

FASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 7





BESTEMMINGSPLAN VUURLIJN 7

GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	08 - 03 - 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPVuurlijn7-VG01
Auteur(s)	Laura Meijers, Carst Hermans



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	6
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling	8
3.2	Landschappelijke inpassing	12
3.3	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	12
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Archeologie	23
5.3	Bedrijf en milieuzonering	24
5.4	Bodemkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Flora en Fauna	28
5.7	Geluid	29
5.8	Luchtkwaliteit	30
5.9	Luchtvaart	30
5.10	Water	34
6.	Juridische aspecten	40
6.1	Verbeelding	40
6.2	Planregels	40
6.3	Toelichting op de bestemmingen	40
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het initiatief voor de locatie Vuurlijn 7. Op de locatie was voorheen een agrarisch glastuinbouwbedrijf gevestigd. Na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten zijn de gronden gebruikt voor hobbymatige (glas)tuinbouw in de vorm van volkstuintjes. Inmiddels zijn ook deze activiteiten beëindigd.

Naast de bestaande tuinderswoning met bijbehorende kassen en bedrijfsgebouwen, zijn door de volkstuintjes ook niet vergunde opstallen ontstaan. Het totaal geeft een verrommelde aanblik. In ruil voor het slopen van alle bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking gevraagd voor compensatie via de Ruimte voor Ruimte regeling. De gemeente heeft besloten aan dit verzoek medewerking te willen verlenen.

Op het perceel van Vuurlijn 7 worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Met de huidige eigenaar van de voormalige tuinderswoning is een overeenkomst gesloten dat hij recht van bewoning bij leven heeft in deze woningen. Na overlijden van de bewoner wordt de extra woonfunctie op het perceel beëindigd en dient de woning gesloopt te worden. Waarna de gronden landschappelijk ingepast dienen te worden.

Landschappelijke inpassing is in dit gebied van groot belang. Hiermee is bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden door onder andere een van de woningen te voorzien van een vegetatiedak. Dit wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht.

Middels onderliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de twee woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Vuurlijn 7 in De Kwakel en is direct ten zuiden van de kern Uithoorn gesitueerd. Het plangebied is volledig omsloten door water(gangen) en kan alleen bereikt worden via de brug naar de Vuurlijn.

Ten noordoosten wordt het plangebied begrensd door de woonwijk Park Krayenhoff met verder naar het noorden de Koningin Máximalaan. Ten westen liggen diverse agrarische glastuinbouwgebieden, met daartussen enkele watergangen. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het natuurgebied Buitenplaats.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie, vastgesteld op 25 juni 2015 en onherroepelijk geworden op 21 augustus 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Veehouderij 2', 'Agrarisch – Glastuinbouw 3', 'Wonen' en 'Tuin'. De met de volgende enkelbestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Agrarisch – Veehouderij 2:
 - De uitoefening van een grondgebonden veehouderij;
 - Het weiden van dieren en het telen van gras;
 - Behoud en bescherming van de voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van waardevolle cultuurhistorische bebouwing, aanwezige archeologische waarden, het verkavelingspatroon en de landschappelijke natuurwaarden;
 - Extensief recreatie medegebruik;

- Met de daarbij horende bedrijfswoning, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wegen/paden, groen-/water-/waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.
- Agrarisch – Glastuinbouw 3:
 - De uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
 - De uitoefening van een sierteeltbedrijf;
 - Met de daarbij horende bedrijfswoning, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wegen/paden, groen-/water-/waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.
- Wonen:
 - Woningen;
 - Met de daarbij horende erven, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, groen-/water-/waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.
- Tuin:
 - Tuinen;
 - Parkeren;
 - Water-/Waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak en een maatvoering 'maximum goothoogte' opgenomen. Bebouwing moet plaatsvinden binnen het bouwvlak, waarbij voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 4 meter geldt.

Voor een groot gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering en de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen. Voor een klein gedeelte binnen deze dubbelbestemming geldt 'Waterstaat – Waterlopen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig e Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Slotenpatroon'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatronen met waardevolle doorzichten. Ook is in het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

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

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

Aan de noordzijde maken de Ringdijk en Ringvaart deel uit van de Stelling van Amsterdam. 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 provinciaal niveau goed beschermd. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken,

door de huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur die voor een groot deel terug te leiden is op de Stelling.

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

2.3 Plangebied

Het plangebied biedt momenteel plaats aan een voormalige tuinderswoning, bestaande uit één bouwlaag met een kap. De locatie was voorheen in gebruik voor een agrarisch glastuinbouwbedrijf. Na beëindiging is op het westelijke gedeelte van het perceel en lange kas met daaraan vast een bedrijfsgebouw blijven staan. Na de bedrijfsactiviteiten zijn de gronden gebruikt voor hobbymatig agrarisch gebruik en voor volkstuintjes. Door de volkstuintjes zijn verspreid over het gehele perceel ook niet vergunde opstellen ontstaan. Het totaal aan bebouwing heeft een verrommelde aanblik.

Het gehele plangebied wordt omringd door watergangen en het perceel wordt ontsloten door een brug naar de Vuurlijn. Verder wordt het perceel gedeeltelijk doorsneden door een afgedamde sloot.

Ondanks de verspreide bebouwing en enkele grote bomen wordt het plangebied gekenmerkt door openheid en zichtlijnen vanuit de Vuurlijn naar het open strokenlandschap aan de zuidzijde van het perceel.



Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

Het bouwplan behorend bij voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee nieuwbouwwoningen. Deze kunnen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling gebouwd worden, in ruil voor het slopen van alle bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Met de huidige bewoner van de bestaande woning is in een overeenkomst vastgelegd dat hij in de woning mag blijven wonen. Hij heeft recht van bewoning bij leven. Wanneer de huidige bewoner komt te overlijden wordt de extra woonfunctie opgeheven en dient de woning met eventuele bijbehorende bijgebouwen gesloopt te worden. De gronden dienen daarna landschappelijk te worden ingepast, conform de nieuwe bestemming van de gronden.

Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn

De Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn van 28 februari 2013, welke verder beschreven staat in hoofdstuk 4, is het meest gedetailleerde gemeentelijk beleidskader voor de ontwikkeling Vuurlijn 7. De locatie ligt in het zo beschreven gebied Weidezone. Voor de Weidezone geldt het volgende:

Om de openheid te waarborgen is nieuwe bebouwing in dit gebied [red. Weidezone] niet toegestaan en moeten bestaande bebouwing en bouwwerken zo veel mogelijk verdwijnen. Alleen als het opruimen van sterk verrommelde plekken een sterke landschappelijke meerwaarde oplevert, is het denkbaar dat vervangende bebouwing gerealiseerd mag worden. De bebouwing moet landschappelijk ingepast worden en de regels voor verevening zijn van toepassing.

Door de realisatie van de twee woningen op de locatie Vuurlijn 7 gaat het om het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten door het opschonen van het sterk verrommelde gebied. De woningen dienen landschappelijk ingepast te worden. De landschappelijke inpassing komt later in dit hoofdstuk aan bod. De uitgangspunten voor de bebouwing zijn vastgelegd in het door Kien Ontwerp (ontwerp 2 maart 2015) opgestelde beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Het is bij het bouwen in de Weidezone belangrijk dat voldoende doorzichten worden gerealiseerd naar het achter de kavel gelegen open gebied. De bebouwing moet daarbij duidelijk bij het landschap horen en niet georiënteerd zijn op de Vuurlijn. Om deze doorzichten te realiseren staat de bebouwing zo ver mogelijk achter op de kavel en bij voorkeur in de lengterichting haaks op de zuidelijke erfgrens van de kavel, met minimaal 4 meter van de rand van de kavel.

De woningen op de kavel hebben een bepaalde relatie met elkaar. Bij het maximaal toegestane volume dienen de woningen een gelijkwaardige uitstraling te hebben of één woning is nadrukkelijk het hoofdgebouw en het andere gebouw het bijgebouw. De bebouwing mag maximaal 7 meter hoog zijn met een goothoogte van maximaal 3 meter. De woningen dienen te bestaan uit een eenduidig hoofdvolume met een rechthoek als basis en met een zadeldak (zonder wolfseinden). Om het hoofdvolume zo kleinschalig mogelijk te houden zijn dakkapellen niet gewenst. Schuren en garages dienen deel uit te maken van het hoofdvolume. Aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

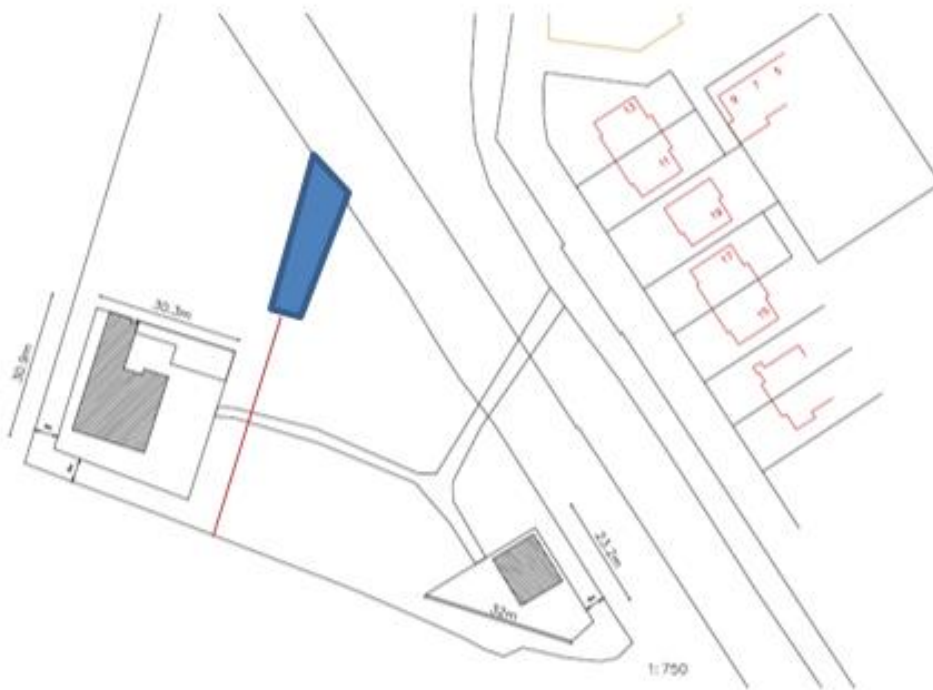
Zowel in materiaalgebruik als in architectonische expressie wordt gestreefd naar een rustig beeld dat bij voorkeur past bij de agrarische basis van het landschap. Het heeft daarom sterk de voorkeur de woningen op te bouwen uit natuurlijke materialen en aardse tinten. Bij de materiaalkeuze kan hierbij worden gedacht aan baksteen, hout, riet, etc. en qua kleur aan tinten roodbruin, bruin en grijs.



Afbeelding 4 Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

Uitwerking beeldkwaliteitsplan

Op basis van het beeldkwaliteitsplan is architectenbureau Hoogeveen BV aan de slag gegaan met de verdere uitwerking. Uitgangspunt voor de twee nieuwe woningen is onderstaande inrichtingsschets (afbeelding 4). Hierop is te zien dat twee kavels worden gecreëerd, gescheiden door de deels gedempte sloot. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande brug naar de Vuurlijn.



Afbeelding 5 Inrichtingsschets Vuurlijn 7 (Architectenbureau Hoogeveen BV)

De westelijke kavel (Kavel 1) is ca. 4.000 m². Op dit kavel komt een bestemmingsvlak 'Wonen' van ca. 936 m². Binnen het kader van Ruimte voor Ruimte krijgt de woning een grotere inhoudsmaat dan de standaard inhoudsmaat in het landelijk gebied van 650m³ en wel een inhoudsmaat van maximaal 1.300 m³.

De woning wordt grotendeels landschappelijk ingepast door het doortrekken van het graslandschap als groengrasvegetatie dak over de zijde van de Vuurlijn en het oostelijk gedeelte. Kijkend vanaf de Vuurlijn is hierdoor de woning minimaal te zien. De impressie hiervan is te zien op afbeelding 7.

Aan de kant van de Vuurlijn zijn eerst, onder het vegetatiedak, de bijgebouwen gelegen. Verder naar het westen toe wordt de woning hoger naar uiteindelijk 2 bouwlagen die plat zijn afgedekt. De ramen zijn gericht op het water op het westen en het zuiden.

De oostelijke kavel (Kavel 2) is ca. 3.000 m². Het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt hier 375 m². Voor deze woning is nog geen verdere uitwerking beschikbaar. Maar ook deze woning dient in lijn met het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt te worden en krijgt net als de andere woningen in het landelijk gebied een inhoudsmaat van maximaal 650m³.



Afbeelding 6 Ontwerp westelijke woning vanaf het water (Architectenbureau Hoogeveen BV)



Afbeelding 7 Ontwerp westelijke woning vanaf de Vuurlijn (Architectenbureau Hoogeveen BV)

3.2 Landschappelijke inpassing

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

Naast het slopen van onwenselijke opstallen en het landschappelijk inpassen van de nieuwbouwwoningen voorziet dit bestemmingsplan ook in de inrichting van de overige gronden. Naast de twee woningen met bijbehorende bijgebouwen is het niet toegestaan om op de overige gronden bouwwerken te realiseren. De overige gronden dienen ingericht te worden als graslanden met geen tot weinig opgaande beplanting. Zo ontstaat een weids en onbelemmerd zicht vanaf de Vuurlijn richting het schootsveld van de Stelling van Amsterdam.

In het ontwerp is niet gekozen om de afgedamde sloot verder door te trekken over het kavel.

3.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

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

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

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen, waarbij per saldo één woning aan het woningbestand wordt toegevoegd. Dit ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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

Kwantitatieve behoefte

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

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte van het planvoornemen bestaat niet zozeer uit een verbetering van het woningaanbod, maar vooral uit een verbetering van de ecologische waarden in de vorm van natuurlijke oevers en een verbetering van de waterretentie door een afname van het bebouwd oppervlakte in het plangebied en de toepassing van een vegetatiedak op de westelijke nieuwbouwwoning.

Conclusie

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

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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 Noord-Holland 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. nationale landschappen;
2. Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

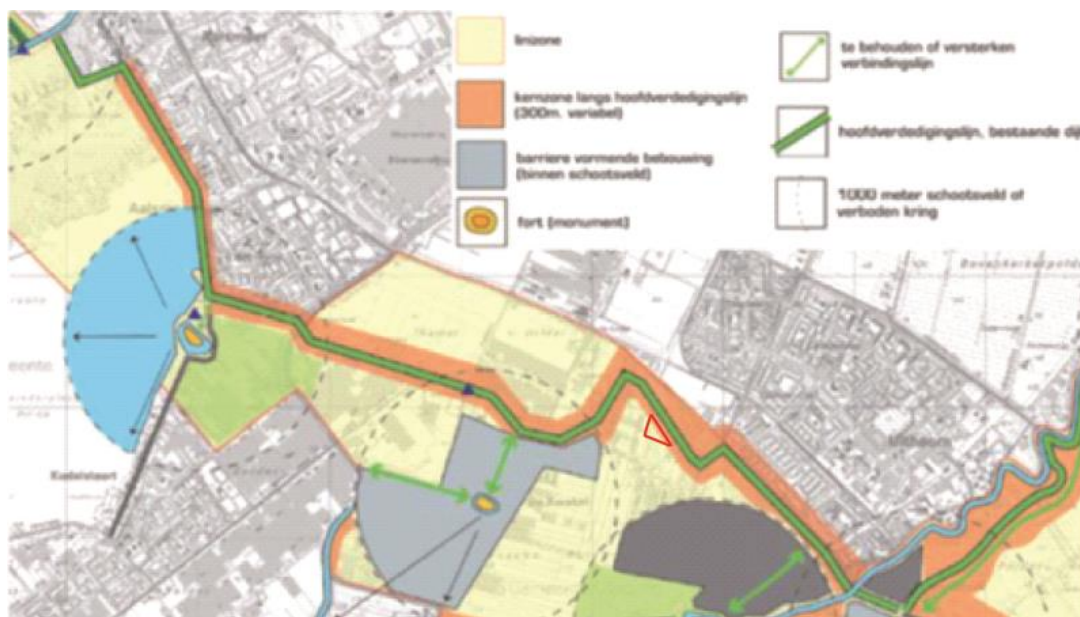
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

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 verbindingen binnen het Stellingsysteem.

Het beeldkwaliteitplan wordt verder uitgewerkt in onderstaand ruimtelijk beleidskader.



Afbeelding 8 Deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn met rood omkaderd het plangebied

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 stellingzone en kernzone.

Stellingzone

De gehele Stelling van Amsterdam is Stellingzone. De stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Naast het generieke beleid geldt hier;

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Ophouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen.
- Behoud van bestaande accessen.

Kernzone

De Kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten. 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:

- de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
- niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
- 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.

De Vuurlijn, waar het plangebied aan is gelegen, is aangemerkt als hoofdverdedigingslijn binnen de Stelling van Amsterdam. De woning wordt ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur (lintbebouwing) met respect voor cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam. De stedenbouwkundige uitgangspunten welke in hoofdstuk 3 onder de opgave zijn genoemd, vormen het kader voor de inpassing. Door deze situering, oriëntatie en vormgeving van de woning heeft de ontwikkeling geen significante aantasting van cultuurhistorische waarden tot gevolg.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PVRS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de geconsolideerde provinciale ruimtelijke verordening (12 december 2016), die in werking is getreden op 1 maart 2017. 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 stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand stedelijk 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).

Ruimte voor Ruimte regeling

Het plangebied ligt niet in het bestaand stedelijk gebied van Uithoorn. Hierdoor zou het volgens de Provinciale Verordening (PVRs) niet mogelijk zijn om een tweede woning op het perceel te realiseren. Echter in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling in de verordening is dit wel mogelijk. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen, zoals kassencomplexen, gesloopt worden. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Ruimte voor Ruimte (RVR)

De provincie Noord-Holland heeft de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (RVR) opgesteld om een verbetering te krijgen in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw, wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving. RvR levert per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst op via:

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

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

- De regeling wordt toegepast op vrijwillige basis.
- Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van stedelijk gebied. Als dat niet kan, is herbouw op de slooplocatie mogelijk.
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw, het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een 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 stedelijk gebied. Als dit niet mogelijk is kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie. Hieraan is dan wel de voorwaarde verbonden dat deze nieuwbouw wat betreft aard en omvang passend is in het landschap. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van de ruimtelijke kwaliteit, tempo van uitvoering, kosten en te realiseren bouwvolume, afgezet tegen de omvang van de te compenseren saneringskosten. De gemeente weegt op transparante wijze de alternatieven en beslist waar compenserende woningbouw plaatsvindt.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in twee nieuwbouwwoningen die tot stand komen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Met het planvoornemen wordt meer gesloopt dan

wordt terug gebouwd. Tevens worden de woningen landschappelijk ingepast zodat een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied plaatsvindt. Het planvoornemen is passend binnen het provinciaal beleid.

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 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 Ruimte regeling 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.

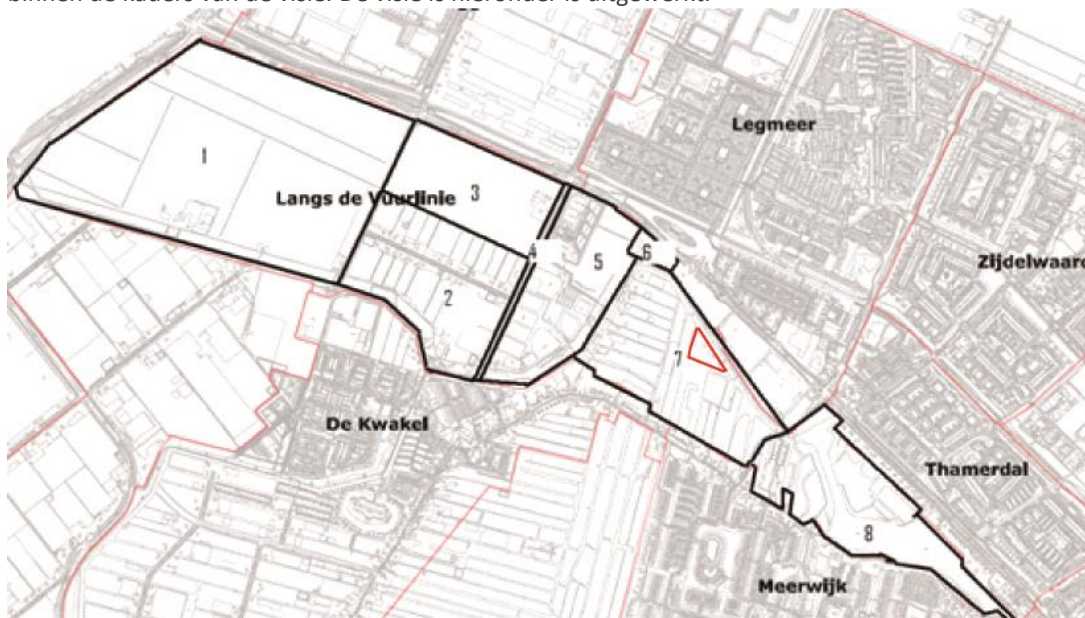
Kadernota Landelijk Gebied

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

Langs de vuurlinie

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

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



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

Gebiedsvisie Boterdijk-Vuurlijn

De visie heeft betrekking op een deel van het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied - Langs de Vuurlinie'. Initiatieven in het gebied worden getoetst aan de volledige visie. Binnen de gebiedsvisie zijn verschillende zones benoemd met ieder een eigen visie. De zones zijn aangeduid in afbeelding 8 op de volgende pagina.

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

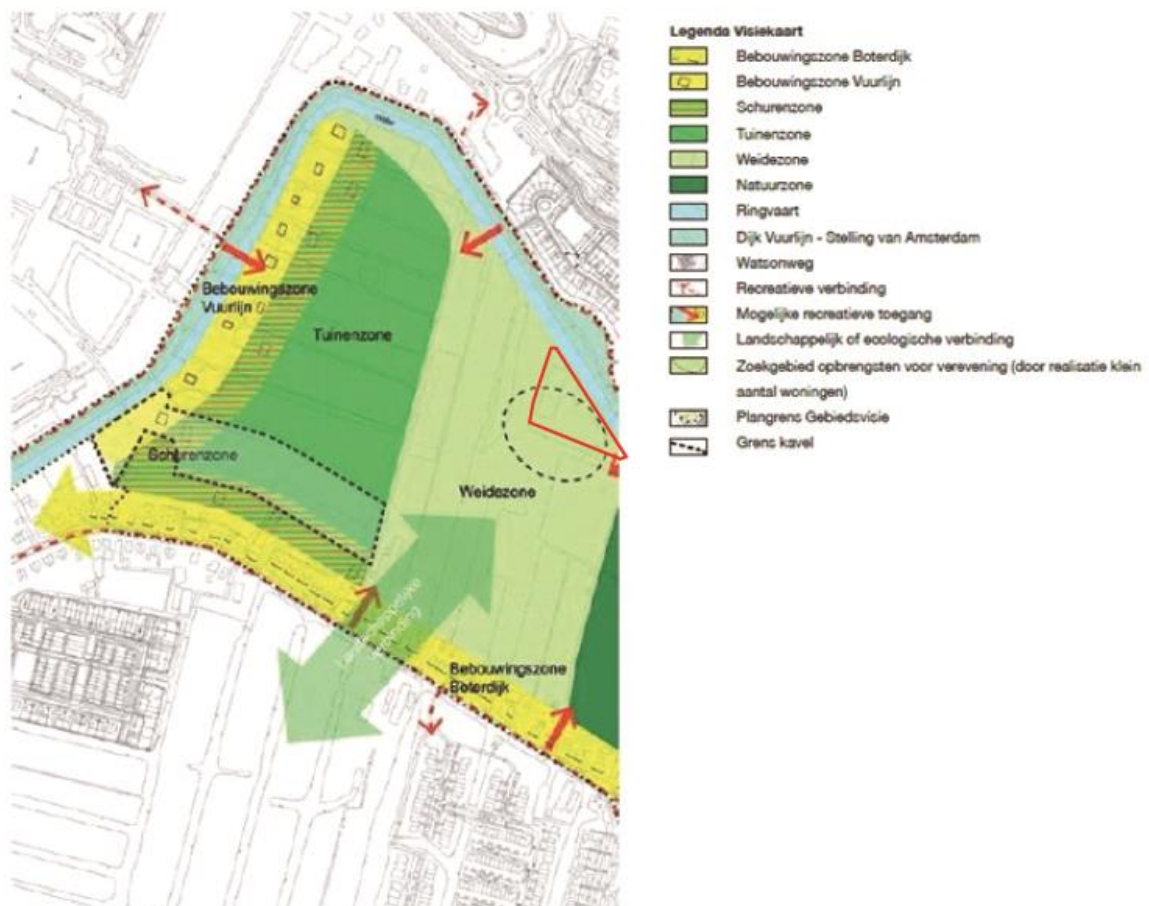
behouden en kunnen door toekomstige ontwikkelingen versterkt worden. De verrommeling door functies die landschappelijk niet goed zijn ingepast en leegstaande en vervallen bedrijfsgebouwen wordt in deze visie gestopt en de verrommelde plekken worden verbeterd.

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.

Het plangebied is onderdeel van de weidezone. Hiervoor worden de volgende kenmerken en kwaliteiten voorzien:



Afbeelding 10 Zones gebiedsvisie met rood omkaderd het plangebied

Weidezone

Deze zone beslaat het centrale deel van het plangebied en wordt gekenmerkt door graslanden en water. Openheid en doorzicht vormen belangrijke uitgangspunten. Dit deel vormt een belangrijke schakel in de natuurwaarden. Er wordt ingezet op natuurlijke oevers en een ecologische inrichting. In deze zone komt de landschappelijke drager van water met (natuurlijke) oevers het sterkst tot uitdrukking.

De openheid van het gebied met graslanden en water kent een extensief agrarisch gebruik. Zo bestaat het gebruik vooral uit kleinschalige graslanden voor koeien, paarden, geiten, etc. Wel kan er sprake zijn van recreatief medegebruik door bijvoorbeeld hobbyboeren, zoals het geval is in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

De toegankelijkheid van de percelen wordt vooral gerealiseerd door de bevaarbaarheid van het water in het gebied. Daarnaast kunnen er door het gebied recreatieve verbindingen aangelegd worden. Door de grote hoeveelheid water zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt en moeten er bruggen aangelegd worden. Hoge bruggen over het water zijn niet wenselijk. Wel kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een trekpont. Dit mag niet ten koste gaan van de doorvaarbaarheid van het gebied. Vlonders mogen de grotere watervlakken niet breken.

Om de openheid te waarborgen is nieuwe bebouwing in dit gebied niet toegestaan en moeten bestaande bebouwing en bouwwerken zo veel mogelijk verdwijnen. Alleen als het opruimen van sterk verrommelde plekken een sterke landschappelijke meerwaarde oplevert, is het denkbaar dat vervangende bebouwing gerealiseerd mag worden. Deze bebouwing moet landschappelijk worden ingepast en de regels voor verevening zijn van toepassing.

Het planvoornemen dat middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt; de realisatie van twee Ruimte- voor-Ruimte woningen en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, past in combinatie met een goede landschappelijke inpassing goed in de visie die voor het gebied Boterdijk – Vuurlinie wordt nagestreefd.

Conclusie

De door de initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de kavel Vuurlijn 7 is in lijn met de ambities van Gebiedsvisie Boterdijk – Vuurlijn.

Welstandsnota

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

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

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De bebouwing in gebied 2 van de Stelling van Amsterdam bestaat uit de forten en hun directe binnen de waterlijn gelegen omgeving en de aan de Vuurlijn gelegen bebouwing. De bebouwing aan de Vuurlijn bestaat oorspronkelijk hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, boerderijen en overige agrarische bebouwing. In de 20^e eeuw zijn binnen en buiten de Vuurlijn op enkele locaties woningbouwplannen ontwikkeld die vrij dicht tegen de Vuurlijn aan liggen. De Vuurlijn is zeer goed in het landschap te herkennen. De Vuurlijn maakt sinds enkele jaren ook deel uit van de Fortenroute, een fietsroute langs beide forten.

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

De beoogde ontwikkeling wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Archeologie

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

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

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



Middelhoge verwachting

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

Onderzoek

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

In augustus 2017 heeft Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek (zie bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek Vuurlijn 7 te Uithoorn) uitgevoerd voor het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat voor het plangebied een onbekende verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het vroeg-neolithicum. De oude bebouwing uit het midden-neolithicum tot en met de nieuwe tijd concentreerde zich hoofdzakelijk aan de Boterdijk, waardoor het plangebied tot de 20^e eeuw uit weiland bestond. Zodoende geldt een voor het plangebied een lage verwachting voor vindplaatsen uit het midden-neolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is voor het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

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

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

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Boterdijk 116	Aannemersbedrijf	3.1	50 meter	Ca. 350 meter
Boterdijk 90	Glastuinbouwbedrijf	2	30 meter	Ca. 120 meter
Kon. Maximalaan 44 t/m 56	Autohandel en reparatiebedrijf	2	30 meter	Ca. 450 meter
Vuurlijn 12	Bouwinstallatie	2	30 meter	Ca. 425 meter

Gelet op de richtafstanden die behoren bij milieucategorie 2 en 3.1 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.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

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

Onderzoek

In maart 2016 is door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Vuurlijn 7, de Kwakel) uitgevoerd voor het plangebied aan de Vuurlijn 7.

Tijdens dit onderzoek is ter plaatse van de gedempte sloot in de ondergrond een sterke bijmenging van plastic, zink en PAK, en een matige verhoging aan koper, lood en minerale olie aangetroffen. Op het overige terrein is in de bovengrond een lichte verhoging aan overige zware metalen, PAK en PCB aangetroffen. Het lijkt er op dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet Bodembescherming (Wbb). Aanvullend onderzoek moet dit uitwijzen.

In juni 2016 is door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3: Asbest- en nader bodemonderzoek Vuurlijn 7, de Kwakel).

Nader bodemonderzoek

Ter plaatse van de slootdemping zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK aangetoond. Op het overig terrein zijn gemiddeld lichte en plaatselijk maximaal matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De verontreiniging beperkt zich daarmee tot

de slootdemping. De omvang van de matig tot sterke verontreiniging in grond ter plaatse van de sloot bedraagt minimaal 570 m³. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

De verontreiniging is te relateren aan de slootdemping. Deze sloot is in de jaren '60 gedempt. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Asbestonderzoek

Ter plaatse van de slootdemping is hechtgebonden asbest aangetoond in zowel de grove (>2 cm) als de fijne fractie (<2 cm). Het gehalte asbest overschrijdt daarbij de interventiewaarde (320 mg/kg ds.).

Op het overige terreindeel is geen asbest in de bodem aanwezig. Wel zijn enkele stukjes op het maaiveld aangetroffen. Aanbevolen wordt om eventueel aan te treffen stukjes asbest op het maaiveld, te verzamelen en conform de regelgeving af te voeren naar het gemeentedeponi.

De waarde ter plaatse van de slootdemping overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek, alsmede de interventiewaarde voor asbest in grond. Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk om het definitieve asbestgehalte te bepalen. Op basis van de huidige gegevens kan worden gesteld dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Conclusie

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegde gezag ten aanzien van de verontreiniging is de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit de risico-analyse volgt dat de verontreiniging bij het huidige gebruik geen risico's oplevert en dat een sanering dus niet spoedeisend is. Nadat onze vaststelling van ernst en spoedeisendheid door middel van een beschikking door het bevoegde gezag is bevestigd, zijn de uitkomsten van dit bodemonderzoek ook formeel vastgelegd.

Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de huidige bedrijfsbestemming en toekomstige woonbestemming van de locatie.

Echter bij bouwplannen of bij de uitvoering van grondwerkzaamheden in de gedempte sloot, dient er rekening te worden gehouden met het feit dat de bodem sterk verontreinigd is. Graafwerkzaamheden in de gedempte sloot mogen alleen worden uitgevoerd na goedkeuring door het bevoegd gezag.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.9 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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

Transport over water

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

Transport over het spoor

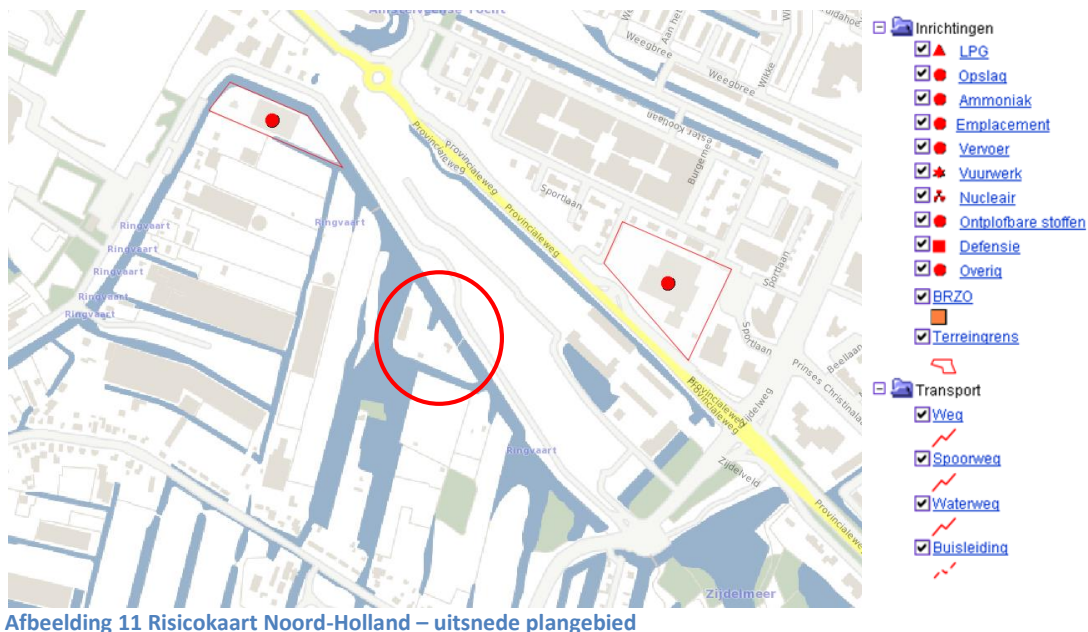
Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

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

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, te weten een glastuinbouwbedrijf aan de Vuurlijn 13 en een busremise aan de Sportlaan 15. Aan de Vuurlijn 13 is een hinderzone van 20 meter verbonden, deze valt geheel binnen de grenzen van het eigen perceel. Aan de Sportlaan 15 is een dieseltank aanwezig, deze heeft een risicocontour (10^{-6} /jaar) van 0 meter. Deze inrichtingen vormen geen beperking voor het plangebied.



Afbeelding 11 Risicokaart Noord-Holland – uitsnede plangebied

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels bij de provincie te liggen.

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

Onderzoek

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft Elsen Ecologie een Ecologische Quickscan uitgevoerd (zie bijlage 4: Ecologische Quickscan Vuurlijn 7, Uithoorn). Om te toetsen of er sprake is

van overtreding van de Wet natuurbescherming is op 19 augustus 2017 een veldbezoek afgelegd waarbij gekeken is naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten.

Hieruit kwam naar voren dat geen middels de flora en faunawet beschermde soorten zijn aangetroffen binnen het plangebied. Echter om aan te tonen of uit te sluiten dat kleine marterachtigen als de bunzing, wezel en hermelijn gebruik maken van het plangebied moet nader onderzoek uitgevoerd worden volgens de handreiking kleine marters van de Provincie. Hiervoor moet een wildlife camera en een zogenaamde Mostela kast gedurende een maand in de periode mei t/m augustus opgesteld worden.

Voor vleermuizen moet een inventarisatie gedaan worden naar boom- en gebouwbewonende soorten volgens de richtlijnen van het vleermuisprotocol. Een dergelijk onderzoek kan plaatsvinden in de periode van juni t/m september 2018.

Ook kunnen algemene soorten in de groenstructuren en gebouwtjes nestelen. Deze mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. Voor door de Wet natuurbescherming beschermde vogels, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen en/of leefgebieden aangetroffen. Er zijn mogelijk algemene soorten amfibieën en zoogdieren aanwezig. In de Provincie Noord-Holland geldt voor deze soorten een meldingsplicht bij ruimtelijke ingrepen. Deze melding moet worden gedaan bij de RUDNH. Vanuit Natura-2000, Natuurnetwerk Nederland en/of weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

Conclusie

Uit het ecologisch onderzoek komt naar voren dat ten aanzien van de marterachtigen en vleermuizen nader ecologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Echter zijn inmiddels de illegale bouwwerken in de volkstuintjes reeds weggehaald, vooruitlopend op de realisatie van het bouwplan en vanwege de veiligheid. Hierdoor is nader onderzoek naar de marterachtigen niet meer voortgezet. In overeenstemming met het onderzoek zijn en worden mitigerende maatregelen genomen door de initiatiefnemer. Deze maatregelen houden onder andere in dat het gras kort gemaaid blijft, het afval op het terrein wordt opgeruimd en dat terrein ook schoon blijft. Daarnaast dient de initiatiefnemer een aantal marterhopen in het plan aan te leggen en deze tevens in stand te houden voor het huisvesten van de marters. In overeenstemming met het ecologisch onderzoek wordt wel nader onderzoek gedaan naar de vleermuizen, volgens het vleermuisprotocol. Om te waarborgen dat bovenstaande punten daadwerkelijk worden uitgevoerd is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

5.7 Geluid

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

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

In de nabije omgeving van het plangebied is slechts één weg aanwezig. Het gaat hierbij om de Vuurlijn, tevens de ontsluitingsweg van het perceel. Deze weg is een 30 km/uur-zone, waardoor de voorziene ontwikkeling van twee geluidsgevoelige objecten niet getoetst hoeft te worden aan de eisen van de Wet geluidshinder. Zodoende vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

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

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

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van onderliggend bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen voor twee nieuwbouwwoningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

5.9 Luchtvaart

Luchthavenindelingsbesluit

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 (geconsolideerd in 2015) 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 Luchthavenindelingsbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingsbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

Sinds eind 2016 wordt door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit en deze zal in januari 2018 in werking treden. In dit wijzigingsbesluit wordt de 20 Ke contour opgenomen in een 5^e LIB gebied en worden in het LIB4 gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied wordt opgenomen als 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' dit houdt in dat woningbouw uitsluitend in het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte woningen) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen en hoeft zodoende niet noodzakelijkerwijs in het Bestaand Stedelijk Gebied te liggen. Echter, dient het planvoornemen wel beoordeelt te worden op het gebied van externe veiligheid en geluid veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Dit wijzigingsbesluit is weliswaar nog niet van kracht bij het opstellen van onderliggend bestemmingsplan, de verwachting is echter dat dit wel het geval is op het moment dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daarom is hieronder onderbouwd hoe de aspecten externe veiligheid en geluid worden ondervangen of gemitigeerd.

Externe veiligheid

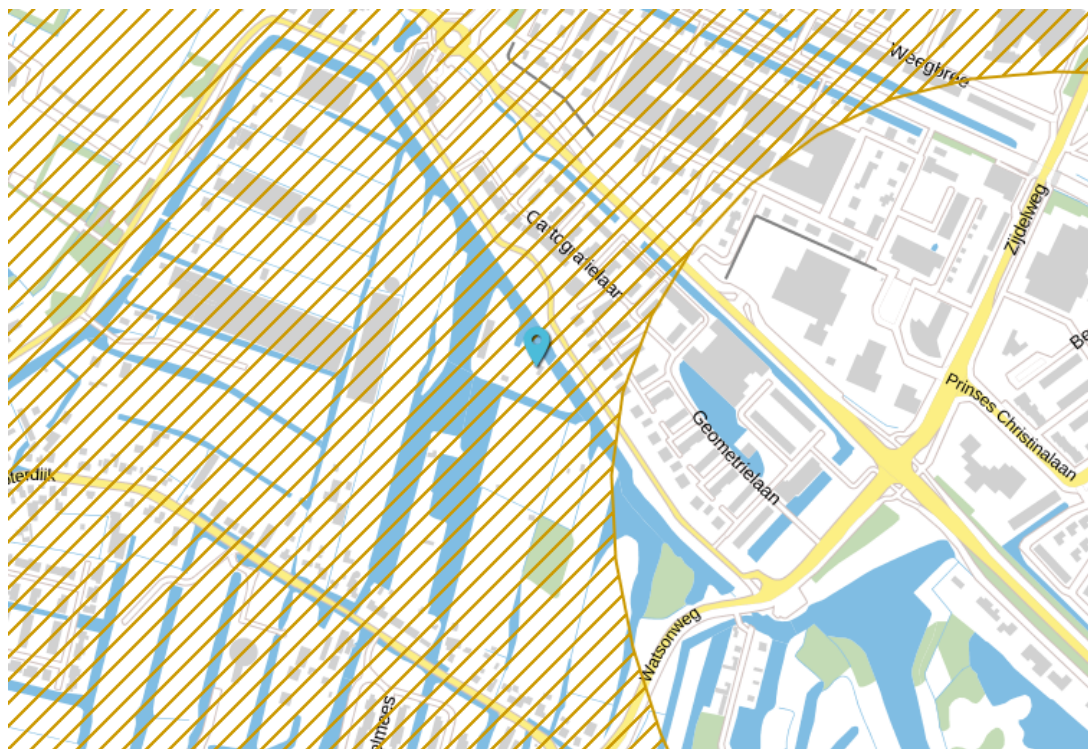
In de nabijheid van Schiphol bestaat er een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De gemeente Uithoorn dient daarom voorbereid te zijn op de risico's van een vliegtuigongeval. Het risico neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt in het kader van Ruimte voor Ruimte. Het groepsrisico neemt hierdoor nagenoeg niet toe waardoor mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn.

Geluidaspecten

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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt in het kader van Ruimte voor Ruimte. De gemeente zal naar de nieuwe bewoners communiceren dat zij komen te wonen binnen een 20 KE gebied, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.



Afbeelding 12 Ligging plangebied in de 20 Ke-contour

Contour 20 KE

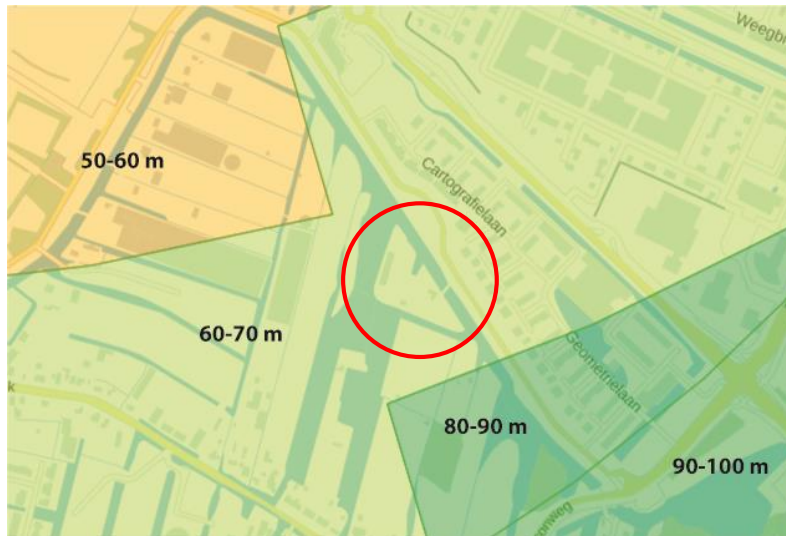
De locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes zijn gelegen in de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden). Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening worden geen beperkingen opgelegd. Dit geldt derhalve voor het plangebied. Voor gebieden buiten het BSG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte voor Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden. Uit de bovenstaande figuur blijkt dat het plangebied nog net in de 20 Ke-contour (toekomstig LIB5 gebied) valt, waardoor er een afweging gemaakt dient te worden voor zowel de mate van externe veiligheid als geluidsbelasting.

Externe veiligheid en geluid zijn hiervoor beschreven. Daarbij wordt met dit bestemmingsplan een extra woning mogelijk gemaakt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekende functie.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingsbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 60 tot 70 meter. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 50 m +NAP. Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 50 m +NAP.



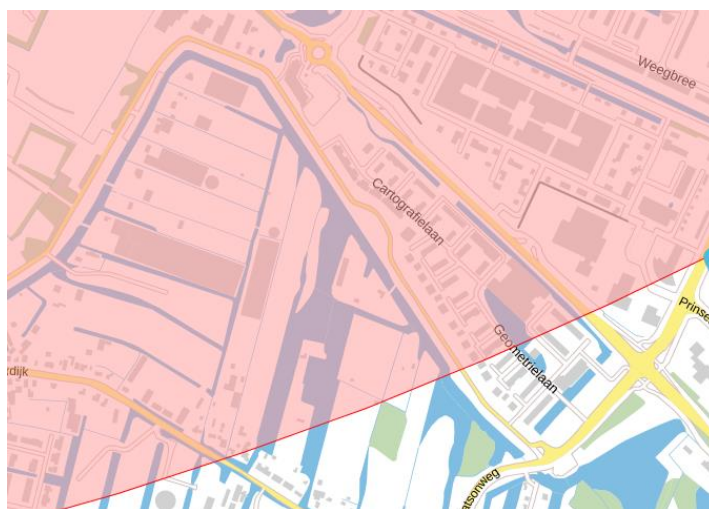
Afbeelding 13 Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindulingsbesluit

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

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

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

Afbeelding 12 laat zien dat in het plangebied beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkende functies.



Afbeelding 14 Uitsnede bijlage 5 van het Luchthavenindulingsbesluit

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 Luchthavenindulingsbesluit (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.

Conclusie

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

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne- 42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciale Watervisie 2016-2021

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

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;

- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

Thema's

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

Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

Keur 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.

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 onder andere 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 het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. 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 het overstorten 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

Uit de bekende (geo)hydrologische informatie blijkt dat de bodem binnen het plangebied bestaat uit veen, wat een slechte doorlatendheid heeft. Infiltreren van het af te koppelen hemelwater biedt geen oplossing.

De grondwaterstand varieert binnen het plangebied tussen de 0,34 en 0,39 m –mv.

Oppervlaktewater

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

Waterkering

Langs de Vuurlijn is een secundaire waterkering van het waterschap. Op grond van de Keur en de legger bestaat de waterkering uit een kernzone en beschermingszones. Het plangebied ligt 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 7 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 kassencomplex aan Vuurlijn 7 wordt samen met de voormalige tuinderswoning gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit resulteert in een afname van het bebouwd oppervlakte van het perceel. Daarnaast is ten behoeve van de te realiseren woningen geen significante nieuwe verharding benodigd. Zodoende neemt het verhard oppervlakte op het perceel per saldo af en zal het hemelwater geleidelijker naar het oppervlaktewater afvloeien.

De woningen worden landschappelijk ingepast door gebruik te maken van vegetatiedaken. Dit heeft als bijkomend voordeel dat het hemelwater dat hierop valt geleidelijk in de bodem zijgt en naar het oppervlaktewater afvloeit, waar het hemelwater dat op het dak van conventionele woningen valt vrijwel direct afwatert naar het oppervlaktewater.

Op het perceel is een deels gedempte sloot aanwezig welke niet opengelegd zal worden. Tot slot zal de asbesthoudende beschoeiing aan de waterkant verwijderd worden en zullen natuurlijke oevers gecreëerd worden.

Waterkwantiteit

Voor het plangebied geldt dat meer oppervlakte verharding verdwijnt dan dat er terug komt. zodoende zijn compenserende maatregelen niet nodig.

Grondwaternorm

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

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

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen.

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

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

Afhankelijk van de daadwerkelijke bouwplannen zal bekeken moeten worden of met of zonder kruipruimte gebouwd gaat worden. Indien met kruipruimte gebouwd gaat worden, kan overwogen

worden de gronden ter plaatse op te hogen. De initiatiefnemer zal op een later moment in overleg met het bevoegd gezag het definitieve vloerpeil vastleggen.

Waterkering

Een deel van het 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.

Conclusie

Gezien de geringe omvang van onderliggend planvoornemen vormt het aspect water geen belemmering voor het bestemmingsplan. Daarnaast wordt door de sloop van het kassencomplex de hoeveelheid verhard oppervlakte binnen het plangebied verminderd. Ook de landschappelijke inpassing van de westelijke woning en het gebruik van de agrarische gronden voor botanisch weidelandschap draagt bij aan de vermindering van het verhard oppervlakte.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Veehouderij 2

De gronden met de bestemming 'Agrarisch – Veehouderij 2' zijn in de eerste plaats bestemd voor het mogelijk maken en behoud van de landschappelijke – en natuurwaarden van het gebied. Daarnaast is op de gronden hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. Bouwwerken zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. De enige bebouwing in de vorm van bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, die zijn toegestaan is een terreinafscheiding van maximaal 1 meter hoog en een keerwand van maximaal 4 meter hoog.

Artikel 4 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 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Per bouwblok is één woning toegestaan. De maximale inhoud van de woningen en de goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd op de verbeelding middels een aanduiding. De bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen, dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak, uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen' zijn wel vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. Bij de woningen zijn kleinschalige aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 7 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 8 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 9 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 10 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 11 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 12 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 13 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de 20 Ke zone opgenomen.

Artikel 14 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.

Artikel 15 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 16 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 17 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 7".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan zijn geen inspraakreacties of reacties in het kader van het vooroverleg binnengekomen.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is het bestemmingsplan zodoende niet aangepast. Wel is de tekst op een aantal punten aangescherpt om zodoende de kwaliteit van het landschap en de te realiseren bebouwing zoveel mogelijk te waarborgen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 november 2017 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er twee ambtelijke wijzigingen. Deze zijn opgenomen in de nota ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage behorende bij deze toelichting.

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.