

Bestemmingsplan

De Kwakel

Uithoorn

Datum: 3 februari 2011

Projectnummer: 70293

ID: NL.IMRO.0451.BPdekwakel-VG01

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Nieuwe Wro	1
1.3	Het plangebied	1
1.4	Vigerende regelingen	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Ontstaansgeschiedenis	5
2.1	De Kwakel door de eeuwen heen	5
2.2	Cultuurhistorie	6
2.3	Archeologie	10
2.4	Natuurwaarden	10
3	Kenschets De Kwakel	15
3.1	Het dorp in het landschap	15
3.2	De waterlopen in en om het dorp	15
3.3	De routes in en om het dorp	16
3.4	Het bebouwingsbeeld van De Kwakel	16
4	Streefbeeld De Kwakel	20
4.1	Ruimtelijk beeld De Kwakel: conserveren	20
4.2	Commerciële functies: dynamiek	21
4.3	Ontwikkelingslocaties	22
5	Beleidskaders	35
5.1	Nota Ruimte	35
5.2	Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	36
5.3	Ontwerp AMvB Ruimte	37
5.4	Nota Belvédère	39
5.5	Provinciaal Structuurvisie en verordening	39
5.6	Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam	45
5.7	Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam	46
5.8	Luchthavenindelingbesluit Schiphol	46
5.9	Stadsregio Amsterdam	47
5.10	Intergemeentelijke gebiedsvisie	48
5.11	Beleidsnota geluid, deelnota Hogere Waarden, regio Amstelland-Meerlanden	49
5.12	Ontwerp Structuurvisie	49
5.13	Woonvisie Uithoorn 2009-2012 'Wonen tussen stad en Groene Hart'.	51
5.14	Landschapsonwikkelingsplan Uithoorn	52

5.15	Landschapsvisie en uitvoeringsprogramma	52
5.16	Natuur in beeld, natuurkaart Uithoorn 2005	52
5.17	Zicht op groen, plan voor ontwikkeling van het openbaar groen in de gemeente Uithoorn	53
5.18	Notitie “ruime jas” bestemmingen	54
5.19	Ontheffingenbeleid	54
5.20	Welstandsnota voor de gemeente Uithoorn	54
5.21	Uithoorns Verkeer- en Vervoerplan	55
6	Milieuaspecten	56
6.1	Overzicht milieuaspecten	56
6.2	Bodem	56
6.3	Geluid	58
6.4	Hinder	59
6.5	Luchtkwaliteit	59
6.6	Water	59
6.7	Leidingen	64
6.8	Externe veiligheid	64
6.9	Duurzaam bouwen	65
7	Het juridische plan	66
7.1	Algemeen	66
7.2	Methodiek	66
7.3	Wijze van toetsen	67
7.4	Artikelsgewijze bespreking	67
7.5	Bestemmingen	68
8	Handhaving en uitvoering	76
8.1	Inleiding	76
8.2	Handhavingsbeleid	76
8.3	Inventarisatie en retrospectieve toets	77
9	Economische uitvoerbaarheid	78
10	Procedure	79
10.1	Inspraak	79
10.2	Overleg	79
10.3	Zienswijzen	79

Bijlagen separaat

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor De Kwakel is tweeledig. Aan de ene kant zijn de vigerende bestemmingsplannen voor De Kwakel sterk verouderd. Aan de andere kant wenst de gemeente een eenduidig bestemmingsplan met een beheersgericht karakter op te stellen voor de gehele kern, waarbij een kader wordt geboden voor enkele perceelsgerichte ontwikkelingen door middel van wijzigingsbevoegdheden. Het bestemmingsplan De Kwakel maakt deel uit van de gemeentelijke actualisatieslag van bestemmingsplannen voor de verschillende delen van de gemeente Uithoorn. Reden voor de actualisatieslag is dat op grond van artikel 3.1 lid 2 van de Wro een bestemmingsplan eens per tien jaar moet worden herzien.

Met de herziening van de bestemmingsplannen wordt een aantal doelen nagestreefd:

- Het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik;
- Het realiseren van een goede beheersregeling voor de bestaande ruimtelijke situatie;
- Het komen tot uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen.

De kern De Kwakel wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan functies, waarbij de functie wonen de meest voorkomende is. Door de talrijke ontwikkelingen die in het verleden hebben plaatsgevonden is een groot aantal, inmiddels verouderde, bestemmingsplannen en herzieningen voor het grondgebied van De Kwakel vigerend. In het voorliggende bestemmingsplan De Kwakel worden deze plannen en herzieningen geüniformeerd tot een bestemmingsplan voor de gehele kern. Daarbij is het bestemmingsplan opgesteld binnen de beleidskaders van de verschillende overheden op de verschillende beleidsvelden, zoals ecologie, archeologie, bodem, akoestiek etc.

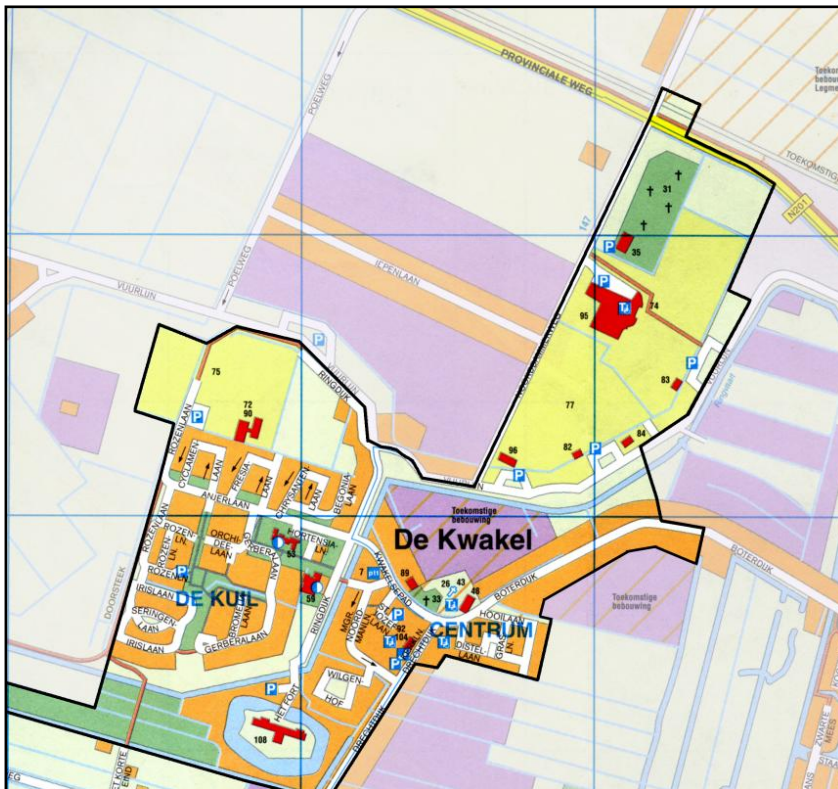
1.2 Nieuwe Wro

Het bestemmingsplan De Kwakel is opgesteld conform het SVBP 2008, het PRBP 2008 en IMRO 2008. Het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) is de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen die vanaf 1 juli 2008 bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is. Het SVBP 2008 geeft ook de standaard aan voor de digitale plannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht zullen zijn. Door te werken met het SVBP 2008 sluit het bestemmingsplan aan op de nieuwe Wro en hieruit voortvloeiende verplichtingen.

1.3 Het plangebied

Het bestemmingsplan omvat de gehele kern van De Kwakel en aangrenzende functies zoals de sportvelden, de begraafplaats en het volkstuintencomplex. De grenzen van het bestemmingsplangebied zijn gekozen op basis van de grenzen

van aangrenzende bestemmingsplannen, “natuurlijke” grenzen en gemeentegrenzen. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de nog te realiseren openbaar vervoersvoorziening over het tracé van de voormalige spoorlijn aan de noordzijde van de Provinciale weg N201. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Noorddammerweg, de Vuurlijn en de woonbebouwing van De Kuil. Aan de zuidzijde vormen het volkstuintencomplex Het Korte Eind en de woningen rondom Het Fort bij De Kwakel de begrenzing van het plangebied. De Drechtijk, het centrumgebied, een gedeelte van de Boterdijk en de Vuurlijn zorgen voor de begrenzing van het plangebied aan de oostzijde.



Begrenzing van het plangebied

De Kwakel is ontstaan rondom de kruising van de Drechtijk, de Boterdijk en het Kwakelsepad in de Uithoornse polder. Latere uitbreidingen hebben plaatsgevonden in de Zuider Legmeerpolder, waardoor in de ruimtelijke opzet van De Kwakel een tweedeling is op te merken. De Drechtijk en de Boterdijk vormen de belangrijkste vestigingslinten van De Kwakel. Deze linten hadden vanuit de historie een agrarisch karakter. De ontwikkelingen binnen de agrarische sector (glastuinbouw) hebben vanuit de historie een stevige claim gelegd op het ruimtegebruik rond De Kwakel. Door deze agrarische focus heeft De Kwakel zich altijd onderscheiden van Uithoorn. Vanuit het houden van vee heeft de agrarische sector zich verder ontwikkeld op het gebied van bloemen- en groenteteelt. In de linten is een duidelijke gemengde bebouwing van agrarische bebouwing, woningen en voorzieningen aanwezig. Het nieuwere gedeelte van De Kwakel voorziet overwegend in woonbebouwing met voorzieningen (sportvelden, scholen). Deze voorzieningen zijn voor de gehele kern. Opvallend is de ligging van Het Fort bij De Kwakel. Dit vestingwerk is een onderdeel van de Stelling van Amsterdam en heeft een horecafunctie en een expositieruimte. Tegenwoordig is Het Fort omringd door voormalige recreatie-

woningen. Achter het Fort en de omringende woningen is het volkstuintencomplex Het Korte Eind gelegen.

Voorliggend bestemmingsplan De Kwakel heeft een conserverend karakter, maar ziet toe op enkele perceelsgerichte ontwikkelingen door middel van wijzigingsbevoegdheden. De planologische regeling in het bestemmingsplan is er in eerste instantie op gericht om de door historische ontwikkeling ontstane samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van De Kwakel te beschermen en bewaren. Het bestemmingsplan is dan ook gestoeld op de bestemmingsregelingen van de vigerende bestemmingsplannen. Toch is bij bepaalde delen van het plangebied flexibiliteit aangebracht om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. De onderdelen waarvoor deze flexibiliteit is opgenomen, zijn het centrumgebied en de sportvelden. De reden hiervoor is dat verwacht wordt dat ontwikkelingen zich op deze locaties sneller zullen voordoen dan in de laagdynamische gebieden. Tevens zijn voor een drietal locaties aan het Kwakelsepad wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat hierbij om perceelsgerichte ontwikkelingen waarvoor de gemeente Uithoorn stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft vastgesteld en die door middel van het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarnaast zijn ook randvoorwaarden vastgelegd ten aanzien van de diverse haalbaarheidsaspecten.

1.4 Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Landelijk gebied 1984, vastgesteld door de raad op 21-03-1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20-05-1986;
- bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld door de raad op 27-01-2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20-09-2005;
- bestemmingsplan De Kwakel 1987, vastgesteld door de raad op 25-06-1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23-02-1988;
- bestemmingsplan De Kwakel 1987, 1^e herziening, vastgesteld door de raad op 26-06-1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18-02-1992;
- bestemmingsplan De Kwakel 1987, 2^e herziening, vastgesteld door de raad op 14-09-1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21-02-1996;
- bestemmingsplan De Kwakel 1987, 3^e herziening, vastgesteld door de raad op 29-01-2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14-09-2004;
- bestemmingsplan De Kwakel 1987, 4^e herziening, vastgesteld door de raad op 28-06-2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29-01-2002;
- bestemmingsplan De Kwakel-Boterdijk 1992, vastgesteld door de raad op 02-07-1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22-09-1992;
- bestemmingsplan De Kwakel Sportcomplex 1993, vastgesteld door de raad op 27-01-1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30-08-1994;
- bestemmingsplan De Kwakel Sportcomplex 1993, 1^e herziening, vastgesteld door de raad op 28-06-2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29-01-2002;
- bestemmingsplan De Kwakel-De Kuil IIIa 1996, vastgesteld door de raad op 05-11-1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11-12-1996;
- bestemmingsplan De Kwakel-rondom Het Fort 1997, vastgesteld door de raad op 24-04-1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25-11-1997;

- bestemmingsplan De Kwakel-Noord-Noordoost 1998, vastgesteld door de raad op 02-07-1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10-06-1999;
- bestemmingsplan De Kwakel-Achter de Kerk, vastgesteld door de raad op 28-09-2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 01-05-2001;
- uitwerking De Kwakel-Achter de kerk 1^e en 2^e fase, vastgesteld door de raad op 16-05-2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11-07-2002;
- herziening uitwerking De Kwakel-Achter de kerk 1^e en 2^e fase, vastgesteld door de raad op 22-11-2002;
- bestemmingsplan De Kwakel-Achter de kerk, 1^e herziening, vastgesteld door de raad op 26-06-2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 07-10-2003;
- bestemmingsplan Het korte eind, vastgesteld door de raad op 03-11-2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14-12-2005;
- bestemmingsplan herziening voorschriften tuinen en erven 1996, vastgesteld door de raad op 20-11-1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28-01-1998;

Het voorliggende bestemmingsplan De Kwakel treedt in plaats van bovenstaande bestemmingsplannen in zoverre deze betrekking hebben op het plangebied.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting komen achtereenvolgens verschillende onderdelen aan de orde. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historische ontwikkeling van De Kwakel. In hoofdstuk 3 wordt een kenschets van het plangebied gegeven. Vervolgens geeft hoofdstuk 4 inzicht in het ruimtelijke streefbeeld voor De Kwakel. Hoofdstuk 5 voorziet in een samenvatting van de relevante beleidslijnen. De in het geding zijnde milieuaspecten worden in hoofdstuk 6 beschreven. In hoofdstuk 7 komen de juridische aspecten aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling. Tot slot geeft hoofdstuk 8 aan op welke wijze de handhaving en uitvoering van het bestemmingsplan wordt bewerkstelligd en bevat hoofdstuk 9 de momenten van participatie in de bestemmingsplanprocedure.

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit de regels en een verbeelding. Deze onderdelen zullen te allen tijde in onderlinge samenhang moeten worden gezien.

2 Ontstaansgeschiedenis

2.1 De Kwakel door de eeuwen heen

Het plangebied maakt deel uit van het zogenaamde 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. De tweedeling in het plangebied van droogmakerijen en bovenland is ontstaan in de 19^e eeuw. 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 scheiding tussen de polders Zuider Legmeer en Noorder Legmeer wordt gevormd door een dijk. Deze dijk heeft de functie van inundatiedijk gekregen voor de Stelling van Amsterdam en staat bekend als de Vuurlijn.

Het cultiveren van het landschap vond plaats door het ontginnen van het veenland. Deze ontginning werd op elke plaats op dezelfde wijze toegepast, door middel van een strokenverkaveling waarbij de bestaande waterlopen (riviertjes) als uitgangspunt dienden. De oorspronkelijke verkaveling is nog terug te vinden in de Uithoornse polder west en de Uithoornse polder oost. In het plangebied is de ontginning terug te zien ter hoogte van de Boterdijk. Vanaf de Boterdijk is het land ontgonnen. Dit is herkenbaar aan de slagen die recht op de Boterdijk staan. Vanwege de gesteldheid van de bodem en de waterhuishouding waren brede sloten noodzakelijk, waardoor smalle kavels ontstonden. In de droogmakerijen werd een rationele verkaveling opgezet van brede stroken of blokken die haaks op de ontsluitingswegen, dijken en rivieren stonden. De kavelbreedte is bepaald door de mogelijkheden van ontwatering.

Boterdijk en Drechtdijk

Zoals vaker bij nederzettingen, is De Kwakel ontstaan bij een kruising van twee wegen, een voetpad en een waterweg. Op deze kruising is de bewoning ontstaan. Het voetpad vormde de verbinding tussen het Rechthuis in Uithoorn en de kerk in Kudelstaart. De waterweg is de Kleine Drecht en vormde de verbinding tussen Drecht en Legmeer. Om de Kleine Drecht te kunnen oversteken is een brug gerealiseerd. De vorm van deze brug diende een hoge loopbrug te zijn vanwege het vervoer van hooi en vee ten behoeve van de agrarische activiteiten in de omgeving. Een dergelijke hoge loopbrug werd een “quakelbrugge” genoemd. Ondanks deze benaming heeft het een tijd geduurd voordat het dorp qua naamgeving aan de loopbrug werd gerelateerd. In de loop van tijd heeft de benaming Quakel zich verbonden aan de bewoning op deze plek.

De Drechtdijk dateert uit 1884, maar de Boterdijk is zeker ouder. Tussen Uithoorn en De Kwakel waren gedeelten looppad gelegen die door bruggen met elkaar werden verbonden. Doordat veel bewoners veehouder waren, werd er veel kaas en boter geproduceerd. Hieruit is de naam Boterdijk voortgekomen. In deze tijd waren de verbindingen tussen De Kwakel en Bovenkerk en De Kwakel en Kudelstaart belangrijke wegen. Verbindingen naar Zuid-Holland hielden ter hoogte van De Kwakel op. Uiteindelijk wordt op verzoek van de bevolking een verbinding tussen De

Kwakel en het zuidelijk gelegen Vrouwenakker gerealiseerd tezamen met het opknappen van de Boterdijk. Later heeft deze verbinding de naam Drechtdijk gekregen.

Nederzettingspatroon en bebouwing

De bebouwing van De Kwakel heeft zich jarenlang ontwikkeld op het hoger gelegen land, het bovenland, langs de waterloop van de Kleine Drecht, de Boterdijk en het Kwakelsepad. Het bovenland is inmiddels grotendeels bebouwd. Het beeld wordt bepaald door de bebouwing langs de linten. De droogmakerijen werden in eerste instantie aangewend voor agrarische bedrijfsvoering. De visuele begrenzing van de droogmakerijen werd gevormd door de omringende dijken. Inmiddels zijn de droogmakerijen bebouwd met woningen, recreatievoorzieningen en een begraafplaats. Het nederzettingspatroon van De Kwakel kent opmerkelijke overgangen van agrarisch naar wonen, van extensieve lintbebouwing naar komvorming en van oude nederzettingspatronen naar moderne verkavelingsstructuren.

De bebouwing bestond van oudsher uit boerderijen en de hierbij behorende bedrijfsgebouwen. In het begin van de 20^e eeuw zijn hier veel tuinders- en landarbeiderswoningen bijgekomen. Door de tuinbouw en de glastuinbouw kende De Kwakel twee perioden waarin de linten weer intensiever bebouwd werden. De bebouwing intensiverde zich voornamelijk rond de kruising van de Boterdijk, de Drechtdijk en het Kwakelsepad en er ontstond steeds meer vermenging van functies. De later gerealiseerde bebouwing is minder karakteristiek dan de bebouwing langs de eerder genoemde linten. Enkele panden langs de linten krijgen daardoor de aanduiding karakteristiek in voorliggend bestemmingsplan. Deze panden geven een goed beeld van de vroegere bebouwing langs de linten.

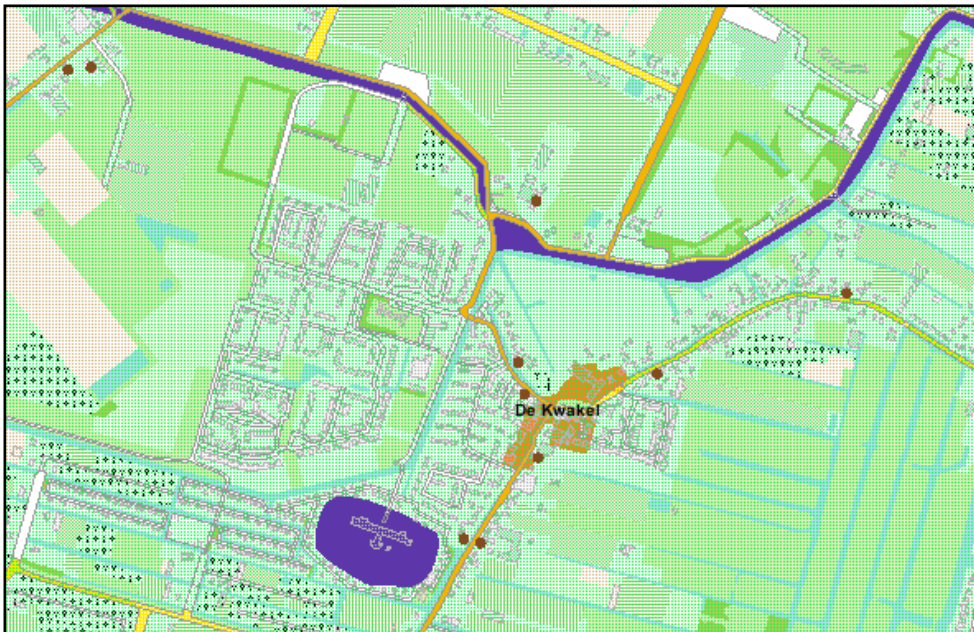
Door de verdichting van de bebouwing is de openheid van de achtergelegen Vuurlijn aangetast. Eenzelfde situatie doet zich voor rondom Het Fort bij De Kwakel. De militaire functie van beide werken is verdwenen, waardoor de kenmerkende openheid niet meer noodzakelijk was. Hierdoor is de karakteristieke uitstraling van de werken aangetast. De voormalige recreatiewoningen rondom Het Fort kennen een herkenbare bouwstijl. Deze bouwstijl wordt in voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

Dat De Kwakel zich meer en meer ontwikkeld heeft richting de functie wonen blijkt naast de hoeveelheid woonwijken ook uit de aanwezigheid van vele nabij gelegen sportvelden en een sportcomplex. De bebouwing van deze gebieden kenmerkt zich door functionaliteit ten behoeve van de sporten.

2.2 Cultuurhistorie

De vroege bewoning van het gebied heeft geresulteerd in een aantal boeiende elementen die nog steeds zichtbaar en aanwezig zijn. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is vooral het ontginnings- en verkavelingspatroon van de Uithoornse polder interessant. Dit is zichtbaar buiten het plangebied en valt onder het bestemmingsplan Landelijk gebied dat onlangs is herzien. Belangrijk vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn ook de dijken en de oude dijkwegen, maar ook de ringvaarten en oude hoofdwatgangen.

Binnen het plangebied is ook bebouwing aanwezig die zich vanuit cultuurhistorisch perspectief onderscheidt. Op de hieronder getoonde kaart van het Kich (Kennisinfrastuur Cultuurhistorie) worden de cultuurhistorische elementen van De Kwakel aangegeven. Duidelijk te zien is de waarde van de Vuurlijn, Het Fort, de waarde van het centrum en de bebouwing langs de linten.



Uitsnede Kich-kaart

2.2.1 Monumenten

In het plangebied zijn er twee gemeentelijke monumenten gelegen:

- Noorddammerweg 44;

Op het perceel Noorddammerweg 44 staat de voormalige baanwachterswoning. Van de voormalige baanwachterswoning is hieronder een foto opgenomen. De voormalige baanwachterswoning is bestemd als “Cultuur en ontspanning” conform het bestaande gebruik als atelier. Op het moment dat de N201 is omgelegd, bestaat de mogelijkheid door de gewijzigde situatie een procedure hogere grenswaarden te doorlopen, zodat het gebouw wellicht in de toekomst een gewijzigde bestemming kan krijgen.



De voormalige baanwachterswoning

- Drechtdijk 16;

Op het perceel Drechtdijk 16 staat een woonhuis met stal waarvan de oudste delen van rond 1910 stammen. Het gebouw bestaat uit een rechthoekig woon-

huis van een bouwlaag met een zadeldak en een rechthoekig uitstek met een lessenaarsdak. Het lessenaarsdak overlapt het zadeldak gedeeltelijk. Het woonhuis bevat een kelder met een opkamer.

Provinciale monumenten

Naast de gemeentelijke monumenten zijn er eveneens twee provinciale monumenten in het plangebied gelegen.

- Vuurlijn/ringdijk en Batterij III in de Linie Kudelstaart-Uithoorn;
De Vuurlijn en Batterij III zijn vestingwerken die vanuit militair oogpunt zijn gerealiseerd en in nauw verband staan met Het Fort bij De Kwakel. De Vuurlijn en Batterij III hebben geen militaire functie meer en fungeren als ecologische verbindingszone.
- Het Fort bij De Kwakel inclusief woning en loods;
De gehele Stelling van Amsterdam, waaronder Het Fort en de vuurlinie, is opgenomen op de UNESCO Werelderfgoedlijst en is aangemerkt als Belvédère-gebied (zie paragraaf 5.4). De woning en de loods zijn alleen aangewezen als provinciaal monument, maar zijn onlosmakelijk verbonden met Het Fort. Het Fort wordt gebruikt voor dagrecreatie, atelier en horeca.



Toegangsbrug naar Het Fort



De Vuurlijn

Via het provinciale en gemeentelijke monumentenbeleid wordt de monumentale waarde van provinciale en gemeentelijke monumenten gewaarborgd. Een juridische regeling in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van de monumenten is dan ook niet noodzakelijk. De karakteristieke bouwwerken in het plangebied hebben geen monumentenstatus, maar hebben voor De Kwakel wel een bijzondere kwaliteit. Voor deze karakteristieke bouwwerken is wel een beschermende regeling opgenomen. Deze bouwwerken zijn herkenbaar door middel van een aanduiding karakteristiek.

2.2.2 Stelling van Amsterdam - Het Fort bij De Kwakel

De Stelling van Amsterdam is een verdedigingskring met een lengte van 135 km rond Amsterdam die in de periode 1880-1920 tot stand is gekomen. In totaal zijn er 36 forten, 2 kustforten, 2 vestingen, 3 batterijen en 2 kustbatterijen gerealiseerd. Naast deze bouwwerken zijn er nog meer ondersteunende voorzieningen gerealiseerd om de hoofdstad tegen buitenlandse aanvallen te beschermen. Door de technische ontwikkelingen op het militaire vlak heeft de Stelling haar rol in de defensie van Nederland verloren.

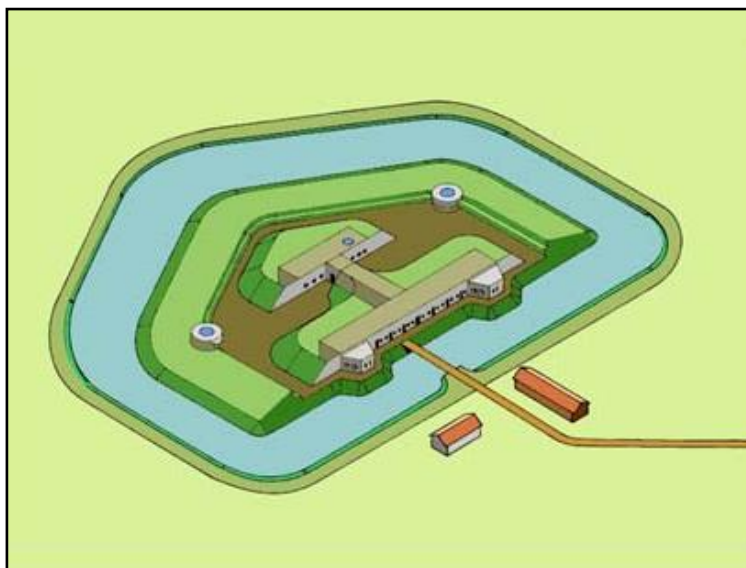
In het plangebied zijn zowel een fort als een batterij gelegen. De batterij is gelegen op de Vuurlijn die als inundatiedijk dienst deed. Het Fort bij De Kwakel maakt onderdeel uit van de Linie Kudelstaart-Uithoorn en heeft een vooruitgeschoven posi-

tie. Het doel van Het Fort bij De Kwakel was het afsluiten en verdedigen van accessen, gevormd door de Oostelijke ringdijk van de Zuider Legmeerdijk en de Kleine Drecht met de daarlangs lopende kunstweg. Tevens diende Het Fort dekking te geven aan de terugtrekkende troepen van de Voorstelling te Vrouwenakker.

Situering en inrichting

Vanaf de ringdijk loopt de toegangsweg naar de keel van Het Fort. De fortwachterswoning en de bergloods zijn allebei nog in tact. Om Het Fort ligt een gracht en op het glacis zijn woningen gebouwd. De originele toegangsbruggen zijn niet meer aanwezig. Het hoofdgebouw is aan de keel voorzien van een deur. Er zijn twee keelkazematten tegen het hoofdgebouw gesitueerd. De keel van het frontgebouw en de erop aansluitende poterne is naar de terrepleinen aan weerszijden toegankelijk. Ook het frontgebouw is voorzien van deuren en ramen met stalen luiken en de poterne met twee grote dubbele stalen deuren naar elk terreplein. In de frontwal staat rechts van het frontgebouw een frontbatterij.

Het hoofdgebouw heeft 18 ruimten waarvan enkele met tussenwanden in kleinere lokalen zijn verdeeld voor wasruimten en munitiemagazijnen. Het is niet bekend of er uitkijkposten waren. De poterne verbindt het hoofdgebouw door de aarden dekking ervan met het frontgebouw. In het wachtlokaal van het frontgebouw is een uitkijkpost aanwezig.

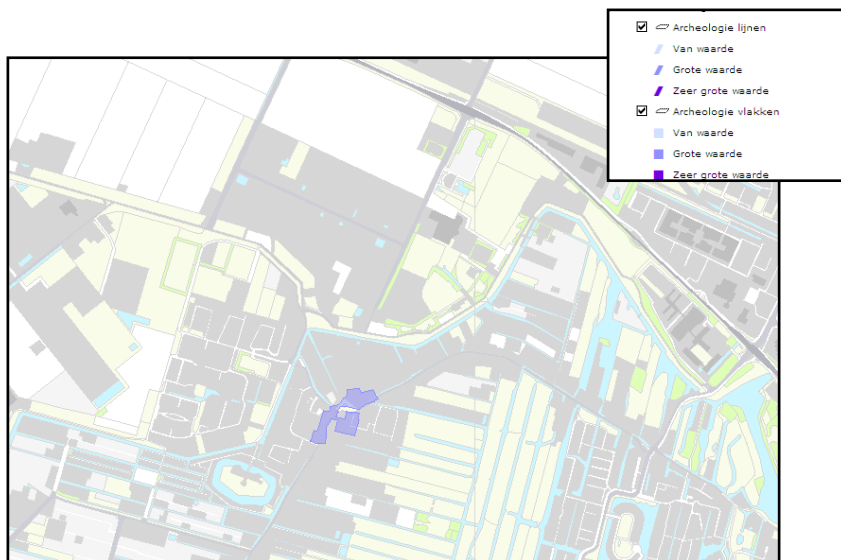


Schematische opzet Fort bij De Kwakel

Het Fort bij De Kwakel was niet in het oorspronkelijke plan opgenomen, maar is later met het Fort aan de Nekkerweg toegevoegd aan het verdedigingsplan. Rond Het Fort heeft kleinschalige ontwikkeling plaatsgevonden. Op de glacis zijn recreatiewoningen gebouwd die tegenwoordig permanent bewoond mogen worden. De rest van het polderlandschap is behouden, maar het open schootsveld is verdwenen door de aanwezigheid van agrarische bebouwing. Naast de defensieve functie heeft de Stelling van Amsterdam een belangrijke invloed gehad op de ruimtelijke ordening en infrastructuur in de omgeving van de Stelling. Ook in De Kwakel zijn Het Fort en de Vuurlijn zeer bepalend geweest voor de infrastructuur van de kern.

2.3 Archeologie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' vastgesteld. Doel van dit verdrag is behoud van het nog aanwezige archeologische erfgoed. Deze wetgeving regelt dat bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd. Tevens vereist de wijziging van de Monumentenwet 1988 dat bij ruimtelijke planvorming aandacht wordt geschonken aan het aspect archeologie.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland is goed te zien waar de archeologische waarden liggen. Van deze kaart is hierboven een uitsnede opgenomen. Voor het plangebied zijn volgens deze kaart archeologische waarden aanwezig in het centrum van De Kwakel. Het gaat hierbij om de waarden in het gebied rond de kruising van de Boterdijk met de Drechtdijk en het Kwakelsepad. Voor deze zone wordt in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Deze dubbelbestemming kent een beschermingsregime voor de archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen groter dan 100 m². Door het gemeentebestuur wordt archeologisch vooronderzoek geëist indien zich ruimtelijke ontwikkelingen met een grotere oppervlakte dan 100 m² voordoen op locaties met deze dubbelbestemming.

2.4 Natuurwaarden

2.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Habitatrichtlijngebied nummer 7 “Botshol”. De “Botshol” is een oud laagveenverlandingsgebied met een belangrijk areaal water. De opbouw van het gebied uit verschillende componenten van de vegetatiestructuur en een laagveenpolder is verantwoordelijk voor een rijke vogelstand. Door de vormingsgeschiedenis van het oorspronkelijke veen is het gebied steeds beïnvloed geweest door een hoge basenrijkdom, terwijl de verlanding na de vervening in enigszins brak water heeft plaatsgevonden. Het gebied is daardoor onder meer belangrijk voor het habitatype galigaanmoerassen.

Dit gebied ligt op meer dan een kilometer afstand van het plangebied. Het plan zal niet leiden tot kwalitatieve of kwantitatieve veranderingen in de waterhuishouding of in veranderingen in het biotoop van de beschermde soorten. Ook zullen er geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

2.4.2 Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.



Kaart ecologische hoofdstructuur rond De Kwakel

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Onderhavig plangebied is gelegen nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waarbij de Vuurlijn als verbindingszone is aangewezen van het "Amstelgroen gebiedsperspectief". Binnen deze delen van de EHS staat het bestemmingsplan een conserverend beleid voor waarbij het realiseren van bebouwing nagenoeg niet mogelijk is. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen beperkt worden gerealiseerd. Grootschalige ontwikkelingen binnen de EHS zullen door dit bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt. Aanwezige en potentiële natuurwaarden worden daardoor voldoende beschermd.

2.4.3 Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en Faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en Faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

2.4.4 Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en Faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten in werking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

2.4.5 *Het plangebied*

Om een indicatie te geven van de in het plangebied voorkomende bijzonder plant- en diersoorten, is het natuurloket geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Hierna is weergegeven het “Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten” (samenstelling: 3-8-2005). De tabel betreft het kilometerhok waarin het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen.

Rapportage voor kilometerhok X:114 / Y:472						
Soortgroep	FF1*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*
Vaatplanten	2			4	goed	-
Mossen					niet	1996-2006
Korstmossen					niet	1991-2006
Paddestoelen					niet	1991-2006
Zoogdieren (#)	4				matig	1996-2006
Broedvogels					niet	1995-2006
Watervogels					niet	96/97-03/04
Reptielen					niet	1992-2006
Amfibieën					niet	1992-2006
Vissen					niet	1992-2006
Dagvlinders					redelijk	26-50%
Nachtvlinders					niet	1980-2005
Libellen					niet	1992-2006
Sprinkhanen					niet	1992-2006
Overige ongewervelden					niet	1992-2006

Rapportage plangebied op basis van Natuurloket

Uit de inventarisaties blijkt dat in het plangebied alleen vaatplanten en zoogdieren zijn gerapporteerd. De overige soorten zijn nagenoeg niet onderzocht. Het beperkt voorkomen van soorten heeft te maken met het feit dat het plangebied grotendeels stedelijk gebied betreft. Alleen de zone rond de Vuurlijn en het agrarische gebied met waarden biedt mogelijkheden voor natuur. Doordat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is, worden de geïnventariseerde soorten niet anders in hun voorkomen aangetast. Ter bescherming is tevens een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor beide gebieden opgenomen. Voor de ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, geldt dat de haalbaarheid inzake flora- en fauna in het wijzigingsplan moet worden aangetoond.

Om te voorkomen dat bepaalde waarden in het plangebied verloren gaan, is voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Deze vergunning kan worden verleend door Burgemeester en Wethouders.

In een aantal gevallen hoeft voor de genoemde werken en werkzaamheden echter geen omgevingsvergunning te worden verleend omdat:

- de werkzaamheden of werken het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, of
- omdat de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan;

Deze uitzonderingen zijn uitdrukkelijk in de regels opgesomd.

Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, dient aan een tweetal eisen te worden getoetst die met de te beschermen belangen afdoende rekening houden.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in bedreigingen resulteert met betrekking tot de verschillende beschermingsregimes voor planten en dieren.

3 Kenschets De Kwakel

3.1 Het dorp in het landschap

Het ruimtelijke beeld van De Kwakel wordt gekenmerkt door het omliggende agrarische polderlandschap met de agrarische bebouwing dat in contrast staat met de deels hooggelegen, stedelijke bebouwing en de sportvelden van het dorp De Kwakel. De open, laagliggende polders met individuele agrarische bebouwing in de vorm van kassen rond het dorp lopen door tot de randen van de bebouwing van De Kwakel. Een deel van deze polders maakt onderdeel uit van het plangebied. Het gaat hierbij om de latere uitbreidingswijken die bebouwd zijn met woningen, zoals De Kuil, en de sportvelden. Hierdoor omvat het plangebied een laaggelegen deel en een hooggelegen deel. De ringvaart vormt de scheidslijn van dit hoogteverschil.

De haaks op de Drechtdijk georiënteerde strokenverkaveling met evenwijdig aan elkaar gegraven sloten ten oosten van het plangebied is kenmerkend voor het ontstaan van de polders. Ook ten zuiden van het plangebied is een gelijksoortige strokenverkaveling zichtbaar. Aan de west- en noordzijde zijn de kavels groter en blokvormig. Op deze grotere en blokvormige kavels is de agrarische bebouwing groter van omvang.

3.2 De waterlopen in en om het dorp

Vanuit het verleden heeft De Kwakel een sterke relatie met water. De naam De Kwakel stamt af van het oud-Hollandse woord voor een hoge brug. Deze brug werd ooit aangelegd ter hoogte van het centrum van De Kwakel om beide kades van de Kleine Drecht met elkaar te verbinden. De Kleine Drecht vormde de verbinding tussen de Legmeer en Drecht. Tegenwoordig is de ringvaart de belangrijkste en opvallendste waterweg in De Kwakel. De ringvaart komt het plangebied ten oosten van de noordelijk gelegen sportvelden binnen en doorkruist het gehele plangebied. De ringvaart volgt de Vuurlijn om ter hoogte van Batterij III af te buigen naar het zuiden. Vervolgens buigt de ringvaart ter hoogte van Het Fort af naar het westen. De ringvaart staat in verbinding met de gracht rondom Het Fort en nagenoeg alle waterlopen in het plangebied. Kenmerkend zijn ook de waterlopen langs de linten, waardoor de percelen in de linten alleen per brug bereikbaar zijn. Enkel in De Kuil is een solitaire waterpartij gelegen.



Waterpartij De Kuil



Gracht rondom Het Fort

Opvallende waterlopen in de omgeving van het plangebied zijn het oostelijk gelegen Zijdelmeer en de Amstel die ten zuiden en ten oosten van het plangebied loopt.

Voor de ringvaart is een waterkering met een beschermde regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze waterkering is alleen van toepassing aan de zijde van het laagliggende deel van De Kwakel.

3.3 De routes in en om het dorp

De oorspronkelijke wegen van De Kwakel, de Boterdijk, de Drechtdijk en het Kwakelsepad komen alle bij elkaar in het centrum van De Kwakel. De kruising van deze wegen vormt de oorsprong van De Kwakel. De wegen zijn de oude linten en waren van oudsher paden. Tegenwoordig zijn deze wegen nog steeds belangrijke routes in het dorp met hun oorspronkelijke ontsluitingsfunctie.

Een andere belangrijke weg vormt de Noorddammerweg die De Kwakel verbindt met de N201. Tegenwoordig is de Noorddammerweg de belangrijkste ontsluitingsweg van De Kwakel. Langs de Noorddammerweg liggen ook de noordelijk gelegen sportvelden. Vanuit De Kwakel is Uithoorn bereikbaar via de Boterdijk en de Noorddammerweg/N201.



Impressie infrastructuur De Kwakel

Naast de reeds genoemde wegen heeft de Vuurlijn een belangrijke invloed gehad op de infrastructuur. De gehele Vuurlijn is voorzien van een weg en stelt de bewoners van De Kwakel in staat om ook via deze route Uithoorn te bereiken. De Vuurlijn vormt ook de ontsluitingsweg voor het evenemententerrein en de hierbij gelegen sportvelden. De ringdijk is eveneens voorzien van een weg, zodat Het Fort vanaf de Vuurlijn bereikbaar is. De overige wegen in De Kwakel voorzien in de ontsluiting van de verschillende woonwijken.

3.4 Het bebouwingsbeeld van De Kwakel

Het bebouwingsbeeld van De Kwakel wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid in stedenbouwkundige opzet van de verschillende delen. Vaak wordt het bebouwingsbeeld van een dorp gevormd door de aanwezigheid van infrastructuur.

In De Kwakel is dit eveneens het geval waarbij een bijzondere rol is weggelegd voor Het Fort en de Vuurlijn. Deze militaire structuren zijn bepalend geweest voor de situering van de infrastructuur in De Kwakel.

3.4.1 Linten

De linten hebben een lineaire bebouwingsstructuur, waarbij aan beide zijden van de linten individuele bebouwing is gerealiseerd. Deze individuele bebouwing wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in functies. De oriëntatie van de bebouwing langs de linten is gericht op de weg. Onderling staat de bebouwing in de linten niet heel dicht op elkaar, maar door de beplanting op de erven en de erfbebouwing is de transparantie naar het achterliggende landschap beperkt. Ook de agrarische bebouwing op de achterliggende percelen speelt hierbij een rol.

De verschijningsvorm van de bebouwing in de linten is erg divers. Er staan bijvoorbeeld vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap en voormalige boerderijen. De bebouwing in het centrum van De Kwakel, bij de kruising van de linten, is “steviger” aangezet en kent een grotere bouwmassa. De reden hiervoor is dat in deze bebouwing vaak combinaties van functies aanwezig zijn of functies die meer ruimte nodig hebben, zoals bijvoorbeeld een restaurant met partycentrum. Vanuit de structuurvisie geldt als opgave voor de linten om de kleinschaligheid en de korrelige lintbebouwing te behouden en storende bedrijvigheid terug te dringen.

3.4.2 Uitbreidingswijken

In contrast met het bebouwingsbeeld van de linten zijn in de loop van de 20^e eeuw verschillende uitbreidingswijken gebouwd met een planmatig karakter met rechte lijnen en herhalende patronen. Het is niet uitgesloten dat De Kuil III in de toekomst mogelijk wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie. De locatie staat op de projectlijst in het kader van de structuurvisie en wordt nader onderzocht. Deze bebouwing is typerend voor hoe uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog in Nederland hebben plaatsgevonden.



Uitbreidingswijken in De Kwakel met een planmatig karakter

De uitbreidingswijken zijn uniform gericht op de functie wonen, met afwisseling van ondersteunde maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. De woningtypologieën zijn voornamelijk rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap die bestaan uit bouwblokken van twee bouwlagen en een kap en kennen een vaste voorgevelrooilijn. Af en toe worden de bouwblokken afgewisseld met incidentele hoogbouw in de vorm van appartementencomplexen. Uit de bouwstijl van deze woningen kan worden afgeleid in welke periode de bebouwing tot stand is gekomen. De kaprichting

van de woningen is doorgaans parallel aan de weg waarop de woningen zijn georiënteerd. De erfbouw maakt bij de planmatige uitbreidingen soms onderdeel uit van het stedenbouwkundig ontwerp of is bij de bouw op een andere wijze gereguleerd. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door de functies verkeer en groen.

3.4.3 Woningen rondom Het Fort

Een opmerkelijke bebouwingsstructuur in De Kwakel is te vinden rondom Het Fort. Hier zijn in een kring rondom Het Fort recreatiewoningen gebouwd, die in de loop van tijd steeds vaker werden aangewend voor permanente bewoning. Uiteindelijk is de permanente bewoning gereguleerd in een bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herziening van dit bestemmingsplan.

De woningen hebben een zeer karakteristieke vormgeving, door materiaal en vorm, waarbij de woningen een dakhelling aan de ene zijde van 20° en aan de andere zijde van 70° hebben. Bij het vergroten van de woningen dient de karakteristieke vormgeving behouden en/of herkenbaar te blijven. Veel woningen zijn inmiddels uitgebreid, waarbij de basisvorm gebleven is. De specifieke vorm van bebouwing heeft geresulteerd in het opnemen van een aparte woonbestemming voor deze woningen in voorliggend bestemmingsplan. De openbare ruimte voorziet in een groene uitstraling die wordt versterkt door de veelal groene erfafscheidingen op de percelen.

3.4.4 Sportvelden

De sportcomplexen en recreatieterreinen zijn groen ogende, vlakke gebieden waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De bebouwing staat vaak individueel en is rondom zichtbaar. De bijgebouwen op deze terreinen voorzien in opslag- en bergingsruimte voor de uit te oefenen functies.

3.4.5 Volkstuinen

Opvallend is de bebouwing ter plaatse van de volkstuinen door de relatief grote oppervlakte van de gebouwtjes. Door de vele volkstuinen kent het complex een behoorlijk bebouwingsdichtheid. Tevens is één verenigingsgebouw aanwezig met een grotere bouwmassa dan de bebouwing op de percelen. In de zomerperiode is nachtverblijf toegestaan.

3.4.6 Openbare ruimtes in het dorp

Het plangebied betreft bebouwd gebied waarin de openbare ruimte voornamelijk uit groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen bestaat. Het groen is met name aanwezig als grasberm en -talud langs watergangen en wegen. In de planmatige woonwijken zijn in het groen speelvoorzieningen aanwezig. De bestrating van de openbare ruimte is aanwezig als wegen, paden, stoepen, parkeerplaatsen en verblijfsgebied.

De openbare gronden worden in dit bestemmingsplan flexibel bestemd. Dit is gedaan vanuit praktische overwegingen. De inrichting van de openbare ruimte wil nog wel eens veranderen. Dit plan voorziet in deze aanpassingen. Na herinrichting

blijft het gebied openbaar. Grotere groene gebieden zijn wel als zodanig bestemd. Hierdoor wordt voldoende zekerheid geboden dat deze gebieden groen blijven.

4 Streefbeeld De Kwakel

4.1 Ruimtelijk beeld De Kwakel: conserveren

De Kwakel kent een duidelijke splitsing in de samenhang van de straten en landschappelijke elementen. Deze samenhang is ontstaan in de tijdperiode, waarin het desbetreffend deel van het dorp is ontwikkeld. Het betreft hierbij de ontwikkeling van de linten en de recentere uitbreidingen. Voor beide gebieden wordt in eerste instantie een conserverend beleid opgesteld. Het conserverend beleid wordt gebaseerd op de vigerende regelingen. Zo zijn nagenoeg alle bouwvlakken conform de vigerende bestemmingsplannen en/of gevoerde vrijstellingen ingetekend op de verbeelding. Uitzondering hierop vormen de bouwvlakken van de bestemming “Centrum”. Bij de bestemming “Centrum” zijn de bouwvlakken enigszins aangepast zodat er meer uniformiteit komt in de vorm van de bouwvlakken in het centrum. De aanpassing komt voort uit het feit dat de zijde met de even nummering in het bestemmingsplan De Kwakel 1987 is opgenomen en de zijde met de oneven nummering, in een latere stadium, door middel van een uitwerkingsplan is bestemd. De bouwvlakken van De Kwakel 1987 waren destijds ruimer van opzet dan de bouwvlakken uit het uitwerkingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is getracht dit verschil te verminderen, zodat een eenduidige wijze van het bestemmen van centrumfuncties gerealiseerd wordt, maar wel zodanig dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn voor de centrumfuncties aan de zijde met oneven nummering.

Het is namelijk niet gewenst dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meer of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel royale of minder royale (bouw)mogelijkheden binnen de functie gegeven. Tevens worden enkele ontwikkelingen aan het Kwakelsepad mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. De ontwikkelingen worden verderop nader beschreven.

De verwachting is, dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiervoor zijn de, door de gemeente opgestelde, “ruime jas” bestemmingen opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Uithoorn hanteert in de nieuwe bestemmingsplannen voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een globale, flexibele regeling. Door deze regeling bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen toe te passen ontstaat uniformiteit in de regelingen. Deze uniformiteit is tevens wenselijk vanuit het oogpunt van het digitaliseren van de bestemmingsplannen. Alle bestemmingsplannen zullen dezelfde bestemmingsomschrijvingen, begrippen en bestemmingsaanduidingen hebben. Vooruitlopend op de nieuwe bestemmingsplannen is de regeling reeds toegepast bij vrijstellingsverzoeken voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in de gehele gemeente. Het beleid van de “ruime jas” bestemmingen kent ruimere bebouwingsmogelijkheden dan de vigerende bestemmingsplannen. Een uitzondering op het beleid van de “ruime jas” bestemmingen zijn de woonpercelen aan de noordzijde van de Boterdijk (nrs. 146 t/m 178). Deze woon-

percelen kenden een agrarische bestemming. Tegenwoordig zijn de gronden in gebruik als tuinen en erven bij woningen. Door de grote oppervlakte van de percelen is door de gemeente een regeling van toepassing verklaard, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om een groter aantal vierkante meters aan bijgebouwen te realiseren. Dit recht is in voorliggend bestemmingsplan meegenomen door deze percelen te voorzien van een aanduiding speciale bouwaanduiding - 1 (sba-1) en een hieraan gekoppelde regeling in de regels.

De gemeente is bezig met het opstellen van gericht beleid tot versterking van de toeristisch-recreatieve functie. Dit beleid is nog niet in werking getreden en wordt daardoor niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Alleen bestaande recreatieve voorzieningen, zoals het evenemententerrein, het volkstuintencomplex en het terrein rondom Het Fort, worden in het bestemmingsplan toegelaten.

Sportvoorzieningen zijn in De Kwakel goed vertegenwoordigd. Het sportterrein inclusief sporthal, gymzalen en kantine in het noordwesten van het plangebied (KDO) is conserverend bestemd en biedt ruimte voor veldvoetbal, futsal, handbal en volleybal, een sporthal, gymzalen en een kantine. Het sportterrein in het noordoosten van het plangebied (Amstelhof) biedt ruimte voor een nog grotere variëteit aan sporten. Hier kunnen de sporten hockey, tennis, honkbal, softbal, handbal, jeu de boules en cricket worden uitgeoefend. Daarnaast biedt het sportcomplex ook ruimte aan de sporten squash en biljart/snooker. Tevens is hier een discotheek gevestigd. Naast het sportcomplex is het eveneens mogelijk om de golfsport te beoefenen.

4.2 Commerciële functies: dynamiek

De gronden rond de kruising van de Boterdijk, de Drechtdijk en het Kwakelsepad vormen het ruimtelijke centrum van De Kwakel. Het aantal commerciële functies is relatief beperkt en richt zich op verschillende sectoren (horeca, bedrijven, detailhandel, kantoren).

In de Ontwerp Structuurvisie is opgenomen dat voor De Kwakel gestreefd wordt naar behoud van de voorzieningenstructuur. Door de realisatie van woningen zal het consumentendraagvlak nog enigszins toenemen. In de bestemming "Centrum" wordt hierop ingespeeld door, waar mogelijk, ruime bouwvlakken op te nemen, zodat uitbreiding tot de mogelijkheden behoort. Strakke bouwvlakken van functies in het centrum zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. Uitbreidingen worden per individueel geval bekeken.

Ten aanzien van de horeca wordt opgemerkt, dat daarbij nadrukkelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende horeca door middel van een indeling in drie categorieën. De horecacategorieën zijn bij de planregels als bijlage opgenomen in de Staat van Inrichtingen (Horeca). Het gemeentebestuur acht, gelet op het woonkarakter van De Kwakel, alleen de bestaande horeca aanvaardbaar ter plaatse van de bestemming "Centrum". Uitbreiding door nieuwvestiging wordt in principe niet voorgestaan. Indien nieuwe horecavestigingen gewenst zijn dan zal dit per individueel geval moeten worden bekeken, waarbij het ontstaan van diverse vormen van overlast, waaronder geluid- en verkeershinder, in de afweging worden meegenomen.

4.3 Ontwikkelingslocaties

4.3.1 Baanwachterswoning, Noorddammerweg 44

De baanwachterswoning is aangewezen als gemeentelijke monument en ligt ingeklemd tussen de provinciale weg en de voormalige spoorbaan, waarover een openbaar vervoersverbinding wordt gerealiseerd. Als de N201 is omgelegd, bestaat de mogelijkheid om een procedure hogere waarden te volgen, waardoor het gebouw wederom voor bewoning geschikt is. Hiervoor zal op dat moment een zelfstandige planologische procedure gevolgd worden.

4.3.2 De Kwakel-Zuid

De gemeente Uithoorn is voornemens om op de agrarische gronden ten zuidoosten van de Boterdijk een nieuwe woonwijk te realiseren, genaamd de Kwakel-Zuid. Het plangebied De Kwakel-Zuid ligt in een gebied waar diverse sterk verouderde kassencomplexen zijn gesitueerd. Deze kassen komen niet voor vernieuwing in aanmerking door de ongunstige ligging en afmeting van de kavels. De in de kassen gevestigde bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar een kassenconcentratiegebied. De noodzaak tot omvorming van de leeggekomen kassencomplexen en de behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties heeft geleid tot de keuze om dit betreffende kassencomplex om te vormen in een woongebied. De ontwikkeling van dit gebied loopt niet gelijk met het actualiseren van voorliggend bestemmingsplan. Dit is de reden dat de Kwakel-Zuid een zelfstandige planologische procedure zal doorlopen en het plangebied van de Kwakel-Zuid niet tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan behoort.

4.3.3 Driehoek Mgr. Noordmanlaan

Planbeschrijving

De percelen tussen de Mgr. Noordmanlaan en het Kwakelsepad vormen een locatie waarvoor de gemeente Uithoorn mogelijkheden ziet om een kwaliteitsverbetering op stedenbouwkundig en planologisch gebied te realiseren. Doordat nog niet precies duidelijk is wanneer de kwaliteitsverbetering zich zal concretiseren, heeft opname in het bestemmingsplan door middel van randvoorwaarden de voorkeur. De opname in het bestemmingsplan vindt plaats door middel van een wijzigingsbevoegdheid, waarin diverse randvoorwaarden via wijzigingsregels zijn opgenomen. Het voordeel van een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van een uitwerkingsbevoegdheid is dat bij een wijzigingsbevoegdheid de gronden hun vigerende bestemming behouden tot het moment dat het wijzigingsplan wordt opgesteld. Bij een uitwerkingsbevoegdheid wordt de vigerende bestemming reeds geschrapt en is tevens een plicht tot uitwerken opgenomen.

Wijzigingsgebied

Het gebied ligt in het centrale deel van De Kwakel en wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Ringvaart. Aan de noord- en oostzijde wordt de begrenzing gevormd door het Kwakelsepad en aan de zuidzijde door de Mgr. Noordmanlaan. Op de verbeelding heeft het wijzigingsgebied de aanduiding Wro-zone - wijzigingsgebied 1.

Uitvoerbaarheidsaspecten

Stedenbouwkundige inpassing

Het dorpse karakter van De Kwakel is bepalend voor de mogelijkheden in het wijzigingsgebied. In de stedenbouwkundige visie is dan ook aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur. Het wijzigingsgebied biedt goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld door het realiseren van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. Daarnaast kan ook gedacht worden aan woningen voor starters en senioren.

Verkaveling

Van belang is dat de oriëntatie van de bebouwing op de straat is gericht. Daarbij worden langs het Kwakelsepad losse bouwvolumes voorgesteld. De hoeken bieden mogelijkheden voor bijzondere bouwvolumes die zich op twee zijden oriënteren. Aan de zuidzijde wordt aansluiting gezocht met de seriematige woningbouw die daar is gelegen. Rijenwoningen of twee-onder-een-kap zijn passend voor deze locatie.

Bouwhoogte

Qua bouwhoogte dient bij de omgeving te worden aangesloten. De hoogte van de verschillende gebouwen moet variëren en niet hoger zijn dan twee lagen met een kap. Op de hoek van het Kwakelsepad en de Ringvaart is een hoogte van drie lagen met een kap toegestaan vanwege de prominente ligging en in relatie met de hogere bebouwing aan de overzijde van de Ringvaart. De locatie leent zich voor een hoogteaccent.

Rooilijnen

De rooilijnen van bebouwing langs het Kwakelsepad volgen de weg. Rooilijnen kunnen hierbij verspringen om het karakter van bebouwingslint te versterken. Aan de Mgr. Noordmanlaan staat de bebouwing in een vaste rooilijn, waardoor wordt aangesloten op de seriematige ontwikkeling in deze straat.

Beleid

In hoofdstuk 5 is het Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het voornemen om de bestemmingen van het gebied tussen de Mgr. Noordmanlaan en het Kwakelsepad te wijzigen in de functie wonen ter vervanging van bestaande bebouwing sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen het bestaand bebouwd gebied van de Ontwerp Structuurvisie NH 2040 en de bijbehorende Verordening van de provincie Noord-Holland en is er sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens valt de locatie in de rode contour van het streekplan waarbinnen inbreiding van stedelijke functies is toegestaan.

Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieu-zonering¹” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellingen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

De wijzigingsbevoegdheid maakt uitsluitend woningen mogelijk. Woningen zijn geen milieubelastende functie. De nieuwe bestemming past daardoor in de omgeving. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig. De omgeving laat daardoor de nieuwe bestemming toe.

Bodem

Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. In de bestaande situatie hebben in het wijzigingsgebied veel percelen de bestemming “Wonen”. Voor de gronden die geen woonbestemming hebben, zal een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit wordt als zodanig in de wijzigingsregels opgenomen.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. In de wijzigingsregels wordt het uitvoeren van akoestisch onderzoek als randvoorwaarde opgenomen.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die ‘in betekenende mate’ (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of ‘gevoelige bestemmingen’ binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

¹ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

In de ministeriele regeling NIBM is voor verschillende functies het aantal eenheden aangegeven waarbij de (N)IBM grens ligt. De wijzigingsbevoegdheid maakt de realisatie van woningen mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is er geen sprake van een gevoelige bestemming binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. In het Rapport luchtkwaliteit 2005 van de gemeente Uithoorn, worden de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de gemeente genoemd. Voor de gemeente Uithoorn wordt alleen de N201 genoemd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de ontwikkeling aan de Mgr. Noordmanlaan geen sprake is van een ongezonde situatie in het kader van luchtkwaliteit en dat de realisatie van woningen niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling is daardoor niet in strijd met goede ruimtelijke ordening op het gebied van luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat het aspect “externe veiligheid” geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de realisatie van woningen in het wijzigingsgebied.

Ecologie

De locatie ligt niet in de nabijheid van een Vogelrichtlijn-, een Habitatrichtlijngebied (Natura2000-gebieden) en/of de Ecologische Hoofdstructuur. Wel zal bij het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld moeten worden of in het wijzigingsgebied beschermde plant- en/of diersoorten aanwezig zijn en in hoeverre het wijzigingsplan negatieve effecten op deze soorten kan hebben. Om deze reden wordt het uitvoeren van onderzoek inzake Flora en Fauna opgenomen als wijzigingsregel.

Water

Omdat het wijzigingsplan kan resulteren in een toename van verharding en de wijze waarop met de waterbelangen wordt omgegaan afhankelijk is van het definitieve plan, is het voeren van overleg en het verkrijgen van instemming van de waterbeheerder noodzakelijk. Deze voorwaarde wordt dan ook in de wijzigingsregels opgenomen.

Archeologie

Op het gebied van archeologie is gebleken dat het wijzigingsgebied niet in een gebied ligt met een zeker archeologische verwachtingswaarde. Het doen van archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

De woningen hebben hun entree en ontsluiting aan de straatzijde. Hierbij zal worden gezorgd voor verkeersveilige situaties. Dit zal als wijzigingsregel worden opgenomen. Verder geldt dat de parkeerbehoefte zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied wordt opgelost. De parkeernormering zal als wijzigingsregel worden opgenomen.

Economische haalbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient pas te worden aangetoond op het moment dat uitwerking wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Daardoor zal het aantonen van de economische uitvoerbaarheid als wijzigingsregel worden opgenomen.

4.3.4 Kwakelsepad 28 achter

Planbeschrijving

Het perceel Kwakelsepad 28 achter is een locatie die is gelegen achter het perceel Kwakelsepad 28, maar door zijn ligging vanaf de Ringdijk en Vuurlinie als zichtlocatie kan worden gezien. Het perceel ligt op de landpunt achter de woningen aan het Kwakelsepad nabij Batterij III. Het betreft een locatie waarvoor de gemeente Uithoorn mogelijkheden ziet om een kwaliteitsverbetering op stedenbouwkundig en planologisch gebied te realiseren. De opname in het bestemmingsplan vindt plaats door middel van een wijzigingsbevoegdheid, waarin diverse randvoorwaarden zijn opgenomen. Het voordeel van een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van een uitwerkingsbevoegdheid is dat bij een wijzigingsbevoegdheid de gronden hun vigerende bestemming behouden tot het moment dat het wijzigingsplan wordt opgesteld. Bij een uitwerkingsbevoegdheid wordt de vigerende bestemming reeds geschrapt en is tevens een plicht tot uitwerken opgenomen.

Wijzigingsgebied

Het perceel Kwakelsepad 28 achter is een zichtlocatie vanaf de Ringdijk en de Vuurlinie (Batterij II) nabij de entree van het Kwakelsepad. Het perceel wordt aan de zuidoostzijde en zuidwestzijde begrenst door de percelen Kwakelsepad 28 en 32 en aan de noordoostzijde door een watergang. Aan de noordwestzijde wordt het begrensd door de Ringvaart. Op de verbeelding heeft het wijzigingsgebied de aanduiding Wro-zone - wijzigingsgebied 2.

Uitvoerbaarheidaspecten

Stedenbouwkundige inpassing

In het verleden was ter plaatse van het perceel Kwakelsepad 28 achter een wijkontsluiting naar de Ringdijk gepland voor de woonwijk De Kwakel - Achter de Kerk. Deze wijkontsluiting heeft op basis van zienswijzen een noordelijkere ligging gekregen. Er is gekeken naar een passende invulling voor de locatie. Een dubbel woonhuis op deze locatie wordt niet passend geacht. De bouwmassa van een dubbel woonhuis is te groot voor zowel de grootte van het perceel als de bebouwing op de percelen Kwakelsepad 28 en Stelling 2. Bij het toestaan van een dubbel woonhuis, zal ook de hoeveelheid erfbouwtoename toenemen. Daarnaast is een aantal uitbreidingsmogelijkheden voor woningen vergunningsvrij, waardoor de bouwmassa nog extra kan toenemen. Gezien de grootte en ligging van het perceel is dit niet aanvaardbaar. Hierbij is gebleken dat het perceel geschikt is voor woningbouw van 1 woning onder diverse voorwaarden. Zo mag maximaal één woning worden gebouwd met een maximale oppervlakte 100 m². De naar de Ringdijk gekeerde gevel mag niet breder dan 10 m zijn en de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen. De gevel naar de Ringdijk wordt aangemerkt als voorgevel. De woning moet met de gevel in de rooilijn worden geplaatst. De maximale goothoogte wordt 3,5 m. Daarnaast dient de woning te worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 gra-

den en maximaal 60 graden. De ontsluiting dient plaats te vinden via Stelling en niet via de Ringdijk.

Beleid

In hoofdstuk 5 is het Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het voornemen om de bestemming van het perceel Kwakel-sepad 28 achter te wijzigen zodat een woning kan worden gerealiseerd, sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen het bestaand bebouwd gebied van de Ontwerp Structuurvisie NH 2040 en de bijbehorende Verordening van de provincie Noord-Holland en is er sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en de rode contour vanuit het Streekplan.

Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering²” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellingen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

De wijzigingsbevoegdheid maakt uitsluitend één woning mogelijk. Een woning is geen milieubelastende functie. De woning past daardoor in de omgeving. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig. De omgeving laat daardoor de woning toe.

Bodem

Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. Tevens dient bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. In de bestaande situatie hebben de gronden van het wijzigingsgebied de bestemming “Wegen”. Het uitvoeren van bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk in het kader van het op te stellen wijzigingsplan. Dit zal als wijzigingsregel worden opgenomen.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de ge-

² VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

luidbelasting. In de wijzigingsregels wordt het uitvoeren van akoestisch onderzoek als randvoorwaarde opgenomen.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de ministeriele regeling NIBM is voor verschillende functies het aantal eenheden aangegeven waarbij de (N)IBM grens ligt. De wijzigingsbevoegdheid maakt de realisatie van een woning mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is er geen sprake van een gevoelige bestemming binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. In het Rapport luchtkwaliteit 2005 van de gemeente Uithoorn, worden de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de gemeente genoemd. Voor de gemeente Uithoorn wordt alleen de N201 genoemd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het perceel Kwakelsepad 28 achter geen sprake is van een ongezonde situatie in het kader van luchtkwaliteit en dat de realisatie van de woning niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling is daardoor niet in strijd met goede ruimtelijke ordening op het gebied van luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat het aspect "externe veiligheid" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de realisatie van de woning in het wijzigingsgebied.

Ecologie

De locatie ligt niet in de nabijheid van een Vogelrichtlijn-, een Habitatrichtlijngebied (Natura2000-gebieden) en/of de Ecologische Hoofdstructuur. Wel zal bij het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld moeten worden of in het wijzigingsgebied beschermde plant- en/of diersoorten aanwezig zijn en in hoeverre het wijzigingsplan negatieve effecten op deze soorten kan hebben. Om deze reden wordt het uitvoeren van onderzoek inzake Flora en Fauna opgenomen als wijzigingsregel.

Water

Omdat het wijzigingsplan kan resulteren in een toename van verharding en de wijze waarop met de waterbelangen wordt omgegaan afhankelijk is van het definitieve plan, is het voeren van overleg en het verkrijgen van instemming van de water-

beheerder noodzakelijk. Deze voorwaarde wordt dan ook in de wijzigingsregels opgenomen.

Archeologie

Op het gebied van archeologie is gebleken dat het wijzigingsgebied niet in een gebied ligt met een zeker archeologische verwachtingswaarde. Het doen van archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting dient plaats te vinden via de Stelling. Parkeren wordt op het eigen terrein opgelost. Beide randvoorwaarden zullen als wijzigingsregel worden opgenomen.

Economische haalbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient pas te worden aangetoond op het moment dat uitwerking wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Daardoor zal het aantonen van de economische uitvoerbaarheid als wijzigingsregel worden opgenomen.

4.3.5 Kwakelsepad 10 en 10 achter

Planbeschrijving

Voor de percelen Kwakelsepad 10 en 10 achter hebben de eigenaren/gebruikers bouwplannen. De gemeente wil in deze plannen meegaan binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. In de huidige situatie sluit de bebouwing aan het Kwakelsepad 10 aan op de bestaande structuur van de straat en zet hiermee de stedenbouwkundige kwaliteit door. Het dwarsliggende gebouw (huidige schuur) op het perceel Kwakelsepad 10 vormt samen met het hoofdgebouw een hof. Het achterliggende gebouw aan het Kwakelsepad 10 achter is qua hoogte en bouw-massa vanaf het Kwakelsepad niet zichtbaar en heeft geen invloed op de stedenbouwkundige context van het Kwakelsepad. Beide percelen zijn locaties waarvoor de gemeente Uithoorn mogelijkheden ziet om een kwaliteitsverbetering op stedenbouwkundig en planologisch gebied te realiseren. De opname in het bestemmingsplan vindt plaats door middel van een wijzigingsbevoegdheid, waarin diverse randvoorwaarden zijn opgenomen. Het voordeel van een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van een uitwerkingsbevoegdheid is dat bij een wijzigingsbevoegdheid de gronden hun vigerende bestemming behouden tot het moment dat het wijzigingsplan wordt opgesteld. Bij een uitwerkingsbevoegdheid wordt de vigerende bestemming reeds geschrapt en is tevens een plicht tot uitwerken opgenomen.

Wijzigingsgebied

De percelen Kwakelsepad 10 en 10 achter zijn gelegen nabij de begraafplaats in de kern van De Kwakel. Aan de westzijde, de zuidzijde en de oostzijde worden begrensd door watergangen. Aan de noordzijde grenzen beide percelen aan het perceel Kwakelsepad 12. Op de verbeelding heeft het wijzigingsgebied de aanduiding Wro-zone - wijzigingsgebied 3.

Uitvoerbaarheidaspecten

Stedenbouwkundige inpassing Kwakelsepad 10

De bestaande bebouwing langs het Kwakelsepad bepaalt de vormgeving van de toekomstige bebouwing. Hierop aansluiten is van belang voor de bestaande bebouwingskarakteristiek. De bebouwing langs het Kwakelsepad is gevarieerd, maar het perceel leent zich niet voor een breuk met de bestaande bebouwing.

Op een perceel staan doorgaans meerdere gebouwen. Het belangrijkste gebouw wordt aangemerkt als hoofdgebouw en is met zijn nokrichting georiënteerd op de straat. De kleinere bebouwing zijn meestentijds bijgebouwen in de vorm van schuren of garages. In de huidige situatie is het opvallend dat het hoofdgebouw in de bestaande situatie direct verbonden is met de achterliggende hal/schuur. Hierdoor straalt de bebouwing een massief blok uit. Door een kleinere overgang te realiseren tussen het hoofdgebouw en de overige bebouwing, waarbij de breedte van de overgang maximaal 50% van de achtergevel van het hoofdgebouw mag bedragen wordt deze massieve uitstraling vermeden. Het gehele perceel mag voor 50% worden bebouwd. Dit bebouwingspercentage bepaalt in combinatie met de maximale bouwhoogte de maximale bouwmassa.

Het perceel betreft een hoekperceel doordat het aan de voorzijde en rechterzijde aan een watergang grenst. Deze hoek mag niet worden bebouwd, zodat een hof ontstaat dat een aantrekkelijk aanzicht geeft vanaf het Kwakelsepad. Om dit te versterken dient de bebouwing te worden geconcentreerd. Voor alle andere gebouwen dan het hoofdgebouw geldt dat een afstand van 18 tot 20 m vanaf de voorzijde van het perceel moet worden aangehouden. Door de rechtervoorzijde van het perceel niet te bebouwen wordt de realisatie van het hof gewaarborgd.

De bestaande bebouwing langs het Kwakelsepad is qua hoogte en verdiepingen divers. De bebouwing varieert van één tot twee verdiepingen met zadeldak die qua bouwhoogte varieert van circa 5 m tot 9 m. In de wijzigingsregels zal een maximale bouwhoogte van 9 m worden gewaarborgd. De maximale bouwhoogte van de overgang tussen de gebouwen mag maximaal 7 m bedragen. De overige gebouwen mag maximaal 8 m bedragen.

Stedenbouwkundige inpassing Kwakelsepad 10 achter

In tegenstelling tot het perceel Kwakelsepad 10 is de bestaande bebouwing op het perceel Kwakelsepad 10 niet bepalend voor het stedenbouwkundige beeld van het Kwakelsepad. Reden hiervoor vormt de afschermende werking van de bebouwing op het voorgelegen perceel Kwakelsepad 10. Aan de achterzijde is de afschermende werking niet aanwezig. De achterzijde is zichtbaar vanaf private ruimte en openbare ruimte.

Van belang is dat de bouwmassa van de bebouwing op dit perceel minder is dan de bouwmassa op het perceel Kwakelsepad 10. Daarnaast dienen alle functies in de bouwmassa te worden geïntegreerd zodat er sprake is van een specifieke bouwmassa. Maximaal mag het perceel met 25% bebouwd worden. Hiermee wordt massale bebouwing voorkomen. De bebouwing dient te worden voorzien van een kap met een minimale dakhelling van 20 graden en een maximale dakhelling van 70 graden.

De situering van nieuwe bebouwing dient met zijn nokrichting dwars op het Kwakelsepad te zijn georiënteerd. Door deze oriëntatie sluit de nieuwe bebouwing aan op de situering van de bestaande gebouwen van het Kwakelsepad. Ten aanzien van de situering is het tevens van belang dat de bouwmassa binnen 1,5 m van de perceelsgrens met het perceel Kwakelsepad 10 dient te worden gesitueerd. Hierdoor blijft de openheid van het perceel richting de woningen aan de Stelling behouden.

De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m en de maximale goothoogte 5 m, zodat ten opzichte van het perceel Kwakelsepad 10 een lagere bebouwing ontstaat. Om te waarborgen dat de bebouwing op dit perceel niet zichtbaar is vanaf het Kwakelsepad dient aan de kopse zijden van de bebouwing een ruimte van 2,5 m tot de zijdelingse perceelsgrens worden vrijgehouden.

Beleid

In hoofdstuk 5 is het Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het voornemen om de bestemming van de percelen Kwakelsepad 10 en 10 achter te wijzigen zodat een woning kan worden gerealiseerd, sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen het bestaand bebouwd gebied van de Ontwerp Structuurvisie NH 2040 en de bijbehorende Verordening van de provincie Noord-Holland en is er sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de rode contour die geldt vanuit het Streekplan.

Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering³” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellingen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

De wijzigingsbevoegdheid maakt woningen en een scoutinggebouw mogelijk. De omgeving waarin de percelen zijn gelegen betreft een door functiemenging gekenmerkte omgeving. Op basis van de VNG-publicatie kan daardoor geconstateerd worden dat bij deze functies in een gemengde omgeving kunnen plaatsvinden zolang zij bouwkundig gescheiden plaatsvinden. De functies vinden bouwkundig gescheiden plaats van elkaar of kennen afstand door middel van een overgang tussen de gebouwen en passen daardoor in de omgeving. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig. De omgeving laat daardoor de ontwikkeling toe.

³ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

Bodem

Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. Tevens dient bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. In de bestaande situatie hebben de gronden van het wijzigingsgebied de bestemming "Centrumdoeleinden". Het uitvoeren van bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk in het kader van het op te stellen wijzigingsplan. Dit zal als wijzigingsregel worden opgenomen.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting van de woningen. Ten behoeve van het scoutinggebouw behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de wijzigingsregels wordt het uitvoeren van akoestisch onderzoek als randvoorwaarde opgenomen.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de ministeriele regeling NIBM is voor verschillende functies het aantal eenheden aangegeven waarbij de (N)IBM grens ligt. De wijzigingsbevoegdheid maakt de realisatie van een woning en een scoutinggebouw mogelijk. Op grond van de ministeriele regeling NIBM kan alleen voor de woning worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit kan niet worden vastgesteld voor het scoutinggebouw. Voor het scoutinggebouw zal dit door middel van een berekening moeten worden aangetoond. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. In het Rapport luchtkwaliteit 2005 van de gemeente Uithoorn, worden de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de gemeente genoemd. Voor de gemeente Uithoorn wordt alleen de N201 genoemd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de percelen Kwakelsepad 10 en 10 achter geen sprake is van een ongezonde situatie in het kader van luchtkwaliteit en dat de realisatie van woningen niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling van beide percelen is daardoor niet in strijd met goede

ruimtelijke ordening op het gebied van luchtkwaliteit. Wel dient berekend te worden of de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is.

Externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat het aspect “externe veiligheid” geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de realisatie van de woning in het wijzigingsgebied.

Ecologie

De locatie ligt niet in de nabijheid van een Vogelrichtlijn-, een Habitatrichtlijngebied (Natura2000-gebieden) en/of de Ecologische Hoofdstructuur. Wel zal bij het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld moeten worden of in het wijzigingsgebied beschermde plant- en/of diersoorten aanwezig zijn en in hoeverre het wijzigingsplan negatieve effecten op deze soorten kan hebben. Om deze reden wordt het uitvoeren van onderzoek inzake Flora en Fauna opgenomen als wijzigingsregel.

Water

Omdat het wijzigingsplan kan resulteren in een toename van verharding en de wijze waarop met de waterbelangen wordt omgegaan afhankelijk is van het definitieve plan, is het voeren van overleg en het verkrijgen van instemming van de waterbeheerder noodzakelijk. Deze voorwaarde wordt dan ook in de wijzigingsregels opgenomen.

Archeologie

Op het gebied van archeologie is gebleken dat het wijzigingsgebied niet in een gebied ligt met een zeker archeologische verwachtingswaarde. Het doen van archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting vindt plaats op de bestaande wijze, voor het perceel Kwakelsepad 10 via het Kwakelsepad en voor het perceel Kwakelsepad 10 achter via het parkeerterrein van de kerk. Parkeren wordt op het eigen terrein opgelost voor het perceel Kwakelsepad 10 en op het parkeerterrein van de kerk voor het perceel Kwakelsepad 10 achter. Deze randvoorwaarden zullen als wijzigingsregel worden opgenomen.

Economische haalbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient pas te worden aangetoond op het moment dat uitwerking wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Daardoor zal het aantonen van de economische uitvoerbaarheid als wijzigingsregel worden opgenomen.

4.3.6 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Voor de wijzigingsbevoegdheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen, is de procedure is zoals opgenomen in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Voorafgaand daaraan pleegt de gemeente vooroverleg op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke or-

dening (Bro) met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, provincie en / of Rijk die een bepaald belang moeten behartigen. De termijn van inzage bedraagt conform Afdeling 3.4 zes weken. Na de ter inzage termijn wordt het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door Burgemeester en wethouders.

5 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Achtereenvolgens komen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde.

5.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Voor De Kwakel is een drietal beleidslijnen van belang:

- het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van dorpen;
- de waarborging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden uitgewerkt in nationale landschappen;
- het beleid ten aanzien van Schiphol en de bijbehorende 20 Ke-zone.

Vertaald naar het plangebied betekenen deze uitgangspunten dat een conserverend beleid ten aanzien van de ruimtelijke opbouw van De Kwakel moet worden gevoerd. In gebieden met een bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarde moet de 'verstedelijking' zoveel mogelijk worden beperkt. De mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend bestaand stedelijk gebied dienen uiteraard niet onnodig te worden geblokkeerd. De 20 Ke-zone, die zijn invloed heeft op voorliggend plan, speelt hierbij een rol. Herstructureren en intensiveren binnen deze zone is mogelijk, maar het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties niet. De ontwikkelingen die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt aan het Kwakelsepad vallen allen binnen het stedelijk gebied van De Kwakel en worden daardoor aangemerkt als inbreidingslocaties. Hiermee wordt aangesloten op het beleid van de Nota Ruimte.

Het rijk heeft een specifieke verantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel internationaal unieke als voor Nederland kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het verlengde hiervan heeft het rijk nationale landschappen aangewezen. Het plangebied maakt zowel onderdeel uit van het nationale landschap 'Groene Hart' als de 'Stelling van Amsterdam'. Het beleid richt zich op het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. 'Behoud door ontwikkeling' vormt het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. In gebieden waar waarden met elkaar in aanraking komen stelt het rijk dat in natuurgebieden waar sprake is van vastgestelde bijzondere cultuurhistorische waarden de ontwikkeling van de natuurlijke waarden hierop moet worden afgestemd. Dit is in voorliggend plan geregeld door de Vuurlijn als ecologische verbindingszone te bestemmen als "Natuur".

De kernkwaliteiten voor het Groene Hart worden in de Nota Ruimte vooral omschreven in het teken van de natuurlijke waarden, zoals de veenweidegebieden, de 'waarden' en de plassen. In deze gebieden is het water dominant aanwezig en de grote open ruimtes worden omzoomd door waterlopen, lintdorpen en dijken en kaden.

De kernkwaliteiten voor de Stelling van Amsterdam komen overeen en worden als volgt omschreven:

- samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter.

De Stelling van Amsterdam is op de UNESCO-lijst voor werelderfgoed opgenomen. Het rijk verplicht zich hiermee de gebieden te beschermen. In De Kwakel is deze bescherming tot stand gekomen door het aanwijzen van de onderdelen als provinciaal monument en de Vuurlijn te bestemmen als "Natuur" waardoor het realiseren van gebouwen niet mogelijk is.

Het Rijk, de provincie en de gemeente zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreffen vooral bestaande bos- en natuurgebieden, landgoederen en natuurontwikkelingsgebieden, die in de omgeving van De Kwakel zijn gelegen. Voor het plangebied is van belang dat de Vuurlijn in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur is aangewezen als ecologische verbindingszone. De ecologische functie van de Waterlinie moet, in combinatie met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, worden versterkt.

5.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMVB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de nota Ruimte en overige PKB's. In de realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke be-

langen uit de Nota Ruimte opgenomen die voor onderhavige wijzigingsplan van belang zijn:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- Nationale landschappen: begrenzing. ‘Ja, mits’-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, de ontwikkelingslocaties zien toe op een bundeling van verstedelijking in het stedelijk gebied van De Kwakel. De ontwikkelingen passen hierdoor binnen de beleidslijn van de Realisatieparagraaf. Het bestemmingsplan is daardoor niet in strijd met de belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

5.3 Ontwerp AMvB Ruimte

Door de AMvB Ruimte zullen de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking behoeven, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (‘AMvB Ruimte’) is zo’n juridisch instrument.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf is weergegeven, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De minister heeft voor een beperkt aantal gevallen besloten tot inzet van de AMvB-bevoegdheid, waarmee de nationale belangen tot op bestemmingsplanniveau worden geborgd. Het gaat om negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte, alsmede de kern van de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). In al deze gevallen betreft het zaken die in bestaande PKB-teksten duidelijk kaderstellend zijn geformuleerd.

De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en de beleidskaders ten aanzien van:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Regionaal watersysteem
- EHS
- Nationale landschappen
- Rijksbufferzones
- Recreatie
- Basisrecreatietoervaartnet
- Waddenzee-kaders
- SMT-kaders
- PMR-kaders
- SER-ladder voor bedrijventerreinen
- Snelwegomgeving-kaders

Een bijzondere PKB-uitspraak is de zgn. concrete beleidsbeslissing (cbb). Dat zijn onderdelen van een PKB die gemeenten en provincies bij hun ruimtelijke besluiten in acht moeten nemen.

Hoewel juridisch niet strikt noodzakelijk omdat deze cbb's onder het overgangsrecht vallen, zal de AMvB conform het gestelde in de Realisatieparagraaf vanuit het oogpunt van volledigheid en overzichtelijkheid ook de cbb's bevatten.

Vanuit de eerste tranche zijn de onderdelen bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, EHS en Nationale Landschappen van belang voor het plangebied. Het beleid ten aanzien van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten uit de AMvB geeft aan dat bestaand stedelijk gebied wordt aangewezen door middel van de provinciale verordeningen. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in de provinciale verordening aangewezen als stedelijk gebied binnen de rode contour. Binnen de rode contour mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De nieuwe ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt vallen binnen de rode contour. Nieuwe ontwikkelingen buiten de rode contour worden door het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan op het beleid uit de AMvB voor wat betreft bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

Ten aanzien van het onderdeel Nationale Landschappen geldt dat het plangebied gelegen is in de Nationale Landschappen het Groene Hart en de Stelling van Amsterdam. Voor alle Nationale Landschappen bepaalt de AMvB dat moet worden ingezet op instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen zijn, onder voorwaarden, mogelijk mits aantasting van het Nationale Landschap niet plaatsvindt. Een van de voorwaarden is dat nieuwe ontwikkelingen binnen de rode contour mogelijk zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor aantasting van de Nationale Landschappen niet plaatsvindt.

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan aansluit bij de beleidslijn uit de Ontwerp AMvB Ruimte.

5.4 Nota Belvédère

Door het rijk is veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Nederland. In de Nota Belvédère is dit beleid vastgelegd. In deze nota wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden. Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed is hierbij het doel. Op basis van archeologische, historisch- (steden)bouwkundige en historisch geografische kenmerken is een kanskaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland gemaakt. Hierbij zijn 70 Belvédèregebieden en 105-steden geselecteerd, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren.

De Kwakel ligt in het Belvédèregebied “Stelling van Amsterdam”. De Stelling van Amsterdam is ontworpen in samenhang met het landschap. Het verdedigingswerk is nog te herkennen in het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het landschap. In De Kwakel is Het Fort niet voldoende zichtbaar in het landschap door de omliggende voormalige recreatiewoningen. Daarnaast is het schootsveld van Het Fort volgebouwd met agrarische bebouwing, voornamelijk kassen.

Met de Nota Belvédère pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, ook niet door het verleden te laten voor wat het is, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie is 'behoud door ontwikkeling' waarbij de Nota Belvédère vereist dat het behoud van de cultuurhistorische waarden wordt opgenomen in het bestemmingsplan. In deze nieuwe ontwikkelingsgerichte strategie vormt de cultuurhistorie het uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het betreft een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorische erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom bovenstaande strategie als overkoepelend uitgangspunt te worden genomen. Het uitgangspunt is van toepassing op ontwikkelingen die niet binnen de regels van het bestemmingsplan passen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt enkele ontwikkelingen mogelijk die niet van invloed zijn op de Stelling van Amsterdam, maar staat wel toe dat Het Fort wordt gebruikt als atelier en horeca. Deze functies bieden een financieel draagvlak voor het onderhoud van Het Fort. De Vuurlijn en Batterij III hebben geen bouwvlakken en zijn bestemd conform het bestaande gebruik. Het behoud van de cultuurhistorische waarden is hierdoor voldoende gewaarborgd in voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Provinciaal Structuurvisie en verordening

5.5.1 *Structuurvisie 2040*

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische moto-

ren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden

- Ruimtelijke kwaliteit:
 - Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
 - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
 - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik:
 - Milieukwaliteiten;
 - Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
 - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid:
 - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
 - Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater;
 - Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De aspecten die van toepassing zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan De Kwakel worden hieronder kort toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie is de kracht van Noord-Holland. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden

Door de variatie in het landschap komen in de provincie Noord-Holland veel verschillende planten- en diersoorten voor. In de afgelopen eeuw is de soortenrijkdom sterk achteruit gegaan. Noord-Holland spant zich in, het aantal soorten dat nu in de provincie voorkomt, in stand te houden en waar mogelijk te vergroten. De provincie Noord-Holland zorgt voor gebieden met een hoge biodiversiteit, maakt deze waar

mogelijk toegankelijk voor recreatie en bouwt deze uit tot een robuust, samenhangend netwerk. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken en Natura2000 gebieden.

De provincie zorgt dat in deze gebieden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarde van het natuurgebied.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

Het landelijk gebied in de metropoolregio moet zich ontwikkelen tot het recreatieve uitloopgebied van de metropool. De provincie stelt een geïntegreerd programma op voor behoud en ontwikkeling van deze zogenaamde 'metropolitane landschappen'. Hierbij gaat de provincie uit van een intensieve inrichting bij de steden, een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad. In de provincie komen naast Nationale Landschappen ook Metropolitane Landschappen en Rijksbufferzones voor. Muiden grenst aan de Rijksbufferzone Amstelland - Vechtstreek en maakt deel uit van het Nationale Landschap "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" / "De Stelling van Amsterdam". De Nationale Landschappen zijn om hun grote natuur- en cultuurhistorische waarden beschermd.

In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies, dit gebeurt door middel van Metropolitane landschappen. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio. De rijksbufferzones zijn onderdeel van deze Metropolitane landschappen. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden.

Duurzaam Ruimtegebruik - algemeen

De provincie verstaat hieronder het plaatsen van de juiste functie op de juiste plek. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Door demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en krimp, is in dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. De Provincie wil een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van de dorpen vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd gebied zijn pas mogelijk indien er binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen ruimte meer is en de noodzaak van de ontwikkeling is aangetoond.

Duurzaam Ruimtegebruik - Milieukwaliteit

Voor het realiseren van een duurzame milieukwaliteit is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Door milieukwaliteiten als externe veiligheid, bodem, geluid en geur en lucht integraal onderdeel te laten zijn van gebiedsont-

wikkelingen kunnen enerzijds milieuknelpunten opgelost en voorkomen worden en anderzijds kansen voor duurzaam ruimtegebruik en een verbeterde leefbaarheid worden benut.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie dient er zowel kwalitatief als kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar te zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Door gemeenten dient ruimte gereserveerd te worden voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

De provincie hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Nieuwe vormen van detailhandel vormen hierbij een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten.

Duurzaam Ruimtegebruik - Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken

Bereikbaarheid is cruciaal voor de verdere economische ontwikkeling van de provincie en de toegankelijkheid van voorzieningen voor bewoners en bezoekers. Daarom investeert de Provincie Noord-Holland in de bereikbaarheid. De provincie benut de bestaande verkeers- en vervoersnetwerken zo goed mogelijk, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang. Daarnaast wil de provincie enkele ontbrekende schakels toevoegen.

De provincie stelt een vernieuwd provinciaal locatiebeleid op, om de bereikbaarheid als sturende factor een rol te laten spelen bij de plaatsing van toekomstige ontwikkelingen. De samenhang tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer is voorwaarden voor een duurzame bereikbaarheid.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Hiervoor wordt door de provincie een provinciale woonvisie opgesteld welke het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. De woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. De ontwikkeling van de nationale landschappen en de bufferzones moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die land-

schappen zijn belangrijk voor recreatie, natuur, waterberging en landbouw in de metropool.

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme

De Provincie Noord-Holland maakt zoveel mogelijk samenhangend beleid voor recreatie en toerisme. De Provincie Noord-Holland wil daarmee openbaar toegankelijke basisvoorzieningen voor recreatie op regionale en bovenregionale schaal tot stand brengen en het binnenlandse en buitenlandse toeristisch bezoek naar en binnen Noord-Holland bevorderen. In de directe omgeving van stedelijk gebied is er een grote recreatieve behoefte. In deze zogenaamde Metropolitane landschappen zet de Provincie Noord-Holland in op de realisatie van voldoende recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Daarnaast streeft de provincie naar het vergroten van de bereikbaarheid van deze gebieden (per fiets en openbaar vervoer) en het verder versterken van de recreatieve routes. Hierbij wordt naast het fietsknooppuntennetwerk ook ingezet op wandelen over boerenland en het verbeteren van het toervaartnet. Dit doet de Provincie Noord-Holland binnen de programma's van Bufferzonebeleid en Recreatie om de Stad en de inspanningen in het kader van gebiedsontwikkeling.

Klimaatbestendigheid - algemeen

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie. Dit dient te worden bereikt door de effecten van locatiekeuze, ruimtelijke inrichting en indien nodig aanpassing op gebouwniveau.

Klimaatbestendigheid - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast.

De Provincie Noord-Holland beschermt bewoners en bedrijven tegen de stijging van de zeespiegel en tegen wateroverlast door regenwater. Op sommige plekken kan dat alleen door de gevolgen van de toenemende wateroverlast te accepteren. Het waterbeheer (het opvangen, afvoeren en inlaten van water), het bodembeheer en het grondgebruik moeten aan de klimaatverandering worden aangepast. De gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging die zoveel mogelijk fijnmazig en in integrale gebiedsprojecten wordt gerealiseerd. Om bescherming te bieden tegen overstromingen vanuit kanalen, vaarten en boezemwater worden de regionale waterkeringen genormeerd, getoetst en waar nodig (innovatief) verbeterd met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Noord-Holland blijft zeer terughoudend met betrekking tot elk plan voor bebouwing in het IJmeer, Markermeer en IJsselmeer. De provincie hanteert een veiligheidsnorm met een risico van gemiddeld één overstroming per 4.000 jaar.

5.5.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2009

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijke beleid. Hierbij dient aangetekend te worden dat er geen nieuw beleid is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. De verordening is vastgesteld op 14 oktober 2008 en heeft rechtskracht per 1 januari 2009. In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierbij worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaar-rondstrandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Indien in het bestemmingsplan ontwikkelingen worden opgenomen die voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden dan dienen deze bestemmingsplannen te worden gekoppeld aan een beeldkwaliteitplan. Verder geldt voor gebieden binnen de rode contour dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat woonfuncties of bedrijfs- en/of kantoorfuncties mogelijk maakt, ingegaan moet worden op de verdeling van deze functies over de gemeenten. Daarnaast moet afstemming plaatsvinden tussen gemeenten over welke woonmilieus gerealiseerd dienen te worden, alsmede de aantallen binnenstedelijk te realiseren woningen. Daarnaast dient ook bij de realisatie van woningen voor bepaalde kwetsbare groepen overleg te worden gevoerd met omliggende gemeentes. Indien bedrijfs- en kantorenfuncties mogelijk worden gemaakt op bedrijventerreinen, dient in ieder geval te worden ingegaan op een beschrijving van de afspraken tussen de regiogemeenten over de regionale verdeling van lokale bedrijventerreinen over de gemeenten, vestigingsmilieus en herstructurering en intensivering van het ruimtegebruik.

Ten aanzien van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kan worden gemeld dat het plangebied in de provinciale verordening wordt aangemerkt als

bestaand bebouwd gebied. De ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt vallen ook in het bestaand bebouwd gebied. Het bestaand bebouwd gebied is aangewezen als gebied waarin stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De ontwikkelingen sluiten dan ook aan op de beleidslijn uit de provinciale verordening.

5.6 Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam

Het Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 23 oktober 2008. Met het Ruimtelijke Beleidskader voor de Stelling borgt de provincie de instandhouding van de (kern)kwaliteiten van het monument door middel van de inzet van juridische instrumenten. Het Rijk en UNESCO verlangen dit van de provincie Noord-Holland. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt de provincie daartoe een aantal mogelijkheden.

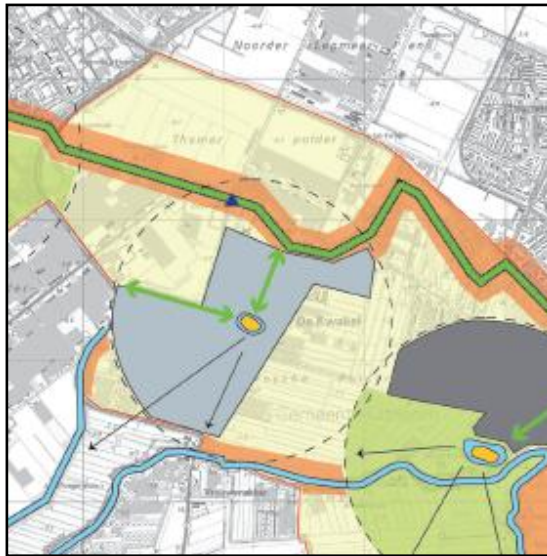
Door het opstellen van het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam is een streefbeeld opgesteld evenals een toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving van de Stelling. De belangrijkste beleidskaders zijn vervolgens opgenomen in het Ruimtelijk beleidskader. Zowel het Beeldkwaliteitsplan als het Ruimtelijk Beleidskader vormen bouwstenen voor de Structuurvisie van de provincie. Daarnaast kunnen het Beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijke Beleidskader ook gemeentelijke doelen bieden. Zo kan het Ruimtelijke Beleidskader de gemeenten helpen bij het opstellen van RO-plannen voor de stellingonderdelen in de gemeente.

In het Ruimtelijk Beleidskader wordt een drietal zoneringen in het Nationaal Landschap onderscheiden, te weten de stellingzone, de kernzone en de monumentenzone. De stellingzone betreft het gehele Nationale Landschap. Hier geldt het bestaande provinciale beleid van kernkwaliteiten en beleidslijnen, zoals vastgesteld in de partiële streekplanherziening. Een zwaarder regime om het landschap open te houden, geldt voor de gronden rondom de hoofdverdedigingslijn en de forten. Deze zone wordt de kernzone genoemd. In de kernzone wordt gestreefd om een zone van 100 m rond de verdedigingswerken vrij van bebouwing te houden. Dit betreft nieuw beleid. Vervolgens liggen de objecten van de Stelling in de monumentenzone waar het regime van de Monumentenwet en de Monumentenverordening van toepassing is. In de monumentenzone is daardoor bestaand beleid van toepassing.

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en staat voor Het Fort De Kwakel geen nieuwe ontwikkelingen toe. Wel worden reeds bestaande functies positief bestemd. Het gaat hierbij om functies die aansluiten bij de doelstelling van het beleid uit de stellingzone om forten en gebouwen te herbestemmen, waardoor deze een publieke en economische betekenis kunnen krijgen, mede ten behoeve van de gewenste en duurzame instandhouding van de Stelling. Voor het Fort De Kwakel betreft dit de functies horeca en atelier. Hierdoor is Het Fort publieke toegankelijk wat ook een doelstelling is van het beleid voor de stellingzone.

5.7 Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

Het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam is opgesteld om de Stelling te beschermen tegen de ruimtedruk in de hoogstedelijke omgeving waarin zij gelegen is. Deze ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling. Door het onderkennen van de kernwaarden kan de Stelling van Amsterdam beter worden verankerd in het ruimtelijk beleid van de verschillende schaalniveaus.



De Stelling is in het Beeldkwaliteitsplan opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het Fort De Kwakel, Batterij III en de Vuurlijn vallen in deelgebied 4 - Aalsmeer van het Beeldkwaliteitsplan. In dit deelgebied is het opvallend dat de forten op enige afstand van de Vuurlijn zijn gelegen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Het is daarom van belang om bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen niet alleen te richten op behoud van openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindingslijnen. Het

voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan is daardoor niet noodzakelijk.

5.8 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Ten noorden van het plangebied is Schiphol gelegen. De ligging van Schiphol brengt beperkingen met zich mee ten opzichte van de ruimtelijke mogelijkheden in de omgeving. Deze beperkingen zijn aangegeven in het luchthavenindelingbesluit Schiphol en vormt een uitwerking van de Wet luchtvaart. Dit besluit is vastgesteld op 26 november 2002 en geïntegreerd, als bijlage, in het streekplan Noord-Holland Zuid.

Het noorden van het plangebied ligt onder invloed van de beperking voor het aantrekken van vogels. Op deze locaties mogen geen bestemmingen of grondgebruik worden toegestaan die vallen binnen de volgende categorieën;

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen of grondgebruik niet mogelijk.

Naast beperkingen voor het aantrekken van vogels zijn er beperkingen voor bebouwing die voortvloeien uit het luchthavenindelingbesluit. De beperkingen voor bebouwing zijn niet van toepassing op het plangebied. Wel is een hoogtebeperking van toepassing op het plangebied. Deze beperking bedraagt een maximaal toegestane hoogte van 60 meter aan de noordzijde van het plangebied, 70 meter in het midden van het plangebied en 80 meter aan zuidzijde van het plangebied. De aflopende hoogtebeperking naar het zuiden heeft te maken met het feit dat Schiphol ten noorden van het plangebied is gelegen. De bestaande situatie in het plangebied ondervindt geen hinder van de beperkingen door de aanwezigheid van Schiphol. De nieuwe ontwikkelingen betreffen inbreidingslocaties met beperkte bouwhoogtes die niet in strijd zijn met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

5.9 Stadsregio Amsterdam

De gemeente Uithoorn maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam. Door de komst van de nieuwe Wro is het opstellen van een regionale structuurvisie geschrapt, maar zal een Regionale projectnota worden opgesteld, waarin de belangrijkste ruimtelijke uitdagingen voor de komende jaren staan. Samengevat heeft de strategische projectennota drie doelstellingen:

- a Overzicht van de projecten en plannen met een regionale impact die nu en in de komende jaren in de stadsregio worden geïnitieerd. Wat gebeurt er nu werkelijk en hoe dragen de projecten bij aan de regionale ambities?
- b Inzicht in de wijze waarop de projecten en plannen elkaar frustreren of versterken en welke projecten nog ontbreken, beschouwd vanuit het regionale perspectief. Waar is verbetering mogelijk en hoe moet dit worden opgepakt?
- c Het concreet handen en voeten geven aan de bundeling van projecten voor de toekomst van de Stadsregio Amsterdam. Het resultaat van de projectennota is een - door alle 16 gemeenten gedragen - programma voor de toekomstige ontwikkeling en uitbouw van de al bestaande potentie en kracht van de regio.

Tegelijkertijd is de inhoud van de projectennota, die zich richt op de bovenlokale ruimtelijke ontwikkeling, een belangrijke bijdrage aan de structuurvisie van de provincie Noord-Holland en aan de uitwerking van het Ontwikkelingsbeeld 2040 van de Metropoolregio Amsterdam. Een van de beleidsterreinen van de stadsregio Amsterdam betreft verkeer en vervoer. Leidraad hierbij is het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP). Het RVVP is door de Stadsregio Amsterdam gemaakt in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangorganisaties. Het opstellen van het RVVP kende drie onderdelen:

De strategische fase, waarin de verkeers- en vervoersopgaven van de regio zijn benoemd en geprioriteerd. Daarbij is direct de relatie gelegd met ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen. Daarnaast is er een analyse gemaakt van het instrumentarium dat de overheid ten dienste staat om de oorzaken van de knelpunten weg te nemen. De beleidsuitwerking, waarin de oplossingsstrategieën zijn uitgewerkt. Er is aangegeven welke instrumenten ingezet gaan worden op welke manier en in welk gebied. Samen met de uitkomst van de strategische fase vormt dit het RVVP. Het Dagelijks Bestuur stelde naar aanleiding van de inspraakreacties een Nota van reactie en Wijzigingen vast. Vervolgens heeft de Regioraad de tekst

van het RVVP definitief vastgesteld. Het derde onderdeel van het RVVP is het uitvoeringsprogramma, waarin concrete maatregelen (inclusief afspraken over financiën en verantwoordelijkheden) zijn vastgelegd voor de korte termijn (tot 2010) en met een doorkijk naar de lange termijn van 2010 tot 2030.

5.10 Intergemeentelijke gebiedsvisie

De intergemeentelijke gebiedsvisie is door Uithoorn opgesteld in samenwerking met de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer, Amstelveen en de Ronde Venen. Aanleiding voor de gebiedsvisie is:

- het verleggen van de N201, die alle betrokken gemeenten doorkruist
- de druk van verstedelijking, die voortkomt uit Schiphol en de bestaande kernen in de gemeenten.

Het creëren van een meerwaarde voor de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit is de centrale opgave geweest bij het opstellen van de visie. Hierbij ligt de nadruk op de kwalitatieve onderbouwing van de centrale opgave.

De visie is opgesteld om te zorgen voor samenhang in de gemeentelijke ideeën en wensen. Daarbij is gekozen voor een toekomstgerichte benadering in de vorm van een landschappelijk kader van laagdynamische functies. Binnen dit kader is het mogelijk om flexibel om te gaan met de dynamische functies waarbij sneller veranderingen optreden. Het beleid voor de periode 2010-2020 is hierbij gestoeld op het beleid voor het Groene Hart. Voor de periode na 2020 zijn uiteenlopende scenario's opgesteld, waardoor gerichte planvorming nog niet mogelijk is.

Het landschappelijk kader is opgesteld aan de hand van de landschapsstructuur die in de laatste 3 tot 4 eeuwen geen grote wijziging heeft ondergaan. Aan deze landschapsstructuur zijn tevens de functies water, natuur, recreatie en cultuurhistorie verbonden, waardoor de keuze voor de koppeling met de landschapsstructuur wordt versterkt. Op basis hiervan is een driedeling gemaakt in de volgende drie landschappen; productielandschap, parklandschap en de natte cel. Aangegeven wordt dat de ruimtelijke ontwikkelingen en ruimteclaims de meeste problemen geven in het parklandschap.

relatie met plangebied

Het plangebied is deels gelegen in het parklandschap en deels in het groene overgangsgedebiet tussen het parklandschap en de natte cel. De scheiding van deze twee gebieden in het plangebied volgt de loop van de Vuurlijn.

Het parklandschap staat voor wonen, werken en recreëren waarbij de natuurwaarden van de gemeenten worden omschreven in het groen-blauwe kader. Daarnaast is er sprake van een infrastructureel kader en een verstedelijkingskader. Het groen-blauwe kader wordt aangegeven op drie verschillende schaalniveau's, waarbij invulling wordt gegeven voor de ecologische verbindingzones en leefgebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied kenmerkt zich hierin door de aanwezigheid van de ecologische verbindingzone ter plaatse van de Vuurlijn en de lange rechte lijnen door de polder die terug zijn te vinden in de rechte structuur tussen het Fort en de batterij en de Noorddammerweg. Tot het infrastructurele kader behoort de zijtak van de Zuid-Tangent en de N201 in en tegen het noorden van het plangebied gelegen. Ten aanzien van het verstedelijkingskader speelt De Kwakel slechts een zeer kleine rol. Concreet is de richtlijn voor de groene verbindingzones langs de Stelling van Amsterdam. Deze dienen zich te ontwikkelen tot ruimtelijke, structurerende, waterrijke zones. Specifiek voor De

Kwakel wordt het saneren van glas benadrukt om op deze wijze de historische open schootsvelden terug te brengen.

5.11 Beleidsnota geluid, deelnota Hogere Waarden, regio Amstelland-Meerlanden

Naar aanleiding van de gewijzigde Wet Geluidhinder, die op 1 januari 2007 in werking is getreden, heeft de regio Amstelland-Meerlanden nieuw geluidsbeleid opgesteld. Een wijziging ten aanzien van de vorige Wet Geluidhinder is dat de gemeente, in een aantal gevallen, zelf bevoegd is tot het vaststellen van hogere geluidswaarden. Onderdeel van het gemeentelijke geluidsbeleid is de deelnota Hogere Waarden. De deelnota Hogere Waarden is in maart 2007 in werking getreden. Achterliggende gedachte van het nieuwe beleid in de regio Amstelland-Meerlanden is het aanbrengen van eenheid in de beoordeling en motivering waardoor de rechtszekerheid voor de burger wordt gewaarborgd.

In de regio Amstelland-Meerlanden is de visie gevormd dat bij het vaststellen van hogere waarden het behoud van het heersende geluidsniveau centraal staat. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingslocaties dient reeds in een vroeg stadium van de procedure rekening gehouden te worden met geluid. Bij deze locaties geldt niet altijd dat het heersende geluidsniveau wordt nagestreefd. Bij bestaande situaties is dit wel het geval. Voor de noodzaak tot het vaststellen van hogere waarden is een toetsingskader opgesteld. Hierbij wordt getoetst aan een goede ruimtelijke inpassing, bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en juridische oplossingen. De criteria die vervolgens gaan gelden of een hogere waarde kan worden vastgesteld zijn dat de mogelijke maatregelen onvoldoende zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeurswaarde en er overwegende bezwaren zijn tegen de maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen. Voor het plangebied heeft het nieuwe beleid ten aanzien van het vaststellen van hogere waarden geen gevolgen doordat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

5.12 Ontwerp Structuurvisie

De Ontwerp Structuurvisie voor de gemeente Uithoorn is opgesteld onder het bestuurlijke motto "Uithoorn, mooi wel!". De missie van de gemeenteraad is daarbij dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeenschap is, uniek gelegen aan de Amstel en het Groene Hart, nabij alle grootstedelijke voorzieningen. Om richting aan deze missie te geven is besloten een structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied op te stellen, zodat beleid kan worden ontwikkeld en uitvoering aan de Wet ruimtelijke ordening kan worden gegeven.

De onderbouwing van de structuurvisie vindt plaats door het analyseren van het bestaande beleid. Het bestaande beleid van de diverse overheidslagen vormt het kader waarin de structuurvisie is opgesteld. Ook de historische en landschappelijke context van de gemeente wordt verder uitgediept. De ontstaansgeschiedenis van De Kwakel wordt kort aangegeven en tevens wordt aangegeven dat de lintbebouwing langs historische paden en hoogtes in het landschap nog steeds karakteristiek zijn. Dat de agrarische structuur rond De Kwakel nog herkenbaar is en dat De Kwakel door middel van zelfstandige uitbreidingsplannen is gegroeid, komt even-

eens naar voren. Deze analyse wordt vertaald in een schatkaart waarin De Kwakel wordt aangeduid als Dijkdorp - Woondorp De Kwakel. De waarde van De Kwakel betreft de ligging als dijkdorp langs de Kleine Drecht. De Vuurlinie heeft ook een bepalende waarde voor de gemeente als belangrijke historische route. De ruimtelijke kwaliteit van De Kwakel bestaat vooral uit de ligging van het omliggende landschap van het open veenweidelandschap dat onderdeel is van het Groene Hart en de onderdelen van de Stelling van Amsterdam met de bijbehorende hoogteverschillen.

Bij de analyse van ruimtelijke knelpunten in de gemeente worden geen knelpunten voor het plangebied genoemd. Uiteindelijk resulteert de analyse in het stellen van ambities en opgaven op de deelterreinen ruimtelijke kwaliteit, ontwikkelingen en leefbaarheid. Voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen specifieke ambities op het deelterrein ruimtelijke kwaliteit genoemd. Bij de ontwikkelingen wordt genoemd dat in het centrum van De Kwakel de houdbaarheid van de voorzieningenstructuur zich in de toekomst zal moeten bewijzen en dat gestreefd moet worden naar kwalitatief goede accommodaties waarbij de ontwikkeling van een wijksteunpunt (activiteiten) wordt gestimuleerd. Qua woningbouw zal worden ingezet op inbreiden en herstructureren. Het bestemmingsplan sluit hierop aan door het mogelijk maken van de ontwikkelingen door middel van wijzigingsbevoegdheid. Qua leefbaarheid wordt ingezet op een op de bevolking toegesneden voorzieningenniveau en een aantrekkelijke woonomgeving. Specifieke aandachtspunten voor De Kwakel worden niet benoemd.

In de visie op hoofdlijnen wordt De Kwakel aangeduid als onderdeel van het dorpse, landelijke gezicht. De kleinschaligheid van de kern sluit aan op de rust en ruimte van het landschap van het Groene Hart. De opgaven voor de Kwakel zijn:

- De Stelling van Amsterdam moet zichtbaarder worden in het landschap;
- Het onderzoeken van de toekomst van het volkstuinencomplex Het Korte Eind;
- Het behouden van de korrelige structuur en bestaande karakteristiek van de lintbebouwing, waarbij storende bedrijvigheid moet worden teruggedrongen;
- Enkele herontwikkelingslocaties in De Kwakel waarbij aandacht voor schaal en korrelmaat noodzakelijk is om aan te sluiten op de identiteit van het dorp;
- De mogelijkheden van het ontwikkelen van De Kuil III met aandacht voor de Stelling van Amsterdam;
- Woningbouw voorbereiden voor De Kwakel-Zuid;
- Behouden van de sportboulevard als groene zone met beperkte bebouwing ten behoeve van sport;
- Streven naar behoud van het huidige winkelvoorzieningenniveau in het buurtwinkelcentrum.

Geen van de hierboven genoemde opgaven worden belemmerd door het voorliggende bestemmingsplan. Herontwikkelingslocaties worden alleen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt indien zij voldoende concreet zijn of onder de diverse randvoorwaarden. Voor het overige is het bestemmingsplan conserverend van aard en worden de bestaande rechten erin vastgelegd. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan past binnen het kader van de structuurvisie.

5.13 Woonvisie Uithoorn 2009-2012 'Wonen tussen stad en Groene Hart'.

De Woonvisie Uithoorn 2009-2012 is in april 2009 vastgesteld. Daarbij is gebruik gemaakt van de deskundigheid van bij het wonen in Uithoorn betrokken partijen, waaronder Woongroep Holland, makelaardij en verschillende huurders-, zorg- en welzijnsorganisaties.

Gemeente Uithoorn is een aantrekkelijke gemeente met een sterke woningmarktpositie en wil dit graag zo houden. Met aandacht voor de positionering van Uithoorn ten opzichte van grootstedelijke gebieden als Amstelveen en Amsterdam maar ook met het behoud van de landelijke, dorpse kenmerken van Uithoorn met het zicht op het Groene Hart.

De gemeente Uithoorn heeft een zestal ambities in de Woonvisie opgenomen:

- Doelgroepen goed huisvesten: zowel aandacht voor gezinnen als voor jongeren en ouderen en midden inkomensgroepen;
- Bouwproductie op peil houden door zowel te bouwen voor Uithoorn als de regio;
- Kwaliteit nieuwbouw en bestaande woningvoorraad vergroten;
- Voortzetten integratie en verbinden wonen-welzijn-zorg;
- Concreet aan de slag in de wijken;
- Regierol versterken door een sterker regisseurschap, door draagvlak te creëren door middel van samenwerking en door communicatie.

De ambitie is dat er voldoende dynamiek op de Uithoornse woningmarkt blijft bestaan, dat er voor iedereen wat te kiezen valt en dat er wordt gewerkt aan een kwalitatief sterker woonklimaat, waarbij soms ook de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg wordt gelegd.

Met aandacht voor de kwaliteit en leefbaarheid van de bestaande buurten. Dit betekent ook dat bepaalde locaties, zoals de Vinckebuurt, getransformeerd worden tot aantrekkelijke, eigentijdse woongebieden in Uithoorn.

De kwaliteit van de nieuwbouw zal een extra impuls krijgen door ook de consument een grotere rol toe te delen bij de totstandkoming van nieuwbouw, bijvoorbeeld in de vorm van particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap of mede opdrachtgeverschap.

Ten aanzien van De Kwakel wordt gesteld dat dit dorpse milieu wordt gekenmerkt door een sterke sociale samenhang, door veel autochtone bewoners, door voldoende voorzieningen (waaronder sport), een goed functionerend dorpshart en een licht vergrijzende bevolking.

Er wordt gekozen om waar mogelijk in te zetten op het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope eengezinswoningen voor startende gezinnen. Daarnaast wordt, waar dit mogelijk en haalbaar is, ook de toevoeging van een aantal nultredenwoningen, wenselijk geacht.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. De ontwikkelingen aan het Kwakelsepad voorzien in woningen die aansluiten op de Woonvisie. Het bestemmingsplan sluit aan bij de Woonvisie doordat het behoud van de voorzieningen (sportvoorzieningen en centrumvoorzieningen) hierin wordt gewaarborgd.

5.14 Landschapsontwikkelingsplan Uithoorn

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) beschrijft met name het beleid voor het buitengebied van de gemeente Uithoorn. De enige onderdelen die benoemd worden voor het plangebied zijn Het Fort bij De Kwakel, de Vuurlijn, cultuurhistorische betekenis van beide verdedigingsbouwwerken en de linten in De Kwakel. In het dorp is een verandering van agrarisch naar stedelijk waar te nemen. De kwaliteiten van de linten liggen in de diversiteit van de verschijningsvormen, het dorpse karakter en de duidelijke relatie met het watersysteem. Het ontbreken van structurerende beplanting, de capaciteit van de ontsluitingsstructuur en het dichtzetten van zichtlijnen met bebouwing scoren minder. Er wordt ingezet op het instandhouden van de lintbebouwing, het openhouden van de zichtlijnen op het slagenlandschap, voorkomen van het vastgroeien aan Uithoorn en het behoud van cultuurhistorische bebouwing. Deze punten sluiten aan op het voorliggende bestemmingsplan. Voor de ontwikkelingen is een stedenbouwkundige visie opgesteld die door middel van randvoorwaarden in de vorm van wijzigingsregels is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsregels waarborgen een goede stedenbouwkundige inpassing.

5.15 Landschapsvisie en uitvoeringsprogramma

Deze visie en het uitvoeringsprogramma zorgen voor een concretisering van het landschapsontwikkelingsplan. Met betrekking tot het plangebied is alleen de Vuurlijn als onderdeel van de Stelling van Amsterdam opgenomen in het uitvoeringsprogramma. De Vuurlijn is momenteel niet herkenbaar in het landschap. Doelstelling is om de zichtbaarheid van de Vuurlijn in het landschap te verbeteren.

5.16 Natuur in beeld, natuurkaart Uithoorn 2005

De natuurkaart dient een middel te zijn om de binnen de gemeentegrenzen aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te maken, te waarborgen en waar mogelijk te versterken. De kaart is onderverdeeld in verschillende deelgebieden die elk hun eigen natuurwaarden hebben. Voor De Kwakel zijn de volgende typen groengebied van toepassing: forten, stadsgroen en kleinschalig stadsgroen. Per type groengebied zijn doelsoorten aangewezen. Door beheer en inrichting van de groengebieden af te stemmen op deze doelsoorten wordt een algehele versterking van natuurwaarden binnen de gemeente Uithoorn bewerkstelligd. Verder worden een reeks knelpunten en kansen onderscheiden. Door deze gericht aan te pakken wordt een impuls gegeven aan de verdere ontwikkeling van natuurwaarden binnen de gemeente Uithoorn. De ontwikkelingen in het uitvoeringsprogramma hebben geen consequenties voor het plangebied.

5.17 Zicht op groen, plan voor ontwikkeling van het openbaar groen in de gemeente Uithoorn

Het groenbeleidsplan geeft het kader voor de kwaliteit van groenvoorzieningen. De kwaliteit van het groen dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Uitgangspunten van het beleid zijn het duurzaam behouden en ontwikkelen van de groenstructuur, het optimaliseren van de gebruikswaarde, sierwaarde, milieuwaarde en technische kwaliteit van het openbaar groen en de communicatie met bewoners. In de huidige situatie wordt door beleidsvisies, plannen etc. van andere organen ten aanzien van openbaar groen veel nadruk gelegd op de mogelijkheden van de ecologische verbindingzones in het stedelijk gebied. Vooral de recreatieve functie wordt hier meerdere malen genoemd. Daarnaast wordt in het groenbeleidsplan aangegeven dat de groenvoorzieningen in De Kwakel gevarieerd zijn, maar dat het geen duidelijk karakter heeft. De landelijke omgeving is niet terug te vinden tot in de woonwijken, maar beperkt zich tot de randen. In de woonwijken bestaat het openbaar groen vooral uit snippergroen en zijn er grotere groenvoorzieningen langs de singels aanwezig.

Groene linten uit het plangebied die behoren tot de hoofdgroenstructuur zijn de oude dijken; Boterdijk, Drechtdijk en de Vuurlijn.

Het groenbeleidsplan voorziet in een planuitwerking waarbij de grotere groengebieden hoofdzakelijk als verblijf en recreatie moeten dienen. Voor het plangebied gaat het hier om het sportpark KDO De Kwakel, het sportpark Noorddammerweg en het evenemententerrein. De groene linten zijn belangrijk voor de hoofdgroenstructuur en zorgen voor een groene uitstraling langs wegen, dijken en water. Voor de Boterdijk/Drechtdijk betekent dit dat het huidige karakter behouden moet blijven, waarbij de aangrenzende particuliere tuinen met monumentale bomen een belangrijk aandeel hebben. Boombeplanting in de bermen is hier niet gewenst, omdat dan de landelijke uitstraling wordt verminderd.

De enige accentplek in het plangebied betreft het centrumgebied, waarbij de verschillende bomen zorgen voor een duidelijk karakter. Momenteel zijn er geen monumentale bomen aanwezig. Grote bomen en sierbeplanting kunnen de aantrekkingskracht van het centrum vergroten. In combinatie met een herinrichting dient een bomenplan opgesteld te worden om dit te bereiken.

Het woongebied van De Kwakel kan worden verdeeld in een oud en een jong gedeelte. De gewenste groenontwikkelingen in De Kwakel zijn het versterken van de boomstructuur in de Anjerlaan, het Kwakelsepad en in het oude centrum. Daarnaast dient het jonge gedeelte zoveel mogelijk afgeschermd te worden van de omringende kassen. De groeninrichting dient beter op het onderhoud te worden afgestemd in de woonwijken en natuurvriendelijke oevers en groenvoorzieningen aanbrengen op plaatsen waar de beleving van groenvoorzieningen groot is, zoals de dijken of langs de singels. In het voorliggende bestemmingsplan worden groenvoorzieningen conform het huidige gebruik bestemd met de bestemming "Groen" of "Verkeer". De opname van de bestemming "Verkeer" maakt uitwisseling van functies in de praktijk eenvoudig mogelijk.

5.18 Notitie “ruime jas” bestemmingen

Uithoorn heeft voor de aan- en bijgebouwen een globale, flexibele regeling opgesteld. Deze regeling is in een notitie vastgesteld, zodat er sprake is van een uniforme regeling die geïntegreerd kan worden in nieuwe bestemmingsplannen. Het beleid van de “ruime jas” bestemmingen is afgestemd met het beleidsplan wonen, de marktconsulent en verschillende lokale makelaars. Bij het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten is het van belang dat gekeken wordt naar de massa en de positie van de hoofdbebouwing, omdat hierdoor de bebouwingshiërarchie en karakteristiek van de wijk wordt bepaald. Hier vloeit uit voort dat de hoogte van de bebouwing en de voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing van belang zijn.

De notitie “ruime jas” bestemmingen is vervolgens van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van 1 bouwlaag. Per onderdeel wordt eerst het huidige, vergunningsvrije beleid en het voormalige artikel 19 lid 3 beleid omschreven, waarna een voorstel wordt geformuleerd om extra ruimte te bieden. Deze voorstellen zijn in de regels van voorliggend bestemmingsplan meegenomen voor de bestemming “Wonen”. Uitzondering op deze regels vormt de bijgebouwen-regeling voor de woningen langs de Boterdijk. De reden voor een afwijkende regeling voor deze woningen is omschreven in paragraaf 4.1. Uitzondering op de notitie vormen de woningen rondom 't Fort. Vanwege hun afwijkende vormgeving geldt voor deze woningen een afzonderlijke regeling, wat heeft geleid tot een aparte bestemming voor deze woningen.

5.19 Ontheffingenbeleid

Het ontheffingenbeleid van de gemeente Uithoorn is gebaseerd op artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening zorgt dat de vrijstellingen zoals deze onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk waren, komen te vervallen. In de Wet ruimtelijke ordening is wel eenzelfde systematiek opgenomen, waarbij niet gesproken wordt van vrijstellingen, maar van ontheffingen. De lijst met gevallen waarvoor ontheffing kan worden verleend is in de nieuwe Bro opgenomen onder artikel 4.1.1. (oude Bro art. 20). Op basis hiervan heeft de gemeente Uithoorn een nieuw ontheffingenbeleid opgesteld dat betrekking heeft op de in artikel 4.1.1. sub a, d, i en e Bro genoemde gevallen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het steigerbeleid (tevens bootbergingen) uit het ontheffingenbeleid is overgenomen in de planregels.

5.20 Welstandsnota voor de gemeente Uithoorn

Het toetsen aan welstand is in het verleden ingesteld om het ontsieren van de gebouwde omgeving te voorkomen en vindt zijn grondslag in artikel 12 van de Woningwet. De welstandsnota van Uithoorn is opgesteld met de gedachte dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet behartigen. In de welstandsnota worden algemene criteria aangegeven die het uitgangspunt vormen voor gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De algemene welstandscriteria zijn; de relatie tussen vorm, gebruik en constructie, relatie tussen

bouwwerk en omgeving, betekenissen van vorm in de sociaal-culturele context, evenwicht tussen helderheid en complexiteit, schaal en maatverhoudingen en materiaal, textuur, kleur en licht. De nota is verder uitgewerkt voor 20 deelgebieden met een gebiedsgericht welstandsbeleid, waarvan 7 deelgebieden in het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan liggen.

Het gaat hierbij om de volgende deelgebieden:

- Linten;
- De Kwakel Kerklaan;
- De Kwakel Noordmanlaan;
- De Kwakel Uitbreidingen;
- De Kwakel Rondom het Fort;
- Recreatie, sportterreinen en parken;
- Volkstuinen Het Korte Eind.

Voor deze deelgebieden is het reguliere welstandsregime van toepassing met uitzondering van de Linten. Hiervoor geldt een bijzonder welstandsregime.

Voor veelvoorkomende kleine bouwplannen is in de welstandsnota een beoordelingstoets opgenomen, waardoor een snelle beoordeling van de bouwplannen mogelijk is. Hierbij gaat het om bouwplannen inzake dakkapellen, aan- en uitbouwen, erfafscheidingen etc.. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn geen welstandscriteria opgenomen. Wel is bij dergelijke ontwikkelingen een stedenbouwkundige opzet onontbeerlijk. Als aanvulling op de welstandsnota zullen welstandscriteria voor een dergelijke ontwikkeling vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad.

5.21 Uithoorns Verkeer- en Vervoerplan

De gemeenteraad van Uithoorn heeft in 16 juni 2008 het Uithoorns Verkeer- en Vervoerplan vastgesteld, het UVVP. Centraal in het UVVP staan een betere bereikbaarheid en veiligheid en een hoger wooncomfort. Het UVVP de verkeers- en vervoersvraagstukken waarmee Uithoorn in de periode 2008 - 2015 wordt geconfronteerd. De nieuwe provinciale weg N201 wordt om de gemeente heen gelegd. Dit betekent dat de verkeersstromen in Uithoorn gaan veranderen. De komende jaren wordt een groot aantal projecten uitgevoerd om Uithoorn hierop voor te bereiden.

Het UVVP houdt niet op met het verbeteren en aanpassen van bestaande routes. De gemeente wil dat vervoer in Uithoorn veiliger wordt en dat het wooncomfort van haar inwoners naar een hoger plan wordt gebracht. Hiervoor geldt het motto: 'Drukker waar het kan, rustiger waar het moet'. Zo worden op verschillende plekken 30km-zones ingericht en worden de faciliteiten voor voetgangers en fietsers verbeterd. Uithoorn wenst volop ruimte te hebben om snel en veilig van a naar b te komen, of er nu per auto, openbaar vervoer, te voet of met de fiets wordt gereisd.

6 Milieuaspecten

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven en vindt een uitwerking plaats van enkele specifieke milieuaspecten.

6.1 Overzicht milieuaspecten

Aspect	Beleid
Ecologie	
- Vogelrichtlijngebieden	zie 2.4
- Habitatrichtlijngebieden	zie 2.4
- Ecologische Hoofdstructuur	zie 2.4
Bodemkwaliteit	zie 6.2
Geluidszones	geen nieuwe situaties in plangebied, waardoor niet van toepassing
Geluidhinderlijke bedrijven	niet toegelaten
Toegelaten milieucategorieën bedrijven;	1 en 2
Luchtkwaliteit	geen belastende bronnen in plangebied
Opvang vuilwater en afvalwater	riolering
Opvang hemelwater wegen	berm
Opvang hemelwater	oppervlaktewater en hemelwaterriool
Leidingen	niet van toepassing op plangebied
Externe veiligheid	vaar-, auto- en spoorwegen geen knelpunten risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten en niet aanwezig
Sociale veiligheid	heldere opbouw openbaar gebied open inrichting openbaar gebied en voorterreinen hoogwaardige inrichting beperkt vandalisme goede vindbaarheid (hoofd)toegangen

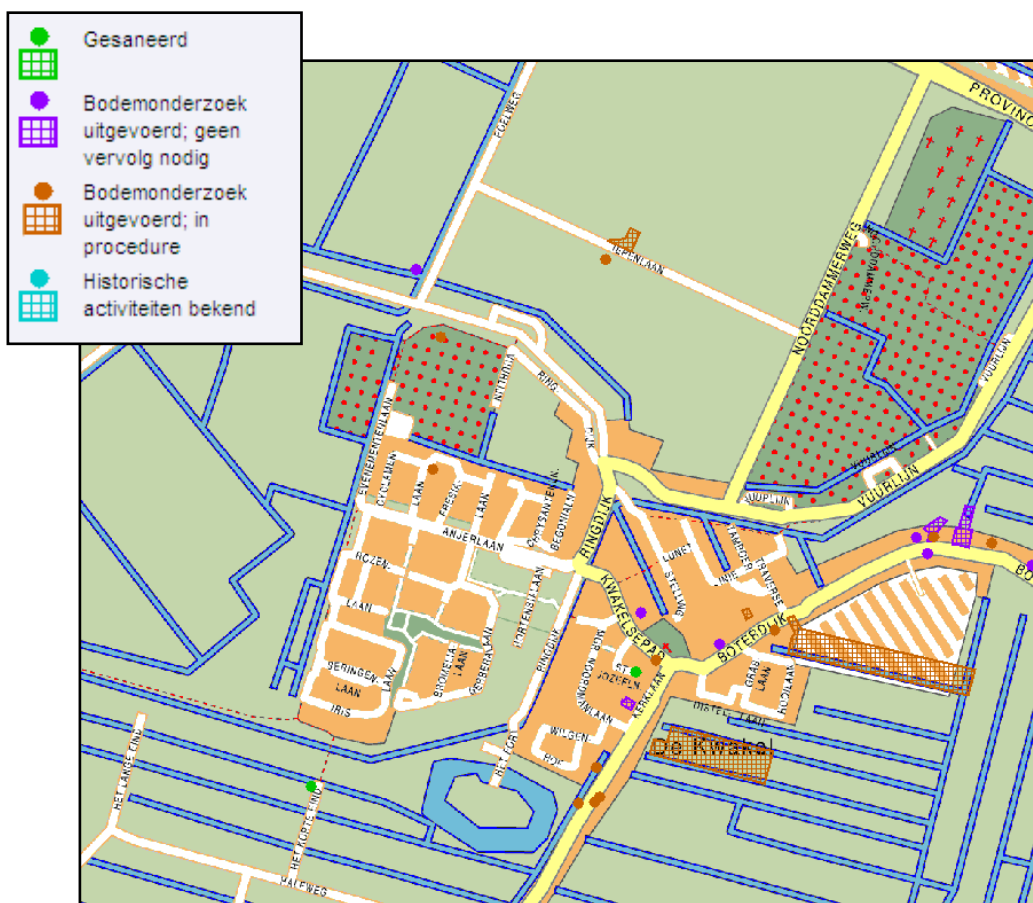
6.2 Bodem

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair tot doel het in stand houden van bestaande bestemmingen. Op percelen kan – binnen de looptijd van het bestemmingsplan – nieuwbouw of hergebruik plaatsvinden.

De belangrijkste bedreigingen voor de bodem, grondwater en waterbodem in het plangebied zijn:

- verkeer (direct en indirect);
- oliemorsingen, atmosferische depositie;
- recreatievaart op de ringvaart (direct en indirect);
- rechtstreekse lozingen;
- bewoning (direct en indirect);
- afval, ophogingen/verhardingen, atmosferische depositie (emissie van stookinstallaties), lozingen van afvalwater (al dan niet via een rioolwaterzuiveringsinstallatie);
- agrarische bedrijven;
- gebruik van bestrijdingsmiddelen op de landbodem (en afspoeling naar het oppervlaktewater).

Eventueel (nader) bodemonderzoek zal in het kader van de aanvragen om omgevingsvergunningen dienen te worden verricht. Rekening dient te worden gehouden met de bekende (verdachte) locaties van bodemvervuiling, zoals bekend bij het bodemloket van de provincie Noord-Holland en aangegeven op onderstaande kaart.



Uitsnede kaart bodemloket

In het plangebied is een twaalfstal locaties – zie onderstaande tabel – onderzocht in het kader van de Wet Bodembescherming, de zogenaamde Wbb-locaties.

<i>locatie</i>	<i>status beoordeling</i>	<i>vervolg</i>
Evenemententerrein	Niet bekend	Nader onderzoek
Cyclamenlaan 24	Niet bekend	Nader onderzoek
Het Korte Eind 1	Urgent, sanering binnen 4 jaar	Voldoende gesaneerd
Drechtdijk 20-13	Niet bekend	Nader onderzoek
Drechtdijk 8	Niet bekend	Uitvoeren oriënterend onderzoek
Kerklaan 16-26	Niet bekend	Voldoende onderzocht
Kerklaan	Niet bekend	Voldoende gesaneerd
Kwakelsepad 3	Niet bekend	Nader onderzoek
Boterdijk 205	Niet bekend	Voldoende onderzocht
Boterdijk 202	Niet bekend	Nader onderzoek
Boterdijk 193	Niet bekend	Nader onderzoek
Boterdijk 183	Niet bekend	Aanvullend nader onderzoek

Gegevens van het bodemloket (1 september 2008)

Indien binnen de looptijd van het bestemmingsplan op bovenstaande locaties ontwikkelingen zullen plaatsvinden dan zal conform de beoordeling en het vervolgadvis achter de locatie moeten worden gehandeld. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk op, in de tabel genoemde, locaties, zodat kan worden volstaan met het benoemen van de locaties. Voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid is per ontwikkeling beoordeeld of bodemonderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is, is het uitvoeren van bodemonderzoek als wijzigingsregel opgenomen.

6.3 Geluid

6.3.1 Wegverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarde. De hoogst toelaatbare waarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de hoogst toelaatbare waarde dient een hogere waarden-procedure te worden doorlopen.

Hoewel er woningen (en/of andere geluidgevoelige objecten) binnen de geluidszones van de Ringdijk (50 km/u), Noorddammerweg (60 km/u) en de Boterdijk (50 km/u) zijn gesitueerd (artikel 74 Wet geluidhinder) is een akoestisch onderzoek niet nodig. Binnen de 48 dB contour langs wegen zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan binnen dit bestemmingsplan en in de wijzigingsbevoegdheden is

het onderzoeken hiervan als randvoorwaarde opgenomen. In het uitvoeringsprogramma van het Uithoorns verkeer- en vervoerplan (VVVP) is opgenomen dat in de toekomst de Boterdijk zal worden heringericht. Na de herinrichting zal de Boterdijk worden ingericht als 30 km/u-weg.

6.4 Hinder

In de bestemmingsplanregels worden bestaande bedrijven en bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 – op basis van de uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999) – toegestaan. Vestiging van nieuwe geluidhinderlijke bedrijven is uitgesloten.

Gewezen wordt op het feit dat de Milieudienst een andere categorie-indeling hanteert dan de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". In de regels is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen, die op de VNG-uitgave is gebaseerd. Deze lijst is in de regels opgenomen in verband met de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan de bestaande.

6.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteits-eisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld

Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Doordat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is het toetsen van de luchtkwaliteit voor het gehele plangebied niet noodzakelijk. Voor de ontwikkelingen aan het Kwakelsepad is beoordeeld of onderzoek noodzakelijk is. Indien onderzoek noodzakelijk is, dan is deze randvoorwaarde als wijzigingsregel opgenomen. Het aspect 'luchtkwaliteit' is in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening zoals de 'Wet luchtkwaliteit' vereist.

6.6 Water

6.6.1 Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale be-

nadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar het kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt wordt genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

6.6.2 *Rijksbeleid*

Water wordt door het Rijk, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. Om deze reden is de Vierde Nota Waterhuishouding geïntegreerd in de Waterwet. Ook de Nota Ruimte ziet toe op het waterbeleid van het Rijk. De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

6.6.3 *Provinciaal beleid*

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

Voor nieuw stedelijk gebied (toename verhard oppervlak bij ontwikkelingen), dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet minimaal 10% van het bruto stedelijk gebied worden.

6.6.3.1 *Waterhuishoudingplan - Waterplan 2006 - 2010*

Klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling hebben steeds meer invloed op het waterbeheer. In het Provinciaal Waterplan 2006 – 2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar part-

ners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. In vervolg hierop zijn alle waterbeheerders, waaronder de Provincie, verplicht over een Waterplan 2010-2015 te beschikken.

6.6.4 Waterbeheerder

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Waterschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om: steden en land in te richten;

- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Naast het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het Waterschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond, als in de grond.

Overigens worden de uitvoerende taken van het Waterschap uitgevoerd door Waternet.

6.6.5 Gemeentelijk beleid

6.6.5.1 Milieubeleidsplan inzake water

Integraal waterbeheer is de landelijke strategie voor hoe omgegaan moet worden met water. Hierbij worden aspecten genoemd ten behoeve van de duurzaamheid zoals het tegengaan van vervuiling, het voorkomen van wateroverlast en verdroging en het behouden, versterken of realiseren van natuurwaarden en de zorgplichten voor hemelwater en grondwater. Een uitwerking van deze aspecten vindt plaats in het stedelijk waterplan en het rioleringsplan.

6.6.5.2 Stedelijk waterplan Uithoorn

In Uithoorn zijn twee partijen nauw met elkaar verbonden op het gebied van water, de gemeente Uithoorn en Waternet. Deze verbondenheid heeft geresulteerd in de wens om een gezamenlijke visie op het gebied van water voor de gemeente Uit-

hoorn op te stellen: een Waterplan. De visie uit het Waterplan, waarin wordt omschreven hoe omgegaan moet worden met water, is opgesteld voor de periode tot 2014. Uit het Waterplan blijkt dat De Kwakel een eigen waterpeil heeft waarbij de inlaat voor water plaatsvindt vanuit de Ringvaart.

In het Waterplan zijn watermaatregelen opgesteld. Deze watermaatregelen kunnen in drie terreinen verdeeld worden. Het gaat hierbij om de volgende terreinen:

- primaire waterthema's (veiligheid, wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit);
- ruimtelijke thema's (recreatie, beleving en natuur);
- beleid- en beheerthema's van water.

Primaire thema's

Alle primaire waterthema's worden omschreven aan de hand van een beschrijving van de huidige situatie en een streefbeeld. Bij het thema veiligheid is het voorkomen van overstromingen in de huidige situatie van groot belang en wordt er gestreefd naar een acceptabel veiligheidsniveau tegen overstromingen. Bij het thema wateroverlast is de aandacht gericht op het verwerken van grote hoeveelheden neerslag, waarbij in de toekomst gestreefd wordt om per jaar minder dan 1% kans op wateroverlast te hebben. Hierbij worden mogelijke maatregelen genoemd zoals het aanbrengen van extra berging in het lage deel van De Kwakel (De Kuil). Het omgaan met een te laag grondwaterpeil in de zomer is een aandachtspunt voor het thema watertekort. Hierbij moet gelet worden op een flexibel waterpeil, waarbij door het toelaten van water een tekort kan worden tegengegaan. Als laatste primaire waterthema wordt aandacht geschonken aan de waterkwaliteit, die bijvoorbeeld negatief beïnvloed kan worden door het overstorten van water uit de riolering bij hevige regenval waarbij vuil mee wordt gestort. Hierbij wordt gestreefd om de gemengde rioleringen zoveel mogelijk te scheiden. De Kwakel heeft voor een groot gedeelte een gemengde riolering.

Ruimtelijke thema's

Ten aanzien van het onderdeel natuur speelt de Vuurlijn een belangrijke rol als ecologische verbindingszone. In deze zone is het versterken van natuur, cultuurhistorie, recreatie en landschap de doelstelling. Deze doelstelling wordt ook nagestreefd door het Waterplan. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers is hierbij een concrete maatregel. Voor de belevingswaarde wordt in De Kwakel een combinatie gemaakt tussen cultuurhistorie en water. Doordat water een specifiek onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorie (Vuurlijn, Batterij III en Het Fort) ligt de nadruk op het versterken van deze onderdelen. Het onderdeel recreatie bestaat uit de activiteiten vissen, fietsen en wandelen langs het water en varen op het water. Er wordt gestreefd om de recreatieve waarde van het watersysteem te vergroten door middel van het aanleggen van voorzieningen als vissteigers en kanoroutes.

Beleid en beheer waterthema's

Ten aanzien van beleid is de wettelijk verplichte watertoets het belangrijkste instrument om alle nieuwe ontwikkelingen te controleren op hun invloed op het watersysteem. Hierbij kan, indien noodzakelijk, het treffen van maatregelen of compensatie worden toegepast om geen schade aan het watersysteem aan te brengen. Voor het beheer wordt een beheer- en onderhoudsplan opgesteld in samenwerking met Waternet, zodat het watersysteem minimaal op het bestaande niveau blijft.

Deelgebieden

De streefbeelden van de hiervoor genoemde thema's zorgen voor een verdeling van de gemeente in deelgebieden. De eerste van deze deelgebieden is het stedelijk gebruikswater. Voor De Kwakel geldt dat er voor een groot gebied nog een gemengd rioolstelsel is. De waterkwaliteit in dit gebied is matig tot plaatselijk slecht, bijvoorbeeld door riooloverstortingen. De belevingswaarde van het water in De Kwakel is redelijk goed, waarbij de dijken een belangrijke rol spelen, maar ook het aantrekkelijke recreatieve water rond het Fort. Daarnaast is aan de westkant van De Kuil een klein recreatiegebied met speelplaats aangelegd.

Het tweede deelgebied wordt aangeduid als stedelijk leefwater. De functie stedelijk leefwater geldt voor de gebieden met een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel. In het plangebied zijn het de relatief nieuwe woonwijken die deel uitmaken van de functie stedelijk leefwater, zoals bijvoorbeeld Wilgenhof, De Kwakel-Achter de kerk, Hooilaan/Distellaan en een gedeelte van De Kuil. Het streefbeeld voor stedelijk leefwater is gericht op recreatief gebruik doordat het water een hoge kwaliteit heeft. Invulling aan dit streefbeeld wordt reeds gegeven door het aanleggen van een kanoroute.

Het derde deelgebied is de natuur. Hieronder vallen het park Biezenwaard in Zijdeldwaard en het Zijdelmeer. Deze gebieden vallen buiten het plangebied. Er wordt gestreefd naar het versterken van de natuurwaarden, onder andere door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Ook verbetering van de waterkwaliteit staat op het programma.

Het vierde en laatste deelgebied zijn de nieuwe gebieden. Voor het plangebied gaat het hierbij om De Kwakel-Zuid en De Kuil III. Bij deze inrichtingen kan de structuur van het water worden verbeterd, bijvoorbeeld door zorg te dragen voor waterberging in het gebied. Ook kan aandacht worden geschonken aan natuurvriendelijke oevers. Het streven is om minimaal 25% van de oevers natuurvriendelijk te laten zijn. Gestreefd wordt naar voldoende waterberging en aandacht voor ecologie. Tevens zorgt de watertoets voor overleg met en inbreng van de waterbeheerder. De nieuwe gebieden moeten gaan behoren tot de functie stedelijk leefwater.

6.6.6 Bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan wordt in principe alleen de uitbreiding van de bestaande hoofdgebouwen en realisering van bijgebouwen mogelijk gemaakt. Het plan heeft immers een sterk conserverend karakter. Van nieuwe verhardingen is dus alleen sprake bij de nieuwe ontwikkelingen langs het Kwakelsepad. In de wijzigingsregels is opgenomen dat overleg met en instemming van de waterbeheerder benodigd is alvorens het wijzigingsplan kan worden opgesteld.

Bij het aanbrengen van verhardingen dient contact te worden opgenomen met de waterbeheerders, waarna in goed overleg bekeken wordt of er sprake is van uitbreiding van verharding, en zo ja, hoe deze verharding gecompenseerd kan worden door middel van bijvoorbeeld uitbreiding van het oppervlaktewater.

De gemeente Uithoorn staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder

andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. De mogelijkheden voor afkoppeling in De Kwakel zullen worden beperkt doordat noodzakelijke wijzigingen aan monumenten en karakteristieke panden niet mogen leiden tot een aantasting van de monumentale waarde en/of de karakteristieke waarde.

In het plangebied is een waterkering gelegen. Deze beschermt de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden. De waterkering in het plangebied ligt langs de ringvaart aan de zijde van het woongebied De Kuil. De waterkering is door middel van een dubbelbestemming opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

6.6.7 Advies Waternet (watertoets)

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan Waternet. De reactie van Waternet is in de bijlage samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien. Eventuele aanpassingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

6.7 Leidingen

Binnen het plangebied komen geen leidingen voor die een planologische bescherming behoeven.

6.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG, propaantanks en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

6.8.1 Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 26 juli 2004

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen regelt voor het bevoegde gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, vooral (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen.

Uit de risicoatlas blijkt daarnaast dat ten aanzien van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico voor de verschillende transportmodaliteiten geen knelpunten bestaan voor het plangebied.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit ver-

plicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen danwel planologisch mogelijk gemaakt die van invloed zijn op externe veiligheid voor nieuwe of bestaande (beperkt) kwetsbare objecten. Dit blijkt tevens uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. In de regels wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen op bedrijfsbestemmingen ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) uitgesloten.



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland

6.9 Duurzaam bouwen

De gemeente hanteert in het kader van duurzaam bouwen het principe dat het gebruik van uitlogbare materialen bij bouw of verbouw niet is toegestaan. Bij het duurzaam bouwen mogen geen nadelige effecten optreden voor de cultuurhistorische waarden van de bebouwing in het gebied. De cultuurhistorische waarden genieten prioriteit ten aanzien van het duurzaam bouwen. Ook stimuleert de gemeente om grondwater en hemelwater op eigen terrein te bergen.

7 Het juridische plan

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (digitaal en analoog), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gehanteerd. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Methodiek

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering) zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen en staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingen.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden en/of nadere eisen opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregel. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een strafregel, overgangsregel en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Wijze van toetsen

De regels en verbeelding zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient:

- in eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
- vervolgens dient in de regels onder de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming en eventueel de nadere detaillering van de doeleinden te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met de doeleinden;
- indien dit het geval is dan moet vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing worden gekeken naar de bebouwingsregels;
 - werken en werkzaamheden worden gekeken naar de regels voor het uitvoeren van andere-werken en werkzaamheden;
 - gebruik worden gekeken naar de gebruiksregels;
- indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke afwijkingsbevoegdheden worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

7.4 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 t/m 22 Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 23 Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze dubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Artikel 24. Algemene bouwregels

In de bouwbeplanning wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 25. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregels is een aantal vormen van gebruik opgenomen die in ieder geval strijdig worden bevonden.

Artikel 26. Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. In dit bestemmingsplan betreft dit de drie wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkelingen aan het Kwakelsepad.

Artikel 27. Algemene afwijkingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard of specifieke bouwwerken, zoals het vergroten van bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, het overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%.

Artikel 28. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan op welke stedenbouwkundige aspecten de bouwverordening uitsluitend van toepassing is.

Artikel 29. Overgangsregels

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in werking treden van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van in werking treden van dit plan plaatsvindt, mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 30. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.5 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen: "Agrarisch", "Agrarisch met waarden", "Bedrijf", "Centrum", "Cultuur en ontspanning", "Detailhandel", "Gemengd", "Groen", "Kantoor", "Maatschappelijk", "Natuur", "Recreatie", "Sport", "Tuin", "Ver-

keer”, “Water”, “Wonen”, “Wonen rondom Het Fort”, “Waarde - Archeologie”, “Waterstaat - Waterkering”.

Bestemming “Agrarisch”

De bestaande agrarische gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Nieuwe bedrijfswoningen worden in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Reden hiervoor is dat bedrijfswoningen tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering.

Binnen de bouwregels zijn normen gesteld voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning, voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning en, ten slotte, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor al deze bouwwerken gelden maximale maatvoeringen. Voor sommige maatvoeringen is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw is een glastuinbouwbedrijf toegestaan.

Bestemming “Agrarisch met waarden”

De bestaande agrarische gronden met waarden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud, het herstel of de ontwikkeling van landschapswaarden. Ter bescherming van de landschapswaarden is het bebouwen van de gronden niet mogelijk en is tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen. Normaal beheer of onderhoud kan zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Bestemming “Bedrijf”

De bestemming “bedrijf” is van toepassing op de bestaande groothandel in artikelen voor bloemisterijen en de overige bedrijven en nutsvoorzieningen die in het plangebied gevestigd zijn. Hier is ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning een bedrijfswoning toegestaan, waarbij voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning is aangesloten op het beleid van de “ruime jas” bestemmingen.

Voor bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn normen opgesteld. Voor al deze bouwwerken gelden maximale maatvoeringen. Voor sommige bouwwerken is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Tevens is een afwijkmogelijkheid opgenomen om andere bedrijven op deze locatie toe te staan. Het gaat hierbij om bedrijven in de milieucategorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bestemming “Centrum”

De gronden rond de kruising van de linten en het Kwakelsepad hebben een mengbestemming gekregen, namelijk de bestemming “Centrum”. Deze bestemming maakt het mogelijk om eenvoudig functies uit te wisselen. Hierdoor wordt de gewenste dynamiek in dit deel van het dorp gerealiseerd. De verdiepingen boven de centrumfuncties mogen worden gebruikt voor wonen. De horecapanden zijn binnen de centrumbestemming specifiek aangeduid. Horecapanden kunnen een flinke uitstraling op de omgeving hebben door terrassen, late openingstijden, veel aan- en

afvoerbewegingen en muziek. Het is daarom niet gewenst om overal horeca aan te treffen. Dit is de reden om de horeca op te nemen op de percelen waar dit nu al voorkomt.

De bouwvlakken van de bestemming “Centrum” zijn niet al te strak opgenomen, zodat er ruimte bestaat voor kleine uitbreidingen. Ten aanzien van de (boven)woningen is het beleid van de “ruime jas” bestemmingen opgenomen ten behoeve van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Ook het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is mogelijk zolang de maximale bouwhoogte hiervoor niet wordt overschreden.

Bestemming “Cultuur en ontspanning”

In zijn algemeenheid wordt de bestemming “Cultuur en ontspanning” gebruikt voor activiteiten die gericht zijn op cultuur en ontspanning en die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. De bestemming “Cultuur en ontspanning” is opgenomen voor de voormalige baanwachterswoning aan de Noorddammerweg. Binnen de bestemming is alleen het vestigen van een atelier mogelijk conform de bestaande situatie. Dit is door middel van een aanduiding als zodanig opgenomen. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Reden hiervoor is de monumentale status van het pand waarvoor een eigen toetsingsregime geldt door middel van het gemeentelijke monumentenbeleid. Het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde is wel mogelijk met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Bestemming “Detailhandel”

De winkel in zonweringen aan het Kwakelsepad heeft de bestemming “detailhandel” gekregen. Vanwege de ligging buiten het centrum is het perceel niet bestemd met de bestemming “Centrum”. In de regels is een uitdrukkelijk verbod op de verkoop van volumineuze goederen opgenomen. De verkoop van volumineuze goederen wordt niet passend geacht in de dorpskern De Kwakel. De bouwregels zijn gericht op de bestaande bebouwing en het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bestemming “Gemengd”

Het Fort bij De Kwakel is bestemd als “gemengd” vanwege de verschillende functies die in Het Fort worden uitgeoefend. In hoofdzaak is Het Fort bestemd ten behoeve van dagrecreatie, maar ook een atelier en horeca zijn toegestaan. Deze laatste functies voorzien in financieel draagvlak voor het onderhoud van Het Fort. Toch dient Het Fort in hoofdzaak te bezichtigen te zijn vanwege zijn historische betekenis. Om te zorgen dat het gaat om dagrecreatie is een specifiek verbod voor het plaatsen van kampeermiddelen en permanente bewoning opgenomen in de regels.

Vanwege de historische betekenis en de hieraan gekoppelde bescherming vanuit het provinciale monumentenbeleid, de Nota Belvédère en de aanwijzing als UNESCO werelderfgoed heeft Het Fort de aanduiding karakteristiek gekregen. Sloopwerkzaamheden aan het bouwwerk mogen niet zomaar worden uitgevoerd. De beschermende regeling hiervoor is opgenomen in de hierboven beschreven beleidsstukken.

Bestemmingen “Groen” en “Verkeer”

De bestemmingen “Groen” en “Verkeer” zijn van toepassing op de openbare ruimte in het plangebied en kennen een grote mate van flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de openbare ruimte kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden. Grote verharde oppervlakten zijn niet mogelijk binnen de bestemming “Groen” zodat voldoende zekerheid wordt geboden dat deze gebieden als groenstrook of plantsoen dienst zullen blijven doen. Garageboxen binnen de bestemming “Verkeer” hebben een aanduiding gekregen met hieraan bouwregels gekoppeld. Binnen de bestemming “Groen” is een specifieke bouwaanduiding 5 opgenomen voor de realisatie van een gebouw voor het besturingssysteem van de ophaalbrug naar het Fort.

Bestemming “Kantoor”

Voor de bestemming “Kantoor” is dezelfde achterliggende gedachte van toepassing als bij de bestemming “Detailhandel”. De ligging buiten het centrum zorgt dat alleen het bestaande gebruik wordt toegestaan.

Afgeweken kan worden voor het bebouwingspercentage, het plat afdekken van de gebouwen en het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze afwijkingen zijn conform de bestaande rechten opgenomen.

Bestemming “Maatschappelijk”

De maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming “Maatschappelijk” gekregen, zo nodig met een specifieke aanduiding. Vanwege de grote variëteit aan maatschappelijke functies is gekozen voor het opnemen van de verschillende aanduidingen. Tevens wordt op deze wijze de leesbaarheid van de verbeelding vergroot.

Alle functies kennen dezelfde bouwregels conform de bestaande rechten. Zo dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Hierbij geldt dat de begraafplaatsen een beperking van de maximale bouwhoogte tot 3 meter kennen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bestemming “Natuur”

De ecologische verbindingszone die door De Kwakel loopt volgt in zijn geheel de Vuurlijn. Dit gedeelte van het plangebied is daardoor bestemd met de bestemming “Natuur”. Binnen deze bestemming is naast het behouden, herstellen en/of ontwikkelen van natuurgebieden en landschapswaarden ook agrarisch medegebruik mogelijk op de dijklichamen van de Vuurlinie.

Er zijn geen bouwvlakken opgenomen waardoor het realiseren van gebouwen niet mogelijk is. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn slechts mogelijk met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Hiermee zijn erfafscheidingen voor het houden van vee mogelijk.

Ter bescherming van de natuurgebieden en landschapswaarden is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van uitvoeren van werken, geen bouwwer-

ken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Normaal beheer of onderhoud kan zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Bestemming "Recreatie"

De als "Recreatie" bestemde gronden zijn bedoeld voor dagrecreatie. Hierbij is in het plangebied een onderverdeling in dagrecreatie, een evenemententerrein en een volkstuinencomplex opgenomen. Op het evenemententerrein wordt een grotere bouwhoogte voor bouwwerken toegestaan die ten behoeve van een evenement of een schaatsbaan worden gebouwd.

Voor het volkstuinencomplex zijn de bestaande rechten overgenomen in dit bestemmingsplan. Zo is het mogelijk om tuinhuisen en bijgebouwen te realiseren. De grotere volkstuinen, die zijn ontstaan door samenvoeging van twee volkstuinen, hebben de mogelijkheid om een groter oppervlak aan tuinhuisen en bijgebouwen te bouwen. Deze percelen zijn aangeduid met de specifieke bouwaanduiding - 3 (sba - 3). Permanente bewoning is expliciet niet toegestaan evenals nachtverblijf gedurende de periode 15 maart en 15 oktober van elk jaar.

Bestemming "Sport"

De sportterreinen en –voorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Tevens is voor de horecagelegenheid en voor de discotheek bij het sportcomplex aan de Noorddammerweg een aanduiding opgenomen, evenals voor de horeca bij de sportvelden van KDO. In de bouwregels is, in afwijking van de algemene regeling op dit punt, bepaald, dat gebouwen alsmede tribunes in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd, maar dat gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud buiten deze vlakken zijn toegestaan tot een bepaalde maximumoppervlakte.

Bestemming "Tuin"

Deze bestemming betreft de niet openbare gronden (de openbare gronden hebben veelal de bestemming groen), die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ter plaatse van de aanduiding garage, garages toegestaan. De aanduiding garage is opgenomen voor de garages die vanuit hun stedenbouwkundige opzet in de voortuinen zijn gesitueerd.

Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "Water". Ook de realisatie van bruggen en viaducten is mogelijk binnen deze bestemming evenals overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Tevens is het steigerbeleid van Uithoorn opgenomen in deze bestemming. Conform het steigerbeleid is ook het realiseren van bootbergingen en/of verhoogde steigers mogelijk. Voor De Kwakel is van belang dat alleen bij monumenten en in de Ringvaart het realiseren van steigers en bootbergingen niet mogelijk is. De steiger of bootberging mag over de gehele breedte van het perceel worden gerealiseerd met een maximum van 15 meter. Daarnaast geldt dat de steiger of bootberging maximaal 20% van de breedte van de watergang, waarin het bouwwerk is gelegen, mag bedragen met een maximum van 1,2 m. Overigens mogen bootber-

gingen plat of met een licht hellende kap worden uitgevoerd. Overige maatvoeringen zijn opgenomen in de regels. Voor het realiseren van (bouw)werken op, in of nabij de bestemming “Water” is vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk.

Bestemming “Wonen”

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden.

Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal. Daarmee is nieuwbouw van extra woningen niet mogelijk.

Voor enkele woningen is een aanduiding karakteristiek opgenomen. Het betreft hier woningen die een bijzondere kwaliteit hebben voor De Kwakel, maar geen monumentale status hebben. Bij deze woningen dient de uitwendige hoofdvorm, bepaald door nokhoogte, goothoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te blijven. Ter bescherming van deze hoofdvorm is een omgevingsvergunningstelsel voor sloopwerkzaamheden opgenomen.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van maatvoering. De hoofdgebouwen kennen een maximale bouwhoogte en een maximale goothoogte op de verbeelding. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is de maatvoering uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Om dit te voorkomen zijn de bouwvlakken uit de bestaande bestemmingsplannen overgenomen.

Uithoorn hanteert in de nieuwe bestemmingsplannen voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een globale, flexibele regeling, het beleid van de “ruime jas” bestemmingen. Door dit beleid bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen toe te passen ontstaat uniformiteit in de regelingen. Deze uniformiteit is tevens wenselijk vanuit het oogpunt van het digitaliseren van de bestemmingsplannen. Alle bestemmingsplannen zullen dezelfde bestemmingsomschrijvingen, begrippen en bestemmingsaanduidingen hebben. Het beleid van de “ruime jas” bestemmingen kent ruimere bebouwingsmogelijkheden dan de vigerende bestemmingsplannen, waardoor flexibiliteit ontstaat. Een uitzondering op het beleid van de “ruime jas” bestemmingen zijn de percelen aan de noordzijde van de Boterdijk (nrs. 146 t/m 178). Deze voormalig agrarische percelen kennen in de bestaande plannen een mogelijkheid tot een groter aantal vierkante meters aan bijgebouwen. Dit recht is in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Reden hiervoor is de grote oppervlakte van de percelen, waardoor stedenbouwkundig een grotere oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. In de regels

is dit geregeld door deze percelen te voorzien van een aanduiding speciale bouw-aanduiding - 1 (sba - 1). Een andere uitzondering betreft het realiseren van aan- en uitbouwen op de eerste verdieping aan de achtergevel van de woningen aan de Seringenlaan tot maximaal 1,8 m. Dit betreft een bestaand recht dat door middel van een specifieke bouwaanduiding - 2 (sba - 2) in het bestemmingsplan is opgenomen.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Om te zorgen dat er geen activiteiten die milieuhinderlijk zijn worden gerealiseerd, is gekozen om alleen activiteiten toe te staan die vallen onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Het enige effect is een bezoeker die het beroep of bedrijf aan huis bezoekt. Het extra verkeer dat een dergelijk bezoek met zich meebrengt, valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Daarnaast is het van belang dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling moet hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat de activiteit kleinschalig blijft. De woonfunctie dient primair te blijven. Dit houdt in dat de bewoner de woning slechts voor een beperkt deel mag gebruiken voor de activiteit. Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan. Het tegelzettersbedrijf op het perceel Boterdijk 202 is qua bedrijfsvoering en oppervlakte afwijkend om als aan huis verbonden bedrijf te worden aangemerkt. Om deze reden heeft dit tegelzettersbedrijf de aanduiding bedrijf gekregen.

Ten slotte zijn er nog afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het vergroten van de maximale bouwhoogte voor enkele bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor het vergroten van het oppervlak van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf. Aan deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld.

Bestemming “Wonen rondom Het Fort”

Vanwege de karakteristieke bebouwing van de voormalige recreatiewoningen rondom Het Fort is voor deze woningen een aparte bestemming opgenomen waarin de karakteristieke vorm gewaarborgd blijft. Binnen deze bestemming is het eveneens mogelijk om aan huis verbonden beroepen of bedrijven te vestigen. De regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is anders dan die van de bestemming “Wonen”. De regeling is opgenomen conform de bestaande mogelijkheden voor uitbreiding van de woningen. Voor het realiseren van extra toegangsdeuren en voorportalen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen evenals voor het vergroten van het gedeelte van het oppervlak dat voor het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf mag worden aangewend. Aan deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld.

Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”

Een deel van De Kwakel is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als gebied van archeologische waarde. Bouwactiviteiten kunnen die waarden verstoren en zijn daardoor niet zonder meer toegestaan in dit gebied. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” ziet daar op toe. Naast deze bescher-

mende regeling die voor bepaalde gebieden en gebouwen is opgenomen, geldt dat de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) voor bepaalde situaties bescherming biedt. Voor wat betreft de regelingen voor de diverse functies in het plangebied die kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden bieden, zoals de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt dat dergelijke uitbreidingsmogelijkheden onder de zogenaamde “kruimelgevallen” vallen zoals is opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Daarin wordt bepaald dat de archeologische onderzoeksverplichting niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Voor dit bestemmingsplan is dan ook gekozen om alleen voor het gebied dat wordt bestemd als “Waarde - Archeologie” geen bebouwing toe te staan met een grotere oppervlakte dan 100 m² tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord of kunnen worden ontzien door aanpassingen aan het bouwplan.

Dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”

De ringvaart stroomt door De Kwakel. Voor het behoud van de waterkering geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het realiseren van gebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is.

8 Handhaving en uitvoering

8.1 Inleiding

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgescreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.

De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controlebaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is. De gemeente heeft getracht om in het onderhavige plan de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden conform de bestaande regelingen uit de vigerende plannen. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie etc.

Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

8.2 Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente Uithoorn is verwoord in de handhavingsnotitie 'Op weg naar een betere handhaving van de bouwregelgeving in de gemeente Uithoorn'. In het handhavingsbeleid wordt ook ingegaan op de toetsing aan de onderdelen veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu uit het Bouwbesluit.

Om het stellen van prioriteiten mogelijk te maken is in het handhavingsbeleid een paragraaf opgenomen waarin verschillende weegfactoren worden gekoppeld aan 8 belangrijke onderdelen. Deze 8 belangrijke onderdelen zijn;

- Risico op persoonlijk letsel;
- Maatschappelijk belang;

- Juridisch risico;
- Risico voor de volksgezondheid;
- Duurzaamheid;
- Regelmatig terugkerende fouten/klachten;
- Overlast/hinder;
- Gevolgen moeilijk omkeerbaar/onevenredige kosten.

De weegfactoren of het optellen van een combinatie van de weegfactoren zorgt voor een score. Aan de hand van deze score wordt afgewogen of er direct handhavend wordt opgetreden, of er een afweging moet worden gemaakt over handhavend optreden of dat er niet handhavend wordt opgetreden. Het handhavingsbeleid wordt afgesloten met een aantal punten waarmee een professionalisering van handhaving door Bouw- en Woningtoezicht wordt bereikt.

8.3 Inventarisatie en retrospectieve toets

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is het plangebied geïnventariseerd. Op basis van de inventarisatie is gekeken op welke onderdelen de huidige situatie afwijkt van de situatie zoals deze in de vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd. Hieruit bleek dat, op enkele uitzonderingen na, in het gehele plangebied geen grote afwijkingen zijn geconstateerd. Indien geen afwijkingen zijn aangetroffen zijn de rechten uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De uitzonderingen zijn ingetekend op de wijze zoals de gronden op het moment worden gebruikt of zijn vergund door het College van burgemeester en wethouders.

9 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een overwegend conserverend plan waarbij geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie mogelijk wordt gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet verplicht. Wel worden drie ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. De financiële haalbaarheid van deze ontwikkelingen hoeft pas ten tijde van het opstellen van een wijzigingsplan te worden aangetoond. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien er geen sprake van een bouwplan wordt mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro.

10 Procedure

De procedure die het bestemmingsplan De Kwakel volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

10.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Met betrekking tot het houden van inspraak bij bestemmingsplannen heeft de gemeente Uithoorn gekozen voor een uniforme aanpak. Deze uniforme aanpak is opgenomen in de procesbeschrijving “planproces bestemmingsplannen” van de gemeente Uithoorn. Gekozen is voor het houden van een inloopavond waarbij het mogelijk is om door middel van een inspraakformulier een inspraakreactie in te dienen. Aansluitend bestond de mogelijkheid om binnen een termijn van 2 weken na de inloopavond schriftelijk inspraakreacties in te dienen bij het College van burgemeester en wethouders.

De ingediende inspraakreacties zijn in de bijlage samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

10.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage van deze toelichting zijn de reacties van de overlegpartners samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

10.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Ingediende zienswijzen zijn in de bijlage samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.