

BESTEMMINGSPLAN ZIJDELVELD 66D UITHOORN





BESTEMMINGSPLAN ZIJDELVELD 66D UITHOORN GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	30 - 03 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPZijdelveld66d-VG01
Auteur(s)	Zoe Zeegers, Tess van Engelen



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	5
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Verkeer en parkeren	10
3.3	Zorgvuldige inpassing	11
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.3	Bedrijven en milieuzonering	24
5.4	Bodemkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Geluid	28
5.7	Luchtkwaliteit	29
5.8	Luchtvaart Schiphol	30
5.9	Natuurwetgeving	33
5.10	Water	35
5.11	M.e.r.-beoordeling	38
6.	Juridische aspecten	40
6.1	Verbeelding	40
6.2	Planregels	40
6.3	Toelichting op de bestemmingen	40
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Hogere waarden Wet geluidhinder Beschikking
3. Quicksan natuurwetgeving
4. Stikstofberekening
5. Nota ambtelijke wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om de woning Zijdelveld 66d te Uithoorn, te splitsen in twee woningen. Daarbij krijgt iedere woning zijn eigen kavel toegewezen. Ten behoeve van de splitsing van de woning wordt de verbinding tussen de twee gebouwen verwijderd.

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan “Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o.” van de gemeente Uithoorn (vastgesteld op 7 juli 2011) voor het plangebied. Het plangebied kent op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen – 3’. Binnen de bestemming ‘Wonen – 3’ mag het aantal woningen niet meer bedragen dan tijdens de terinzagelegging aanwezig waren; één woning in onderhavige situatie. Het splitsen van de woning Zijdelveld 66d in twee woningen is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om de splitsing van de woning Zijdelveld 66d juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Zijdelveld 66d is gelegen aan de weg Zijdelveld in de kern Uithoorn en is gesitueerd tussen het Zijdelmeer en de wijk Thamerdal. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie B, perceelnummer 4525 en heeft een oppervlakte van 2.335 m².

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de weg Zijdelveld met daarachter de Koningin Máximalaan, aan de zuidoostzijde door de woning Zijdelveld 66c, aan de zuidwestzijde door het Zijdelmeer en aan de noordwestzijde door de woning Zijdelveld 67.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- "Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o.", vastgesteld op 7 juli 2011.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o."

Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Wonen – 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Enkelbestemming 'Wonen – 3'

De voor 'Wonen – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen (waaronder mede begrepen wordt ruimte voor begeleid wonen, en woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep), tuinen en erven, groenvoorzieningen, verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen (op eigen terrein) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is geen bouwvlak opgenomen, maar het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig waren. Verder mag de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer dan 140 m² bedragen en geldt een maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bovenstaande en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, gehoord de beheerder van de waterkering, mits de belangen van de waterkering daardoor niet in onevenredige mate worden of kunnen worden geschaad.

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, opstallen 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 een beschrijving gegeven van de voorgestane ontwikkeling. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

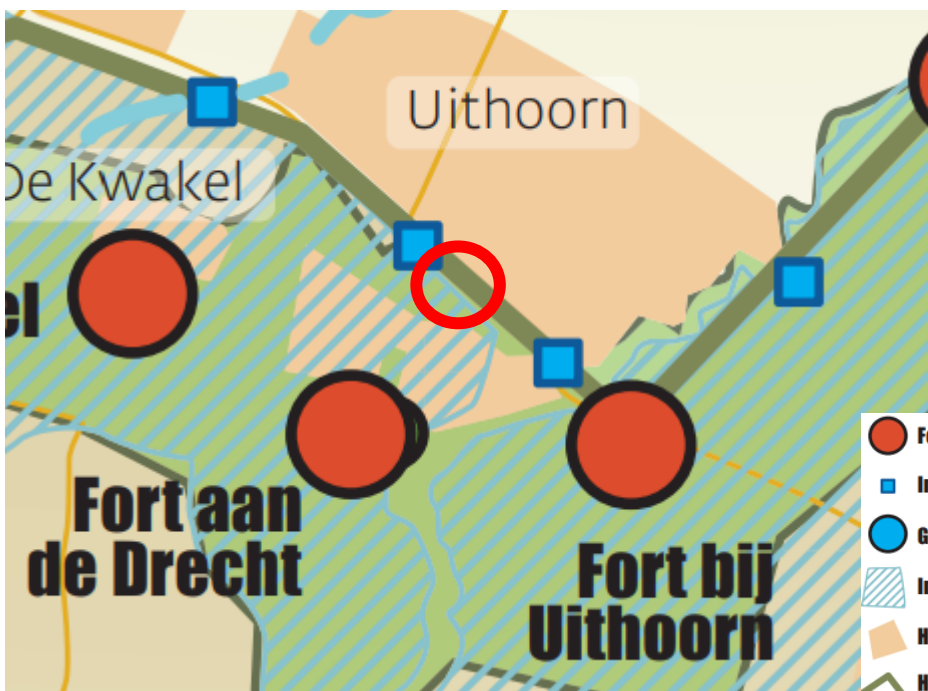
Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850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

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

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

Stelling van Amsterdam

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



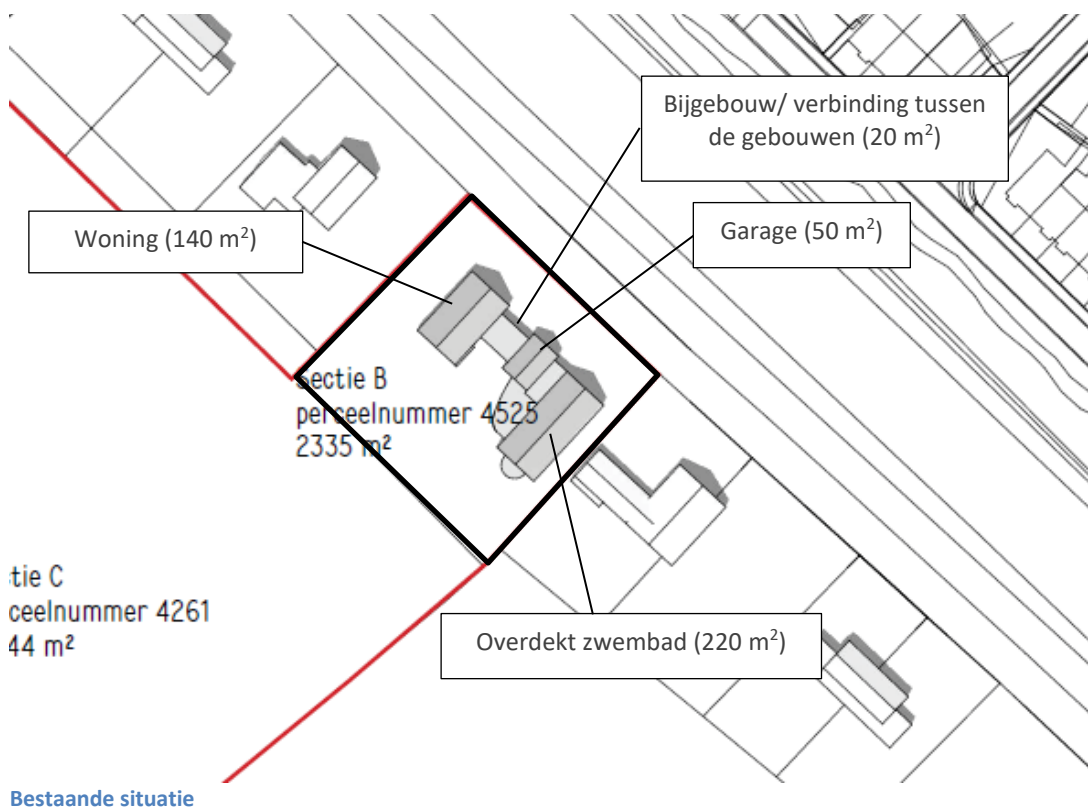
Uitsneden historische en actuele kaart van de Stelling van Amsterdam

2.3 Plangebied

Zijdelveld is een historisch gegroeid lint, gelegen tussen het Zijdelmeer en de Koningin Máximalaan. Het lint bestaat vanaf het centrum tot aan het plangebied uit een aaneenschakeling van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een steile kap, of twee bouwlagen met een flauwe kap. De woningen zijn ontworpen in verschillende architectuurstijlen, maar zijn allen in baksteen uitgevoerd met detaillering.

Het plangebied ligt tussen de vrijstaande woningen. Het plangebied wordt aan twee zijden (zowel aan de noordoost- als zuidwestkant) omsloten door water en heeft een oppervlakte van 2.335 m².

Momenteel bevindt zich in het plangebied een grote vrijstaande burgerwoning met een aangebouwde garage, bijgebouw/verbinding tussen de gebouwen en een overdekt zwembad. De totale oppervlakte aan bebouwing in het plangebied betreft circa 430 m². Het plangebied is te bereiken via twee bruggen die als inrit dienen van het perceel. De overige gronden in het plangebied dienen als erf en als tuin.





Aanzicht plangebied vanaf Zijdelveld



Aanzicht bijgebouw vanaf Zijdelveld



Foto's bestaande gebouwen

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

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

3.1 Algemeen

Het planvoornemen betreft het splitsen van de woning Zijdelveld 66d in twee woningen door het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. Net als de omliggende woningen heeft het plangebied een woonbestemming, maar het aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig waren; één woning in onderhavige situatie. Derhalve wordt met dit bestemmingsplan de splitsing van de woning naar twee woningen mogelijk gemaakt.

De twee woningen krijgen ieder hun eigen perceel, met eigen bouwvlak. De bestaande woning (rechter woning vanaf de Zijdelveld) krijgt een perceel met een oppervlakte van 1.185 m² en de nieuwe woning (linker woning vanaf de Zijdelveld) krijgt een perceel met een oppervlakte van 1.150 m².

Ten behoeve van de splitsing van de woning wordt de verbinding tussen de twee gebouwen (20 m²) verwijderd. Daarnaast krijgt het linker perceel een nieuwe brug die dient als inrit voor de nieuwe woning. In onderstaande afbeelding staat de toekomstige situatie weergegeven.



Planvoornemen

De planregels c.q. bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan worden zo veel mogelijk overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.



Straatbeeld (huidig – toekomstig)

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het splitsen van de woning Zijdelveld 66d zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen (en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte).

Voor vrijstaande woningen (koop) geldt volgens de CROW-publicatie 381, uitgaande van matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom, een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal.

Het oprichten van één extra woning leidt hiermee tot een toename van maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal. De (minimale) toename van het aantal verkeersbewegingen heeft geen invloed op de bestaande infrastructuur rondom het plangebied.

De tweede woning krijgt een eigen toegangsbrug. Dit betekent dat een in- en uitritvergunning aangevraagd dient te worden.

Parkeren

Bij het in kaart brengen van de benodigde aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeernormen die de gemeente Uithoorn hanteert voor de woonwijken van Uithoorn en De Kwakel.

Met het planvoornemen wordt één vrijstaande woning gesplitst, waardoor twee vrijstaande woningen ontstaan met ieder een parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er minimaal 4 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. Per woonperceel is voldoende ruimte aanwezig om twee parkeerplaatsen te realiseren.

Om te voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is de te hanteren parkeernorm juridisch verankerd in artikel 8.3 van de regels.

3.3 Zorgvuldige inpassing

Met het planvoornemen vindt inbreiding plaats door middel van het splitsen van één woning naar twee woningen in een bestaande bebouwingsstructuur, waar voornamelijk vrijstaande en half vrijstaande woningen zijn te vinden. Ten behoeve van het planvoornemen wordt de verbinding tussen de twee gebouwen verwijderd. Aangezien het bestaande bebouwing betreft, dat deel uitmaakt van de bestaande bebouwingsstructuur, kan gesteld worden dat de dorpsbeleving behouden blijft.

In het verleden zijn al enkele woningen in het lint aan het Zijdelveld toegevoegd en ingepast. Het perceel is in de huidige situatie aan twee zijden omkaderd met water. Dit blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. De positie van de bestaande gebouwen blijft gehandhaafd. Op deze wijze blijft het landschappelijke karakter en de verkavelingsstructuur (inclusief sloten) behouden.

Tevens maakt het plangebied deel uit van de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie. Onder de leidraad valt de Stelling van Amsterdam. De Leidraad Landschap & Cultuurhistorie zorgt voor een goede inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. Ook het Zijdelveld maakt deel uit van de leidraad. Op de leidraad en de Stelling van Amsterdam wordt verder ingegaan in het provinciale beleid in paragraaf 4.2.

Uit het bovenstaande kan gesteld worden dat het planvoornemen zorgvuldig ingepast wordt in de omgeving.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerkingen tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

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

Onderhavig plangebied ligt in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) wordt verder ingegaan op de Stelling.

Besluit ruimtelijke ordening - Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

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

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een 'stedelijke ontwikkeling' is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de splitsing van één bestaande woning, waardoor ter plaatse twee woningen ontstaan. Het realiseren van een tweede woning ligt ver onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die Ladderplichtig is. Daarbij ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied.

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

Kwantitatieve behoefte

De provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit die elke 2 jaar gekoppeld wordt aan het meest recente woonbehoefte-onderzoek. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiële plannen). Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2020-2024 inmiddels 1.825 woningen gepland staan. Daarnaast is er nog ruimte voor 399 woningen (onbekend).

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. Een groot deel van de plannen past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende jaren.

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

Het bestemmingsplan maakt de splitsing van één woning naar twee woningen mogelijk, door het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen (20 m²). Er is derhalve sprake van een afname in het ruimtegebruik.

Aangezien de woning en het bestaande bijgebouw onderdeel zijn van de bestaande verkavelingsstructuur, blijft het bestaande aanzicht behouden. Derhalve kan gesteld worden dat het landschappelijk karakter en de verkavelingsstructuur (inclusief sloten) behouden blijft.

Tevens voorziet het planvoornemen in de toevoeging van één vrijstaande koopwoning aan het woningbestand. Deze toevoeging gaat op kleine schaal schaarste in het woningaanbod tegen.

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

Conclusie rijksbeleid

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

Ambities van de provincie zijn:

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

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

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het plangebied is onderdeel van het ensemble ‘Aalsmeer – Uithoorn’. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijlandschappen en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap. Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een ‘landschap’ van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble evenals de Stelling van Amsterdam.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid, en;
- Helder te positioneren ten opzichte van ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Het versterken van de continuïteit van de Vuurlijn (Liniedijk).
 - Het profiel in stand houden en inzetten op een zo breed mogelijke groene zone langs de Vuurlijn.
- Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

Het Zijdelveld ligt op de grens van de hoofdverdedigingslijn binnen de Stelling van Amsterdam. In paragraaf 2.2 is dit op de kaart te zien. Het planvoornemen betreft het splitsen van de woning Zijdelveld 66d in twee woningen door het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen.

Het Zijdelveld is afwijkend en bijzonder te noemen doordat hier geen doorzichten naar het achterland zijn. De hoge beplanting neemt hier het zicht vanaf Zijdelveld op het achterland richting het Zijdelmeer volledig weg. De doorzichten naar het achterland zijn binnen dit deel van de Stelling niet als een kernkwaliteit aan te wijzen. Dit is meer verderop aan de Vuurlijn het geval.

Doordat in dit deel langs het Zijdelveld geen doorzichten naar het achterland zijn, zal het splitsen van de bestaande woning op deze locatie geen belemmering vormen qua “beleving van openheid”. Tevens wordt met het planvoornemen geen nieuw hoofdgebouw gerealiseerd, aangezien de woning in het bestaande bijgebouw wordt gerealiseerd.

De vrijstaande woning en het bestaande bijgebouw zijn onderdeel van de bestaande verkavelingsstructuur. De bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De bestaande woning en bijgebouw liggen in het verlengde van de voorgevels van de naastgelegen bebouwing.

In het verleden zijn al enkele woningen in het lint aan het Zijdelveld toegevoegd en ingepast. Het perceel is in de huidige situatie aan twee zijden omkaderd met water. Dit blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. De positie van de bestaande gebouwen blijft gehandhaafd. Op deze wijze blijft het landschappelijke karakter en de verkavelingsstructuur (inclusief sloten) behouden.

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

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

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

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

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

Relevante artikelen uit de Omgevingsverordening zijn:

- Afdeling 4.10: Beperkingengebied provinciale wegen
- Artikel 6.77: Regionale waterkeringen.

Afdeling 4.10: Provinciale wegen

Op basis van afdeling 4.10 van de Omgevingsverordening is het verboden om in het werkingsgebied provinciale wegen en in het werkingsgebied beperkingengebied provinciale wegen zonder omgevingsvergunning een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, waaronder het aansluiten van een weg op een provinciale weg en een uitweg op een provinciale weg te maken, te hebben, te wijzigen of te verwijderen of het gebruik van een uitweg op een provinciale weg in betekende mate te intensiveren.

Met onderhavig planvoornemen wordt alleen een brug aangelegd die dient als inrit van de toekomstige woning. De brug sluit aan op de Zijdelveld. De ontwikkeling voorziet niet in de aanleg van een nieuwe weg of een nieuwe aansluiting op de provinciale weg.

Artikel 6.77: Regionale waterkeringen

Op basis van artikel 6.77 van de Omgevingsverordening dienen gemeenten in hun ruimtelijke plannen, regels op te nemen die voorzien in de bescherming van de functie van regionale waterkering. Tevens zijn ter plaatse van de beschermingszones van regionale waterkeringen geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan. Indien uit de toelichting van een ruimtelijk plan blijkt dat overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie, kan worden afgeweken van het bovenstaande.

Het gehele plangebied ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Deze waterkering wordt beheerd door Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Momenteel kent het plangebied deels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

In onderliggend bestemmingsplan krijgt het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', aangezien het plangebied in de Legger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht geheel binnen de beschermingszone van de regionale waterkering ligt.

In de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen dat ter plaatse, zonder goedkeuring van de beheerder van de waterkering, niet gebouwd mag worden in een beschermingszone. Derhalve dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

In paragraaf 5.10 'Water' wordt verder ingegaan op het aspect water.

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

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Uithoorn 2040

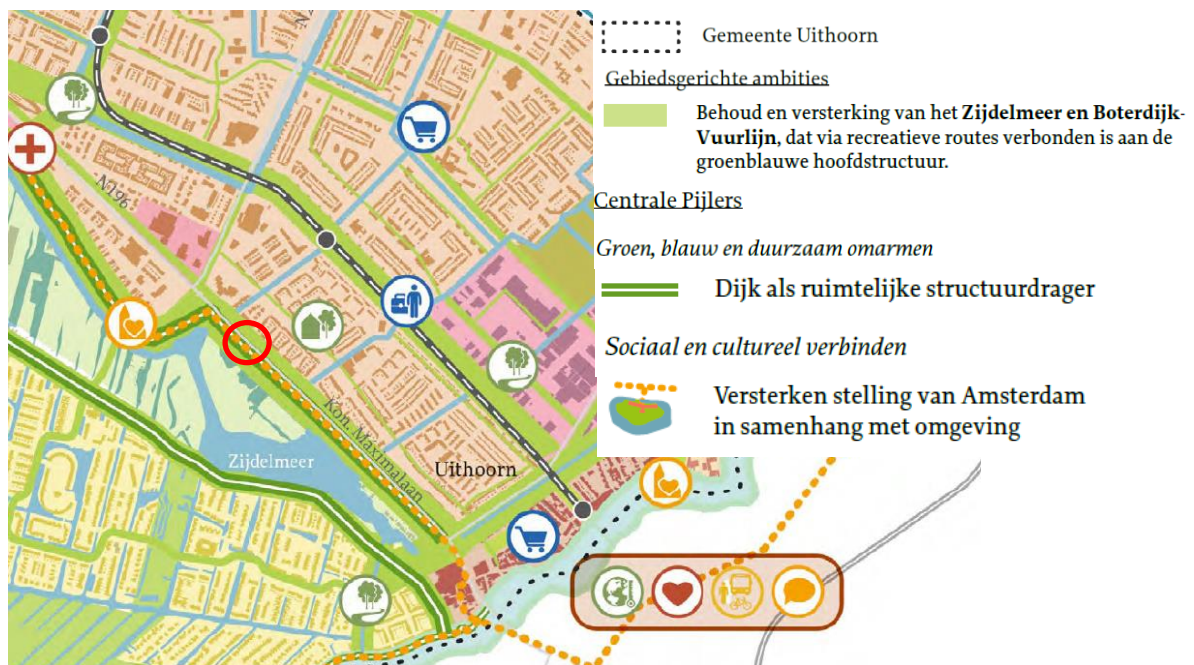
Op 27 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie geeft de gemeente Uithoorn een helder en duidelijk eindbeeld op de leefomgeving tot het jaar 2040. Onder leefomgeving wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein, veiligheid, gezondheid, economie en cultureel erfgoed. Daarom heeft de gemeente deze in samenhang vertaald naar ambities en opgaven voor de leefomgeving voor de lange termijn. Al deze onderdelen hebben met elkaar te maken en komen terug in de Omgevingsvisie.

Uithoornse opgaven

In de gemeente Uithoorn komen natuur en landschap, cultuur, economie, horeca, wonen, winkels, mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en recreatie samen. Dit brengt, mede gezien de grote maatschappelijke veranderingen, verschillende opgaven met zich mee. De opgaven zijn in de Omgevingsvisie verwerkt in een vijftal thematische pijlers en vervolgens gebiedsgericht onderverdeeld in verschillende deelgebieden. De vijf pijlers zijn:

- Groen-blauw en duurzaam omarmen
- Gezond en veilig leven
- Toekomstbestendig wonen en verplaatsen
- Veerkrachtig ondernemen
- Sociaal en cultureel verbinden

Deze vijf pijlers hangen sterk met elkaar samen en versterken elkaar waar mogelijk. Samen vormen zij het ontwikkelbeeld voor gemeente Uithoorn in 2040. Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de pijlers 'Toekomstbestendig wonen en verplaatsen' en 'Sociaal en cultureel verbinden' van belang.



Uitsnede Omgevingsvisie Uithoorn 2040

Toekomstbestendig Wonen

Uithoorn is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, in het bijzonder voor gezinnen. Er is veel natuur, maar er zijn ook veel voorzieningen in de buurt. Er liggen opgaven gezien de krapte op de woningmarkt en de behoefte om toekomst- en levensloopbestendig te zijn als gemeente. De ruimte om nieuwe woningen te bouwen in de gemeente Uithoorn is beperkt, terwijl de behoefte aan nieuwe woningen groot is. Daarom moet creatief omgegaan worden met de ruimte die er is en tegelijkertijd die gezonde en duurzame leefomgeving met hoge kwaliteit bewaken. Dit wordt onder andere bereikt door meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk in te zetten. De concrete uitgangspunten voor deze pijler zijn onder andere:

- Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing in de gemeente Uithoorn. Toch streeft de gemeente er naar een bijdrage te leveren aan de hoge woningvraag in de regio. Hiervoor wordt ook gekeken naar nieuwe woonvormen zoals tijdelijk/flex wonen.
- Hierbij is het uitgangspunt dat er vooral gebouwd wordt voor doelgroepen die nu in de knel komen: starters en jongeren, middeninkomens, potentiële doorstromers en spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen.
- De woningbouw is afwisselend van uitstraling, met hoogte accenten en past bij het karakter van de directe omgeving.

- Inbreiding (binnen bestaande bebouwing nieuwe woningen bouwen) kan plaatsvinden bij voorzieningencentra en mogelijk in woonwijken met een ruime opzet.
- Inbreiding heeft de voorkeur, uitbreiding in het groen vindt alleen gecontroleerd plaats binnen daartoe aangewezen provinciale rijkskaders.

Sociaal en cultureel verbinden

De gemeente Uithoorn bestaat uit een aantal gebieden met een eigen karakter: het oude dorp tussen de Amstel en de Thamerpolder, de veenweideontginningen met De Kwakel en het cultuurhistorische slagenlandschap en de 19e eeuwse Thamerpolder en Legmeerpolders. De deelgebieden worden aan elkaar geregen door een aantal oude dijken, inclusief de Vuurlijn en de Boterdijk, en waterlopen zoals de voormalige ringsloot van de Thamerpolder. Dit zijn ook de lijnen waarlangs zich de meeste monumentale bebouwing bevindt. Dit landschappelijk erfgoed dient behouden en versterkt te worden door waar mogelijk historische lijnen in samenhang te brengen en te versterken. De ambitie is om de ruimtelijke context, zoals bijvoorbeeld het erf, waterstructuren en beplantingen of juist doorzichten en ensemblewaarde rond een monument een belangrijkere positie te geven.

De belangrijkste cultuurhistorische drager binnen Uithoorn is UNESCO Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam. Hierbij gaat het niet alleen om de linedijken (waaronder de Vuurlijn) en de forten, maar ook om de manier waarop zij in het landschap liggen en aan elkaar verbonden zijn.

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- De principes voor het beschermen van waardevolle gebieden (UNESCO werelderfgoed, cultuurhistorische landschappen, monumenten) vormen randvoorwaarden en/of uitgangspunten bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.
- Gebiedskenmerken vormen de basis voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in de woonwijken en werkgebieden. Hierbij wordt een gebiedsindeling toegepast, gebaseerd op de landschappelijke structuur en ontstaansgeschiedenis van de betreffende wijk of werkgebied.

Het planvoornemen betreft het splitsen van één woning naar twee woningen door middel van het verwijderen van de verbinding tussen twee gebouwen. Het planvoornemen betreft daarmee een inbreidingslocatie, waarbij de karakteristiek van het aangrenzende Zijdelmeer, de dijk én de Stelling van Amsterdam behouden blijft. Zie ook paragraaf 4.2 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie'.

Daarnaast wordt met het voornemen één woning toegevoegd aan de woonvoorraad, hiermee levert het voornemen een kleine bijdrage aan de hoge woningbouwbehoefte in de regio.

Gebiedsvisie Groene en Recreatieve Verbindingszone

Naar aanleiding van het Masterplan Legmeerbos van Buurtbeheer de Legmeer is in het voorjaar van 2021 een globale verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van een groene en recreatieve verbindingszone tussen de Westeinderplassen en de Amstel. De gemeente heeft dat gedachtegoed omarmd en de wens uitgesproken om dit verder uit te werken. Het doel voor deze verbindingszone is te komen tot een versterking van het landschap en de beleefbaarheid daarvan voor de inwoners van Uithoorn. Dit komt tevens de leefkwaliteit, in een steeds verdergaande verstedelijking van de Metropoolregio Amsterdam, ten goede.

De gebiedsvisie biedt een ambitieus toekomstperspectief, waarin enerzijds voortgeborduurd kan worden op bestaande structuren en anderzijds nieuwe richtingen worden voorgesteld. De gebiedsvisie begint met een grondige analyse en is verder uitgewerkt in een groenblauw casco, groen van beplanting en blauw van water, met bijbehorende recreatief netwerk. Een robuust netwerk dat robuust is omdat het maximaal in verbinding staat en omdat het, naast antwoord op groen en recreatie als centrale thema's, ook antwoord geeft op thema's zoals ecologie, hittestress, watertekorten of juist wateroverlast, en programma's zoals woningbouw, bedrijvigheid en sport en spel landschappelijk inbedt. Voor verschillende deelgebieden zijn locatie specifieke uitwerkingen gemaakt.

Deelgebied 'Landschappelijk dorpshart'

Het plangebied is onderdeel van het deelgebied 'Landschappelijk dorpshart'. Dit deelgebied kent vier diverse randen doordat het dorpshart hier grenst aan een natuurgebied. Het Zijdelmeer wordt in het zuiden begrenst door het landschappelijk lint van de Boterdijk, met natuurlijke oevers en kleinschalige bebouwing. De koppen van het Zijdelmeer zijn beide functioneel ingericht als parkeerplaatsen. De noordzijde wordt bepaald door de historische lintstructuur van het Zijdelveld. Het Zijdelmeer is een landschappelijke eenheid met waardevolle natuur en heeft de status als kern binnen het Natuurnetwerk Nederland. De identiteit van het Zijdelmeer is die van een waterrijk landschap met een afwisseling van open en gesloten. De landschappelijkheid van het Zijdelmeer loopt niet door in oostelijke richting door de aanwezigheid van het stedelijke Amstelplein. Echter, enige landschappelijke continuïteit is te vinden in zuidelijke richting langs 'Aan de Molenvliet', richting Amsteldijk Zuid. Met name de randen van het gebied zijn onderdeel van bestaande planontwikkeling en daadwerkelijke realisatie.

Binnen het gebied speelt de afwisseling tussen open en gesloten uitgangspunt. In het slagenlandschap is deze kenmerkende afwisseling op kleine schaal karakteriserend. Aan de noordzijde bevindt zich een meer gesloten karakter. De lintbebouwing aan en achter het Zijdelveld dient, gebaseerd op zijn oorspronkelijkheid als oever, zo open mogelijk te blijven. De impact van schuttingen, bijgebouwen en dergelijke dient ingeperkt te worden waar mogelijk.

Het planvoornemen betreft het splitsen van de woning Zijdelveld 66d in twee woningen door het verwijderen van de verbinding tussen twee gebouwen. Het Zijdelveld is ter plaatse van het plangebied afwijkend en bijzonder te noemen doordat hier geen doorzichten naar het achterland zijn. De hoge beplanting neemt hier het zicht vanaf Zijdelveld op het achterland richting het Zijdelmeer volledig weg. De doorzichten naar het achterland zijn binnen dit deel van het Zijdelveld niet als een kernkwaliteit aan te wijzen. Dit is meer verderop aan de Vuurlijn het geval. Doordat in dit deel langs het Zijdelveld geen doorzichten naar het achterland zijn, zal het splitsen van de bestaande woning op deze locatie geen belemmering vormen qua "beleving van openheid". Tevens wordt met het planvoornemen geen nieuw hoofdgebouw gerealiseerd, aangezien de beoogde woning in het bestaande bijgebouw wordt gerealiseerd. De woning en het bestaande bijgebouw zijn onderdeel van de bestaande verkavelingsstructuur. Daarnaast wordt bij de eventuele plaatsing van schuttingen, bijgebouwen en dergelijke rekening gehouden met de doorzichten.

De impact van het planvoornemen op het open karakter van de lintbebouwing is minimaal. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de Gebiedsvisie Groene en Recreatieve Verbindingszone.

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

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

Per gebied is een strategie opgesteld. Het planvoornemen ligt in de wijk 'Thamerdal'. De strategie van Thamerdal komt neer op 'vernieuwen'. Als kans benoemt de woonvisie de aandacht voor het opplussen van koopwoningen en energiebesparing. De typering van Thamerdal houdt het volgende in: *"Thamerdal is grotendeels vlak na de oorlog gebouwd. Het is te typeren als een rustig, groen tuindorp, enigszins eentonig en sober van uitstraling (vooral de oudere delen). Er staan veel kleine eengezinswoningen, vooral in rij, en enkele appartementen (vooral in het zuidelijke deel, boven-/benedenwoningen). Bijna twee derde van de voorraad is een sociale huurwoning. Veel huurwoningen zijn gedateerd. Vooral de bejaarden en duplexwoningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Verhuurbaarheid problemen zijn er nog niet. In Thamerdal komen relatief veel huurders van buiten Uithoorn. Diverse huurwoningen zijn verkocht.*

In Thamerdal wonen redelijk wat ouderen met een laag inkomen en modale 1- en 2-persoons huishoudens. De hogere inkomens zien we overal in het noordwestelijke deel van Thamerdal. De wijk kent een sterke sociale samenhang. De inwoners van Thamerdal zijn minder tevreden over woning en omgeving dan gemiddeld in Uithoorn. De binding aan de wijk is beperkt gezien het kleine aandeel verhuisgeneigden dat wil blijven in Thamerdal.”

Het planvoornemen voorziet in de splitsing van een vrijstaande woning naar twee vrijstaande woningen, door het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen, in de wijk Thamerdal. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de genoemde kans wat betreft het opplussen van het aantal koopwoningen. Het planvoornemen is verder niet in strijd met de woonvisie van Uithoorn.

Actieplan Wonen

In 2013 is de “Woonvisie Uithoorn 2013-2023; Meer keuzen voor de woonconsument” door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente ten aanzien van wonen vastgelegd. De Woonvisie sluit aan op de uitgangspunten van de “Strategische Visie Uithoorn 2030”. Met het Actieplan Wonen krijgt het beleid uit de Woonvisie een nadere uitwerking, waarbij de focus ligt op de actuele knelpunten en de groepen die deze ondervinden.

De punten uit het actieplan hebben voornamelijk betrekking op starters, huur en potentiële doorstromers. Een punt uit het actieplan beschrijft echter het versnellen van de woningbouw. Aangezien locaties in Uithoorn schaars zijn, komt meer en meer de uitdaging te liggen in het benutten van de resterende locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Het planvoornemen draagt bij aan (versnelling van) de woningbouw in Uithoorn in het bestaand stedelijk gebied. Het splitsen van één woning naar twee woningen, door middel van het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen, gaat op kleine schaal ook schaarste tegen. Het planvoornemen ligt hiermee in lijn met het actiepunt uit het Actieplan wonen.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

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

Energietransitie

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

Klimaatadaptatie

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

Circulaire economie

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in de splitsing van één woning naar twee woningen, door middel van het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. Met de verbouw van het bestaande bijgebouw naar woning wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de uitgangspunten van de duurzaamheidsagenda.

Welstandsnota Uithoorn 2014

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

De welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing.

Het plangebied valt binnen het gebied 'Linten'. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, wat inhoudt dat hier gebiedsgerichte welstandscriteria van kracht zijn. Deze zijn hieronder nader uitgewerkt.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Amsteldijk-Noord, Boterdijk, Zijdelveld, Ringdijk, Thamerweg en Drechtdijk zijn bebouwde linten in Uithoorn. Tussen de veelal op ruime afstand van elkaar staande gebouwen zijn de achterliggende weilanden en kassen te zien. De linten vormden voorheen de belangrijkste verbindingroutes in de gemeente.

De bebouwing is kleinschalig met op een aantal plaatsen geschakelde woningen, waaronder twee-onder-één-kapwoningen. Op andere plekken langs de linten staan de woningen, boerderijen en kleinschalige bedrijven vrij op eigen erf. Het hoofdvolume ligt voor op de kavel en is gericht op de weg. De hallen, kassen en schuren liggen meer naar achteren.

De bebouwing bestaat meestal uit één of twee lagen met kap. Naast elkaar gelegen panden verschillen soms sterk qua nokrichting, materiaal van de gevels en detaillering. De gebouwen zijn meestal klein van schaal en terughoudend gedetailleerd. Een enkel gebouw in de buurt heeft uitbundiger versiering.

De linten vormen een belangrijk onderdeel van de historische structuur van de gemeente, waarlangs veel monumenten zoals boerderijen te vinden zijn. Het beleid is terughoudend en gericht op het in stand houden van de aanwezige kwaliteiten.

Beoogde ontwikkeling betreft het splitsen van één woning naar twee woningen door het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. Met de verbouw van het bestaande bijgebouw naar woning wordt zoveel mogelijk op de welstandscriteria uit de welstandsnota. Verdere toetsing aan de welstand is niet noodzakelijk.

Conclusie gemeentelijk beleid

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren op het gebied van milieu die een beperking kunnen inhouden voor het plangebied. Het gaat hierbij om archeologie en cultuurhistorie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, luchtvaart Schiphol, natuurwetgeving en water.

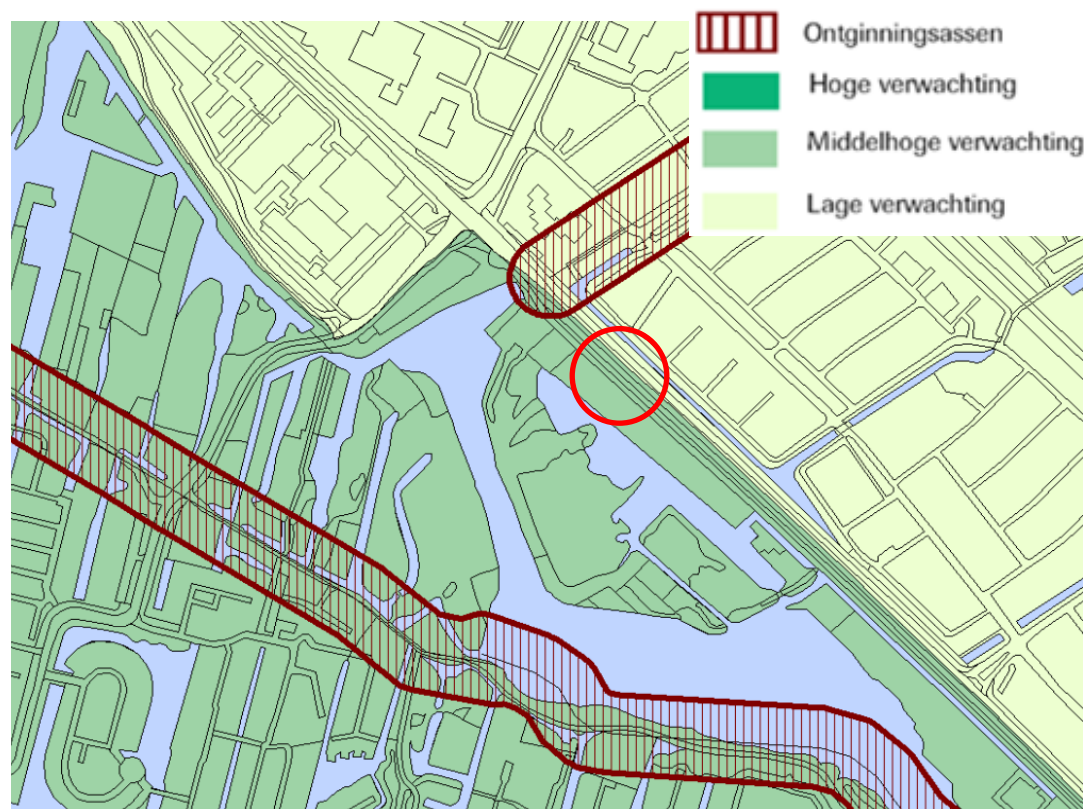
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Uithoorn

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. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

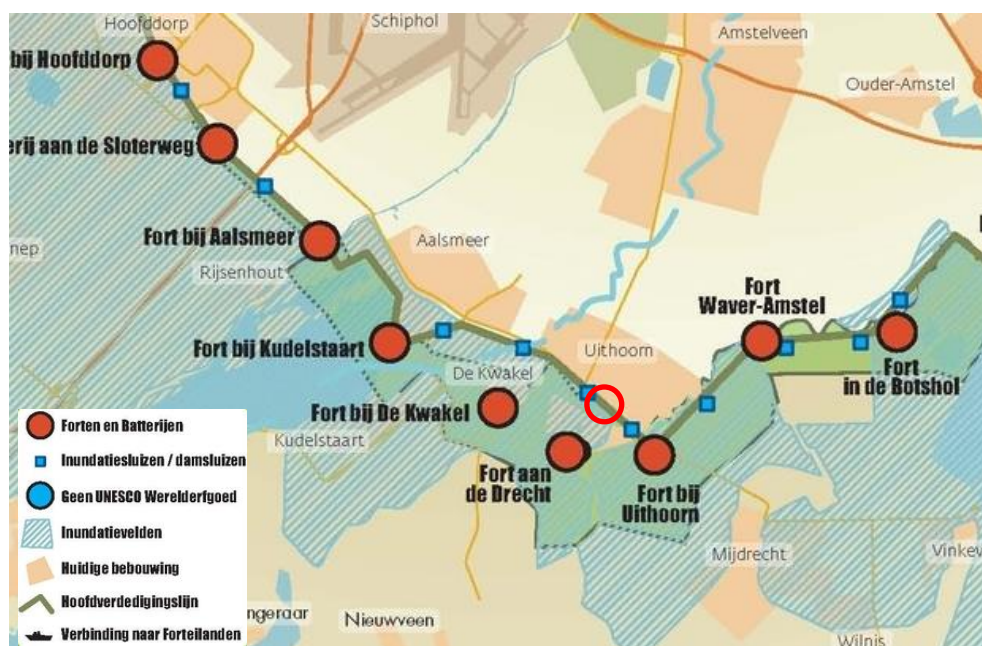
Het vigerend bestemmingsplan kent geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tegenwoordig wordt de archeologische verwachtingswaarden juridisch-planologisch gewaarborgd in het bestemmingsplan. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aangehouden in de gemeente Uithoorn. Op deze gronden is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter.

Onderzoek

De beoogde bodemingrepen blijven ruimschoots onder de gestelde grens van 500 m². Derhalve wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen de Stelling van Amsterdam. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen de Stelling van Amsterdam is het planvoornemen tevens getoetst aan de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.



Stelling van Amsterdam

Verder bevinden zich binnen het plangebied geen rijks-, provinciale en/of gemeentelijke monumenten.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Om de archeologische verwachtingswaarde in de toekomst te waarborgen, is in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Op deze gronden is archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstoringen groter dan 500 m² en die dieper reiken dan 0,30 meter onder maaiveld.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Voor het plangebied is in zijn algemeenheid sprake van omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het plangebied is namelijk een locatie waar meerdere woonfuncties naast elkaar zitten. De minimale afstand per categorie is in onderstaande tabel weergegeven. Deze afstanden zijn afkomstig uit de VNG 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (2009).

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

Onderzoek

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



Locaties bedrijven

No.	Locatie	Soort bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied, ca.
1	Pr. Christinalaan 121 t/m 135	Bestemming 'Gemengd' met max. cat. 2	2	30	290 meter
2	Pr. Christinalaan 137	Tandartsenpraktijk (artsenpraktijk)	1	10	240 meter
3	Sportlaan 17	Planologisch: bedrijfsbestemming 3.2 Feitelijk: Supermarkt	3.2 1	100 10	330 meter
4	Thamerhorn 1	(3-sterren)hotel	1	10	160 meter
5	Zijdelveld 54	Hotel/feestlocatie	1	10	400 meter
6	Zijdelweg 1	Brandweerkazerne	3.1	50	300 meter

Gelet op de richtafstanden en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen.

Daarmee wordt enerzijds het planvoornemen niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid

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 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

Onderhavig planvoornemen betreft het splitsen van één woning naar twee woningen door middel van het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. Het plangebied is reeds in gebruik voor de functie 'wonen'. Aangezien het huidige gebruik reeds wonen betreft, kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is voor het huidige gebruik c.q. de functie wonen. De functie van het plangebied wijzigt met het planvoornemen niet. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve in deze fase niet noodzakelijk geacht. Mocht een verkennend bodemonderzoek toch noodzakelijk worden geacht, dan zal deze bij de aanvraag van de omgevingsvergunning uitgevoerd worden.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt vooralsnog belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.7 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 ruimtelijk 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 weg

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die relevant zijn 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 de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. De dichtstbijzijnde inrichting die onder het Bevi valt is een aardolieverwerkingsbedrijf en ligt op circa 830 meter van het plangebied. De betreffende inrichting heeft een risicoafstand van 20 meter. De risicoafstand reikt niet tot het plangebied. Derhalve vormt de inrichting geen risico voor onderhavig planvoornemen.



Risicokaart Noord-Holland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

Beleid

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. Voor onderhavig bestemmingsplan is enkel de geluidsbron wegverkeer van belang.

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.

Onderzoek

In het kader van een woningsplitsing van de woning Zijdelveld 66d te Uithoorn, gemeente Uithoorn, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Koningin. Máximalaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Zijdelveld opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Wet geluidhinder

Koningin Máximalaan

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingsvoorwaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Koningin Máximalaan is maximaal 55 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Uithoorn kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het om een splitsing van een bestaande woning gaat naar twee woningen. Daarnaast ligt de bebouwing tussen bestaande woningen in.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op € 600.000,- (200 m * 6 m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

Het toepassen van een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidsscherm/wal om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Koningin Máximalaan op de gevel te verlagen stuit op bezwaren van financiële- en stedenbouwkundige aard. Een dergelijk scherm dient tussen de bron en de ontvanger te worden geplaatst. In deze situatie is tussen de weg en de woning een sloot gelegen. Het plaatsen van een scherm is praktisch niet realiseerbaar, aangezien de fundering en het scherm in de natte grond/het water aangelegd moet worden. Doordat de opritten middels bruggen over de sloot gesitueerd zijn, is het niet mogelijk om een doorlopende overdrachtsmaatregel te realiseren. Hierdoor zal de invloed van het geluidsscherm/wal zodanig beperkt zijn. Dit in combinatie met de financiële kosten en realiseerbaarheid in de natte grond gaat de voorkeur uit naar het treffen van gevelmaatregelen.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Beide gebouwen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een geluidluwe gevel.

Niet gezoneerde wegen

Zijdelveld

Er is sprake van een 30 km/zone, waardoor bij de Zijdelveld niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel meegenomen en zijn de optredende geluidbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst moeten worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 44 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 39 dB (incl. art. 110g Wgh) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een beschikking hogere waarde worden verleend. Bij de gemeente Uithoorn is hiertoe een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleid

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

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

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen betreft het splitsen van één woning naar twee woningen door het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. Met onderhavig planvoornemen wordt één extra wooneenheid mogelijk gemaakt. Daarmee ligt het planvoornemen ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. Onderhavig planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. De huidige concentraties vallen onder de gestelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	10-15 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	< 18 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	< 10 µg/m ³

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit van 26 november 2002. Hierna is Luchthavenindelingbesluit op 23 oktober 2017 gewijzigd vastgesteld. Dit in verband met de wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een ommissie, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

Sinds eind 2016 is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit. In dit wijzigingsbesluit is de 20 Ke contour opgenomen in een 5^e LIB gebied (LIB5 zone) en is in het LIB4 gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied is 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.

Plangebied

Het plangebied valt net buiten het besluitvlak 5 genaamd 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (LIB5 uit bijlage 3) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Gezien de locatie, zijn voor dit onderdeel geen beperkingen voor het planvoornemen.

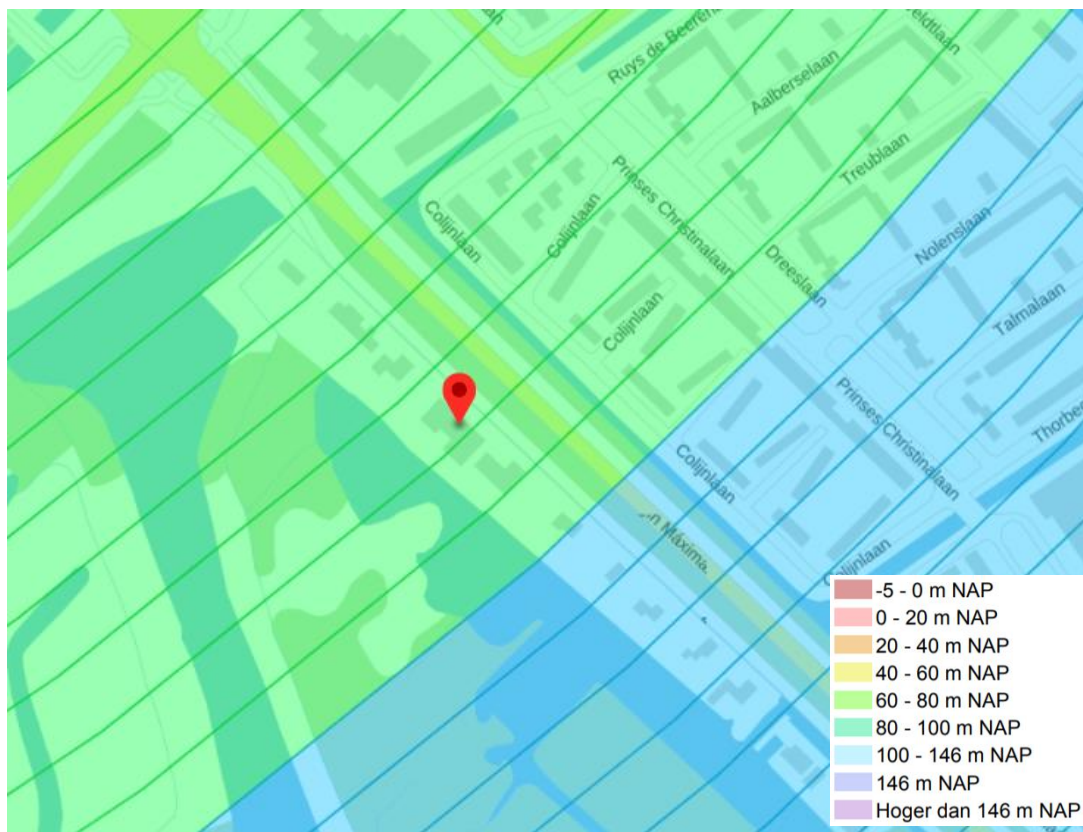


Uitsnede Bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan in onderstaande afbeelding is aangegeven.

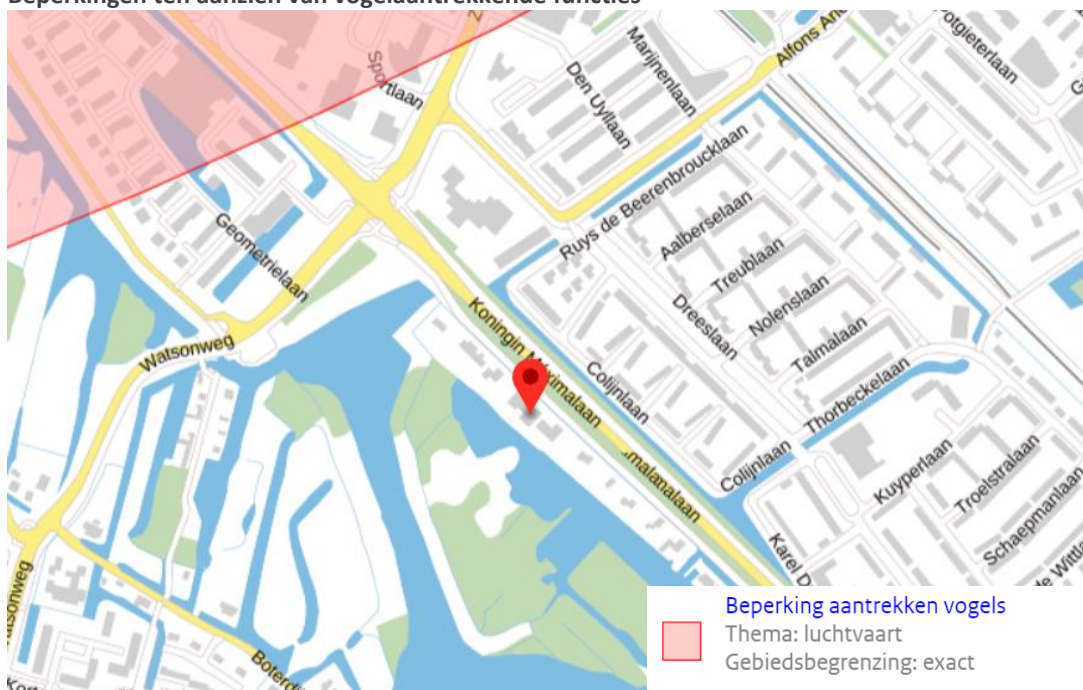
Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 80 tot 100 meter ten opzichte van het NAP. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn: gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 80 meter +NAP.



Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwhoogtes van hoger dan 80 meter +NAP mogelijk. De maximaal toelaatbare hoogte vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies



Uitsnede Bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied valt buiten het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies (bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit). Binnen deze toetszone is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

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

Gebruik of bestemmingen binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend. Onderstaande afbeelding laat de gebiedsbegrenzing zien waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies.

Het planvoornemen heeft geen betrekking op vogelaantrekkende functies. Het bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk.

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Natuurwetgeving

Beleid

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door een ecooloog onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is in februari 2022 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit de quickscan zijn de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen:

Natura 2000

De plannen zullen waarschijnlijk geen effect hebben op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald middels de AERIUS Calculator. Zie navolgende paragraaf.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Door de werkzaamheden gaat er geen NNN verloren. De (gedeeltelijke) sloop van de verbinding tussen de twee gebouwen, de bouw van een toegangsbrug en de toenemende verkeersbewegingen hebben geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciaal natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Holland, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De sloten dienen daarom buiten de kwetsbare periode van amfibieën (dus buiten de periode maart t/m half juni) verbreed te worden. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De laanbomen en sloot aan de weg Zijdelveld, en het meer en de bosrand ten zuidwesten van het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Omdat er geen bomen worden gekapt en geen wateren worden gedempt, is er geen aantasting van een vaste vliegroute of foerageergebied. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bodem af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en aan te planten (zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen).

Stikstofberekening

Door de ongeldigverklaring van het PAS op 29 mei 2019 zijn veel (bouw)projecten stil komen te liggen. Een nieuw stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator') welke het verlenen van vergunning voor (kleine) projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat 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.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Met het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 wordt uitvoering gegeven aan het waterbeleid in de Omgevingsvisie NH2050 en aan de Waterwet (artikel 4.4). Met het programma wordt tevens geanticipeerd op de Omgevingswet (artikel 3.8), waarin is opgenomen dat de provincie regionale waterprogramma's vaststelt ter uitvoering van Europese richtlijnen over water. Dit beleidsdocument is onderverdeeld in de volgende deelprogramma's:

- Oppervlaktewater (Kaderrichtlijn Water, Zwemwaterrichtlijn);
- Grondwater (Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn);
- Overstromingsrisico (Richtlijn Overstromingsrisico's).

Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 is in beginsel alleen een voor de provincie bindend programma. Het is met andere woorden ‘zelfbindend’. Enige uitzonderingen zijn de ecologische doelen van de oppervlaktewaterlichamen, die bindend zijn voor de waterschappen.

Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterbeheerplan AGV 2022-2027 geldt als opvolger van het Waterbeheerplan AGV 2016-2021. Het doel van dit Waterbeheerprogramma is om inzicht te geven in de bestuurlijke ambitie van AGV voor de planperiode en daarna, de resultaten die AGV wil realiseren op het vlak van waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater, cultuurhistorie, recreatie en de maatregelen die AGV in de komende zes jaar gaat uitvoeren.

Het samen werken aan een toekomstig watersysteem wordt als rode draad beschouwd in dit Waterbeheerprogramma AGV 2022-2027. Dit is als volgt uitgewerkt:

- AGV werkt samen met maatschappelijke partners aan een toekomstbestendige leefomgeving. De focus voor AGV - en de rode draad in dit WBP - ligt daarbij op samen werken aan een toekomstbestendig watersysteem. AGV doet dit vanuit:
 - De wettelijke taken van het waterschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water, gezond water en gezuiverd afvalwater en de maatschappelijke taken voor recreatie, cultuurhistorie en varen;
 - Het besef dat de wereld snel verandert en de urgentie groot is om nú te handelen, om op tijd een toekomstbestendig watersysteem te hebben;
 - De overtuiging dat een toekomstbestendig watersysteem alleen mogelijk is, als we samen optrekken met onze maatschappelijke partners

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

Keur 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Keur, Vecht. Binnen dit Waterschap is de keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staan om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

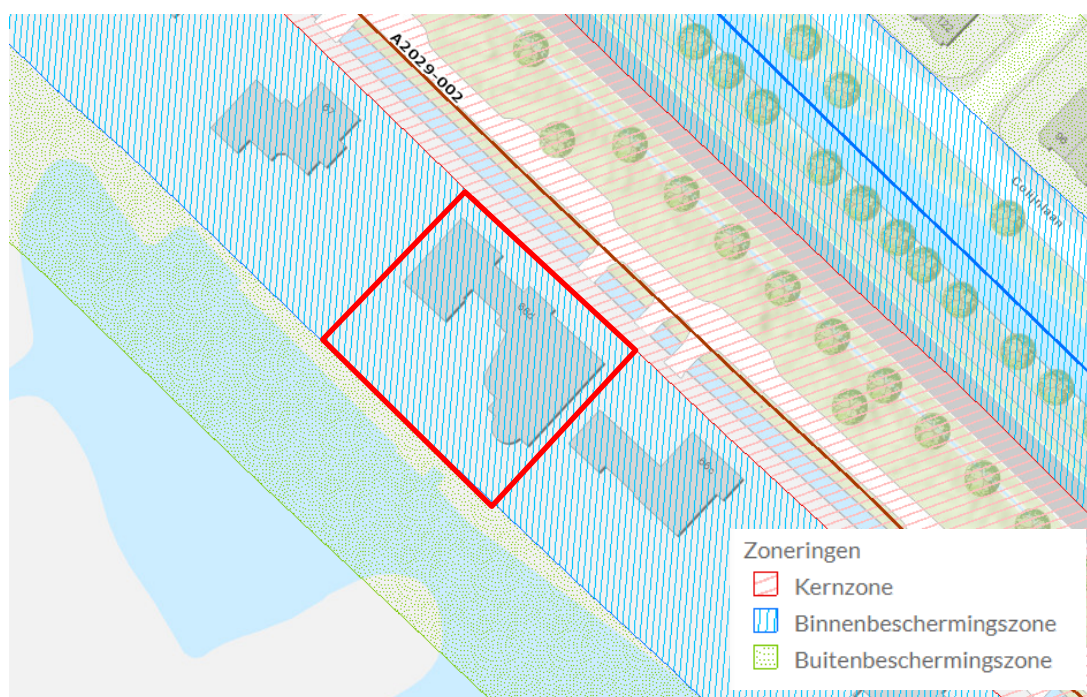
Bestaande situatie

Bodem en grondwater

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

Waterkering

Langs de Zijdelveld loopt een secundaire waterkering van het waterschap. Op grond van de Keur en de Legger bestaat de waterkering uit een kernzone en beschermingszones (binnen- en buitenbeschermingszone). Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de binnenbeschermingszone. De Keur staat diverse handelingen binnen deze zone niet toe. Onder voorwaarden kan in bepaalde gevallen worden afgeweken van het verbod. De beschermingszone van de waterkering is in dit bestemmingsplan overgenomen (dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering') uit het vigerend bestemmingsplan, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd.



Uitsnede Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Afvalwater

De bestaande woningen aan de Zijdelveld zijn aangesloten op de drukriolering bij het Zijdelveld. Via deze drukriolering wordt het afvalwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Uithoorn.

Regenwater

Het hemelwater dat op de huidige bebouwing valt, wordt via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom de woning ligt. Op de onverharde delen zijgt het water in de bodem of loopt oppervlakkig af naar de watergang aan de voorzijde of het Zijdelmeer aan de achterzijde.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft het splitsen van de woning Zijdelveld 66d. Ten behoeve van de splitsing van de woning wordt de verbinding tussen twee gebouwen (20 m²) verwijderd. Ten behoeve van het planvoornemen worden verder circa 60 m² aan oppervlakteverhardingen aangelegd.

Waterkering

Het gehele plangebied ligt binnen de binnenbeschermingszone van een waterkering. Deze beschermingszone is in dit bestemmingsplan opgenomen, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd. Dit betreft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Een watervergunning dient aangevraagd te worden bij het waterschap, aangezien niet gebouwd mag worden zonder watervergunning in een beschermingszone.

Waterkwantiteit

Voor het plangebied geldt dat er meer verharde oppervlakte bijkomt, aangezien de verbinding van 20 m² wordt verwijderd en 60 m² aan erfverharding wordt aangelegd. De toename aan oppervlakteverharding is 40 m² ten opzichte van de huidige situatie. Dit is exclusief eventuele toekomstige vergunningsvrije bouwwerken.

Voorstaande oppervlakte valt ruimschoots onder de 1.000 m² die gesteld wordt in artikel 2.3 lid 2a van de Keur. Er is dus geen vergunning nodig. Dit betekent dat ook geen 10% openwatercompensatie nodig is, zoals gesteld in artikel 2.4 van de Keur.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Verwacht wordt dat het rioolstelsel voldoende capaciteit heeft 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.

Regenwater

Het hemelwater dat op de bebouwing valt, wordt, net als in de huidige situatie, via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom de woning ligt. Op de onverharde delen sijgt het water in de bodem of loopt oppervlakkig af naar de watergang aan de voorzijde of het Zijdelmeer aan de achterzijde.

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 dient te worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Wel moet een watervergunning aangevraagd worden voor het bouwen in een beschermingszone van een waterkering.

5.11 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.14 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen betreft het splitsen van één woning naar twee woningen door middel van het verwijderen van de verbinding tussen de twee gebouwen. Hiermee ligt de beoogde ontwikkeling ver onder de genoemde drempelwaarden. De activiteit is dus niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

Beoogde ontwikkeling is gezien de aard en omvang van het plan en de jurisprudentie in ogenschouw nemende, niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat wordt verstaan onder een gevoelig gebied: een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor één vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' met bijbehorende in- en uitritten, erven en parkeermogelijkheden. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 800 m³. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte: 4 m' en 'maximum bouwhoogte: 9 m' is aangegeven.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter mag bedragen en daarvoor niet meer dan 1 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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 11 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 "Zijdelveld 66d Uithoorn".

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. Er wordt een exploitatieovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uithoorn ten behoeve van de kosten en grondexploitatie. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Noord-Holland
- Waternet

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende stukken van donderdag 20 oktober tot en met woensdag 2 november 2022 ter inzage gelegen tijdens de openingstijden van het gemeentehuis in het gemeentelijk informatiecentrum in de hal van het gemeentehuis. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. De overlegpartners hebben positief gereageerd op het plan en hadden geen op- of aanmerkingen op dit bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder vanaf 29 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De Nota ambtelijke wijzigingen is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. 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.