





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Ligging in groter verband	4
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	4
2.3	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Regionaal beleid	14
4.4	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Archeologie	24
5.3	Bedrijf en milieuzonering	26
5.4	Bodemkwaliteit	28
5.5	Externe veiligheid	29
5.6	Flora en fauna	32
5.7	Geluidsaspecten	34
5.8	Geurhinder	35
5.9	Luchtkwaliteit	35
5.10	Luchtvaart Schiphol	36
5.11	Water	38
6.	Juridische aspecten	47
6.1	Verbeelding	47
6.2	Planregels	47
6.3	Toelichting op de bestemmingen	48
7.	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De koopovereenkomst met betrekking tot de kavel met bijbehorende opstallen aan de Vuurlijn 27 is recent ondertekend. De nieuwe eigenaren hebben het voornemen om op de kavel de aanwezige kassen te slopen en de vrijkomende ruimte in te richten als tuin en weide. Door het slopen van de kassen komt er meer openheid in het lint en ontstaan goede doorzichten. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om verouderd glas op te ruimen en de landschappelijke kwaliteit van het gebied te vergroten. In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mag voor dit initiatief in ruil voor het slopen van de bebouwing, twee extra woningen gerealiseerd worden.

Om dit plan te realiseren wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar de bestemming Wonen. Ten behoeve van twee extra te bouwen woningen wordt de bestemming Agrarisch – veehouderij omgezet naar de bestemming Wonen. Om na sloop van de kassen de gronden verder vrij te houden van bebouwing wordt de bestemming Agrarisch – glastuinbouw veranderd naar de bestemming Agrarisch – Veehouderij 2 met een aanduiding dat de gronden alleen gebruikt mogen worden als hobbymatig agrarisch gebruik. Met dit bestemmingsplan worden hiervoor de juridisch planologische kaders gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Vuurlijn 27, direct ten noorden van de kern De Kwakel. Het plangebied is vanaf de Vuurlijn te bereiken via een brug. Het plangebied is grotendeels omsloten door watergangen.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

Ten noorden van het plangebied is een volkstuinencomplex aanwezig. In het oosten en zuiden grenst het plangebied aan de kavels langs de Boterdijk. Dit zijn veelal de achtertuinen van aan de Boterdijk aanwezige woningen. Een woning grenst direct aan het plangebied, te weten Boterdijk 136. De toegangsweg naar deze woning verloopt tussen Boterdijk 134 en 142 door. Aan de westzijde ligt het dijklichaam van de Vuurlijn waarop het plangebied is ontsloten.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen en wijzigingsbevoegdheden:

- Bestemmingsplan Landelijk gebied Uithoorn, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 september 2005. onherroepelijk geworden op 22 november 2006
- Bestemmingsplan Uithoorn, Landelijk gebied 1^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 2009.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde bestemmingsplannen en wijzigingsbevoegdheden voor dit plangebied vervangen.

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 eerst ingegaan op de ligging van het plangebied in groter verband en de historie en ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het plangebied. Hoofdstuk drie behandelt de toekomstige situatie en beschrijft het planvoornemen. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht.

Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt eerst de ligging van Uithoorn in groter verband toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de historie en de daaruit volgende ruimtelijke kenmerken van het gebied.

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie en ruimtelijke kenmerken van het gebied. Hierbij komen de verschillende waarden aan bod die belangrijk zijn voor het gebied, zoals de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden en de cultuurhistorische waarden. Vervolgens wordt nog afzonderlijk ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

Historie Uithoorn

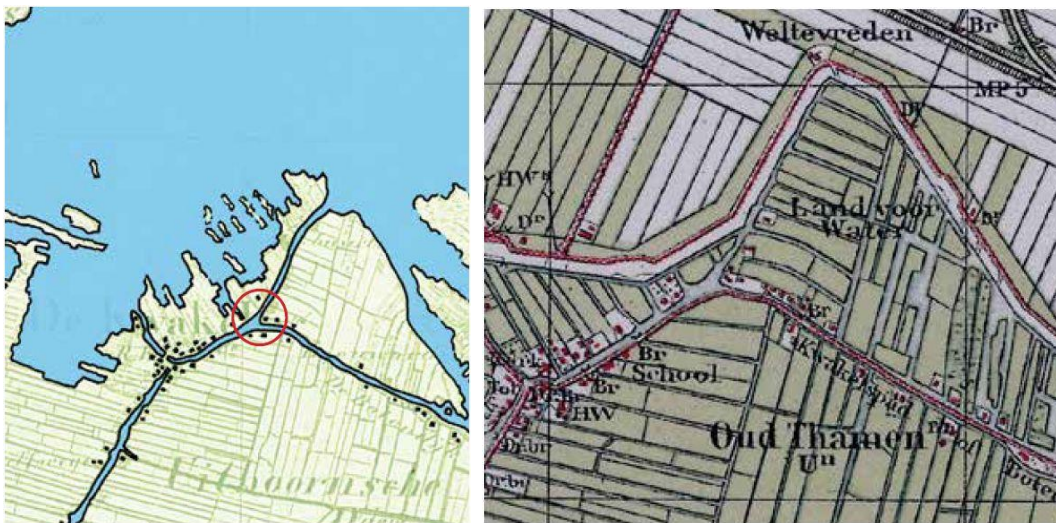
Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850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

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

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

Historie plangebied

De woningen aan de Vuurlijn hebben vanuit historisch perspectief een bijzondere positie. De bebouwing op deze plek is ontstaan langs de Kleine Drecht. De kavels waren alleen per boot bereikbaar. Na het droog maken van de polders, het dempen van de Kleine Drecht en de aanleg van de Stelling van Amsterdam is het gebied verder in ontwikkeling gekomen en zijn de huidige erven aan de Vuurlijn ontstaan. De oriëntatie van de woning op de kavel aan de Vuurlijn 27 en de woning Boterdijk 136 zijn georiënteerd op de voormalige loop van de Kleine Drecht.



Afbeelding 2 Kaarten omgeving 1850 en 1920

Ruimtelijke kenmerken en waarden

De historische route van de Vuurlinie heeft binding met de landschappelijke basis. De Vuurlinie volgt de oorspronkelijke hoogten in het landschap en vormt een belangrijke basis voor de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is een belangrijke cultuurhistorische waarde in het gebied. Met name het dijklichaam langs de Vuurlijn is een zichtbaar onderdeel van de Stelling. Dit dijklichaam met de daaraan gelegen ringvaart is de scheiding tussen polder en bovenland. Het plangebied ligt in het poldergebied.

Zoals bij de historie van het plangebied is beschreven lijken de woningen langs de Vuurlijn de voormalige loop van de Kleine Drecht te volgen. Aan de Vuurlijn vindt op dit punt een omslag plaats van voorzijden van woningen aan de voormalige Kleine Drecht en achtertuinen van de kavels aan de Boterdijk. De betreffende locatie ligt aan de overzijde van de Kleine Drecht en hoort vanuit dat perspectief bij achtertuinen van de kavels aan de

Boterdijk. De oorspronkelijke verkavelingsrichting aan de weerszijden van de Kleine Drecht is namelijk verschillend.

In de huidige situatie is van de Kleine Drecht weinig meer te zien. De ringvaart langs de Vuurlijn bepaald samen met de dijk de landschappelijke/ruimtelijke structuur. Ten noorden van de kavel is ter plaatse van het omslagpunt voorkanten-achterkanten in de waterstructuur een duidelijke verbreding te zien. Het volkstuinencomplex ten noorden van de kavel is via een lange steigerbrug over dit brede water bereikbaar. Dit brede water zien wij als een verwijzing naar het voormalig verloop van de Kleine Drecht. Op de kop van de kavel is de Kleine Drecht gedempt en is het huis van Vuurlijn 27 gebouwd. Deze staat op de westelijke oever van de voormalige Kleine Drecht. Het overige deel van de kop is ingericht als tuin met hoog opgaande beplanting.

De woningen langs de Vuurlijn hebben over het algemeen hoog opgaande erfbeplanting. Aan de overzijde van de Vuurlijn ligt om het sportcomplex een dichte beplantingszone. Samen met de beplanting van de erven aan de Vuurlijn bepaalt het groen het beeld van dit deel van de Vuurlijn. Voorbij de kavel stopt het bebouwingslint en bepalen de achtertuinen van kavels aan de Boterdijk het beeld langs de ringvaart. De tuinen hebben een open karakter waardoor het meer besloten karakter van de erven aan de Vuurlijn overgaat in een openheid van de achtertuinen. Dit omslagpunt van besloten en open lag oorspronkelijk bij de Kleine Drecht (bij het omslagpunt voorkanten-achterkanten) en is extra sterk beleefbaar door de bomen rond de brug bij de kavel.

2.3 Bestaande situatie

Aan de Vuurlijn 27 is op dit moment een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Het perceel is bereikbaar vanaf de Vuurlijn met een brug over de ringvaart. Mede door de ligging achter het bebouwingslint van de Boterdijk heeft dit perceel een zeer gesloten karakter. Op het voorterrein is de bedrijfswoning met bijbehorende privétuin aanwezig. Dit deel van het perceel heeft een groene uitstraling. De gronden ten zuiden van de toegangsweg en bedrijfswoning bestaan uit open teeltgronden. Op de gronden achter de bedrijfswoning (in oostelijke richting) zijn de glasopstanden van het bedrijf gelegen. Aan glasopstanden en teeltruimte is circa 17.000 m² aanwezig. Tevens is bij de glasopstanden een bedrijfsgebouw aanwezig.



Afbeelding 3 Foto's bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Totaal plan

Voor de toekomstige situatie is door Kien Ontwerp een ruimtelijke verbeelding gemaakt. Hierin is de volgende beoogde toekomstige situatie geschetst.



Afbeelding 4 Overzichtstekening planvoornemen

1. Bouwrijp maken kavels
Op het westelijk deel van de kavel worden maximaal twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze grond moet bouwrijp gemaakt worden. Gezamenlijke oppervlakte kavels: ca 2.260 m².
2. Aanleg toegangsweg
Voorgesteld wordt de gehele toegangsweg te verbeteren en uit te breiden. Oppervlakte van de toegangsweg (alleen deel bij nieuwe woningen): 255 m².
3. Graven nieuwe watergang: 170 m² (exclusief oevers)
4. Brug als toegang kavel Vuurlijn 27
Door het graven van een nieuwe verbinding tussen de watergang op de plek van de voormalige Kleine Drecht en de vuurlijn wordt de kavel Vuurlijn 27 met een brug ontsloten.
5. Opknappen verkorte schuur
De verkleinde en gesaneerde schuur wordt dicht gemaakt en opgeknapt.
6. Opschonen grond van het terrein (o.a. van de kassen en teelruimte) en inzaaien als grasland: 17.000 m².
7. Optioneel: Brug naar kavel Boterdijk 136.

Nieuwe woningen

Bij de oriëntatie van de nieuwe woningen is gekeken om deze passend te maken bij de cultuurhistorie. De positie van woningen op deze locatie moet gerelateerd worden aan de oorspronkelijke verkavelingsrichting, waarbij de woningen georiënteerd moeten worden op de Kleine Drecht. De verkavelingsinrichting sluit aan op de kavels aan de Boterdijk ten westen van de locatie. De verkavelingsrichting is anders dan die van de erven aan de Vuurlijn ten oosten van de locatie. Ter hoogte van de locatie komen de woningen hierdoor haaks op de richting van de Vuurlijn te staan. In de ruimtelijke beleving kan dit verwarring opleveren omdat de nieuwbouw 'aan de Vuurlijn' lijkt te staan. De woningen moeten op een ontspannen manier op de kavel gezet worden waarbij de afstand tot de Vuurlijn zo

groot mogelijk moet zijn.

De woningen passen qua uitstraling en volume in de landelijke omgeving. De maximale goothoogte van de woningen mag 3,5 meter bedragen. De maximale bouwhoogte bedraagt 8,5 meter. De woningen worden afgedekt met een zadeldak met de nokrichting parallel aan de westelijke erfgrens. Het hoofdvolume van de woning is een rechthoek van maximaal 8,5 bij 15 meter die in de lengte richting parallel ligt aan de westelijke erfgrens. De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen.



Afbeelding 5 Nieuw te bouwen woningen

Bestaande bedrijfswoning

De bestaande woning op het perceel Vuurlijn 27 betreft de voormalige bedrijfswoning. Deze woning is voorop het langwerpige perceel gesitueerd en blijft op deze locatie gehandhaafd. Wel wordt de bedrijfswoning omgezet naar de status burgerwoning.

Ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting van het plangebied op de Vuurlijn blijft gehandhaafd via de bestaande brug over de ringvaart. De toegangsweg binnen het plangebied wijzigt wel. De toegangsweg takt af richting het zuiden om zo de twee nieuw te bouwen direct te kunnen ontsluiten. De bestaande woning Vuurlijn 27 zal door middel van een nieuw te realiseren brug over de te graven nieuwe watergang ontsloten worden op de toegangsweg.

Binnen de gemeente Uithoorn geldt voor grondgebonden woningen de parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. De woonpercelen hebben allen voldoende ruimte om in de benodigde parkeerruimte te voorzien.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;

- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie; en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Het plangebied ligt in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. Nadien is de structuurvisie een aantal maal gewijzigd. Noord-Holland is in de loop der eeuwen gevormd. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en de klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma. Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

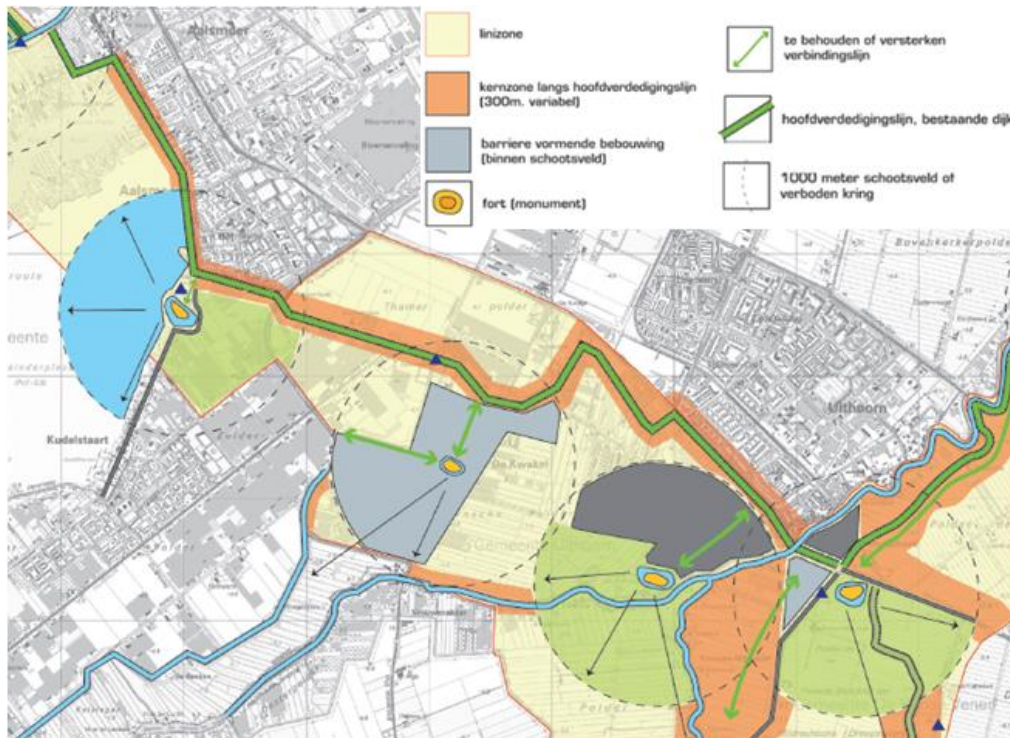
1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

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

Beeldkwaliteitplan Stelling van Amsterdam

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam tegen de ruimtedruk in de stedelijke omgeving is op provinciaal niveau een beeldkwaliteitplan opgesteld. De ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling.

De Stelling is in het plan opgedeeld in deelgebieden. Het gebied van De Kwakel is gelegen binnen het deelgebied Aalsmeer. Opvallend voor dit deelgebied is dat de forten op enige afstand van de Vuurlinie liggen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindinglijnen binnen het Stellingsysteem.



Afbeelding 6 Deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn

Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam

Door het opstellen van het provinciaal Beeldkwaliteitsplan is een streefbeeld opgesteld evenals een toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving van de Stelling. De belangrijkste kaders zijn vervolgens vastgelegd in het Ruimtelijk Beleidskader.

Het Ruimtelijk Beleidskader maakt onderscheid in drie zoneringen binnen het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam met ieder hun eigen beleidsregime (Stellingzone, kernzone en monumentenzone). Dit ruimtelijk beleidsregime is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader. De schootvelden, gelegen binnen het plangebied vallen onder de kernzone. De overige gebieden liggen binnen de Stellingzone.

In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in, dat ontwikkelingen zijn toegestaan, die:

1. de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
2. niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
3. niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. Bijzondere aandacht heeft de blijvende herkenbaarheid van Stellingdijken die specifiek voor de Stelling zijn aangelegd, zoals de Vuurlijn in Uithoorn.

Voor de Stellingzone geldt dat:

1. grootschalige functies / ontwikkelingen in principe niet zijn toegestaan;
2. het opstellen van Beeldkwaliteitplannen verplicht is buiten de rode contouren;
3. het uitgangspunt rood voor groen wordt toegepast.

Het ruimtelijk beleid per deelgebied blijft maatwerk en concentreert zich op het open houden van schootscirkels, zichtlijnen en behoud van accessen. De algemene beleidslijnen per deelgebied zijn mede gebaseerd op de beschrijvingen en aanbevelingen voor de deelgebieden uit het Beeldkwaliteitplan.

Voor het deelgebied Aalsmeer is de Stellingzone niet als open ruimte herkenbaar. Ook de relatie tussen de forten en hoofdverdedigingslijn is niet zichtbaar. In het beeld voor de Stelling zijn forten interieur van het stedelijk gebied. Waar nog open (water)gebied aanwezig is, voornamelijk de gebieden in de schootcirkels, is het beleid erop gericht om vooral aan de aanvalszijde de gebieden open te houden van stedelijke bebouwing. Waar dat nog mogelijk en reëel is wordt beoogd de groen blauwe verbindinglijnen te versterken.

Met het planvoornemen wordt grootschalige bebouwing in de kernzone langs de hoofdverdedigingslijn verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt relatief weinig bebouwing gerealiseerd in de vorm van twee woningen met bijgebouwen. Hiermee treedt een wezenlijke verbetering in het gebied op.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

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

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of aanleggen van een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Zoals in bovenstaand beleid al te lezen is valt het plangebied binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. Daarnaast is het plangebied grotendeels gelegen in het landelijk gebied. Alleen de bestaande bebouwing is gelegen in de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Binnen het landelijk



Afbeelding 7 Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

gebied zijn nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking niet toegestaan. Verdere verstedelijking in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' is wel toegestaan, mits het bestemmingsplan dit mogelijk maakt.

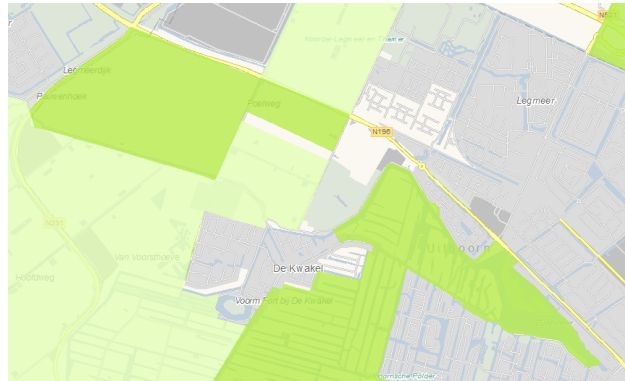
In de Structuurvisie en Verordening is de landbouwhoofdstructuur ontwikkeld, die gebaseerd is op een indeling in twee gebieden:

1. het gebied voor grootschalige landbouw;
2. het gebied voor gecombineerde landbouw.

Het plangebied ligt in het gebied voor gecombineerde landbouw.

Gecombineerde landbouw

In de zone voor gecombineerde landbouw vallen landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen of regels die voorzien nieuwe woningbouw. Eén van de uitzonderingen hierop is de realisatie van woningbouw via de regeling Ruimte voor Ruimte.



Afbeelding 8 Gecombineerde landbouw

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in twee nieuwbouwwoningen die tot stand zijn gekomen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het planvoornemen past daarmee binnen de regels van de provinciale verordening.

Ruimte voor Ruimte

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

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

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

- De regeling wordt toegepast op vrijwillige basis.
- Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimteregeeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van stedelijk gebied. Als dat niet kan is herbouw op de slooplocatie mogelijk.
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteitplan voor zowel de slooplocatie als de locatie waar compenserende woningbouw plaatsvindt.
- Een initiatiefnemer mag –binnen redelijke grenzen- geld verdienen aan het initiatief.
- De initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.

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

Voor onderhavig plan vindt direct compenserende woningbouw plaats op de saneringslocatie. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Op de locatie wordt meer gesloopt dan dat er wordt terug gebouwd. Aan de functiewijziging zijn randvoorwaarden gekoppeld, zodat het passend is in het bestaande bebouwingsbeeld.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige ROA heeft het Regionaal Verkeer en Vervoerplan opgesteld dat in december 2004 door de toenmalige Regioraad is vastgesteld. Het kent een looptijd tot 2015 maar geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen in 2020 en 2030. Iedere twee jaar wordt het Regionaal Verkeer en Vervoerplan door de Stadsregio Amsterdam geëvalueerd. In 2007 en 2009 is dit gebeurd. Hierbij zijn de ontwikkelingen en effectiviteit van het beleid getoetst om dit, indien nodig, bij te kunnen sturen. Er zijn in deze evaluatie geen grote trendwijzigingen geconstateerd, het RVVP van 2004 blijft daardoor op enkele details ongewijzigd.

Het plan kent een aantal functies:

- Het dient als kader voor de verdeling van financiële middelen voor investeringen in regionale infrastructuur (via de Brede Doel Uitkering Verkeer en Vervoer van het ministerie van Verkeer en Waterstaat) en exploitatie van openbaar vervoer.
- Het dient als handvat voor het stellen van prioriteiten voor projecten en activiteiten in de regio.
- Het schept een wettelijk kader voor verkeer- en vervoerbeleid van de zestien gemeenten in de Stadsregio Amsterdam, bijvoorbeeld qua parkeerbeleid, locatiebeleid, regionale infrastructuur.
- Het geeft een overzicht van de inspanningen die van andere partijen worden gevraagd.

Om de uit de mobiliteitsgroei voortkomende bereikbaarheidsopgaven uit te voeren is een samenhangende aanpak van belang die gebruik maakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Het bestaande aanbod van het openbaar vervoer en de wegcapaciteit dient optimaal gebruikt te worden. Daarnaast wordt de vraagkant van mobiliteit beïnvloed. De diverse projecten die uit het Regionaal Verkeer en Vervoerplan voortkomen, worden opgenomen in het jaarlijks opgestelde Uitvoeringsprogramma. De hoofdlijnen van het Regionaal Verkeer en Vervoerplan zijn samen te vatten in de volgende vier strategieën. Deze worden ondersteund door een vijfde strategie die gericht is op de organisatie, samenwerking en financiering:

1. Versterking van de samenhang en relaties in en tussen de netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets.
2. Gebiedsgerichte aanpak op basis van de kenmerken van een gebied en de omvang en aard van de verkeersproblemen.
3. Prijsbeleid als effectief instrument om de vraag naar mobiliteit te doseren en bij te sturen.
4. Duidelijke keuzes voor leefbaarheid en veiligheid.
5. Versterking van de resultaatgerichtheid in samenwerking en financiering.

Voor onderhavig plangebied zijn in deze visie geen concrete projecten waarmee rekening gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

Regionale Woonvisie

In de Regionale Woonvisie, die eveneens in december 2004 door de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam is vastgesteld, zijn de drie centrale ambities van de Stadsregio Amsterdam doorvertaald in ambities en opgaven op het gebied van wonen. De ambities voor het wonen zijn de volgende:

- Kwantiteit: het bouwen van voldoende woningen en op de korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Metropoolregio Amsterdam is er voor de periode 2010-2030 een woningbouwopgave van 150.000 woningen in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen.
- Kwaliteit: de vraag en aanbod op de woningmarkt moeten meer op elkaar aan gaan sluiten en in nieuwbouw en herstructurering moeten de identiteit en potenties van de gebieden en wijken versterkt worden.
- De beschikbaarheid van de woningvoorraad moet vergroot worden en de doorstroming moet worden verhoogd.
- Er moet ingespeeld worden op de vergrijzing door ook oog te hebben voor welzijn en zorgwoningen.
- Een laatste subdoelstelling is een open (regionale) woningmarkt met zo min mogelijk schotten zodat mensen ruimere keuzemogelijkheden krijgen.
- Bovenregionale afstemming. De Stadsregio signaleert dat de ontwikkelingen in wonen, economie, recreatie en verkeer niet stoppen bij administratieve grenzen en er dus verder gekeken en gesproken moet worden met andere woningmarktgebieden.

In dit bestemmingsplan worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het betreft woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Voor dergelijke woningbouw initiatieven hoeft geen rekening gehouden te worden met deze visie.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

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

Het overgangsgebied langs de Vuurlinie ligt tussen het tuinstedelijke, economische gezicht en het dorpse, landelijke gezicht. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies die het zicht vanaf de 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 ruimteregeling biedt daar kansen om oude glasopstanden te saneren.

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij de visie om door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling glasopstanden te saneren. Met onderhavig plan wordt een aanzienlijke oppervlakte uit het gebied verwijderd. Inherent aan de Ruimte voor Ruimte-regeling betekent dit dat in ruil daarvoor woningbouw kan worden gerealiseerd.

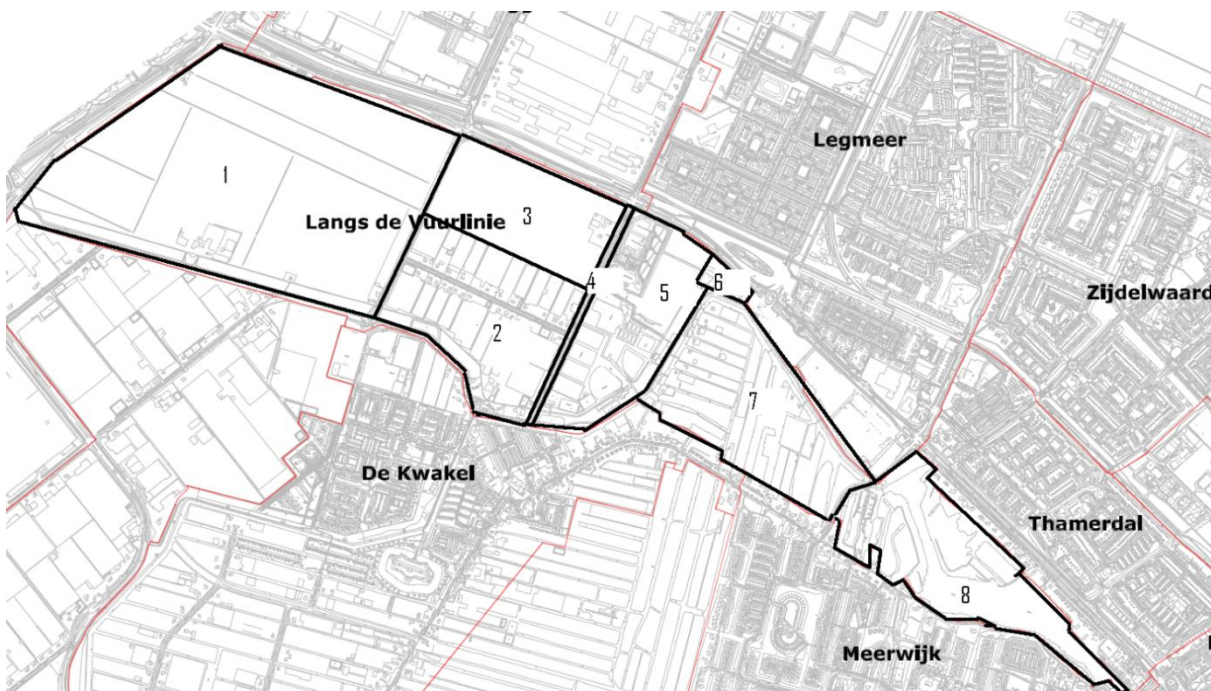
Deze nieuwe woningen passen binnen de kenmerken van het gebied Langs de Vuurlinie en zorgt ervoor dat op zorgvuldige wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten in het gebied. Dit wordt gedaan door ter plaatse van de voormalige glasopstanden open agrarische grond te realiseren.

Kadernota

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

Langs de vuurlinie

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



Afbeelding 9 Kadernota – uitsnede Langs de Vuurlinie

Het plangebied ligt in zone 7. Dit is het gebied tussen Boterdijk, Vuurlijn, en Watsonweg. Afgelopen jaar is een visie opgesteld voor dit gebied. In de visie is de gewenste situatie voor de toekomst weergegeven voor het gebied. Gezien de bestaande functies en eigendommen is deze visie nog niet doorvertaald in bestemmingsplannen. Hierdoor zal per initiatief bekeken worden of het initiatief past binnen de kaders van de visie. Deze visie wordt onderstaand nader beschreven.

Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn

Ondanks dat in de Kadernota al is aangegeven dat de gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn nog niet vertaald kan worden in het onderhavige bestemmingsplan, wordt hieronder wel kort ingegaan op de belangrijkste visies voor het gebied. De visie heeft betrekking op een deel van het totale plangebied Langs de Vuurlijn. Initiatieven in het gebied worden getoetst aan de volledige visie. Wanneer een initiatief past binnen de visie wordt hiervoor een aparte procedure opgestart. Binnen de gebiedsvisie zijn verschillende zones benoemt met ieder een eigen visie. De zones zijn aangeduid in onderstaande afbeelding 10.



Afbeelding 10 Zones gebiedsvisie

De Structuurvisie Uithoorn geeft voor het plangebied Boterdijk / Vuurlijn aan dat de mogelijkheden voor recreatie en natuur bekeken moeten worden. Deze functies kleuren deels de beoogde toekomst van het gebied. De ambitie voor het plangebied Boterdijk / Vuurlijn is om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te versterken en de toegankelijkheid en het recreatief medegebruik voor de inwoners van Uithoorn te vergroten zodat het tevens een recreatieve en ecologische verbinding vormt tussen het gebied Amstelgroen en het Zijdelmeer.

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 er de komende jaren, en misschien voor een veel langere periode, kassen in het gebied blijven staan. Niemand wordt gedwongen de huidige functie in het gebied te veranderen.

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

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

Vuurlijn

De Vuurlijn is een cultuurhistorisch monument dat deel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam. De continuïteit bij de Vuurlijn wordt bepaald door de dijk van de vuurlijn zelf en de ringvaart. Wijzigingen in en nabij de Vuurlijn zijn niet zonder meer mogelijk. Bij alle andere aspecten rondom de Vuurlijn moet rekening gehouden worden met de Vuurlijn en de cultuurhistorische betekenis ervan. Naast de historische betekenis is de Vuurlijn ook een waterkering. Daarom gelden veel beperkingen voor eventuele aanpassingen. De visie op de Vuurlijn richt zich vooral op het behoud ervan in de huidige staat. De weg Vuurlijn krijgt in de visie een belangrijke recreatieve betekenis en doet vooral dienst als doorgaande fietsroute. Op de dijk zijn informele wandelpaden mogelijk. Eventuele hekwerken op de dijk worden zo transparant mogelijk en eenvoudig te openen voor wandelaars (klaphek).

Waar de Vuurlijn naar het zuiden afbuigt staan aan de oostzijde van de dijk woningen. Deze erven aan de Vuurlijn is te zien als een overblijfsel van de woningen langs de Kleine Drecht. Deze woningen worden ontsloten vanaf de Vuurlijn. Ter bescherming van de Vuurlijn als historisch element is het niet toegestaan extra bruggen aan te leggen. Woningen die in de bebouwingszone aan de Vuurlijn worden toegevoegd moeten gebruik maken van bestaande bruggen.

Zone Erven aan de Vuurlijn

De Zone Erven aan de Vuurlijn heeft betrekking op het deel van de Vuurlijn waar woningen aan liggen die op de Vuurlijn worden ontsloten. De woningen staan vrij op een ruime kavel. In tegenstelling tot de Boterdijk is hier geen sprake van een herkenbaar bebouwingslint. De woningen staan vooraan op de kavel en verspringen onderling. Dit geeft ze een zelfstandige positie aan de Vuurlijn en de bebouwing lijkt toevallig op de koppen van de kavels te liggen. Door de ruime opzet is tussen de woningen ruim doorzicht mogelijk naar het achterliggende landschap. Zowel de ringvaart als het bestaande slotenpatroon in dit deel van de Vuurlijn moeten gehandhaafd en zichtbaar blijven. Het slotenpatroon heeft historische waarde en ligt haaks op de loop van de gedempte Kleine Drecht (nu deels de ringvaart). Deze historische betekenis moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Open plekken aan de voorzijde van de kavels mogen met een vrijstaande woning bebouwd worden. 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. Er moet rekening gehouden worden met eisen die gesteld worden in verband met de cultuurhistorische waarde van de Vuurlijn. Ten slotte moeten de woningen qua uitstraling ook passen bij de andere woningen in deze zone.

Schurenzone

Achter de Zone Erven aan de Vuurlijn en de Zone Lintbebouwing Boterdijk-Dorp ligt een zone waarin ruimte is voor kleinschalige bebouwing voor bijvoorbeeld hobbymatig gebruik. De bebouwingsmogelijkheden zijn vergelijkbaar met die van de Grote Tuinen Regeling. De activiteiten in deze zone hebben een directe relatie met de eigenaar en bewoner van de woning in de bebouwingszone die ervoor ligt. De Schurenzone is een verbijzondering van de Tuinenzone. Dit betekent dat de Tuinenzone doorloopt tot aan de Zone Lintbebouwing.

- In deze zone gaat het om recreatieve functies met een beperkte publiekaantrekkende werking. Invullingen die mogelijk zijn: schuren, hobbykas, kleinschalige verblijfsrecreatie, etc.
- Bebouwing valt binnen 1 kavel uitgaande van de huidige verkavelingsstructuur.
- De bebouwing staat minimaal 4 meter van de zijkant van de kavel (rand watergang).
- De bebouwing wordt ontworpen als onderdeel van het beoogde landschap.
- Parkeren ten behoeve van de functie gebeurt op eigen terrein en uit het zicht vanaf de Vuurlijn. Het parkeren mag geen dominante plek innemen op de kavel.

Tuinenzone

In aansluiting op het huidige gebruik en de ruimtelijke structuur met kassen en kwekerijen is de ambitie voor het gebied achter de Zone Lintbebouwing Vuurlijn een intensiever gebruik met een groen, agrarisch of recreatief karakter. Zo is het mogelijk om er een kwekerij voort te zetten, maar ook volkstuinten of andere recreatieve tuinen aan te leggen. Belangrijk bij de invulling van het gebied is het creëren van een bepaalde mate van openheid. Grootschalige bebouwing en hoog opgaande beplanting zijn daarbij niet

gewenst. Nadrukkelijk moet vermeld dat dit het streefbeeld is en dat het huidige gebruik van de gronden doorgezet mag worden.

Bij de Vuurlijn is vanuit het cultuurhistorisch perspectief van de oude verdedigingslinie landschappelijke openheid gewenst. Aan de noordzijde ligt daarom geen Tuinenzone maar Weidezone. Aansluitend op de Zone Lintbebouwing Boterdijk en de Zone Lintbebouwing Vuurlijn moet in de Tuinenzone het huidige verkavelingspatroon gehandhaafd blijven. In de Tuinenzone zijn natuurlijke oevers gewenst en moeten deze waar mogelijk toegepast worden. Dit kan haaks staan op de te behouden of nieuwe functie.

Om openheid te creëren worden in de visie aansluitend op de huidige situatie sloten gebruikt als erfafscheiding. Het opdelen van een kavel in verschillende delen voor afzonderlijk gebruik is mogelijk. Bij het afscheiden van deze delen mag geen gebruik gemaakt worden van hoge afscheidingen. Bij het gebruik van erfafscheidingen heeft het sterk de voorkeur gebruik te maken van groenelementen. Dit om het groene beeld van het plangebied te versterken. Niet natuurlijke hekwerken moeten zo transparant mogelijk zijn. In de Tuinenzone is het mogelijk om kleinschalige bebouwing te realiseren. Grootschalige bebouwing of nieuwe kassen zijn niet gewenst. Deze bebouwing moet gerelateerd zijn aan de recreatieve of groene functie en een herkenbaar onderdeel daarvan uitmaken.

- In deze zone gaat het om recreatieve functies met een beperkte publiekaantrekkende werking. Functies die mogelijk zijn: kwekerijen, tuinen, grasland, volkstuinten, etc.
- Bebouwing valt binnen 1 kavel uitgaande van de huidige verkavelingsstructuur.
- De bebouwing staat minimaal 4 meter van de zijkant van de kavel (rand watergang).
- De bebouwing is ontworpen als onderdeel van het landschapsbeeld en bestaat uit kleine schuren.
- Parkeren ten behoeve van de functie gebeurt op eigen terrein en uit het zicht vanaf de Vuurlijn of ernaast gelegen kavels. Het parkeren is ondergeschikt aan de functie en het beeld.

Ontwikkeling Vuurlijn 27

De door de initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de kavel Vuurlijn 27 sluit goed aan op de ambities van Gebiedsvisie Boterdijk – Vuurlijn. De beoogde locatie voor woningbouw wordt in de visie beschouwd als onderdeel van de bebouwingszone langs de Vuurlijn. Hierbij wordt de bebouwing langs de Kleine Drecht rond 1850 als uitgangspunt genomen. De Kleine Drecht liep echter aan de oostzijde van de beoogde bouwplek waardoor de oriëntatie van de woningen uit cultuurhistorisch perspectief niet gericht is op de Vuurlijn, maar op de watergang op de plek van de Kleine Drecht.

Ruimte voor Ruimte uitvoeringsnota

Eind 2010 is in de gemeente gestart met het project Ruimte voor Ruimte. Begonnen is met de inventarisatiefase. In deze fase is een inventarisatienota opgesteld waarin de volgende toelichting op het project is opgenomen:

“Langs de Amstel en aan de zuidoostzijde van de Drecht dijk liggen nog verspreide kleinschalige kassencomplexen. Sommige bedrijven functioneren nog goed, andere staan leeg. Doelstelling van de structuurvisie is om deze kassen te saneren en de gronden te bestemmen en te gebruiken als weidegrond om zo het karakter van het landelijke gezicht te versterken. Een instrument om dit te realiseren is een ruimte voor ruimteregeling. Uitgangspunt daarbij is sanering op vrijwillige basis, waarbij de eigenaar

wordt gecompenseerd door middel van bijvoorbeeld opbrengsten uit woningbouw op gronden waar normaliter niet mag worden gebouwd. De ervaring leert dat individuele toepassing van deze regeling moeilijk van de grond komt. Daarom is gekozen voor een projectmatige aanpak. Dat biedt ook mogelijkheden voor het concentreren van benodigde compensatielocaties voor woningbouw. Enkele eigenaren van kassen in het gebied hebben al eerder verzocht om voor ruimte voor ruimte in aanmerking te komen”.

Vervolgens is gestart met de visiefase waarin de aanpak verder is uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een Uitvoeringsnota Ruimte voor Ruimte die in januari 2012 door de gemeenteraad van Uithoorn is vastgesteld.

Bij de uitvoering van de ruimte voor ruimteregeling zullen de bestemmingen van de betreffende gronden gewijzigd moeten worden. Voor compensatielocaties buiten het saneringsgebied zelf zal per locatie een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De procedure hiervoor start nadat de (exploitatie)overeenkomst hiervoor is getekend.

Bij onderhavig project zijn in de gesloten ruimte voor ruimte overeenkomst de uitgangspunten voor deze bestemmingswijziging opgenomen.

Welstandsnota

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

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

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

Het plangebied is gelegen bij de Stelling van Amsterdam. Tot het gebied horen het Fort bij de Kwakel, het Fort aan de Drecht alsmede de bebouwing aan de Vuurlijn, de in het landschap beoogde begrenzing van het vijandelijke schootsveld.

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 vrij dicht tegen de vuurlijn aan uitgebreid. 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 de beide forten.

Voor de bebouwing langs de Vuurlijn, die vooral als landschappelijk element van cultuurhistorische waarde is geldt dat vooral deze kwaliteiten, zichtbaarheid en doorzichten naar het omringende landschap van groot belang zijn en daarom als uitgangspunt voor de welstandscriteria gelden. Erfafscheidingen en dergelijke die opgaan in het landschap worden aanbevolen, bijvoorbeeld uitgevoerd als beplanting zonder hekwerken of als sloot.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Archeologie

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

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

Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde, met daarin een ontginningsas ter hoogte van de Vuurlijn.



Afbeelding 11 Uitsnede archeologische beleidskaart

Ontginningsassen en hoge verwachtingswaarden

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

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 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 kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Op 5 maart 2015 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek¹ uitgevoerd aan de Vuurlijn 27 te Uithoorn. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen.

Het pleistocene niveau is het niveau ten tijde van de jager-verzamelaars. Dit niveau ligt ter plaatse van het plangebied op een diepte van 11 tot 13 meter beneden maaiveld. Door de diepteligging is niet bekend hoe het plangebied er in deze periode heeft uitgezien. Vanaf circa 7.000 v.Chr. vind erosie plaats van het aanwezige veen als gevolg van zee-invloeden en wordt in het plangebied een dik pakket holocene afzettingen afgezet (Laagpakket van Wormer). Door de diepteligging is niet bekend hoe het plangebied er in deze periode heeft uitgezien. Daarom geldt voor de periode laat-paleolithicum tot en met mesolithicum een onbekende archeologische verwachting.

Vanaf het neolithicum ontstaan in onze streken de eerste landbouwculturen die gekenmerkt worden door sedentaire nederzettingen. Ook voor het vroeg-neolithicum geldt dat mogelijk aanwezige resten onder een dik pakket afzettingen ligt, waarvan de diepteligging niet bekend is. Voor deze periode geldt daarom eveneens een onbekende archeologische verwachting.

Vanaf het midden- en laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen vond veenvorming plaats (Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop) en bestond het gebied uit een uitgestrekt veenmoeras van enkele meters dik met veenriviervtjes. In deze periode was het plangebied te nat voor bewoning, tenzij binnen het plangebied een getij-

¹ Aeres Milieu B.V., archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Vuurlijn 27 te Uithoorn, 16 maart 2015, AM 15041

inversierug of hoger gelegen kreekruigen aanwezig waren. Op het AHN zijn hiervoor geen aanwijzingen te vinden. Ook zijn in Archis geen waarnemingen bekend uit deze perioden. Daarom wordt aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vindplaatsen uit de periode midden-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

Op basis van de mogelijke aanwezigheid van oude bebouwing tot de 19e eeuw geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor nederzittings- en bebouwingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Mogelijk is er sprake van een ophogingspakket (antropogene laag) dat sinds de middeleeuwen is ontstaan.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied grotendeels bestaat uit een relatief intacte bodem. Er zijn echter geen indicaties voor een archeologisch relevant niveau. Dit niveau zal, indien aanwezig geweest, zich in de bovenste 50 centimeter hebben bevonden. Dit pakket is over de jaren regelmatig omgewerkt, waardoor er geen in-situ resten meer verwacht worden.

Derhalve wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Uitzondering hierop zijn de verhardingsresten aangetroffen in boring 3. Indien nabij boring 3 ontwikkelingen plaats gaan vinden, wordt aanbevolen bij verstoringen dieper dan 40 centimeter (laag aangetroffen op 60 centimeter –mv met een buffer van 20 centimeter) vervolgonderzoek uit te voeren. Gezien de aard en omvang van de locatie kan dit bij voorkeur plaats vinden in de vorm van een archeologische begeleiding.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat voor een groot deel van het plangebied archeologie geen belemmering vormt. Uitzondering hierop zijn de verhardingsresten aangetroffen in boring 3. Dit is ter plaatse van de te vergraven nieuwe watergang. De verstoring zal daarbij dieper reiken dan 40 centimeter, waardoor vervolgonderzoek in de vorm van archeologische begeleiding gewenst is.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

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

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 12 Tabel richtafstanden milieucategorieën

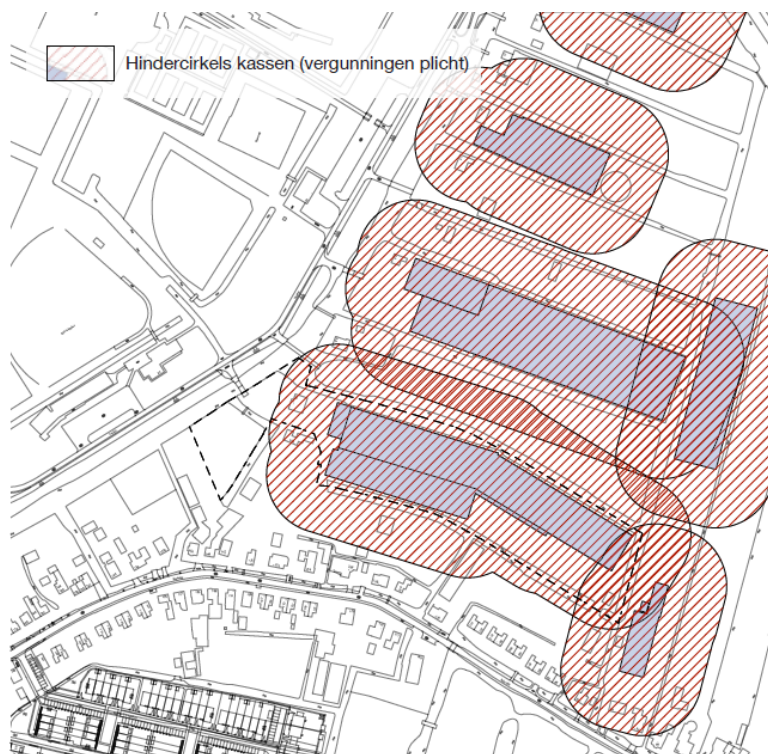
In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Afstand tot plangebied
Boterdijk 116	Aannemersbedrijf	3.1	Ca. 125 meter
Boterdijk 126	Woningstofeerderij met bijbehorende detailhandel	2	Ca. 86 meter
Vuurlijn 56	Transportbedrijf	3.2	Ca. 400 meter

Afbeelding 13 Tabel aanwezige bedrijven omgeving plangebied

Gelet op de richtafstanden die behoren bij milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 bedrijven en de werkelijke afstanden 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.

Daarnaast zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele kassencomplexen gelegen en is binnen het plangebied nog kassenbouw aanwezig. Voor kassen geldt een (indicatieve) richtafstand van 30 meter op basis van geluid.



Afbeelding 14 Tekening hindercontouren kassenbedrijven

Door de sloop van de kassen en de planologische wijziging binnen het plangebied vervalt deze hindercontour. Alleen het meest oostelijke deel van de kavel valt binnen de hinderzone van een kas buiten de kavel. Dit deel wordt niet gebruikt voor woondoeleinden waardoor de hinderzone geen beperkingen oplevert voor de geplande ontwikkelingen. Het planvoornemen wordt dan ook niet beperkt door omliggende kassenbedrijven en vormt ook geen beperking voor deze kassenbedrijven.

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

5.4 Bodemkwaliteit

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

Verkennend bodemonderzoek

Door Sigma Bouw en Milieu is een verkennend milieukundig bodemonderzoek² uitgevoerd op de locatie Vuurlijn 27. Daarnaast is op 2 maart 2015 een aanvullende e-mail gestuurd door het onderzoeksbureau, waarin de onderzoeksresultaten kort samengevat zijn. Hieronder de samenvatting.

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+2+4 t/m 8) bevat een verhoogd gehalte koper, kwik, lood, molybdeen en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat geen aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 3+9 t/m 13) bevat een verhoogd gehalte koper, kwik, lood, molybdeen en zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat geen aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van berekening van het gemeten gehalte zink (bovengrondmengmonster MM2) in Risicotoolbox.nl geldt bij het gebruik wonen met tuin een humane risicoindex <1. De risicoindex (RI) wordt telkens berekend door de lokaal berekende waarde te delen door de landelijk beleidsmatig vastgestelde risicogrenswaarde. Een Risico (RI) Index is een beleidsmatige indicator:

- een waarde kleiner dan 1 ($RI < 1$) betekent dat de beleidsmatige grenswaarde niet overschreden wordt;
- een waarde groter dan 1 ($RI > 1$) betekent dat de beleidsmatige grenswaarde overschreden wordt, en dat er potentieel problemen voor de beoordeelde vorm van bodemgebruik kunnen zijn.

² Sigma Bouw en Milieu, verkennend bodemonderzoek, 12 januari 2015, 14-M7165-1

Wel geldt bij een gemiddeld ecologisch beschermingsniveau t.a.v. het gehalte zink in de bovengrond een ecologische risicoindex >1 (de mogelijkheid van ecologische risico's is aanwezig).

Ondergrond (0.8-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2) bevat een verhoogd gehalte α -endosulfan en heptachloor (OCB's) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat geen aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Opgemerkt wordt dat in dit geval de gehalten OCB's niet verhoogd t.o.v. de detectiegrens zijn gemeten. Vanwege het relatief lage droge stof gehalte is de rapportagegrens voor OCB's verhoogd. Als gevolg van de verhoogde rapportagegrens komt het te toetsen gehalte OCB's boven de achtergrondwaarde uit. De verhoogd beoordeelde gehalten α -endosulfan en heptachloor (OCB's) zijn in dit geval naar verwachting het gevolg van de verhoogde gehanteerde detectiewaarde.

peilbuis 1 (2.0-3.0 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalten barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is er uit milieuhygiënische overweging, gezien het feit dat er geen sprake is van humane risico's, naar onze mening, geen belemmering ten aanzien van de geplande nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie. Opgemerkt wordt dat het bevoegd gezag (gemeente Uithoorn) de uiteindelijke beoordeling voor de geschiktheid voor woningbouw uitvoert.

Zoals in het rapport omschreven gelden bij evt. afvoer van grond van de locatie gebruiksbeperkingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreiniging overschrijdt de tussenwaarden echter niet en geeft daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

5.5 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het “risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is”.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de “cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 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.

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 18 december 2012 heeft er voorpublicatie plaatsgevonden van het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen 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 belemmeringenstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie van risicobronnen

Hierbij is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland.

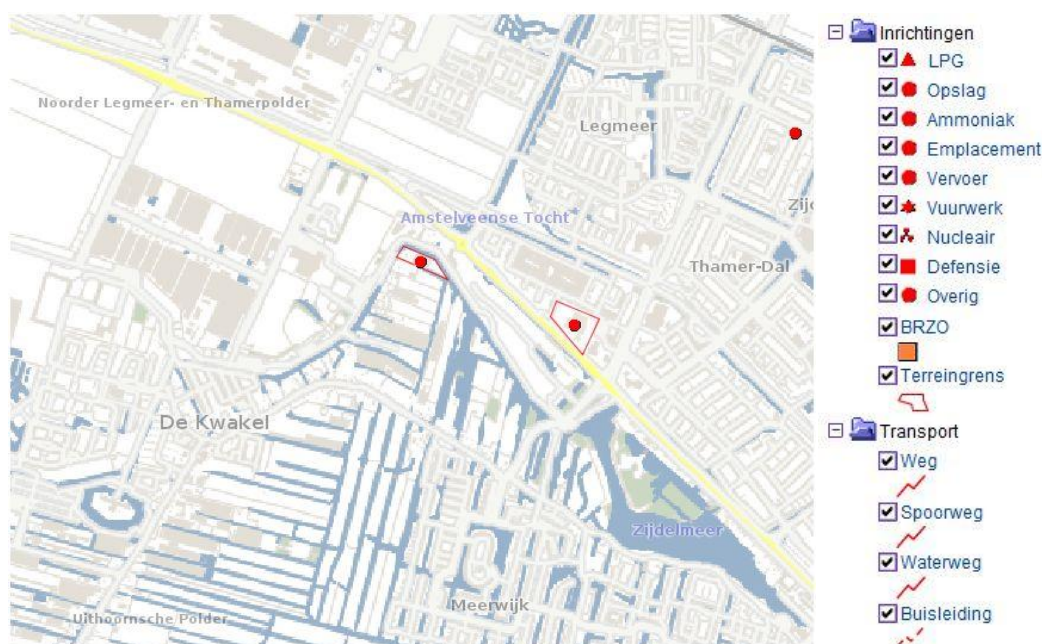
Transport over de weg

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

Transport over Water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten oosten van uithoorn, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat

over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.



Afbeelding 15 Risicokaart Noord-Holland – uitsnede plangebied

Transport over spoor

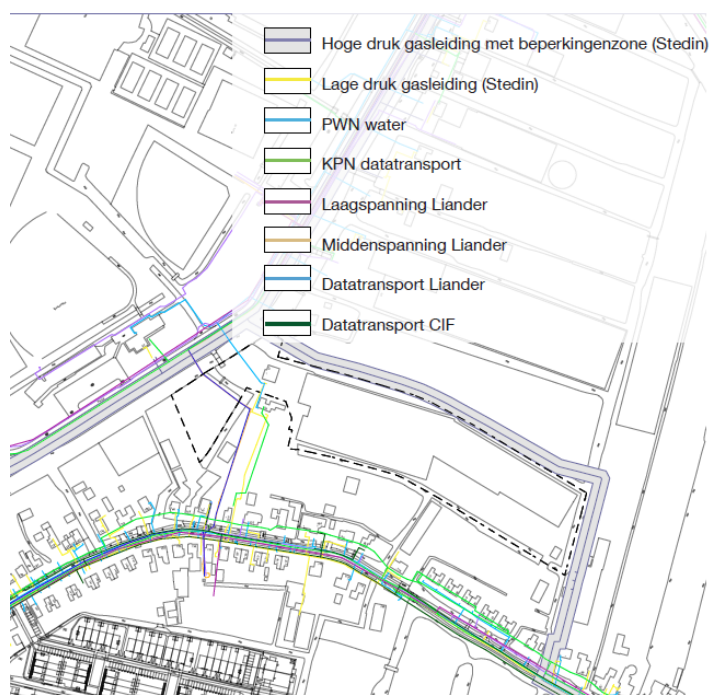
Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per Buisleidingen

Ten noorden van de kavel loopt een hoge druk gasleiding met een beperkingszone. De beperkingszone ligt net voor een deel binnen het plangebied. Uit de gegevens van leidingbeheerder Stedin blijkt dat deze leiding niet onder het Bevb valt. Een berekening en verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Over het westelijk deel van de kavel lopen twee leidingen van Liander. Geadviseerd wordt deze leidingen te laten liggen en een minimale afstand van 1 meter aan weerszijden van de leidingen niet te gebruiken voor bebouwing. Deze leidingen hebben geen nadere beperkingen.

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die een belemmering



Afbeelding 16 Overzichtskarta leidingen – uitsnede plangebied

vormen voor in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

Uit de risicokaart volgt dat er twee inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn. Het gaat hierbij om een propaantank op de kavel bij de woning Vuurlijn 13 gelegen (circa 360 meter van het plangebied). Deze heeft een hinderzone van 20 meter. Deze hinderzone is gelegen binnen de grenzen van het eigen perceel. Zodoende zijn er geen beperkingen voor de omgeving.

Het andere perceel is op grotere afstand gelegen (ruim 700 meter) en betreft het Connexion-terrein aan de Sportlaan. Daar is een dieseltank aanwezig. Deze heeft een risicocontour (10^{-6} /jaar) van 0 meter. Zodoende zijn er geen beperkingen voor de omgeving.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid geeft geen beperkingen voor het plangebied.

5.6 Flora en fauna

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

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

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura-2000 gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Noord-Holland.

Flora- en faunawet

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

Onderzoek

Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek heeft Elsken Ecologie³ in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn.

Het projectgebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur, maar wel binnen de invloedssfeer hiervan. Er is daarom aan de hand van 5 punten (natuurbeheerplan 2015, Provincie Noord Holland) getoetst of de ruimtelijke ingrepen geen negatief effect hebben op wezenlijke kenmerken en waarden. Uit de toetsing blijkt dat er geen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden zijn te verwachten en dat er op sommige punten zelfs verbetering optreedt. Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet 1998 op de geplande ingrepen.

Tijdens het veldonderzoek is één beschermde soort aangetroffen, dit betreft de huismus. Het leefgebied van de huismus bestaat uit jaarrond beschermde nesten en omliggende landschapselementen die essentieel zijn voor het functioneren van de verblijfplaats. Nader onderzoek moet aantonen of de werkschuur nestplaatsen biedt en of de erfbeplanting essentieel is voor het functioneren van de verblijfsplaats.

Tijdens het veldbezoek konden geen vissen worden aangetoond, vanwege het ongunstige jaargetijden. De beschermde soorten, de kleine modderkruiper en de bittervoorn zijn plaatselijk algemene soorten in het westelijk veengebied. Nader onderzoek moet aantonen of de sloot als zodanig gebruikt wordt.

De werkschuur aangrenzend aan het kassencomplex heeft bij de nok van het dak een aantal spleten tussen de asbestplaten. Tevens is er aan de zijkant van het gebouw een houten boeiboord met een aantal kieren. Gezien de vele openingen en holtes in het gebouw kan niet worden uitgesloten dat hier geen vleermuizen aanwezig zijn. Nader onderzoek moet aantonen of hier een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is of niet.

Voor de soortgroepen reptielen, amfibieën en planten zijn geen beschermde soorten aangetroffen en kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat deze aanwezig zijn.

Aangeraden wordt de kap en sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. De werkzaamheden zullen daarmee plaats moeten vinden in de periode half augustus tot half februari. Indien dit niet mogelijk is dient er door een terzake deskundige te worden vastgesteld op het moment voor de sloop en/of kap er nesten (in gebruik) zijn.

Voor alle flora en fauna geldt de zorgplicht ongeacht hun zeldzaamheid of beschermingsstatus. Van de initiatiefnemer wordt verwacht zorgvuldig om te gaan met alle flora en fauna. In het geval er twijfel bestaat of er dieren worden aangetroffen en/of verwond tijdens de sloop dient er contact te worden opgenomen met een ecooloog.

Conclusie

Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar de huismus, de kleine modderkruiper, de bittervoorn en naar vleermuizen. Het verdient de aanbeveling het vervolgonderzoek

³ Elsken Ecologie, Quickscan Vuurlijn 27, De Kwakel, 23-02-2015

naar de mogelijk aanwezige beschermde soorten uit te voeren conform de werkwijzen zoals beschreven in de betreffende soortenstandaarden.

5.7 Geluidaspecten

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

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

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

Plangebied

Door K+ adviesgroep is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen ten gevolge van de Vuurlijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de niet gezoneerde weg Boterdijk ook beschouwd.

Vuurlijn

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in geen enkel waarneempunt overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het bouwplan.

Boterdijk

De geluidbelasting ten gevolge van deze niet gezoneerde weg bedraagt hoogstens 38 dB, zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Zou daaraan worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en dus kan worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bouwbesluit

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

⁴ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan nabij Vuurlijn 27 te De Kwakel, gemeente Uithoorn, 27-02-2015, referentienr. M15 024.401.1

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt nergens overschreden, nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk. Het aspect geluidshinder levert geen belemmering op voor de beoogde nieuwbouw.

5.8 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Een onderscheid is te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder.

Het geurbeleid van bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In de wet worden normen gesteld voor de maximale geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële bedrijven en veehouderijen gelegen die geurhinder kunnen veroorzaken. Nader onderzoek naar geurhinder is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

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

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen. Dit aantal ligt daarmee onder de eerder genoemde grens van 1.500 woningen. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.10 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

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

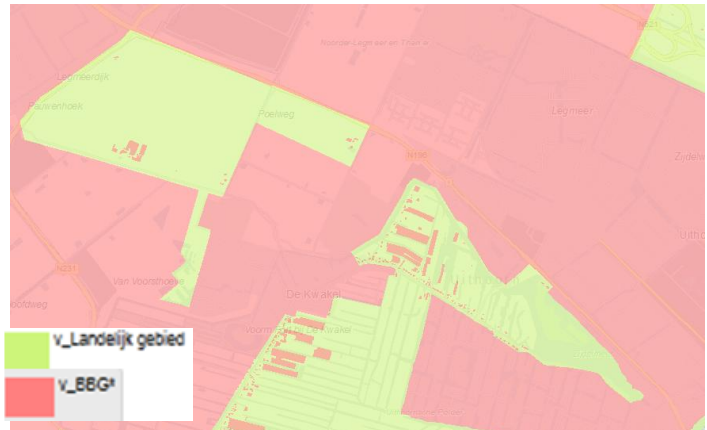


Afbeelding 17 Beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingbesluit

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

Contour 20 Ke

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



Afbeelding 18 Ligging Bestaand Bebouwd Gebied

Binnen het bestemmingsplan worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op de verbeelding worden de contouren met bijbehorende regelingen opgenomen. Nieuwbouwplannen worden zodoende hieraan getoetst.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. 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 60 m +NAP. Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 60 m +NAP.



Afbeelding 19 Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

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

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurreservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.



Afbeelding 20 Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit

5.11 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciaal Waterplan

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

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

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

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

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

Water-maatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte.

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

Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheergebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Om tot een geïntegreerde uitvoering te komen neemt AGV de uitvoering van de neventaken zo veel mogelijk mee in beleid en uitvoeringsprogramma's. In het beleid 'Werken aan water in en met de omgeving 2010-2015' is aan gegeven hoe het waterschap de komende periode met hun taken om gaat.

Reguliere taken

- **Veiligheid**
Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- **Voldoende water**
Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- **Schoon water**
De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en 'schone' afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

Naast de hiervoor beschreven kerntaken voert AGV enkele taken uit die nauw aan het waterbeheer zijn verbonden. Op veel van deze taakvelden zijn andere overheden, instanties en maatschappelijke organisaties leidend. Gemeenschappelijke noemer voor AGV bij het oppakken en uitvoeren van deze taken is de intentie om bewoners en

bezoekers een positieve beleving van water en het waterbeheer te geven met als boodschap: water is (ook) om van te genieten. De neventaken die AGV uitvoert zijn op het gebied van vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurwaarden en behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Keur 2011

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

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

Stedelijk Waterplan Uithoorn

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

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

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

Maatregelen gehele gemeente

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

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

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de overstorting vanuit het riool te beperken.

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

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel verhard door bebouwing en oppervlakteverhardingen behorende tot het glastuinbouwbedrijf. De huidige maaiveldhoogte ligt op circa 0,4 meter -NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland, (kaartblad 30D, 30 oost- 31 west (Zandvoort-Amsterdam, TNO/DGV). Hoewel de dikte van de verschillende lagen van plaats tot plaats kan variëren is de volgorde van de aangetroffen lagen in het onderzoeksgebied constant.

diepte m-mv	beschrijving	eenheid
0-10	fijne slibhoudende zanden, kleien en veenafzetting (Westlandformatie)	deklaag
10-70	matig grof tot matig fijne zanden	1 ^e +2 ^e watervoerend pakket
70-80	kleiige en slibhoudende afzettingen	2 ^e scheidende laag
>80	matig fijne tot uiterst grove zanden	3 ^e watervoerend pakket

Geohydrologische opbouw plangebied

Het grondwaterpeil ter plaatse wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het beheerpeil van de Uithoornsche Polder (circa 1,7 m – NAP). Peilbeheer vindt plaats door pompen, (deel) gemalen en een hoofdgemaal. Het overtollige water wordt uiteindelijk op het Amstel-Drechtkanaal geloosd. Het grondwaterpeil ter plaatse van het plangebied (locatie nieuw te bouwen woningen) is gemeten op 0,95 meter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, waarbij Waternet als uitvoerende instantie het beheer uitvoert. Binnen en aangrenzend aan het plangebied zijn oppervlaktewateren aanwezig.

In de huidige situatie is van de oorspronkelijke Kleine Drecht weinig meer te zien. De ringvaart langs de Vuurlijn bepaald samen met de dijk de landschappelijke/ruimtelijke structuur. Ten noorden van de kavel is in de waterstructuur een duidelijke verbreding te zien. Het volkstuintencomplex ten noorden van de kavel is via een lange steigerbrug over dit brede water bereikbaar.

Binnen en direct aangrenzend aan het plangebied zijn primaire watergangen gelegen, zoals aangewezen op grond van de Keur van het waterschap. Primaire wateren hebben een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone ligt binnen het voorliggende plangebied en behoeft zodoende planologisch-juridische bescherming in dit bestemmingsplan. Verder is in de omgeving van de planlocaties oppervlaktewater aanwezig in de vorm van diverse secundaire waterlopen.

Waterkering

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

Afvalwater

De bestaande woning en bebouwing aan Vuurlijn 27 is aangesloten op de drukriolering bij de Vuurlijn. Via deze drukriolering wordt het afvalwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Uithoorn.

Regenwater

Met het kassencomplex is op het perceel veel verharding aanwezig. Het hemelwater dat hierop valt wordt via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom (ten noorden, oosten en zuiden) het bedrijf liggen. Ook de overige verharde delen van het perceel wateren af op de omliggende watergangen. Op de onverharde delen zijgt het water in de bodem of loopt oppervlakkig af naar de watergangen.

Toekomstige situatie

Het glastuinbouwbedrijf aan Vuurlijn 27 wordt gesaneerd en in ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Tevens wordt een nieuwe toegangsweg aangelegd. De bestaande (voormalige bedrijfs-)woning blijft gehandhaafd, evenals een schuur c.q. bijgebouw van maximaal 200 m².

Tevens vinden enkele ingrepen plaats in de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. De Kleine Drecht is, als historische watergang, als beeldbepalend benoemd voor de nu aanwezige verkavelingsstructuur aan de Vuurlijn. Hiervoor wordt in het kader van dit plan de Kleine Drecht weer deels open gegraven. De watergang wordt op de plek van de Kleine Drecht meer richting het noorden open gegraven en aan de oostzijde van de brug naar de kavel aangesloten op de Vuurlijn. De watergang dwars op de voormalige

Kleine Drecht moet daarbij gedempt worden. De watergang en het toegangspad naar de nieuwe woningen vormen daarbij de duidelijke scheiding tussen de huidige kavel met woning en de nieuwe woningen. De kavel Vuurlijn 27 wordt met een brug ontsloten op het toegangspad. Een aandachtspunt is de waterleiding van PWN. Onderzocht moet worden waar deze exact ligt, of er een watergang overheen kan worden gelegd of dat de waterleiding verlegd moet worden. Voor deze ingreep wordt de huidige watergang dwars op de Vuurlijn gedempt (ca. 200 m²). In het verlengde van de watergang, op de plek van de voormalige Kleine Drecht, wordt de nieuwe watergang gegraven (170 m², exclusief oevers). Door het graven van een nieuwe verbinding tussen de watergang op de plek van de voormalige Kleine Drecht en de vuurlijn wordt de kavel Vuurlijn 27 met een brug ontsloten. De lengte van de brug is 7 meter en de gemiddelde breedte 4 meter.

Daarnaast worden in de watergang ten zuiden van het voormalige kassencomplex de dammen weggehaald (circa 95 m²), zodat een betere doorstroming ontstaat. De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem. Water dat eerst in de bodem kon worden geborgen, stroomt nu af naar het oppervlaktewater.

Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk (en meer dan 5.000 m² in glastuinbouwgebied), is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Hierbij geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Voor een kleinere toename aan verhard oppervlak volstaat een melding aan het waterschap.

Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situaties de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	22.940	22.940
Verharde oppervlakte, circa	11.990	1.550
Onverharde oppervlakte, circa	10.950	21.390

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak met 1.040 m² afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en net als in de huidige situatie worden afgevoerd op het oppervlaktewater binnen en aangrenzend aan het plangebied. Gezien de afname aan verhard oppervlak hoeft geen compensatie plaats te vinden en is geen vergunning op grond van de Keur nodig. Het hemelwater van de daken kan in de toekomstige situatie inziigen in de grond en afstromen naar de watergangen in de omgeving. Deze neerslag kan geborgen worden in het watersysteem, gelegen rondom het plangebied.

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 achtereenvolgend 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 ontwateringsmiddelen (vb. drainage in uitzonderlijke situaties, in overleg met Waternet en gemeente).

Ter plaatse van het plangebied waar de twee nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd is een grondwaterstand van 0,95 meter onder het maaiveld gemeten. Bij kruipruimteloos bouwen kan goed aan de grondwaternorm worden voldaan. Bij het bouwen met kruipruimte is het risico groter dat wateroverlast ontstaat.

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

Waterkering

Een deel van het te bebouwen deel van de kavel valt binnen de invloedssfeer van de waterkerende werking van de Vuurlijn. In overleg met de beheerder van de waterkering moet bekeken worden aan welke eisen de bebouwing moet voldoen. Zo nodig zal hiervoor een watervergunning bij het waterschap dienen te worden aangevraagd.

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.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.

- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, toegezonden. Op PM is een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. De grondwaternorm wordt goed gehaald, indien kruipruimteloos wordt gebouwd. Wanneer met kruipruimte wordt gebouwd zal gekeken moeten worden naar een eventuele oplossing, zoals verhogen van de gronden, om wateroverlast te voorkomen. De overige behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter.

Het bestemmingsplan 'Vuurlijn 27' kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste 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 regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Veehouderij 2

De gronden met de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2' mogen alleen hobbymatig agrarisch gebruikt worden. Hiervoor is een specifieke aanduiding opgenomen, 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik'. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waardevolle elementen, landschappelijke- en natuurwaarden en voor extensief recreatief medegebruik.

Artikel 4 Tuin

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

Artikel 5 Verkeer

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

Artikel 6 Water - 1

De primaire watergangen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 3 meter vanaf het wateroppervlak toegestaan.

Artikel 7 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. De ruimte voor ruimtewoningen zijn specifiek aangeduid. Per bouwblok is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³. Bij de woningen mogen nog aan- uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Deze mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van maximaal 50% van de gronden behorende bij de woning, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan

75 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een groter bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m². Dit betreft het bestaande bijgebouw. Bij de woningen zijn kleinschalige aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Artikel 8 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)

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

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 10 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Daarnaast zijn ook algemene regels opgenomen voor nevenfuncties en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo zijn de zones LIB 3 en LIB 4 opgenomen en de 20 Ke zone. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de plaatsgebonden risicocontour afkomstig van een propaantank.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van een Bed & Breakfast en/of mantelzorg bij (bedrijfs-)woningen. Daarnaast kan binnen verschillende agrarische bestemmingen worden afgeweken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en kleinschalig kamperen.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 17 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 18 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 27".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Het voorontwerp heeft van 3 april 2015 tot en met 16 april 2015 ter inzage gelegen. Er is één reactie ontvangen. De reactie is samengevat in de nota inspraak en voorzien van een antwoord. De nota inspraak is toegevoegd in de bijlage.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Er zijn geen bestuurlijke reacties ontvangen.

Naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegperiode is er geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.