

FASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN ZIJDELVELD NAAST NUMMER 66C





BESTEMMINGSPLAN ZIJDELVELD NAAST NUMMER 66C GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	17 - 12 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPZijdelvldnaast66c-VG01
Auteur(s)	Zoe Zeegers, Jim Leemans



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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



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	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Verkeer en parkeren	11
3.3	Landschappelijke inpassing	11
3.4	Duurzaamheid	11
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Archeologie	23
5.3	Bedrijf en milieuzonering	24
5.4	Bodemkwaliteit	26
5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Geluid	29
5.7	Luchtkwaliteit	30
5.8	Luchtvaart	31
5.9	Natuurwetgeving	33
5.10	Water	34
6.	Juridische aspecten	41
6.1	Verbeelding	41
6.2	Planregels	41
6.3	Toelichting op de bestemmingen	41
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen:

- 1. Verkennend bodemonderzoek**
- 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- 3. Hogere waarden Wet geluidhinder Beschikking**
- 4. Ecologische quickscan**
- 5. Stikstofdepositie onderzoek**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om een vrijstaande woning te realiseren aan de straat Zijdelveld naast het bestaande huisnummer 66c in de gemeente Uithoorn. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan 'Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o.' van de gemeente Uithoorn (onherroepelijk en vastgesteld op 7 juli 2011) voor het plangebied. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - 3' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het huidige bestemmingsplan maakt het niet mogelijk een nieuwe woning op de bestemming te bouwen. Het aantal woningen mag namelijk niet meer bedragen dan tijdens de terinzagelegging aanwezig waren. De gemeente heeft echter wel aangegeven mee te willen werken aan het planvoornemen. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Middels dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de vrijstaande woning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het Zijdelmeer en ten zuiden van de Koningin Máximaleaan aan het historische woonlint Zijdelveld in de kern Uithoorn. Ten noordwesten en ten zuidoosten grenst het plangebied aan respectievelijk de woonkavels Zijdelveld 66b en 66c. Aan de zuidwestkant grenst het plangebied aan het Zijdelmeer en aan de noordoostkant wordt het plangebied begrensd door het water (sloot) met daarachter de weg Zijdelveld. Het plangebied is enkel te bereiken door een brug die over de sloot gaat en ligt verder binnen de bebouwde kom.

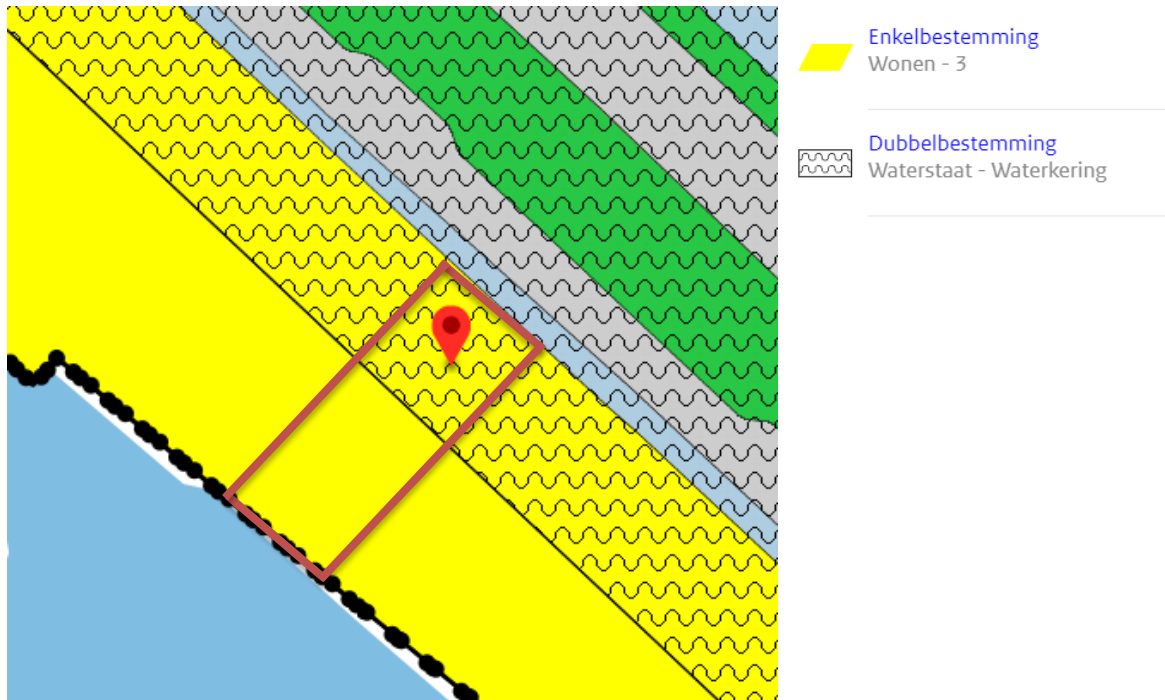


Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de vigerende enkelbestemming 'Wonen – 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Enkelbestemming

Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen – 3'. Deze grond is bestemd voor woningen (waaronder mede begrepen 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 zijn en geldt een goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 9 meter.

Dubbelbestemming

Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering. Hier mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

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

2. BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Ligging in groter verband

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

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

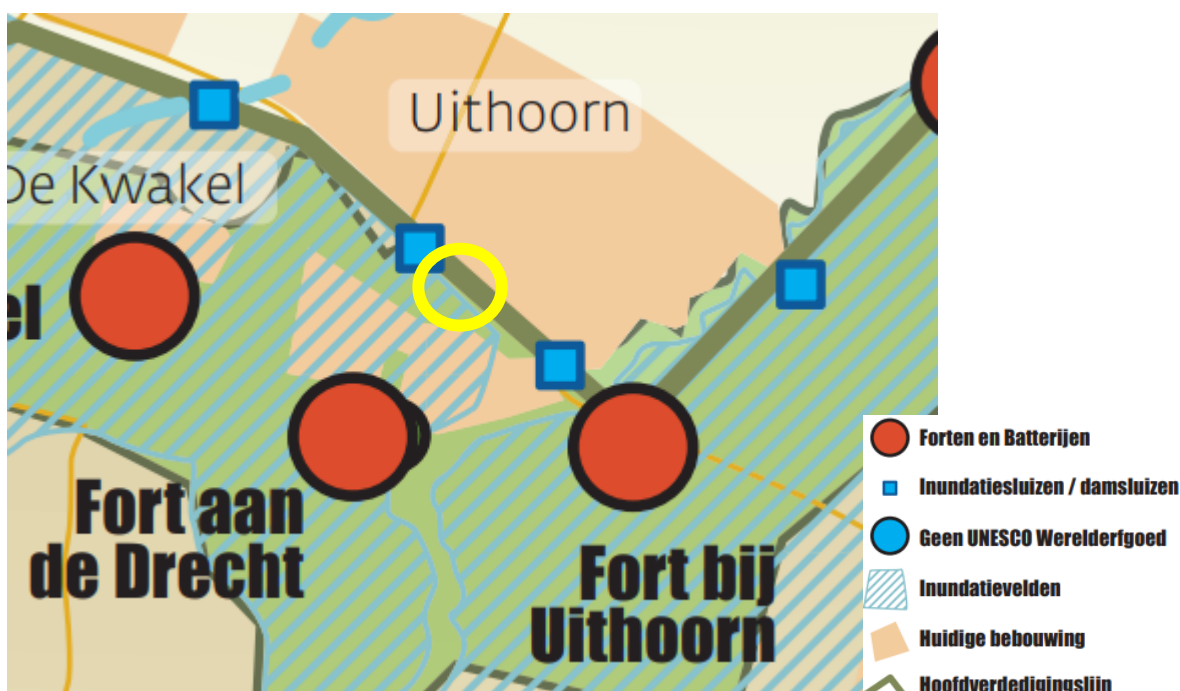
Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 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 kleine vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen bestaan uit één laag met een steile kap, of twee lagen met een flauwe kap. De woningen zijn ontworpen in verschillende architectuurstijlen, maar zijn allen in baksteen uitgevoerd met detaillering.

Het plangebied ligt te midden van andere vrijstaande woningen en is te bereiken middels een bruggetje. Het plangebied wordt aan twee zijden (zowel aan de noordoost- als zuidwestkant) omsloten door water en is circa 750 m² groot.



Huidige situatie plangebied met aan de rechterzijde zicht op de woning Zijdelveld 66c (Google Maps, september 2014)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

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

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een vrijstaande woning zonder bijbehorende bouwwerken mogelijk. Deze woning komt tussen de bestaande vrijstaande woningen aan de Zijdelveld 66b en Zijdelveld 66c te liggen. Net als omliggende woningen heeft het plangebied een woonbestemming, maar voor deze locatie geldt geen bouwrecht voor een nieuwe vrijstaande woning.

Met betrekking tot de maatvoering van de bouw- en goothoogte wordt de maximale bouwhoogte 9 meter en de maximale goothoogte 4 meter. De woning wordt ongeveer 12 meter breed en 17 meter diep. De nieuwe woning krijgt een oppervlakte van circa 200 m², wat groter is dan het vigerende bestemmingsplan toestaat (namelijk 140 m² aan hoofdgebouwen). De bouwmassa is maximaal 900 m³ en de verharding om de woning is ongeveer 80 m². De afstand tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 4 meter. Dit wordt onder ander juridisch verankerd door het opnemen van een bouwvlak. In de regels is hierover opgenomen dat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Daarnaast is opgenomen in de regels dat tot 4 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd mogen worden. Op de zijdelingse perceelsgrenzen zelf mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De voorgevel van de woning komt in het verlengde van de voorgevels van naastgelegen woningen te liggen.

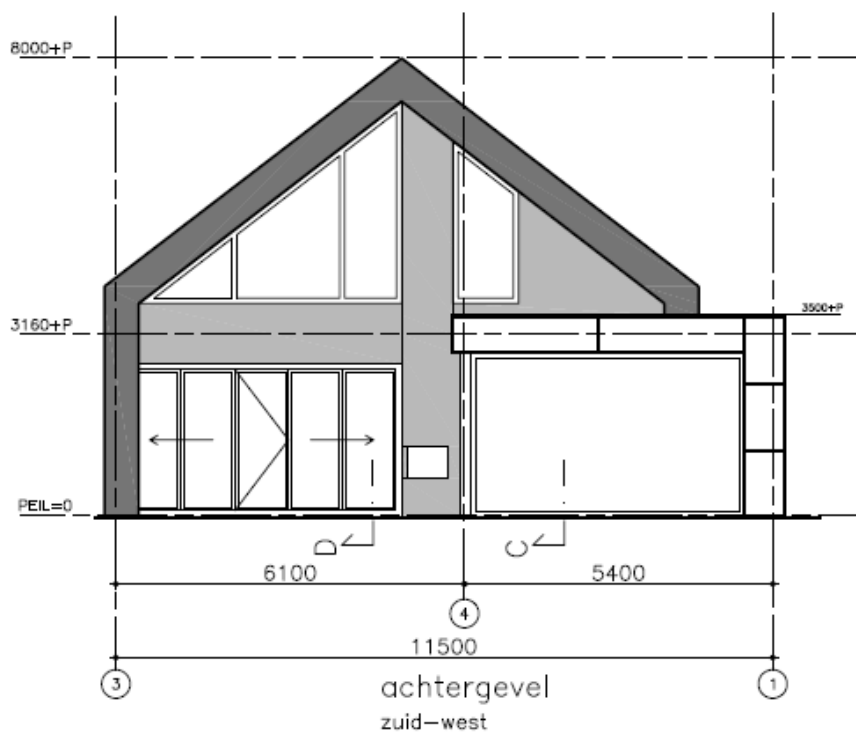
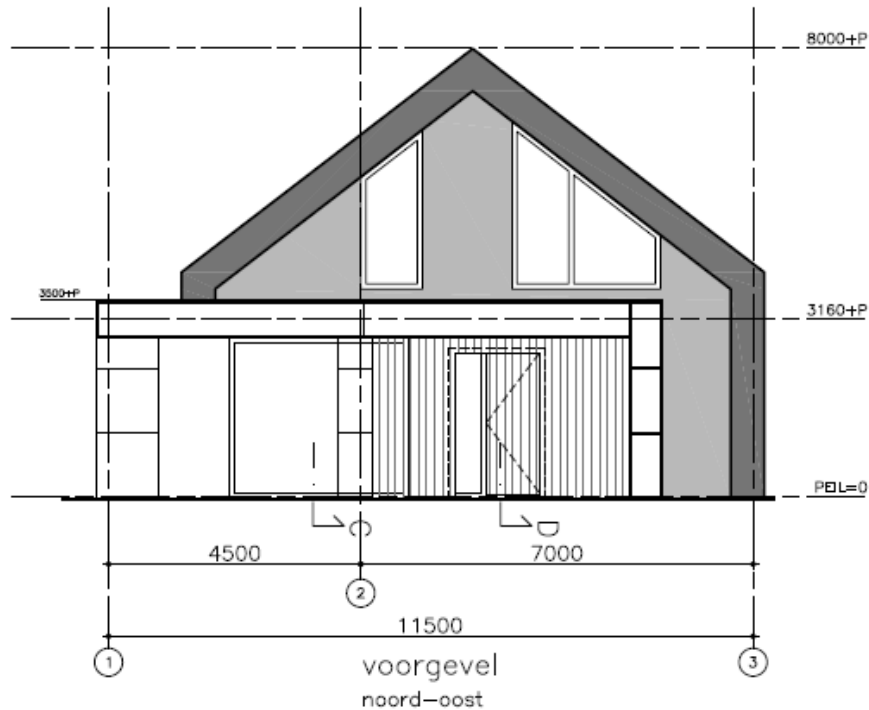
In de afbeelding op de volgende pagina is de toekomstige situatie weergegeven.



Toekomstige situatie

In de afbeeldingen op de volgende pagina zijn de voor- en achtergevel met bijbehorende maatvoering weergegeven. De woning is langgerekt en krijgt maximaal 1,5 bouwlaag. De gevel en het dak bestaan uit een aluminium fels (een verbinding tussen de verschillende delen van het dak). De kleur is antraciet. Ook bestaat een deel van het dak uit sedum. De dakrand is gemaakt van lichtgrijs aluminium en zijn er twee typen gevels.

De gevel boven de entree zal bestaan uit gevelplanken met een lichte kleur bamboehout. De rest van de gevels bestaan uit lichtgrijze vezelcementplaten. Het plafond van de overkapping bestaat uit lichte gevelplanken van bamboehout. De dakvorm betreft een zadeldak.



Maatvoering voor- en achtergevel

3.2 Verkeer en parkeren

Om toegang tot het perceel te krijgen wordt een nieuwe toegangsbrug aangelegd. Dit betekent dat een in- en uitritvergunning aangevraagd moet worden.

Volgens het CROW is de parkeernorm, uitgaande van een matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom, minimaal 2 en maximaal 4. Er worden 2 tot 4 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, waardoor parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied maakt 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.

De woning krijgt een landschappelijk karakter en wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint. Door gebruik van lichte en natuurlijke kleuren in de materialen van de woning krijgt de woning een landschappelijk karakter. De woning moet volgens de leidraad in het lint ingepast worden. Ook in het verleden zijn al enkele woningen in dit lint toegevoegd en ingepast. De voorgevel van de woning komt in het verlengde van de voorgevels van naastgelegen woningen te liggen. Er wordt aangesloten op de toegestane maximale goot- en bouwhoogte in de omgeving. Voor de bouw van de woning wordt een tweetal kleine bomen gekapt. De woning blijft aan twee zijden omkaderd met water.

3.4 Duurzaamheid

Naast een landschappelijke inpassing is ook oog voor duurzaamheid. Er wordt gasloos gebouwd en er komen zonnepanelen op het dak (hoeveelheid nog nader te bepalen). Circa 48 m² van het dak bestaat uit sedum. Een sedumdak is een dak met vetplantjes. Deze plantjes nemen regenwater op. Dit neemt de druk weg op de dakgoot en regenpijp en ontlast tegelijkertijd de riolering. De gevel boven de entree en de overkapping hebben een lichte kleur en bestaan uit natuurlijk bamboehout. In het gemeentelijke beleid in paragraaf 4.3 wordt verder ingegaan op duurzaamheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Voor woningen rondom luchthaven Schiphol heeft het Rijk beleid opgesteld. Dit betreft de voormalige 20ke-countour en de huidige 'LIB-gebieden'. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.8.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Onderhavig plangebied ligt in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid (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 realisatie van één woning. Dit ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die Ladderplichtig is. Daarbij komt de nieuwe vrijstaande woning binnen bestaand stedelijk gebied te liggen.

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

Kwantitatieve behoefte

De provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit die 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 10 jaar.

Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen in slechts één extra woning voorziet, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen voorziet in de bouw van één nieuwbouwwoning binnen het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. In de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie binnen het provinciale beleid en in paragraaf 3.2 wordt dit verder toegelicht. Hiermee blijft de kwaliteit ter plaatse behouden.

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. Met het planvoornemen wordt één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd.

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 toevoegen van één extra vrijstaande woning op deze locatie geen belemmering vormen qua "beleving van openheid".

De vrijstaande woning sluit aan op de bestaande verkavelingsstructuur en er wordt aangesloten op de toegestane maximale goot- en bouwhoogte in de omgeving. De voorgevel van de woning komt in het verlengde van de voorgevels van naastgelegen woningen te liggen. De woning krijgt een landschappelijk karakter en wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint. Door gebruik van lichte en natuurlijke kleuren in de materialen van de woning krijgt de woning een landschappelijk karakter.

Zo krijgen de gevel boven de entree en de overkappingen een lichte kleur en bestaan deze delen uit natuurlijk bamboehout. Er wordt gasloos gebouwd en er komen zonnepanelen op het dak (hoeveelheid nog nader te bepalen). Circa 48 m² van het dak bestaat uit sedum. Ook in het verleden zijn op deze wijze 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. Op deze wijze wordt de nieuwe vrijstaande woning helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers en 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.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland september 2019

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is het beleidsstuk van naam veranderd (nieuwe naam Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)) en een aantal maal gewijzigd. De laatste gewijzigde PRV is op 3 september 2019 in werking getreden. De regels van de laatste PRV vloeien voort uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

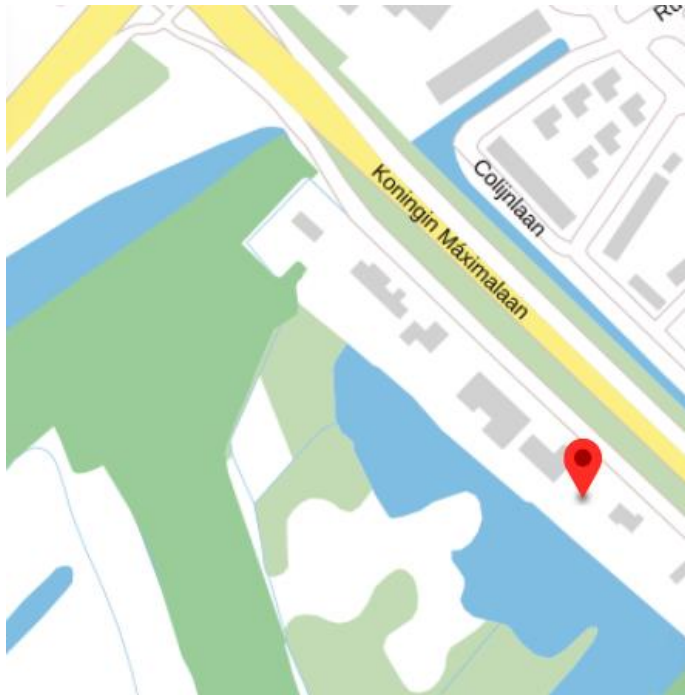
Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen,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

Relevante artikelen uit de Ruimtelijke verordening voor het planvoornemen zijn:

- Artikel 19: Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen;
- Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen.

Artikel 19: Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen

De provinciale verordening geeft regels m.b.t. de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van gebieden binnen NNN. Het plangebied maakt echter geen deel uit van het NNN (ligt op circa 155 meter van het NNN). Ook heeft het planvoornemen geen directe invloed op het NNN.



Plangebied ter hoogte van Natuur Netwerk Nederland (NNN). NNN is met donkergroen aangegeven

Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen

In lid 1 van artikel 22 is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen UNESCO erfgoederen gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie. De toetsing van het planvoornemen aan het Leidraad Landschap & Cultuurhistorie heeft in deze paragraaf plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Uithoorn

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdpijnen.

Visie op Hoofdlijnen

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

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

Over de Stelling van Amsterdam staat het volgende in de Structuurvisie:

In 1996 is de Stelling van Amsterdam toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van de UNESCO. Op het grondgebied van Uithoorn bevinden zich de Forten De Kwakel en Aan de Drecht. De forten, batterijen en defensiedijken met de daarbij behorende vuurlinie hebben een zeer hoge historische geografische waarde.

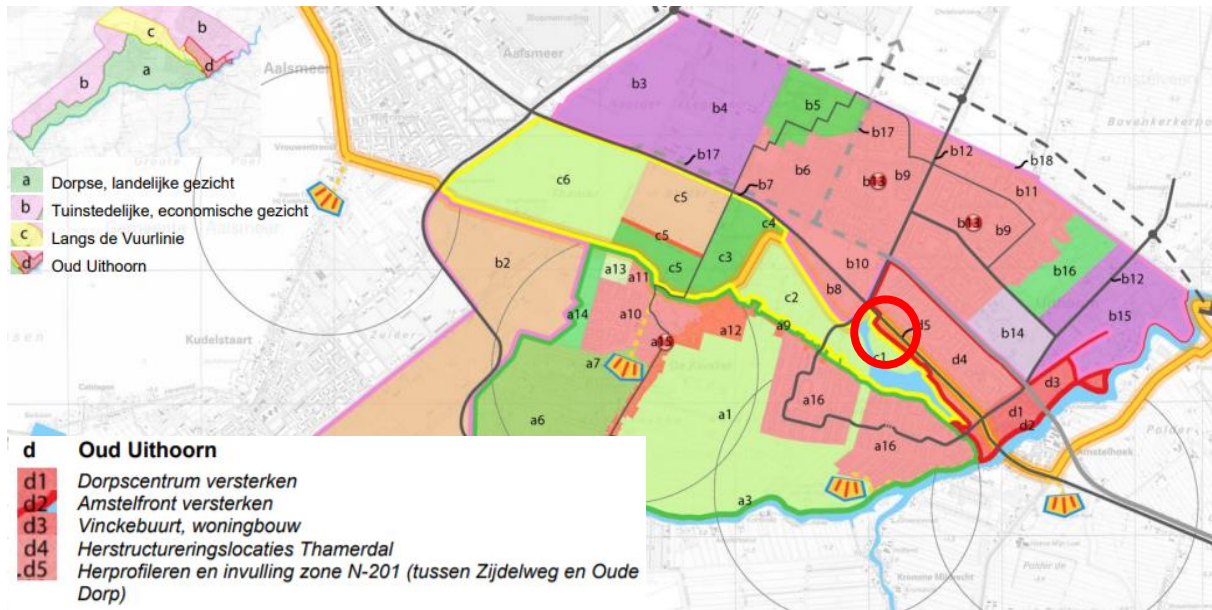
De vuurlinie volgt als wal het beloop van de polderdijken. Deze bedijkingen bestonden reeds voor de aanleg van de stelling en werden slechts ten behoeve van de militaire bestemming aangepast door ze op te hogen, van steunberm en traversen te voorzien en door een gedekte weg aan keelzijde te leggen (de huidige Vuurlijn).

Het landschap rondom de Stelling van Amsterdam wordt beschermd. De provincie heeft zich in het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 23 september 2008) uitgesproken voor het beperken van bebouwing in het gebied. Over dit plan is overleg gepleegd met betrokken partijen zoals gemeenten, forteigenaren en fortbeheerders. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de structuurvisie van de provincie Noord-Holland.

In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria voor ontwikkelingen bij/in de stelling geformuleerd. Voor het zuidwestelijk deel (waarin Uithoorn valt) zijn dit:

- Doorgaande lijn van de verdedigingsdijken herkenbaar maken.
- Aan weerszijden van de verdedigingslijn een strook van minimaal 100 meter vrijhouden, rond de forten in een cirkel van 1000 meter een groen kader openhouden.
- Bij doorsnijdingen van de hoofdverdedigingslijn door infrastructuur moet de dijk in massa dominant zijn ten opzichte van het doorsnijdende element.
- Verbindingen tussen forten en hoofdverdedigingslijn behouden en versterken.

De provincie zal in haar structuurvisie aangeven in hoeverre er ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden ruimte is voor maatwerk. Het beeldkwaliteitsplan van de provincie is ondertussen vervangen door Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (zie paragraaf 4.2).



Visiekaart structuurvisie Uithoorn

Het plangebied ligt aan de rand van het gebied 'Oud Uithoorn' (d) en is op de visiekaart aangewezen als 'Zone N-201 (tussen Zijdelweg en Oude Dorp)' (d5). Voor deze zone geldt het volgende:

"Herprofilen en herinrichten van deze zone na omlegging N-201. De weg behoudt een ontsluitingsfunctie. Onderzoek naar mogelijke invullingen van het gebied."

In het gebied 'Oud Uithoorn' komen de twee gezichten samen. Enerzijds gaat het gebied terug de tijd in, met een kleinschalig, verrommeld en vooral dorpse beleving. Anderzijds bevindt zich in het gebied een modern winkelcentrum uit de twintigste eeuw. De opgave is samenhang creëren tussen de twee gezichten van Uithoorn.

Met het planvoornemen vindt inbreiding plaats, namelijk het toevoegen van één extra vrijstaande woning binnen het gebied 'Oud Uithoorn'. Hoewel volgens de structuurvisie onderzoek gedaan moet worden naar mogelijke invullingen van het gebied (d5), is het wel mogelijk om aan te sluiten bij (één van) de twee gezichten van 'Oud Uithoorn' (d). Het inbreiden binnen 'Oud Uithoorn' (d) is volgens de structuurvisie mogelijk, mits de identiteit van de gezichten wordt versterkt. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning die wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint. Dit lint bestaat voornamelijk uit vrijstaande en half vrijstaande woningen. Dit sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur en daarmee blijft de dorpse beleving behouden en wordt het tevens versterkt.

Tot slot heeft het planvoornemen geen gevolgen voor de weg N196 (voorheen N-201). De ontsluitingsfunctie blijft met het voornemen behouden. Dit past binnen de 'Zone N-201 (tussen Zijdelweg en Oude Dorp)' en daarmee binnen de visie.

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

In december 2012 heeft de gemeente Uithoorn de Woonvisie 2013-2023 vastgesteld. Deze visie heeft een looptijd van 10 jaar. De woonvisie streeft naar variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van verschillende woongebieden. Mensen met een beperkt inkomen moeten een goed perspectief op de woningmarkt hebben.

Er wordt gestreefd naar een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en op het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door doorstroming en daarmee het tegengaan van scheefwonen.

Per wijk is een strategie opgesteld. Het planvoornemen ligt in de wijk 'Meerwijk'. De strategie van Meerwijk komt neer op 'behouden'. Als kans benoemt de woonvisie de aandacht voor het opplussen van koopwoningen en voorzieningenaanbod i.r.t. de vergrijzing. De typering van Meerwijk houdt het volgende in:

“Meerwijk is de recentere uitbreiding en wat ruimer van opzet dan de andere wijken. De woningvoorraad in Meerwijk kent iets meer vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen dan gemiddeld in Uithoorn en minder appartementen. De prijs ligt hoog, er zijn weinig koopwoningen voor starters/middeninkomens. De huurwoningen zijn voornamelijk appartementen, in goede staat. In Meerwijk overheersen welvarende gezinnen en stellen. Er wonen nog weinig ouderen. Dat gaat de komende decennia veranderen: gezien de leeftijd van de huidige bewoners is hier een sterke vergrijzing te verwachten. De wijk is leefbaar en populair. Er is veel groen, speelruimte en water. Wel zijn er klachten over de parkeerdruk. Sterk is de nabijheid van de natuur. Voorzieningen zijn wat verder weg.”

Het planvoornemen voorziet in de bouw van één extra woning in de wijk Meerwijk. 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. Eén 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 toevoegen van één extra woning gaat op kleine schaal ook schaarste tegen. Het actiepunt ligt hiermee in lijn met het actiepunt uit het Actieplan wonen.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

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

Energietransitie

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

Klimaatadaptatie

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

Circulaire economie

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

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een gasloze woning, waarbij zonnepanelen gemonteerd worden op het dak. Daarnaast zal circa 48 m² van het dak bestaan uit sedum. Dit is een dak met vetplantjes die regenwater opnemen. De maatregelen die getroffen worden aan de woning dragen bij aan duurzaamheidsopgaven van de gemeente Uithoorn, die o.a. stellen dat in 2040 de volledige energievraag duurzaam opgewekt wordt (en in 2050 aardgasvrij is) en de gemeente in 2050 volledig 'klimaatproof' is.

Welstandsnota Uithoorn 2014

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

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.

De beoogde ontwikkeling wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie gemeentelijk beleid

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

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

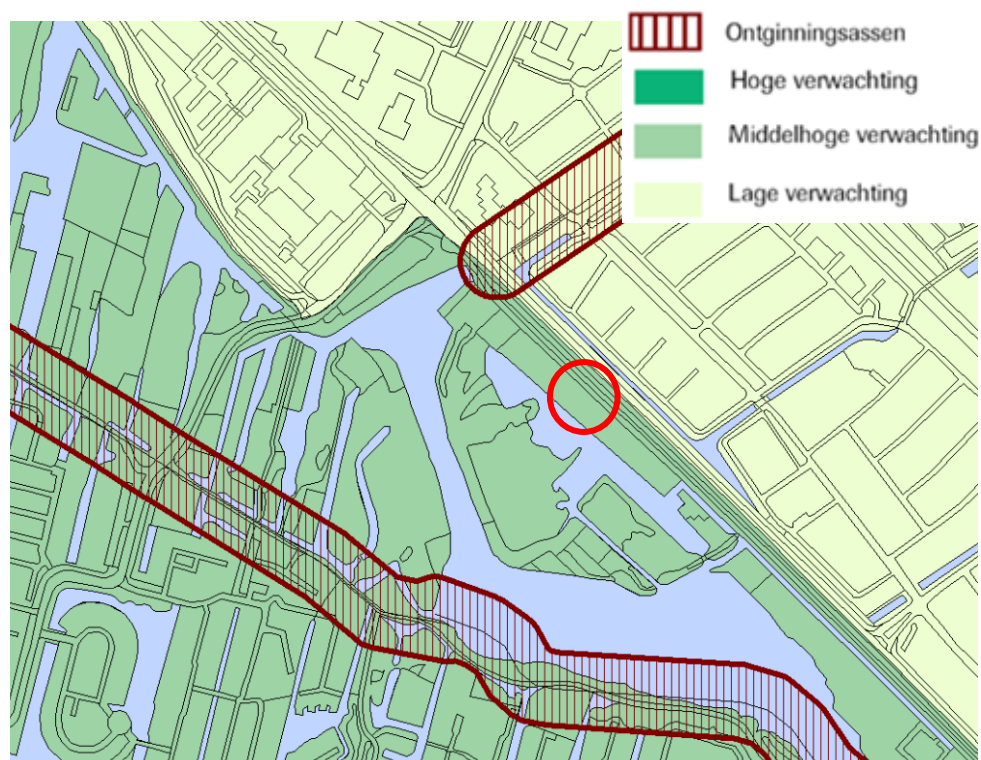
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.2 Archeologie

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

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

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting.



Archeologische verwachtingswaardes, met rood omlijnd de locatie van het plangebied

Middelhoge verwachting

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

Onderzoek

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

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en daarom is er geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

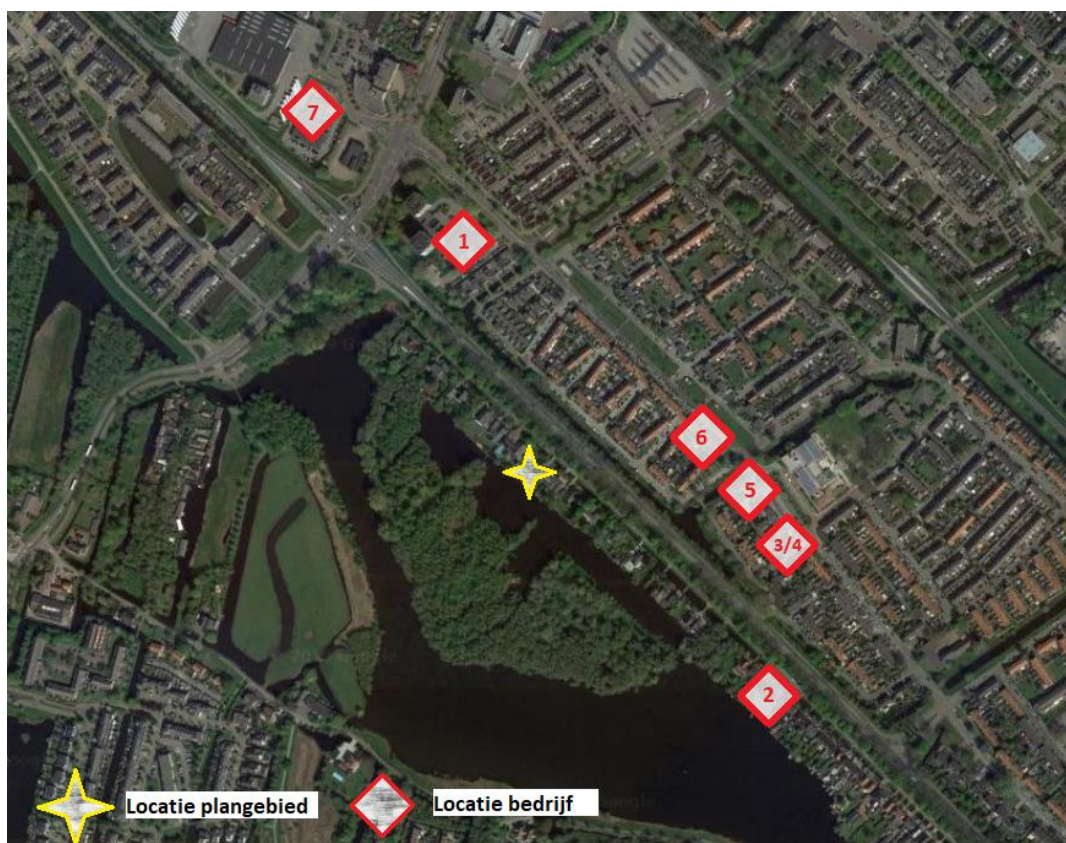
De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. Daarnaast kan een bedrijf ook vallen onder de meldingsplicht van het Activiteitenbesluit. 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

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

No.	Locatie	Soort bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
1	Thamerhorn 1	(3-sterren)hotel	1	10	Ca. 250 meter
2	Zijdelveld 54	Hotel/feestlocatie	1	10	Ca. 375 meter
3	Pr. Christinalaan 121	Supermarkt	1	10	Ca. 300 meter
4	Pr. Christinalaan 125	Snackbar	1	10	Ca. 290 meter
5	Pr. Christinalaan 135	Pizzeria (restaurant)	1	10	Ca. 250 meter
6	Pr. Christinalaan 137	Tandartsenpraktijk (artsenpraktijk)	1	10	Ca. 210 meter
7	Sportlaan 17	Supermarkt	1	10	Ca. 450 meter



Locaties bedrijven

Gelet op de richtafstanden die behoren bij milieucategorie 1-bedrijven en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied op voldoende afstand van deze bedrijven is gelegen.

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

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of 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

Voor het planvoornemen is een onderzoek gedaan omtrent de bodemgesteldheid. Dit onderzoek is uitgevoerd door het bedrijf 'Grondslag' op 10 december 2019. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging boven de lokale achtergrondwaarde wordt verwacht is bevestigd. Er zijn in de boven- en ondergrond lichte verhogingen aan zware metalen en PAK aangetoond. Ter plaatse van 'boring 1' is een matige verontreiniging met zink op een diepte van 1,50 tot 1,70 m-mv aangetroffen. In het grondwater is slechts de bariumwaarde licht verhoogd.

De matige zinkverontreiniging vormt strikt een aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Gezien de toekomstige graafwerkzaamheden die slechts tot 1,0 m-mv plaats vinden waarna een ophooglaag aangebracht wordt, geeft de matige zinkverontreiniging op een diepte van 1,5 tot 1,7 m-mv geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van het rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waardoor in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.8 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving is wel een bedrijf aanwezig dat een risico met zich meebrengt, te weten een aardolieverwerkingsbedrijf aan de Industrieweg 7. Hier zit een risicoafstand aan vast van 20 meter. De risicoafstand reikt niet tot het plangebied.



Risicokaart Noord-Holland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

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

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de wegen Zijdelveld en de Koningin Máximalaan aanwezig. Het Zijdelveld is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 30 km/uur-zone, waardoor de voorziene ontwikkeling niet getoetst hoeft te worden aan de eisen van de Wet geluidshinder. Echter, het plangebied ligt ook binnen de geluidzone van de Koningin Máximalaan. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai is noodzakelijk om aan te tonen of aan de geluidsnormen voldaan kan worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook het Zijdelveld in het onderzoek meegenomen.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is voor het planvoornemen een akoestisch onderzoek gedaan omtrent het wegverkeerslawai van de Koningin Julianaweg (N196) en Zijdelveld. Het onderzoek is uitgevoerd op 19 februari 2020 en opgenomen als bijlage 2.

Koningin Máximalaan (N169)

De geluidbelasting ten gevolge van de Koningin Máximalaan (N196) is maximaal 55 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding is vanwege financiële bezwaren ongewenst. Ook het plaatselijk realiseren van een geluidscherm om de optredende geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud. Gezien tussen de N196 en de te realiseren woning ook een groenstrook is gelegen met meerdere struiken, bomen en groen past een scherm ook niet in het landschap.

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 nieuwbouwproject wordt gebouwd naast bestaande woonbebouwing. 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. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het gebouw beschikt over ten minste één geluidluwe gevel.

Conform Bouwbelsuit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidbelasting. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimale vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.3. van het akoestisch onderzoek is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven (gecumuleerde geluidbelasting in dB).

Zijdelveld

Voor de weg Zijdeveld is sprake van een 30 km/uur zone, zodat deze weg in principe niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt hier niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB (excl. art. 110g Wgh). Er is hier verder sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeerlawaai aan de Koningin Máximalaan (N196) wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Bij de gemeente Uithoorn is een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder is als bijlage 3 opgenomen.

5.7 Luchtkwaliteit

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

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

Onderzoek

Gelet op de aard en omvang van onderliggend bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen van één nieuwbouwwoning niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetgeen betekent dat het planvoornemen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd kan worden. Hier is in principe geen nader onderzoek voor noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de hoeveelheid fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. Volgens de Atlas Leefomgeving betreft de fijnstofconcentratie PM10 18-19 µg/m³. De grenswaarde volgens het RIVM voor het jaargemiddelde betreft 40 µg/m³ en daggemiddelde 50 µg/m³. De huidige fijnstofconcentratie valt hiermee onder beide grenswaarden. De fijnstofconcentratie PM2,5 op locatie betreft 11-12 µg/m³. De indicatieve grenswaarde van het RIVM voor 2020 betreft 20 µg/m³. De huidige fijnstofconcentratie valt hiermee ook onder de grenswaarde.

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

Primaire doelen zijn:

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

Plangebied

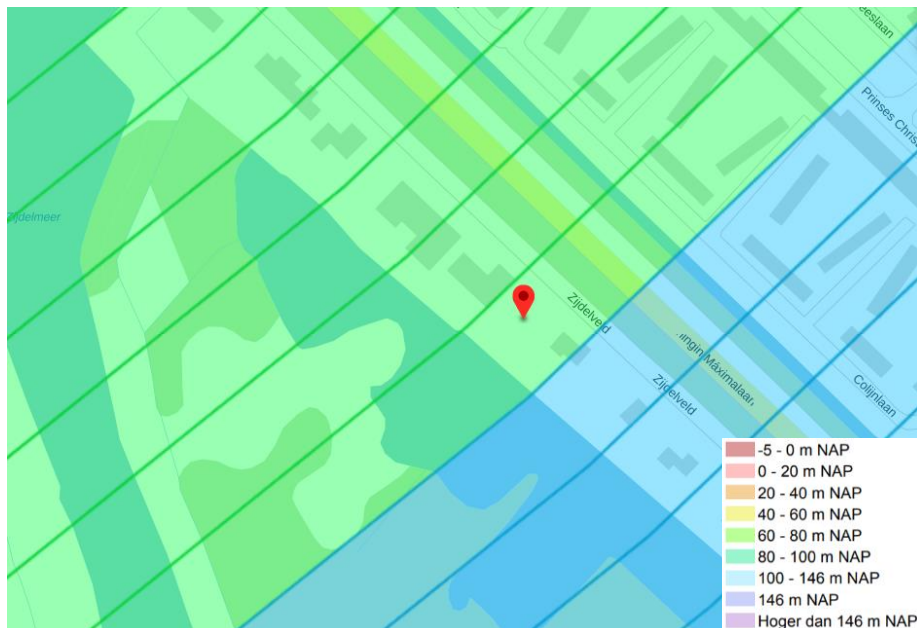
Het plangebied valt net buiten het besluitvlak 5 genaamd 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (LIB5 uit bijlage 3) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Gezien de locatie, zijn voor dit onderdeel geen beperkingen voor het planvoornemen.



Ligging plangebied in het LIB 5-gebied

Beperkingen hoogten

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



Uitsnede Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 99 meter t.o.v. NAP. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. Het onderliggende bestemmingsplan maakt een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk. De maximale toelaatbare hoogte vormt hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Natuurwetgeving

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

Onderzoek

QuickScan natuurwetgeving

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft Elsken Ecologie een Ecologische Quicksan uitgevoerd (bijlage 4) om te kijken of er al dan niet bedreigde diersoorten in hun voortbestaan bedreigd worden. Op 29 november 2019 is een veldbezoek afgelegd waarbij gekeken is naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten.

Door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen. Wel zijn er enkele randvoorwaarden. Licht aan de waterkant zou mogelijkvervals storend kunnen werken op lichtgevoelige soorten als watervleermuizen en meervleermuizen. Het is zonder verder onderzoek niet toegestaan de waterkant te verlichten.

De onderzoekslocatie ligt aan het water en heeft op een aantal plekken bosjes(struweel). Voor kleine marters zijn niet alleen schuurtjes en rommelhopen maar ook lijnvormige elementen en de aanwezigheid van water belangrijk. Marters kunnen hun schuilplaats in de holen van muizen hebben. De ruimtelijke ingrepen met het planvoornemen zijn echter zo klein dat geen significant verlies van habitat wordt verwacht.

Verder kunnen algemene vogelsoorten in het broedseizoen wel broeden in de tuin. Alle vogels, ook algemene soorten, zijn tijdens het broeden beschermd. Er wordt tevens aangeraden het struweel in de winter waar nodig te verwijderen of buiten het broedseizoen te werken.

Vanuit het Natuurnetwerk Nederland, de Natura-2000 en/of weidevogelleefgebieden zijn voor het onderdeel flora en fauna geen bezwaren omtrent het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Conform artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming houdt de zorgplicht in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een beschermd gebied of voor in het wild levende soorten, laat deze handelingen achterwege. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

Wel wordt geadviseerd twee relevante voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, namelijk:

1. Niet in het broedseizoen werken met betrekking tot het verwijderen van het struweel;
2. Geen verlichting aan de waterkant tijdens de bouwfase om de vleermuisroute niet te verstoren.

Stikstofberekening

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt omtrent de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden met behulp van de Aeries calculator 2019 (toegevoegd als bijlage 5). Het doel van de berekening is het in kaart brengen van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden in de aanleg- en gebruiksfase. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Botshol' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack'. Deze liggen op 6,3 respectievelijk 7,7 km van het plangebied. Bij de bouwperiode van de aanlegfase worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten. De woning wordt gasloos opgeleverd. Dit levert geen stikstofemissie in de gebruiksfase op.

Uit de rekenresultaten blijkt dat zowel de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar opleveren. De aanleg van de vrijstaande woning heeft dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt in principe geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd twee relevante voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, namelijk:

1. Niet in het broedseizoen werken met betrekking tot het verwijderen van het struweel;
2. Geen verlichting aan de waterkant tijdens de bouwfase om de vleermuisroute niet te verstoren.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciale Watervisie 2016-2021

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

- Waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- Zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- Kader stellen voor regionale waterkeringen;

- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- Waterrobuust inrichten bevorderen;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

Thema's

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

Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

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

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

Keur 2019

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

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

Watertoets

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

Bestaande situatie

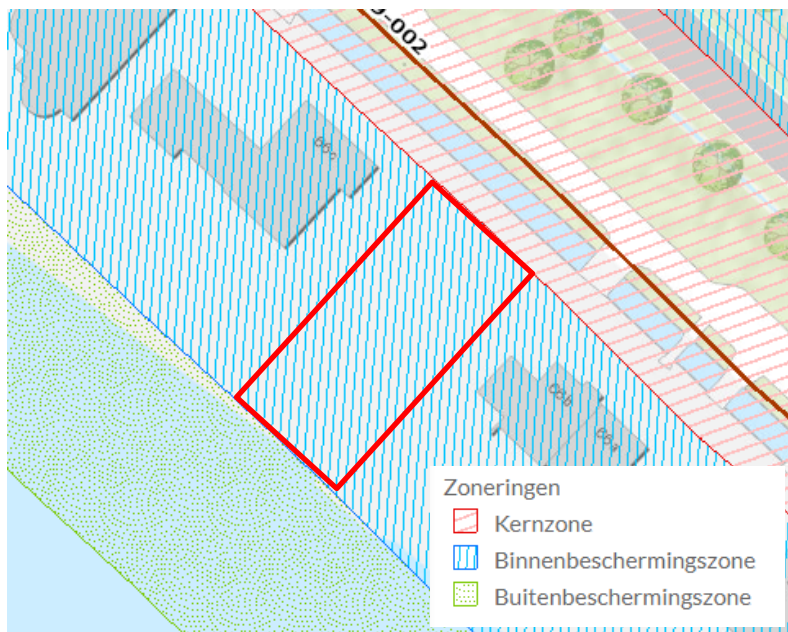
Bodem en grondwater

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

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand 0,43 m-mv bedraagt.

Waterkering

Langs de Vuurlijn is een secundaire waterkering van het waterschap. Op grond van de Keur en de Legger bestaat de waterkering uit een kernzone en beschermingszones (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.



Zoneringen Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht ter hoogte van plangebied

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 woningen aan het Zijdelveld valt wordt via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom de woningen liggen. 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 bestaat uit het realiseren van een vrijstaande woning aan de Zijdelveld, naast nummer 66c.

Waterkwantiteit

Voor het plangebied geldt dat er meer verharde oppervlakte bijkomt. Tevens wordt een betonnen brug aangelegd die zwaar verkeer aankan. De toename aan oppervlakteverharding is 280 m² ten opzichte van de huidige situatie (zie tabel volgende pagina). Dit is exclusief eventuele toekomstige vergunningsvrije bouwwerken.

Dit valt 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.

	Huidige situatie (m ²)	Nieuwe situatie (m ²)
Bebouwing	0	Ca. 200
Verharding (om de woning)	0	Ca. 80
Onverhard	Ca. 750	Ca. 470
Totaal (plangebied)	Ca. 750	Ca. 750

Huidige en nieuwe situatie bebouwing, verharding en onverhard

Grondwaternorm

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

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

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen.

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

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

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een kruipruimte. Overwogen kan worden de gronden ter plaatse op te hogen. De initiatiefnemer zal op een later moment in overleg met het bevoegd gezag het definitieve vloerpeil vastleggen.

Waterkering

Het gehele plangebied ligt binnen de binnenbeschermingszone van een waterkering. Deze waterkering wordt beheerd door Waterschap AGV. Deze beschermingszone is in dit bestemmingsplan opgenomen, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd. Dit betreft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Echter, een watervergunning dient aangevraagd te worden bij het waterschap, aangezien zonder vergunning niet gebouwd mag worden in een beschermingszone. De vergunningplicht geldt ook voor de in- en uitrit.

Afvalwater

De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande hoge druk persleiding onder de Zijdelveld. Deze drukriolering heeft voldoende capaciteit om de (beperkte) toename in afvalwaterproductie te verwerken en af te voeren. Mocht blijken dat het afvalwateraanbod te groot zal zijn, dient in overleg met de gemeente naar aanvullende maatregelen te worden gekeken. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Regenwater

Het hemelwater dat op de nieuwe woning aan het Zijdelveld valt wordt via regenpijpen afgevoerd naar de direct aangrenzende watergangen die rondom de woningen liggen. 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.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Conclusie

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

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. 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 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 900 m³. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 9 meter.

Tot 4 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden. Op de zijdelingse perceelsgrenzen zelf mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Woningen mogen onder voorwaarden worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit.

Artikel 4 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. Voor het bouwen ten behoeve van de woonbestemming gelden voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 8 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.

Artikel 9 Overige regels

In dit artikel zijn bepalingen over parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

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 naast nummer 66c".

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

Met de directe buren van Zijdelveld 66c is een omgevingsdialoog gehouden. De volgende adressen hebben met het planvoornemen ingestemd en een verklaring van geen bezwaar ondertekend: Zijdelveld 66d, Zijdelveld 68, Zijdelveld 66b en Zijdelveld 66a. De verklaringen zijn opvraagbaar bij de gemeente Uithoorn.

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

- Brandweer Amsterdam – Amstelland;
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- Waternet.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende stukken van donderdag 28 mei tot en met woensdag 24 juni 2020 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 ontwerpbestemming en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarde heeft vanaf 3 september 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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