





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 en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	5
2.3	Planlocatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Archeologie	16
5.3	Bedrijf en milieuzonering	17
5.4	Bodemkwaliteit	18
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Flora en fauna	21
5.7	Geluidsaspecten	22
5.8	Luchtkwaliteit	22
5.9	Luchtvaart	23
5.10	Water	25
5.11	Ladder voor duurzame ontwikkeling	30
6.	Juridische aspecten	31
6.1	Verbeelding	31
6.2	Planregels	31
6.3	Toelichting op de bestemmingen	32
7.	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het initiatief voor de locatie Vuurlijn 56 in de gemeente Uithoorn.

Ter plaatse is een bedrijf aanwezig, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het vestigen van een transportbedrijf. Door de eigenaar van het perceel is het verzoek ingediend om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De bestaande bijgebouwen worden binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gesloopt tot een omvang van maximaal 150 m². De bedrijfsvoering ter plaatse wordt beëindigd. Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er op een aantal punten lichte verontreiniging aanwezig is. Op de locaties mag niet gebouwd worden voordat een nader bodemonderzoek is uitgevoerd. In de huidige situatie is dit deel van het perceel verhard, waardoor de verontreiniging geen consequenties heeft voor een woonbestemming.

De planlocatie is gelegen binnen het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie'. Het gebied 'Langs de Vuurlinie' draagt ingevolge de structuurvisie een tuinstedelijk/economisch gezicht 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. In dit gebied wordt een solitair bedrijfslocatie die niet gelieerd is aan het agrarisch gebruik niet als wenselijk gezien. De voorkeur gaat uit om bedrijven te vestigen op bedrijventerreinen. De verandering van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is een verandering van bestemming die passend is binnen dit gebied en bijdraagt om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemmingswijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

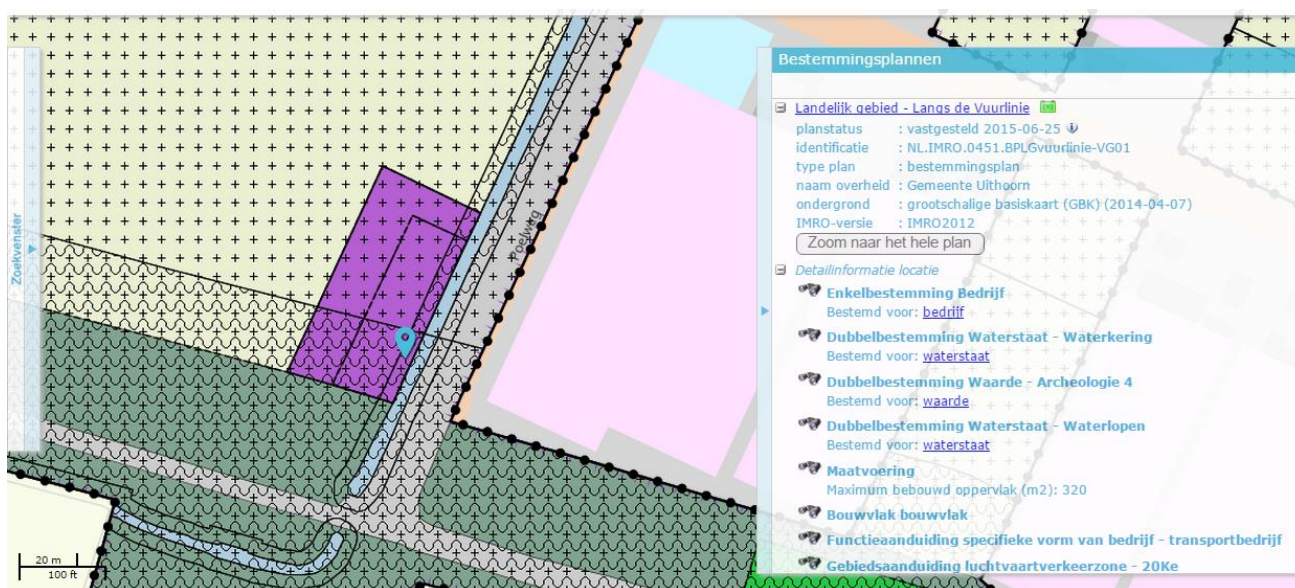
Het plangebied is gelegen aan de Vuurlijn 56, ten noordwesten van de kern De Kwakel. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een watergang en de Poelweg. Daarachter, gelegen aan de Iepenlaan, waren voorheen kassen aanwezig, maar dat is recentelijk getransformeerd naar een woningbouwlocatie in een groene parkachtige omgeving. Direct tegen de westkant van het perceel aan, blijft een bestaand bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Verder ten westen en ten noorden liggen agrarische gronden. Aan de zuidzijde bevinden zich tot slot enkele sportvelden en agrarisch grasland.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied – Langs de Vuurlinie, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015 en onherroepelijk geworden op 21 augustus 2015.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied vervangen. Een uitsnede van de huidige verbeelding voor deze locatie is in afbeelding 2 opgenomen.



Afbeelding 2 Uitsnede locatie Vuurlijn 56, verbeelding BP Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

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

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

gevormd door de Ringdijk en de Ringvaart. De dijk en de vaart vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele eenheid.

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

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaalniveau goed beschermd. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken, door de huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur die voor een groot deel terug te leiden is op de Stelling.

Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 in het provinciaal beleid.

2.3 Planlocatie

Het plangebied bestaat uit een vrijstaande bedrijfswoning met aan de voorzijde van de woning een ruime tuin. Het perceel is circa 1.385 m² groot. Achter de woning staan twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 180 m². De oprit wordt gedeeld met het naastgelegen perceel Vuurlijn 58. Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming waarbinnen ten hoogste bedrijfsvoeringen uit milieucategorie 2 mogen worden uitgevoerd. Categorie 2 bedrijfsvoeringen gaan in de regel goed samen in combinatie met het wonen. Eveneens is op dit perceel een bedrijfswoning aanwezig.



Afbeelding 3 Locatiefoto's Vuurlijn 56. Links de woning, rechts de bijgebouwen. (Bron: www.funda.nl)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de bestaande bedrijfswoning, gelegen aan de Vuurlijn 56, planologisch om te zetten naar een burgerwoning. De bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd. De bestaande bedrijfswoning kan door de planologische wijziging los van enige bedrijfsvoering worden bewoond door derden. Als voorwaarden voor de omzetting naar een woonbestemming en ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is bepaald dat de achtergelegen bijgebouwen/loodsen binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden gesloopt tot een omvang van maximaal 150 m², zodat hierna voldaan kan worden aan de algemene bijgebouwenregeling vanuit het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen. Uiteraard behoort het tot de mogelijkheden om alle bijgebouwen te slopen en opnieuw op te richten tot een omvang van maximaal 150 m². De bedrijfsvoering ter plaatse wordt beëindigd. Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat op één locatie een lichte verontreiniging aanwezig is. Op de locatie mag niet gebouwd worden voordat een ander bodemonderzoek is uitgevoerd met eventuele maatregelen/saneringen. In de huidige situatie is dit deel van het perceel verhard, waardoor de verontreiniging geen consequenties heeft voor een woonbestemming.

Door de verandering naar een woonbestemming is de vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk.

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de regels zoals die onlangs zijn vastgesteld in het bestemmingsplan Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie. Hierin zijn regels opgenomen dat een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsactiviteit in de woning of bijgebouw toegestaan is. Het oppervlak daarvoor is wel gelimiteerd op maximaal 45 m². Daarnaast wordt in dit plan, evenals in de regels van het bestemmingsplan landelijk gebied, de mogelijkheid geboden om in de toekomst eventueel een bed & breakfast te kunnen starten. Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning worden verkregen en moet daarbij voldaan worden aan de gestelde afwijkingsregels. De regels komen overeen met het voornoemde bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

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

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

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:

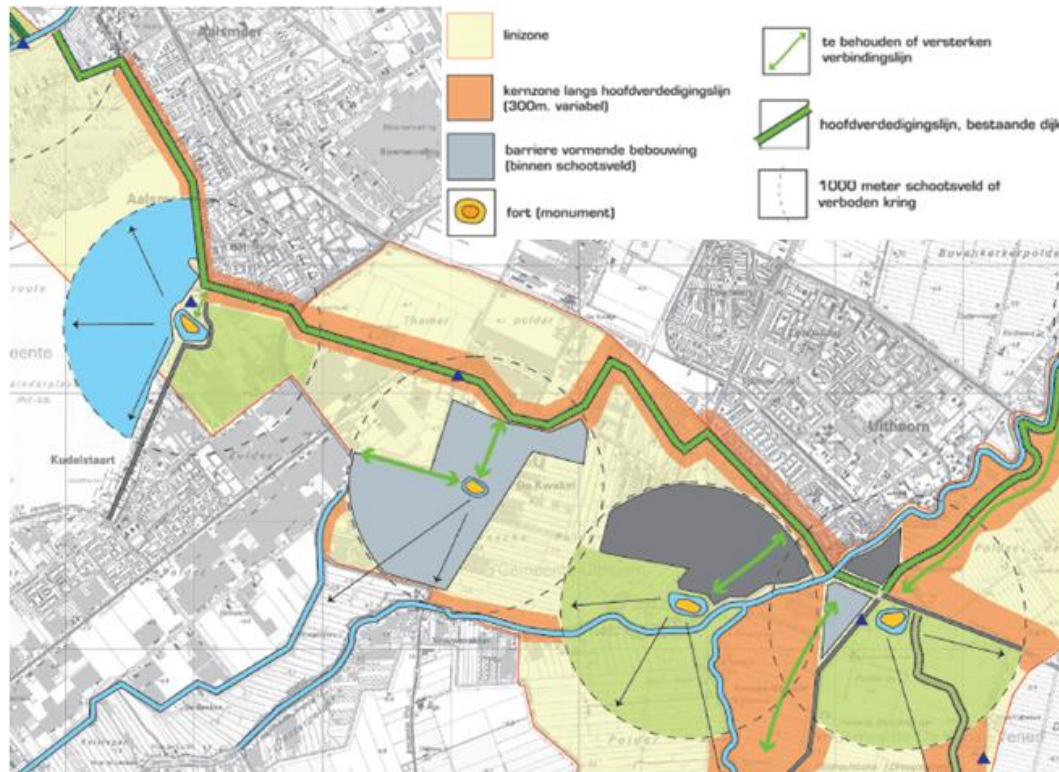
1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

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 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. In afbeelding 4 is deelgebied Aalsmeer met een uitsnede van Uithoorn weergegeven.



Afbeelding 4 Uitsnede Beeldkwaliteitsplan

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 ontwikkeling is gelegen binnen de kernzone.

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.

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 Beeldkwaliteitsplan.

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 is, de schootscirkels met name aan de aanvalszijde open houden van stedelijke bebouwing. Waar dat nog mogelijk en reëel is: groen blauwe verbindingslijnen versterken.

Met dit planvoornemen wordt een bestaande bedrijfswoning planologisch omgezet naar een burgerwoning. Door de verandering vindt geen verandering plaats in toegestane bouwhoogte of bouwmogelijkheden. Daarnaast worden de bestaande bedrijfsloodsen binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) gesloopt. In de plaats hiervan zijn bijgebouwen uiteraard toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen tot een omvang van maximaal 150 m². Gelet hierop is er geen sprake van een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is door de sloop van de loodsen sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nader overleg is derhalve niet noodzakelijk.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

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



Afbeelding 5 Ligging Bestaand Bebouwd Gebied, in het rood

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

Verder wordt de locatie in de verordening nog aangewezen als locatie voor gecombineerde landbouw. Gelet op de locatie specifieke kenmerken, zoals beschreven in hoofdstuk 3, is het niet reëel dat deze locatie hiervoor nog zal worden gebruikt. Daarnaast is hier geen sprake geweest van een agrarische bedrijfsvoering.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

Visie op hoofdpijnen

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

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

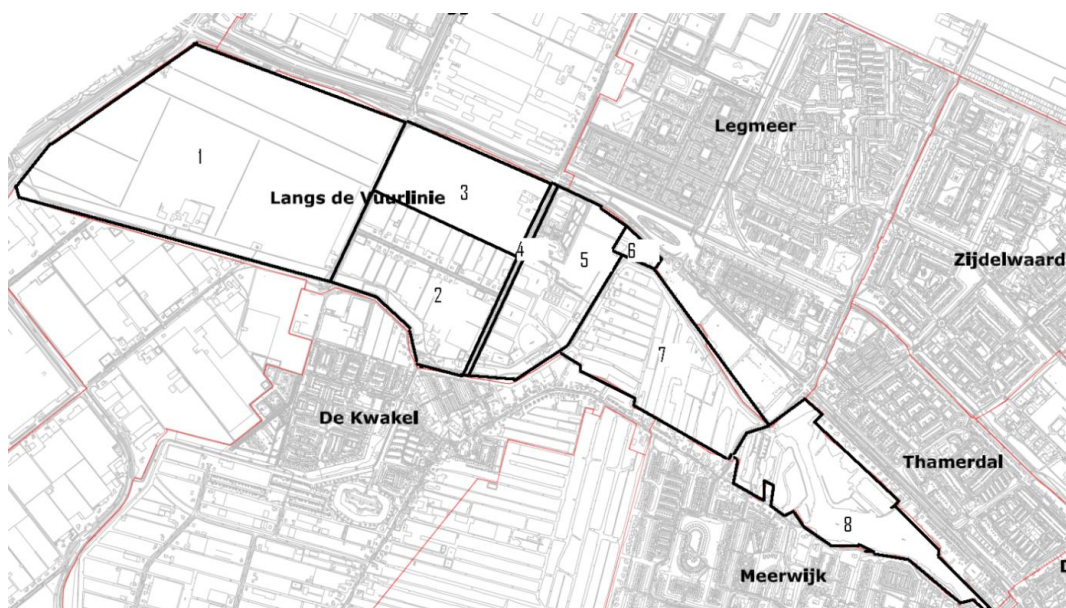
Het plangebied ligt in het dorpse, landelijke gezicht. Dit gebied kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en dorpse karakter. Het sluit aan op de rust en ruimte van het Groene Hart. In dit gezicht is het belangrijk om de relatie met het veenweide landschap en de Amstel te behouden en te versterken. Daarnaast dient de Stelling van Amsterdam met haar forten waar mogelijk duidelijk zichtbaar gemaakt te worden.

Kadernota Landelijk gebied

Voorafgaand aan het opstellen van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor het landelijk gebied. Het plangebied, Vuurlijn 56, ligt tussen gebied 1 en 2 in, zie figuur 6. Over het gebied 'Langs de Vuurlinie' 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 6 Kadernota – uitsnede Langs de Vuurlinie

Voor het plangebied zijn deelgebieden 1 en 2 van toepassing.

1. Tussen Vuurlijn, Legmeerdijk, N196 en Poelweg.
Een aantal jaar geleden is gedacht om hier Amstelgroen te maken. Een project van de provincie om duurzame recreatiegebieden in de provincie te ontwikkelen. Dit project is in stilte gestopt. De intentie is om dit gebied voor de landbouw te behouden zoals het nu is.
2. Tussen Vuurlijn, Poelweg, projectgrens achter Iepenlaan en Noorddammerweg.
Voor dit gebied is in mei 2012 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In het voorontwerpbestemmingsplan is de toekomstige eindsituatie van het project Iepenlaan weergegeven, waarbinnen woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Pas bij daadwerkelijke aankoop van (delen van) de gronden wordt een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. In januari 2013 en maart 2014 zijn respectievelijk de bestemmingsplannen voor deelgebieden 1 en 2 voor de Iepenlaan vastgesteld.

Door de verandering van een bedrijfswoning naar een burgerwoning veranderd, komt de bedrijfsbestemming ter plaatse te vervallen en wordt dit omgezet naar een woonbestemming. Aangezien een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied als minder wenselijk wordt gezien en ter plaatse reeds wordt gewoond, staat de kadernota de beoogde verandering niet in de weg.

Economische visie

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere “verdienstelijking” van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kunnen worden. Het beleidsinzet is onder andere gericht om een concentratie van bedrijfsvestiging op het bedrijventerrein Uithoorn te krijgen en geen oprichting van nieuwe bedrijfslocaties en – terreinen daarbuiten. Op termijn wordt eveneens beoogd om, wanneer zich daartoe kansen voordoen, enkele solitaire terreinen aan de Vuurlijn te saneren. De verandering van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming past daarmee binnen de economische visie.

Welstandsnota

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

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

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

Het plangebied is gelegen 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 van oudsher hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, boerderijen en overige agrarische bebouwing. In de 20e 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. Omdat met dit bestemmingsplan een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoningen, zijn niet alle aspecten relevant. Voor de volledigheid worden de verschillende aspecten wel behandeld. In geval dat aanvullend onderzoek is uitgevoerd, zal dat nadrukkelijk in de paragraaf vermeld staan.

5.2 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 voorwaarde voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarde verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarde wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachting.



Afbeelding 7 Uitsnede Archeologische beleidskaart.

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

Conclusie

Met het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Wel wordt binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de bestaande loodsen (gedeeltelijk) gesloopt, waarna op basis van de regels uit het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen bijgebouwen worden geplaatst tot maximaal 150 m². De oppervlakte hiervan is dermate beperkt dat hiervoor geen archeologisch onderzoek nodig is. Daarnaast heeft een woning nimmer een oppervlakte van 5 ha, waardoor verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wel geldt te allen tijde dat in geval van grondwerkzaamheden, rekening gehouden dient te worden met de meldplicht van archeologische vondsten bij het bevoegd gezag.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- Ter plaatsen van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- Rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op het naastgelegen perceel, Vuurlijn 58, is in het bestemmingsplan Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie een bedrijfsbestemming toegekend. Hier is een bedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Bedrijfsvoering tot en met milieucategorie 2 wordt doorgaans gezien als acceptabel in relatie tot milieugevoelige functies. In dit geval is sprake van een honden-uitlaatservice. Op het achterterrein is daarbij een omheinde weide aanwezig waar honden vrij kunnen rondlopen.

Andere (agrarische) bedrijfsvoeringen liggen op dermate grote afstand van het plangebied dat ze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de woning en zelf geen beperkingen ondervinden van de aanwezigheid van de woning.

Binnen het plangebied is reeds sprake van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt nu planologisch omgezet naar een burgerwoning. Door de omzetting blijft het woon- en leefklimaat gelijk met de huidige situatie. De bedrijfsvoering van het belendende perceel wordt daarnaast ook niet beperkt door deze verandering.

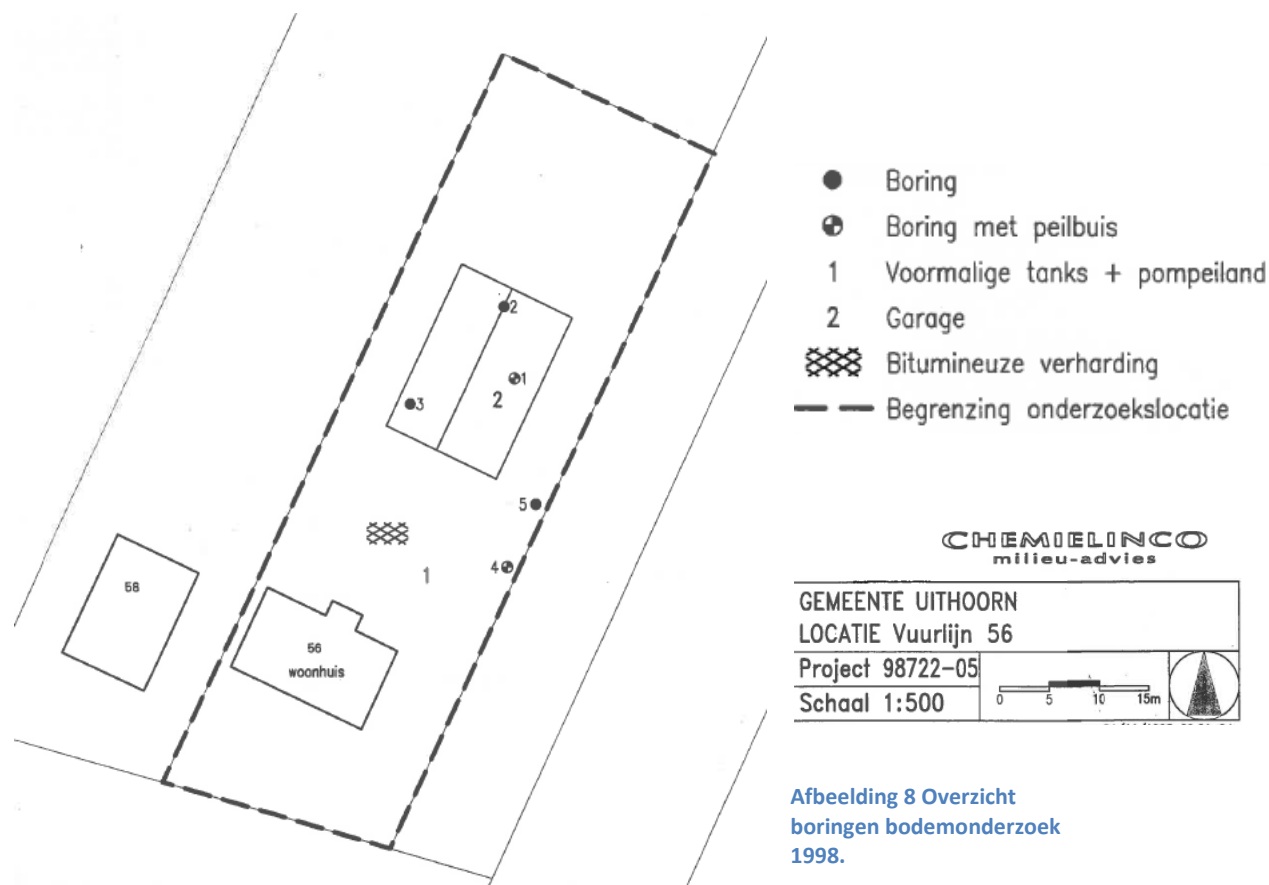
5.4 Bodemkwaliteit

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

Onderzoeken conclusie

De omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen gevolgen voor de eisen die gesteld worden aan de grondkwaliteit. In het verleden (1998) is voor deze locatie vanwege een planologische wijziging een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Voorheen was hier namelijk een garage met een pompeiland en opslagtanks gelegen. Destijds is het gebruik veranderd ten behoeve van een transportbedrijf met bedrijfswoning.

In onderstaande afbeelding zijn de locaties van de boringen weergegeven. Ter plaatse van boring 4 was zintuiglijk een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Bij boring 1 was in het grondwater een matig verhoogd oliegehalte aangetroffen. Vanwege de overschrijding van de toetsingswaarde op beide locatie was nader onderzoek noodzakelijk.



Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Aangezien de locatie nu ook reeds gedeeltelijk ten behoeve van het woongenot wordt gebruikt, is er feitelijk geen verandering in het gebruik en staat het aspect bodemkwaliteit de planologische verandering niet in de weg.

Bij de gemeentelijke bodemkaart wordt de locatie nog wel als verdacht aangemerkt, zodat bij eventuele bouwactiviteiten op deze locatie in de toekomst hier voldoende aandacht aan kan worden besteed. Tevens wordt in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan aandacht besteedt aan deze verdachte locatie. Ter plaatse van boring 4 wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Hierbij wordt in de regels aangegeven dat bij nieuwbouw een nieuw bodemonderzoek vereist is met eventueel benodigde maatregelen/saneringen. Daarnaast wordt het voor eenieder in een oogopslag duidelijk waar de verontreiniging gelegen is.

Conclusie

Lettende op het uitgevoerde onderzoek voor deze locatie kan worden gesteld dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de omzetting naar de bestemming Wonen. Wel wordt de locatie nog als verdacht aangemerkt op de gemeentelijke bodemkaart en is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan. Eventuele bouwwerkzaamheden kunnen alleen plaatsvinden na het uitvoeren van een bodemonderzoek en eventueel benodigde maatregelen/ saneringen.

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.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

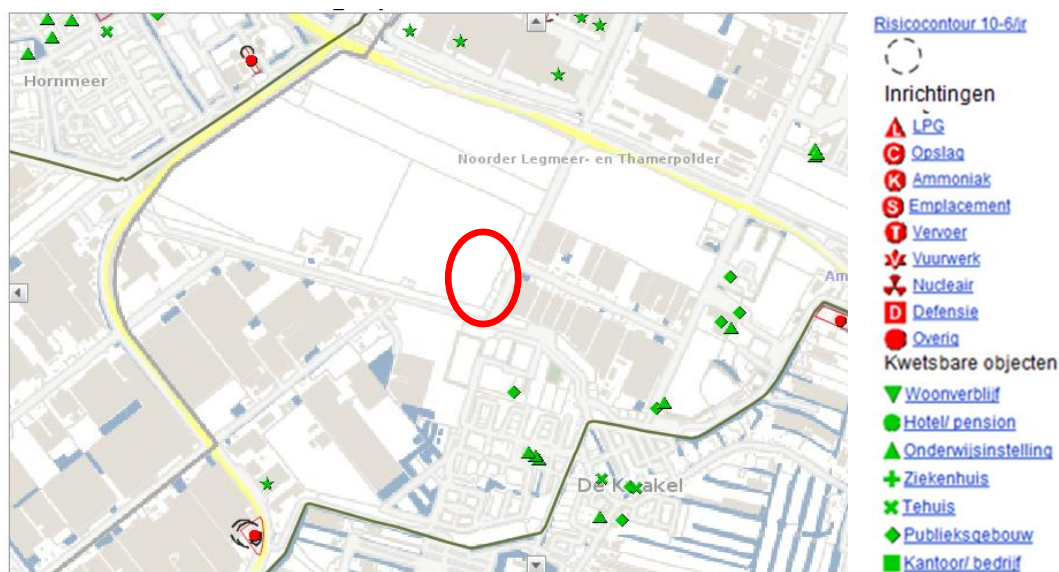
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (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

De Risicokaart van de provincie Noord-Holland geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van de voorliggende planlocaties weergegeven.



Afbeelding 9 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland

Gekeken is naar de risico's door inrichtingen en het transport over weg, water en spoor en per buisleiding. In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. De risicokaart geeft voorts voor transporten geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid. Het plangebied valt daarnaast buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen.

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).

Beoogde ontwikkeling

Gebiedsbescherming

In het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. De afstand van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bedraagt ca. 9 km. en Botshol ca. 7 km. Op grotere afstand liggen de Amsterdamse Waterleidingduinen (18km) en Oostelijke Vechtplassen (17 km).

Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (> 7 km) en de aard en schaal van de wijziging, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten.

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

Soortenbescherming

Op de planlocatie zijn meerdere gebouwen aanwezig, waaronder een bestaande bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierdoor vinden er feitelijk geen wijzigingen plaats in het gebruik. Daarnaast is ook geen sprake van sloop- en nieuwbouw ten behoeve van deze omzetting. Dit plan is daardoor niet van invloed op de eventueel aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

5.7 Geluidsaspecten

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 48 dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Als gevolg van de bestemmingswijziging neem het aantal woningen niet toe. daarnaast is er geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. De bestaande (bedrijfs)woning zal eveneens niet worden verplaatst. Hierdoor is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

5.8 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.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

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

De omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Conclusie

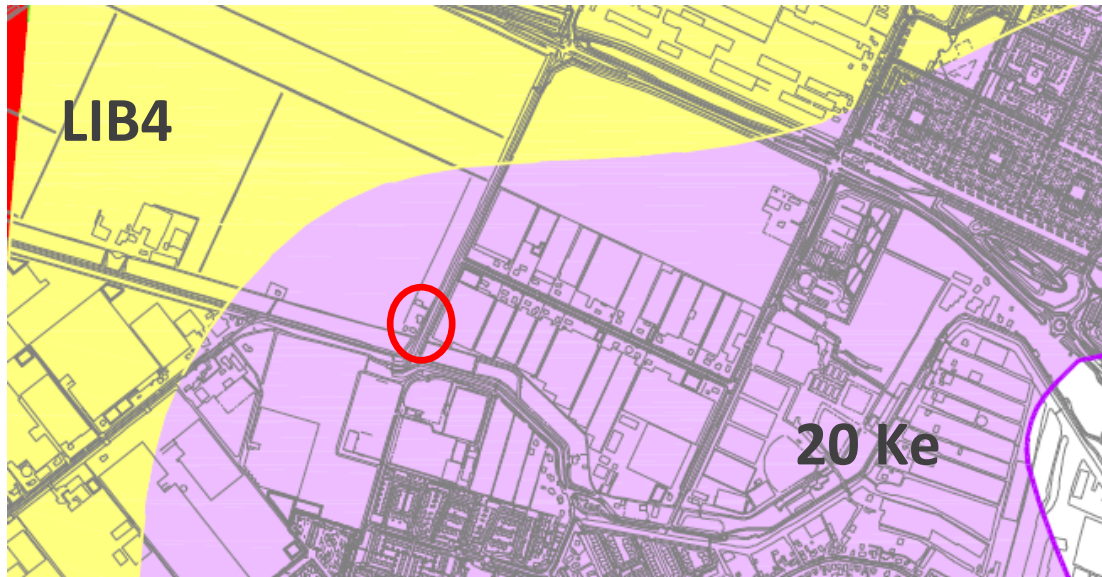
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

5.9 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit

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

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.



Afbeelding 10 Uitsnede kaart Luchthavenindelingsbesluit.

Contour 20 Ke

De locatie Vuurlijn 56 is gelegen binnen de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden) van Schiphol. Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening worden geen beperkingen opgelegd. Voor gebieden buiten het BBG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn.

Het plangebied is niet gelegen binnen het BBG. Omdat met dit plan de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt beoogd, heeft de 20 Ke-contour in dit geval geen beperkende werking op de beoogde planologische verandering.

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 70 m +NAP. Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 70 m +NAP.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit.



Afbeelding 11 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.



Afbeelding 12 Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit

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. Bijgevoegde afbeelding betreft een uitsnede van bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan maakt geen van de hiervoor genoemde categorieën mogelijk. Eveneens is er geen sprake van nieuwbouw en veranderd de hoogte van de bebouwing niet.

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

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

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.

Waterbeheer en watertoets

Bij ontwikkelingen dient in principe in een vroeg stadium overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder over de voorgenomen ruimtelijke aanpassing. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Onderzoek

Met het bestemmingsplan wordt de aanwezige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiervoor wordt de bestemming van de locatie gewijzigd naar 'Wonen'. Hierdoor is geen sprake van een toename in verharding. Daarnaast is in dit plan bepaald dat binnen een half jaar de totale omvang van bijgebouwen op het terrein gereduceerd moet worden tot maximaal 150 m². Hierdoor ontstaat een kleine afname van het bebouwd oppervlak. Voorts is het de verwachting dat het thans verharde achterterrein opnieuw zal worden ingericht ten behoeve van het woongenot. Hierdoor zal de hoeveelheid straatverharding op het perceel vermoedelijk gaan afnemen.

Water compenserende maatregelen zijn lettende op het voorgaande niet noodzakelijk. Door de planologische verandering is de hervestiging van een bedrijf op deze locatie niet meer mogelijk. De invloed van een woonbestemming op de waterkwaliteit wordt als minder belastend gekwalificeerd dan de invloed van een bedrijf.

Duurzaam bouwen

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

Conclusie

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

5.11 Ladder voor duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

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

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

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning beoogd. Er worden hiermee geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Het bestemmingsplan “Vuurlijn 56” 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 gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Per bouwvlak is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m³. Bij een woning 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. In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, het aantal m² aan aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen gereduceerd moet zijn tot een maximale omvang van 150 m². Dit is de maximaal toegestane hoeveelheid aan bijgebouwen op basis van het bestemmingsplan en middels vergunningsvrij bouwen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

Artikel 6 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 7 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 8 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 9 Algemene bouwregels

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de voor dit plangebied van toepassing zijnde 20 Ke-zone opgenomen. Daarnaast is de gebiedsaanduiding milieuzone – bodem opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden mogelijk vervuild. Bij bouwwerkzaamheden dient eerst minimaal een verkennend bodemonderzoek aangevraagd te worden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van een Bed & Breakfast en/of mantelzorg bij woningen. Verder kan middels regels in de algemene afwijkingsregels worden afgeweken van bestaande maten maar ook voor de bouw van onder andere straatmeubilair en utilitaire bouwwerken.

Artikel 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Vuurlijn 56”.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen 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

Met dit bestemmingsplan worden de gronden behorende bij de woning omgezet van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De woning is reeds met een omgevingsvergunning omgezet. De functiewijziging van de bijhorende gronden is dusdanig beperkt, dat gekozen is om het plan niet in de inspraak te brengen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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