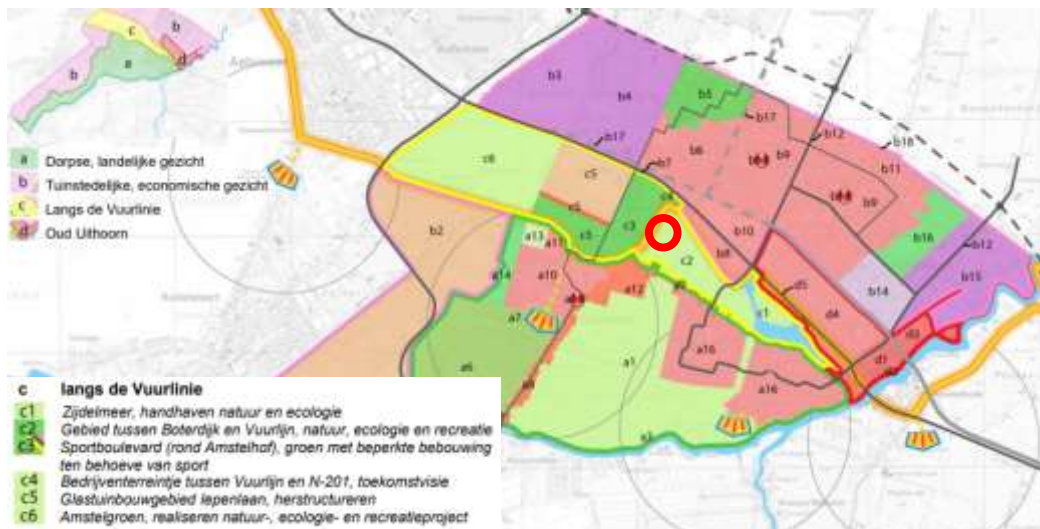
In de visie wordt een hele paragraaf gewijd aan het gebied 'Langs de Vuurlinie'. Hierin is onder andere het volgende voor het plangebied relevante opgenomen:

Het overgangsgedebied 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.



Afbeelding 8: Visiekaart structuurvisie Uithoorn

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

Het planvoornemen betreft geen nieuwe natuur- of recreatieontwikkeling. Wel verbetert met het planvoornemen de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat aan de Vuurlijn 17 door de sloop van oude bebouwing. Het voormalig kantoortje (25 m²) zal tijdens de bouw gebruikt worden als schaftkeet waarna het zal worden gesloopt. De andere schuur (48 m²) wordt vóór de bouw van de tweekapper gesloopt. Hiermee wordt alle oude bebouwing opgeruimd en ontstaat er ruimte om een tweekapper zorgvuldig landschappelijk in te passen waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse verbetert en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toeneemt. Hetgeen in lijn van de structuurvisie is.

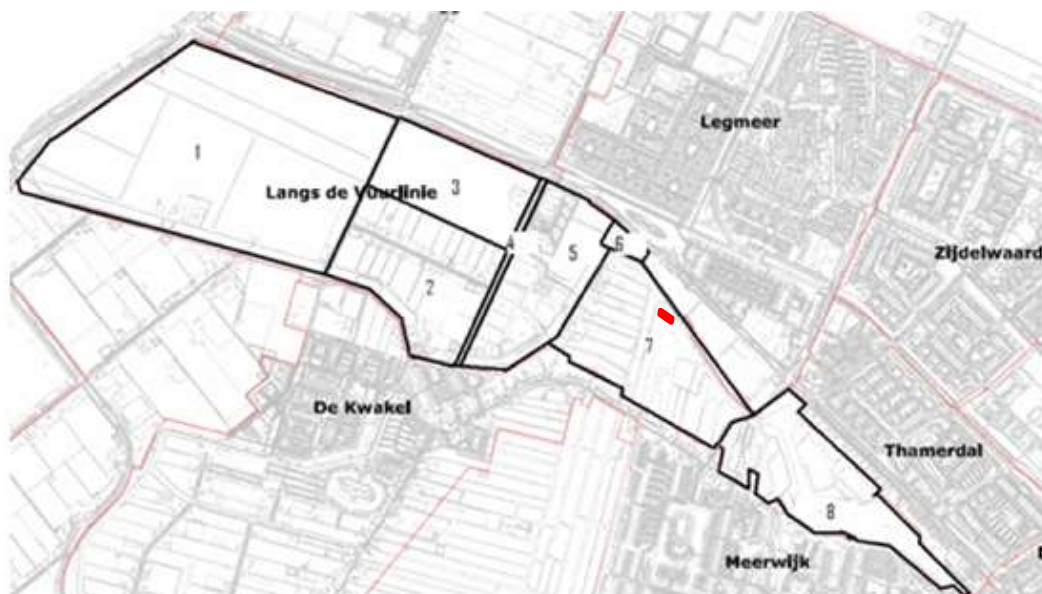
Kadernota Landelijk Gebied

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Over het gebied 'Langs de Vuurlinie', waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, is het volgende opgenomen in de nota.

Langs de Vuurlinie

Het gebied 'Langs de Vuurlinie' draagt ingevolge de structuurvisie de beide gezichten tuinstedelijk/economisch en landelijk. 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 uitgewerkt.



Afbeelding 9: Kadernota – uitsnede Langs de Vuurlinie met rood het plangebied aangegeven

Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn Uithoorn

De Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn van 28 februari 2013 is het meest gedetailleerde gemeentelijk beleidskader voor de ontwikkeling van Vuurlijn 17.

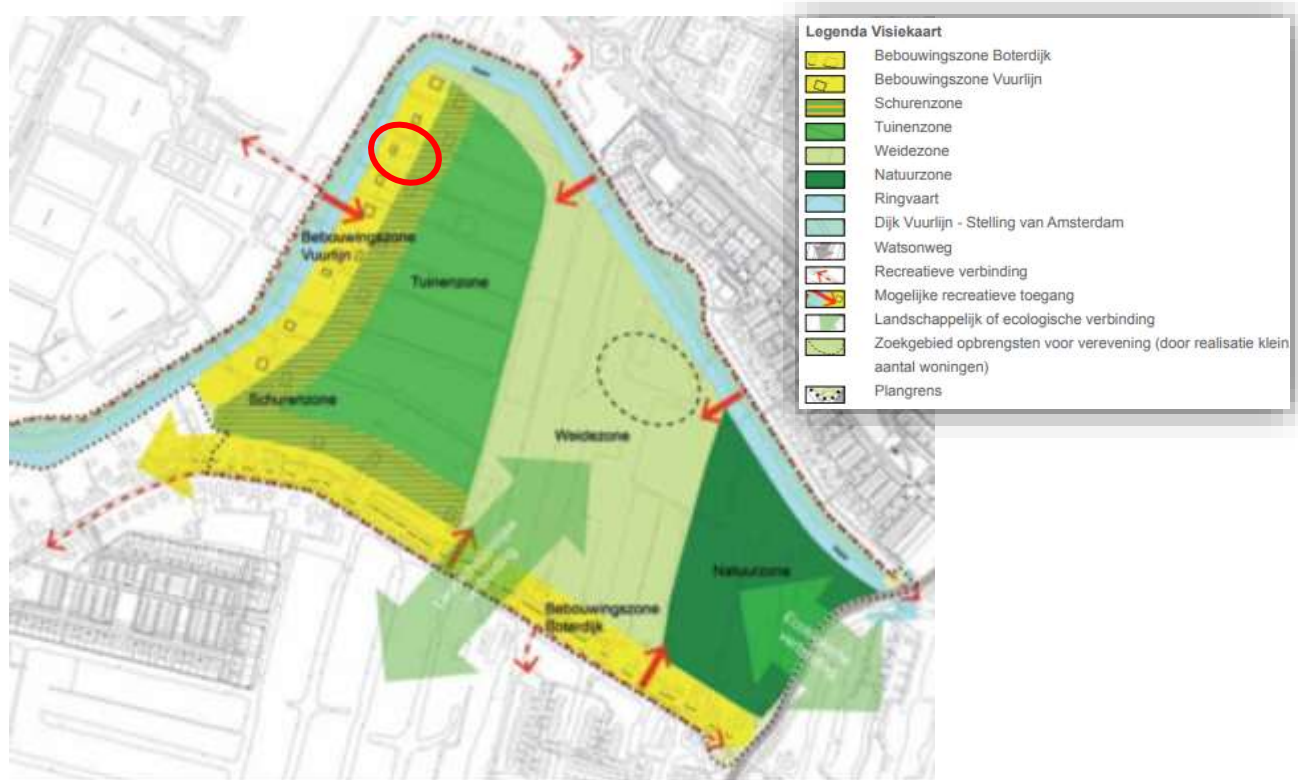
De huidige kwaliteiten van water en groen, afwisseling tussen openheid en beslotenheid, doorzichten en rust vormen de basis voor de ontwikkeling van het gebied. Deze kwaliteiten blijven behouden en kunnen door toekomstige ontwikkelingen versterkt worden. De verrommeling door functies die landschappelijk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

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

In het gebied is het op kleine schaal mogelijk om bebouwing te ontwikkelen. 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' en 'Schurenzone'. Dit is te zien in afbeelding 10.



Afbeelding 10: Gebiedsvisie Vuurlijn

Bebouwingszone Vuurlijn

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

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

Het planvoornemen betreft de realisatie van een tweekapper binnen de 'Bebouwingszone Vuurlijn'. Het beleid van de Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn schrijft voor dat open plekken aan de voorzijde van de kavels met een vrijstaande woning bebouwd mogen worden. De tweekapper is in principe, te vergelijken met de bouwmassa van één vrijstaande woning. Daarbij wordt in het planvoornemen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn. Door het voormalig kassencomplex was het open zicht naar het landschap vanuit de Vuurlijn nagenoeg verdwenen.

De woningen (tweekapper) worden naast elkaar gebouwd. Door de vormgeving, positionering en totale bouwmassa van 1.000 m³ is dit vergelijkbaar met een grote vrijstaande woning. Het slotenpatroon blijft behouden, daarmee wordt de beleving van openheid gewaarborgd en de doorkijk naar het achterland behouden. Hiermee wordt ook voldaan aan de eisen die gesteld worden in verband met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn.

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.

De bebouwing wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. De tweekapper wordt gebouwd in de stijl van een schuurwoning die opgaat in het huidige landschap. Daarnaast worden vier extra parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (uit het zicht vanaf de Vuurlijn).

Conclusie Kadernota Landelijk gebied en Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn Uithoorn

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

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

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

Per gebied is een strategie opgesteld. Het planvoornemen ligt in 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-)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 verhuiscandidateen zoekt binnen De Kwakel. De leefbaarheid is goed en de kwaliteit van de openbare ruimte is redelijk tot goed. Verbetering is al gepland."

In de Woonvisie worden de volgende kansen geformuleerd:

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

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van een tweekapper in De Kwakel. Ingezet wordt op een levensloopbestendige tweekapper waar vraag naar is in de markt.

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. Een punt uit het actieplan beschrijft 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 stedelijk gebied. Het planvoornemen draagt bij aan (versnelling van) de woningbouw in Uithoorn in het bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van twee extra woningen (tweekapper) gaat op kleine schaal ook schaarste tegen. Het actiepunt ligt hiermee in lijn met het actiepunt uit het Actieplan wonen.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

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

Energietransitie

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

Klimaatadaptatie

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

Circulaire economie

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

Het planvoornemen voorziet in de bouw van levensbestendige energieneutrale woningen (tweekapper) met zonnepanelen op het dak die gebruik maken van een warmtepomp. Deze maatregelen dragen bij aan de duurzaamheidsopgave van de gemeente Uithoorn, die o.a. stelt dat in 2040 de volledige energievraag duurzaam opgewekt wordt en in 2050 aardgasvrij is.

Welstandsnota Uithoorn 2014

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

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

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De bebouwing van de Stelling van Amsterdam bestaat uit de forten en hun directe, binnen de waterlijn gelegen, omgeving en de aan de Vuurlijn gelegen bebouwing. 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 zijn en dat doorzichten naar het omringende landschap van groot belang zijn. Daarom gelden deze als uitgangspunt voor de welstandscriteria. Erfafscheidingen en dergelijke die opgaan in het landschap worden aanbevolen, bijvoorbeeld uitgevoerd als beplanting zonder hekwerken of als sloot. Daarnaast worden de hoofdmassa's vrijstaand op de kavel gesitueerd met aan weerszijden een vrijblijvend doorzicht naar het achtergelegen gebied.

De woningen (tweekapper) worden naast elkaar gebouwd. Door de vormgeving, positionering en totale bouwmassa van 1.000 m³ is dit vergelijkbaar met een grote vrijstaande woning. Het slotenpatroon blijft behouden, daarmee wordt de beleving van openheid gewaarborgd en de doorkijk naar het achterland behouden. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in verband met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn.

De beoogde ontwikkeling wordt nog voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie gemeentelijk beleid

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

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 en water.

5.2 Archeologie

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

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarde voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolgstappen daarna beschreven.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting en is aangewezen als ontginningsas. Voor het plangebied zijn de onderzoeksverplichtingen van de ontginningsassen leidend aangezien de drempelwaarde hier lager ligt dan voor gebieden met een middelhoge verwachting.



Afbeelding 11: Archeologische verwachtingswaardes, met rood omlijnd het plangebied

Ontginningsassen

Het gebied met de ontginningsassen is een veengebied waar de bewoning in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zich concentreerde. De ontginningsassen (weergegeven als 100 m brede zone) is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Bodemingrepen in ontginningsassen groter dan 100 m² en dieper dan 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.

Gebieden gelegen in de ontginningsassen kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Onderzoek

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

Vuurlijn 17

Voor het planvoornemen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu B.V. op 28 november 2019. De boorpunten zijn zichtbaar in afbeelding 12. Er zijn zes verkennende boringen geplaatst. Hiervan is één boring als referentieboring direct ten noorden van het plangebied gezet.



Afbeelding 12: Plangebied archeologisch onderzoek

Uit het verkennend booronderzoek komt naar voren dat het plangebied eeuwenlang onderdeel is geweest van een veenmoeras. De boringen vertonen duidelijk een in enige mate verstoorde bodemopbouw. Alleen boring 5 lijkt een minder aangetast boorprofiel te hebben. Daarnaast is in deze boring ook een fragment roodbakkerend geglazuurd aardewerk aangetroffen uit de 17^e – 18^e eeuw.

Dit aardewerk kan lastig geduid worden aangezien bekend is dat de omgeving van het plangebied gebruikt is als dumplocatie voor het stadsafval van Amsterdam. De bodem werd met dit materiaal aangereikt. Het valt echter niet te duiden of dit een oudere overgang betreft of een recentere als gevolg van grondwaterpeilverlagingen. Ondanks de betere conditie van één van de zes boringen is het algemene beeld van het plangebied dat er sprake is van een verstoring van de bovengrond tussen de 55 en 60 centimeter -mv. Dit heeft tot gevolg dat eventueel aanwezige resten vermoedelijk niet langer zullen worden aangetroffen. Deze zijn grotendeels opgenomen in de huidige bovengrond. Waarschijnlijk onder invloed van de agrarische activiteiten ter plaatse. Het gevolg is daarnaast dat niet kan worden vastgesteld of het plangebied in het verleden überhaupt toegankelijk is geweest voor menselijke activiteiten.

De verwachting is dat binnen het plangebied van het archeologisch onderzoek geen relevante sporen meer aangetroffen zullen worden. Dit valt natuurlijk niet volledig uit te sluiten, maar als gevolg van de diepe verstoringen zullen deze sporen solitair van aard zijn en weinig informatiewaarde hebben. Op basis van deze gegevens 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. Van de bestemming 'Wonen' met de is daarom de archeologische dubbelbestemming afgehaald. De voortuin behoudt de archeologische dubbelbestemming wel. Hier zijn met het planvoornemen echter geen bodemingrepen voorzien.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Zo wordt voor de Vuurlijn 13 één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd en een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning middels een Ruimte voor Ruimte-regeling. Aan de Vuurlijn 15 en 21 worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling na sloop van de overtollige bebouwing twee Ruimte voor Ruimte-woningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in fases gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande schuur op perceel Vuurlijn 21 omgezet naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf en de bestaande bedrijfswoning aan de Vuurlijn 21 wordt omgezet naar een burgerwoning. Voor dit voornemen is op 24 juli 2019 een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten ('Overeenkomst Ruimte voor Ruimte – Vuurlijn 15 – 21 De Kwakel').

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

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

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



Afbeelding 13: Locaties bedrijven

No.	Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
1.	Vuurlijn 19	Kwekerij	2	30 meter	Ca. 10 meter
1.	Boterdijk 116	Aannemersbedrijf	3.1	50 meter	Ca. 330 meter
2.	Boterdijk 90	Glastuinbouwbedrijf	2	30 meter	Ca. 500 meter
3.	Kon. Maximalaan 44 t/m 56	Autohandel en reparatiebedrijf	2	30 meter	Ca. 180 meter
4.	Vuurlijn 12	Bouwinstallatie	2	30 meter	Ca. 190 meter
5.	Vuurlijn 24	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	50 meter	Ca. 220 meter
6.	Noorddammerweg 30	Sportscholen, gymnastiekzalen	2	30 meter	Ca. 350 meter
7.	Noorddammerweg 40	Crematorium	3.2	100 meter	Ca. 370 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.

Uitzondering is de naastgelegen kwekerij op het perceel Vuurlijn 19. De kwekerij betreft een categorie 2 bedrijf. De aangeraden richtafstand van 30 meter ten opzichte van de milieubelastende activiteit wordt echter niet gehaald. De afstand tussen het bedrijf en de uiterste situering van de beoogde woningen (grens bouwvlak) bedraagt circa 10 meter. Echter bedraagt de afstand van het bedrijf en het bouwvlak in de vigerende planologische situatie 0 meter. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie is derhalve sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Bedrijven tot en met categorie 2 zijn daarnaast goed verenigbaar met andere functies, zoals wonen.

Gesteld kan worden dat ondanks dat niet voldaan wordt aan de geadviseerde richtafstand, het woon- en leefklimaat, met in achtname van het bovenstaande, ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.

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

Op 8 januari 2020 heeft Vlam Bodem Advies BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en asbest in grondonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd (bijlage 2).



Afbeelding 14: Meetpunten onderzoekslocatie

In de zwak baksteenhoudende en overig bodemvreemd materiaalhoudende bovengrond is een sterk verhoogd gehalte aan nikkel (interventiewaarde overschrijding), matig verhoogde gehalten aan koper, lood en zink (overschrijding tussenwaarden) en licht verhoogde gehalten aan enkele overige zware metalen, PAK en OCB's ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond. Na uitsplitsing blijken de matige en sterke verhogingen zich te beperken tot de boringen 02 (overschrijding tussenwaarden voor koper, lood en zink), 06 (overschrijdingen interventiewaarden voor koper, nikkel en zink en overschrijding tussenwaarde voor lood) en 07 (overschrijding interventiewaarde voor lood en overschrijding tussenwaarde voor zink).

Aanvullende boringen en analyses laten zien dat nog ter plaatse van één boring (06/104) op een diepte van 0,5-1,0 m-mv) een matige verhoging aan nikkel is aangetoond (overschrijding tussenwaarde). Verder zijn geen tot hooguit lichte verhogingen aangetoond.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn lichte verhogingen aan meerdere zware metalen, PAK en OCB's aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone venige ondergrond zijn lichte verhogingen kobalt, kwik, lood en zink aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en naftaleen gemeten ten opzichte van de streefwaarden. In de bovengrond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Gezien de resultaten dient de hypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen. Op de onderzoekslocatie is plaatselijk sprake van enkele matige tot sterke verhogingen in de bovengrond met koper, nikkel, lood en/of zink. Op basis van de aangetoonde gehalten kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verhogingen worden vermoedelijk veroorzaakt door bijmengingen in de ophooglaag.

Voorts is er voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging voor de nieuwbouw op de locatie.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventuele lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt. Mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Het rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de “cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is”.

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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

Transport over water

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

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en in 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. De risicokaart geeft aan dat er een propaantank aanwezig is op Vuurlijn 13. Deze is echter al verwijderd en vormt dus geen belemmering meer. 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 15: Risicokaart Noord-Holland – uitsnede plangebied

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. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek

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 géén drukke weg en is zeer smal. Het is een 30 km/uur-zone, waardoor de voorziene ontwikkeling van twee geluidsgevoelige objecten op basis van de Wgh niet getoetst hoeft te worden.

Toetsing aan de Wro is wel noodzakelijk. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de Standaard Rekenmethode RGM 2012. De resultaten zijn in afbeelding 16 weergegeven. Uitgegaan is van 500 mtv/etmaal (totaal in beide richtingen, worse case situatie). Enkel personenwagens en lichte vrachtwagens zijn meegenomen in de berekening. Zware vrachtwagens komen niet voor op dit gedeelte van de Vuurlijn.

L_{etm} ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, namelijk 43,442 dB. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Verkeersgegevens:

Personenwagens per uur

Snelheid personenwagens

Lichte vrachtwagens per uur

Zware vrachtwagens per uur

Snelheid zwaar verkeer

Wegdektype

Dag:

5

50

4

0

50

Avond:

5

50

4

0

50

Nacht:

3

50

0

0

50

DAB 11/16 (referentie)

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg

Horizontale afstand tot midden van weg

Hoogte van waarnemer

Zichthoek (127 graden = volledig)

Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)

Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)

Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde

Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)

Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)

Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)

Afstand tot drempel (0=geen drempel)

0

43

2

127

0

0

0

0

0

0

0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in L_{etm} : 43.442

Berekende geluidniveau in L_{den} : 43.921

Berekende geluidniveau in L_{night} : 33.442

Afbeelding 16: Uitsnede resultaten Standaard Rekenmethode | RGM 2012,
<https://wetswegwijzer.nl/verkeer/2012-2.html>

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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

Onderzoek

Gelet op de aard en omvang van onderliggend bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen van twee nieuwbouwwoningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetgeen betekent dat het planvoornemen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd kan worden. Hier is in principe geen nader onderzoek voor noodzakelijk. Ook als de ontwikkelingen aan de Vuurlijn 13 en 15-21 worden meegenomen in verband met de anticumulatiebepaling (artikel 5 van het Besluit Niet in betekende mate) zal de conclusie hetzelfde blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de hoeveelheid fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. Volgens de Atlas Leefomgeving betreft de fijnstofconcentratie PM₁₀ 17-18 µg/m³. De grenswaarde volgens het RIVM voor het jaargemiddelde betreft 40 µg/m³ en daggemiddelde 50 µg/m³. De huidige fijnstofconcentratie valt hiermee onder beide grenswaarden. De fijnstofconcentratie PM_{2,5} op locatie betreft 11-12 µg/m³. De indicatieve grenswaarde van het RIVM voor 2020 betreft 20 µg/m³. De huidige fijnstofconcentratie valt hiermee ook onder de grenswaarde.

Tevens kan het aspect stikstof zorgen voor belemmeringen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.9.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

Primaire doelen zijn:

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

Plangebied



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

Afbeelding 17: Ligging plangebied in het LIB 5-gebied

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.

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 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: *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 plangebied en de naastgelegen bebouwing is een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen en valt daardoor binnen de definitie van het bestaand stedelijk gebied. Woningbouw is dus mogelijk. Echter, het planvoornemen dient nog wel beoordeeld te worden op het gebied van externe veiligheid en geluid veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Externe veiligheid

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

Met onderhavig bestemmingsplan worden slechts twee extra woningen (tweekapper) mogelijk gemaakt. Het groepsrisico neemt hierdoor nagenoeg niet toe waardoor bovenstaande mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn. Het plangebied blijft met het planvoornemen goed bereikbaar voor de hulpdiensten en van de bestaande vlucht- en toegangswegen kan gebruik worden gemaakt. Extra maatregelen zijn niet noodzakelijk.

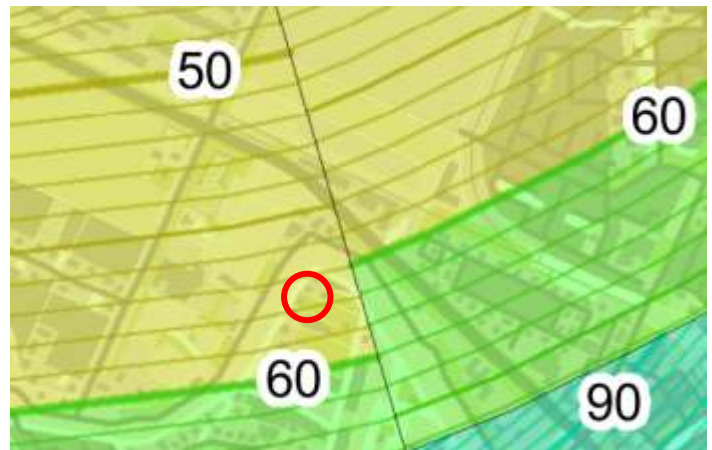
Geluidsaspecten

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

De gemeente neemt in een overeenkomst op dat de ontwikkelaar verplicht is om aan de voorkant naar de kopers te communiceren dat dit gebied binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is. De geluidbelasting van luchtvaart op de planlocatie is voor de gemeente aanvaardbaar, omdat het plangebied binnen het stedelijk gebied en het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje in afbeelding 18 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 18: Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (cijfers in meters)

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

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

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

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



Beperking aantrekken vogels
Thema: luchtvaart
Gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 19: Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend. Afbeelding 19 laat zien dat in het plangebied beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkende functies.

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

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Eventuele klachten gaan direct naar Schiphol en worden door Schiphol afgehandeld. De gemeente neemt in een overeenkomst op dat de ontwikkelaar verplicht is om aan de voorkant naar de kopers te communiceren dat dit gebied binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

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 Elske Ecologie een Ecologische Quickscan uitgevoerd (bijlage 3) om te kijken 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.

In het plangebied zijn geen beschermde (verblijfsplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen aangetroffen. Echter, om verstoring van mogelijk aanwezige vleermuizen in het te handhaven huis net buiten het plangebied te voorkomen, mag bij de werkzaamheden geen verlichting worden gebruikt. Ook moet worden voorkomen dat rugstreeppadden zich naar het terrein begeven tijdens de werkzaamheden. Dit kan worden voorkomen door een amfibieënscherm om de werkzaamheden te zetten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van 7 km van het plangebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van circa 500 meter en de dichtstbijzijnde natuur van Natuurnetwerk Nederland ligt op een afstand van circa 600 meter. Vanuit deze natuurgebieden zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

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

Stikstofberekening

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt omtrent de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden met behulp van de Aerius calculator 2020 (toegevoegd als bijlage 4). Het 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 Haeck'. Deze liggen op 7,1 respectievelijk 8,5 km van het plangebied. Bij de sloop- en bouwperiode van de aanlegfase worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat 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 in principe geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd twee maatregelen te nemen, ter bescherming van rugstreeppadden en mogelijk aanwezige vleermuizen:

1. Tijdens de werkzaamheden geen verlichting gebruiken, ter voorkoming van de verstoring van mogelijk aanwezige vleermuizen in de te behouden naastgelegen woningen;
2. Een amfibieënscherm om de werkzaamheden plaatsen, om te voorkomen dat rugstreeppadden zich naar het terrein begeven tijdens de werkzaamheden.

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.

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 waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het 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 reguleringkader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het 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, het 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. 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 heeft zodoende planologisch-juridische bescherming in dit bestemmingsplan middels een dubbelbestemming. Verder is in de omgeving van de planlocatie oppervlaktewater aanwezig in de vorm van diverse 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 binnen de binnen- 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 overgenomen (dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’) uit het vigerend bestemmingsplan, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd.



Afbeelding 20: Zonerings Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht ter hoogte van plangebied (geel = plangebied)

Afvalwater

De bebouwing aan Vuurlijn 17 is aangesloten op de drukriolering bij de Vuurlijn. Via deze drukriolering wordt het afvalwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Uithoorn.

Regenwater

In de bestaande situatie is er qua verharding binnen het plangebied één schuur (48 m²) en het voormalig kantoortje (25 m²) aanwezig. De voormalige kassen (150 m²) en een andere schuur (48 m²) zijn inmiddels gesloopt. Het hemelwater dat op de bebouwing valt wordt via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom het bedrijf liggen. Ook het regenwater dat op de toegangsweg valt watert af op de omliggende watergangen. Op de onverharde delen sijgt het water in de bodem of loopt oppervlakkig af naar de watergangen.

Toekomstige situatie

Het voormalig kantoortje zal tijdens de bouw gebruikt worden als schaftkeet waarna het zal worden gesloopt. De andere schuur wordt vóór de bouw van de tweekapper gesloopt. De oorspronkelijke bebouwing maakt plaats voor een tweekapper met bijbehorende bouwwerken.

Waterkwantiteit

De totale footprint van de twee woningen samen bedraagt 152 m². Daarnaast is in het bouwplan 60 m² als optionele schuur opgenomen. Ten opzichte van de voormalige situatie neemt de hoeveelheid aan verharding af met circa 59 m².

Dit is weergegeven in onderstaande tabel. Dit betekent dat watercompensatie niet noodzakelijk is.

	Voormalige situatie (m ²)	Nieuwe situatie (m ²)
Bebouwing	2 schuren 2 x 48 = 96 Kassencomplex 150 Kantoortje 25 Opp. verharding <u>ca. 25</u> 296	Tweekapper 152 Optie schuren 60 Opp. verharding <u>ca.25</u> 237
Onverhard	Ca. 1.204	Ca. 1.263
Totaal (plangebied)	Ca. 1.500	Ca. 1.500

Grondwaternorm

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

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

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen.

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

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

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

Waterkering

De tweekapper wordt binnen de beschermingszone van de waterkering gebouwd. Deze beschermingszone is in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd. Dit betreft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Een watervergunning dient aangevraagd te worden bij het waterschap, aangezien niet gebouwd mag worden zonder watervergunning 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. Wel moet een watervergunning aangevraagd worden voor het bouwen in een beschermingszone van een waterkering.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. 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 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met daarbij horende erven en tuinen, parkeervoorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op en in dergelijke gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hierbij geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, per bouwvlak maximaal twee woningen zijn toegestaan en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de inhoud van iedere woning mag niet meer bedragen dan 500 m³. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen respectievelijk niet meer dan 4 en 9 meter bedragen en dient voorzien te zijn van een kap. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsassen.

Artikel 6 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Slotenpatroon' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazige slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering en de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen.

Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

Artikel 8 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, beheer en instandhouding van primaire wateren. Uitsluitend bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren mogen hier gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik, de eventuele uitzonderingen hierop en regels ten aanzien van parkeren.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan worden afgeweken van de regels voor maten (waaronder bouwhoogtes en percentages), overschrijding van bouwgrenzen en de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken. Daarnaast kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 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 15 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 17".

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;
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- Brandweer Amsterdam – Amstelland.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende stukken vanaf donderdag 15 oktober 2020 voor 4 weken 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 inhoudelijke op- of aanmerkingen op dit bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemming heeft vanaf 25 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.