

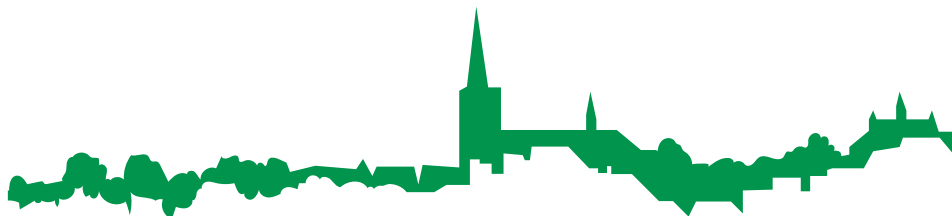
BESTEMMINGSPLAN HERZIENING ZIJDELVELD 58





BESTEMMINGSPLAN HERZIENING ZIJDELVELD 58 GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	07 - 06 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPherzZijdelveld58-VG01
Auteur(s)	Laura Meijers, Zoë Zeegers



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

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.3	Plangebied	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5.	Randvoorwaarden	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Archeologie	18
5.3	Bedrijven en milieuzonering	19
5.4	Bodemkwaliteit	20
5.5	Externe veiligheid	21
5.6	Flora en fauna	23
5.7	Geluid	24
5.8	Luchtkwaliteit	25
5.9	Luchtvaart	26
5.10	Water	27
6.	Juridische aspecten	35
6.1	Verbeelding	35
6.2	Planregels	35
6.3	Toelichting op de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de veranderende bouwplannen voor de locatie Zijdelveld 58 in Uithoorn.

In december 2012 is het door Ordito opgestelde bestemmingsplan Zijdelveld 58 (NL.IMRO.0451.BPZijdelveld58-VG01) vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de realisatie van één vrijstaande woning op het zijperceel van de woning op nummer 57 mogelijk gemaakt. Inmiddels zijn de plannen voor de locatie gewijzigd. In plaats van één vrijstaande woning is de eigenaar voornemens twee-aaneengeschakelde woningen te realiseren. Ten opzichte van het eerdere bouwplan komt het dubbele woonhuis iets verder naar het oosten te liggen om het kavel beter te kunnen verdelen. Hiervoor dient de ligging van het bouwvlak aangepast te worden en de bouwaanduiding gewijzigd te worden van ‘vrijstaand’ naar ‘twee-aaneen’.

De gemeente heeft laten weten medewerking te willen verlenen om de nieuwe bouwplannen mogelijk te maken door middel van het opstellen van een bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het Zijdelveld 58 is gelegen in de wijk Thamerdal. De locatie is gelegen in het historische woonlint Zijdelveld en grenst aan het Zijdelmeer. Het perceel is voor driekwart omsloten door water. Aan de oost-zuidzijde grenst het kavel aan de bestaande vrijstaande woning Zijdelveld 57.



Figuur 1 Ligging plangebied (pdok viewer, oktober 2018)

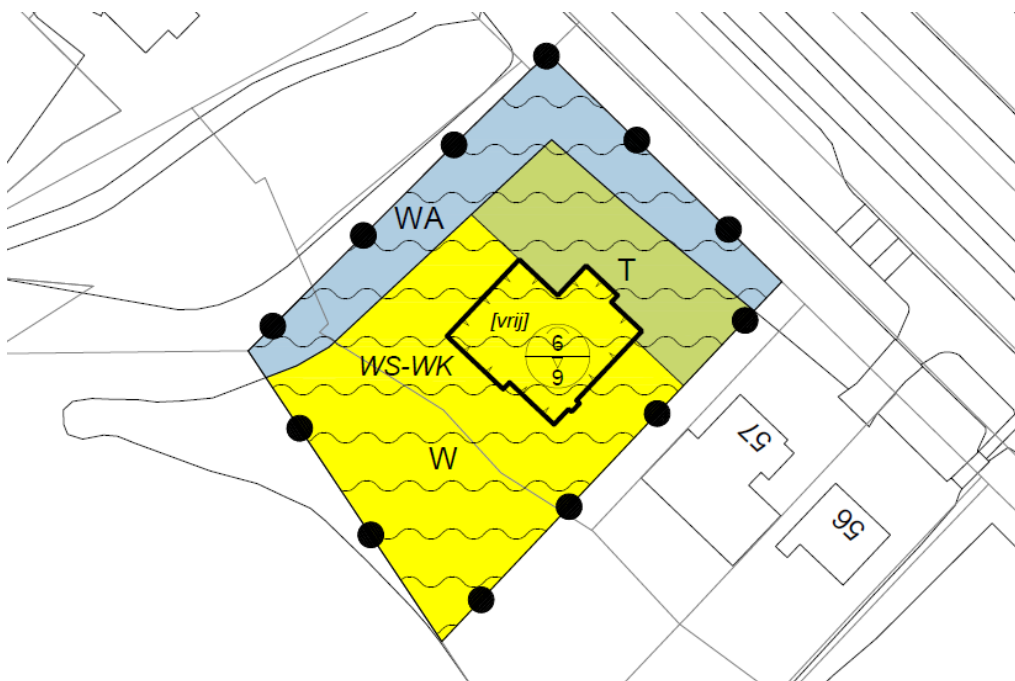
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Zijdeveld 58', vastgesteld op 13 december 2012. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, erven en parkeren. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Aan de voorzijde van het perceel geldt de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verder geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemming is bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering. Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering en ten behoeve van de overige bestemmingen. Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit:

- Geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- Niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
- Geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering;
- Alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Zijdeveld 58'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. De bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen de planregels aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau toegelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Tot slot wordt in hoofdstuk zeven de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst wordt de ligging in grotere schaal toegelicht. Daarna wordt de historie van het gebied toegelicht, waarna de bestaande situatie beschreven wordt.

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten met als doel verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer in de regio.

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

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

In de achttiende en negentiende eeuw is de Stelling van Amsterdam aangelegd, een aaneenschakeling van forten, dijken en sluizen in het Noord-Hollandse en Utrechtse landschap ter verdediging van Amsterdam. Uithoorn maakt hier ook onderdeel van uit.

Na de komst van de spoorlijn en later de provinciale weg komt Uithoorn pas echt tot ontwikkeling met de realisatie van de wijken Thamerdal, Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk. Bij de verstedelijking

van de polders zijn de patronen van de droogmakerijen leidend. De wijken hebben elk hun eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerpprincipes uit de betreffende ontwikkelingsperiodes.

Het plangebied behoort tot de wijk Thamerdal, een naoorlogse uitbreidingswijk ten noordwesten van het centrum van Uithoorn.

2.3 Plangebied

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

Na het plangebied blijft de individuele lintbebouwing gehandhaafd, maar wordt de bebouwing grootschaliger. De percelen aan het Zijdelveld zijn te bereiken middels een bruggetje, aangezien tussen de weg en de percelen water is gelegen. Tussen de woningen in zijn op verschillende plaatsen doorzichten naar het achtergelegen Zijdelmeer.

Het plangebied wordt aan drie zijden omsloten door water. Aan de oost-zuidzijde staan twee bestaande vrijstaande woningen (nummer 56 en 57).



Figuur 3 Woningen nr. 56 en 57 (Google Maps, oktober 2018)

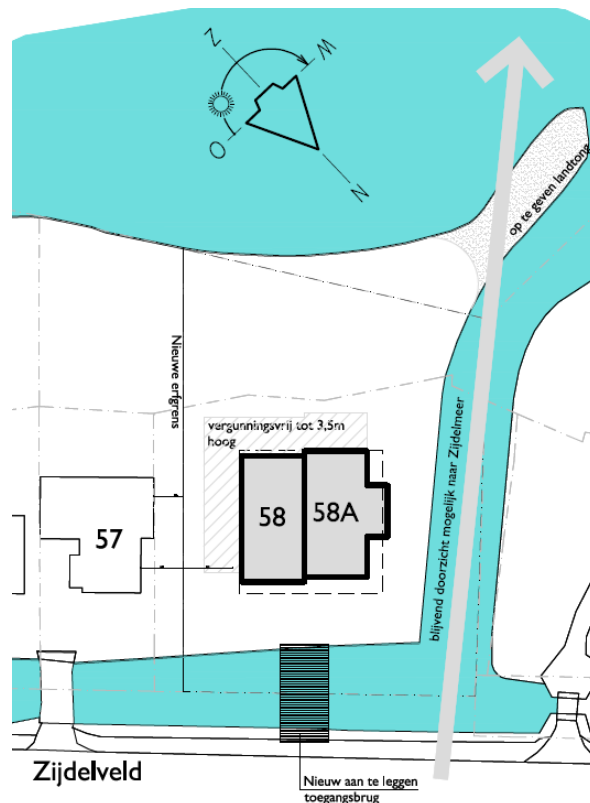
Het plangebied is oorspronkelijk de zijtuin van de woning op nummer 57, bestaande uit gras met daaromheen bossage.



Figuur 4 Bestaande situatie plangebied (Google Maps, oktober 2018)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft het realiseren van twee nieuwe woningen. Ten opzichte van het eerdere bouwplan komt er een dubbele woonhuis in plaats van één vrijstaande woning. Daarnaast komt het bouwvlak iets verder naar het oosten te liggen, zodat het perceel beter gesplitst kan worden. Om de twee woningen mogelijk te maken wordt tevens het bouwvlak iets vergroot. Hierbij is wel rekening gehouden dat aan weerszijde voldoende doorzicht is naar het Zijdelmeer. Zo wordt aan de oostzijde van woning met nr 58a vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Daarnaast wordt de landtong achter het perceel meegenomen in dit bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Water'.



Figuur 5 Toekomstige situatie (architekten- en Ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v.)

Met betrekking tot de maatvoering van de bouw- en goothoogte wordt aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Zijdenveld 58' en zodoende ook bij de omliggende woningen. De nieuw te bouwen woningen bestaan uit twee woonlagen met kap. De woning krijgt in een nok van maximaal 9 meter en een goot van maximaal 6 meter. Qua vorm wordt aangesloten bij de stijl van het bestaande lint. Door het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen voor de gevelbekleding past de woning goed in de natuur.

Buiten het bouwvlak geldt dat gebouwd mag worden mits dit niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering, geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering en overleg is gevoerd met de beheerder van de waterkering.

Om toegang tot het perceel te krijgen wordt een nieuwe toegangsbuis aangelegd. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Waardoor parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



STRAATGEVEL (NOORDOOST)



TUINGEVEL (ZUIDWEST)

Figuur 6. Impressies

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2050

op 19 november 2018 door Provinciale Staten de omgevingsvisie 2050 vastgesteld. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn voor klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking, bereikbaarheid, gezonde leefomgeving, economische transitie en natuur en biodiversiteit.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Randvoorwaarden zijn geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie wil zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen ontwikkelen, ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur clusteren en rekening houden met de ondergrond.

De volgende 7 strategische hoofdpogingen zijn door de provincie geformuleerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.
5. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren;
6. Bij nieuwe ontwikkelingen in de wateren (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer, Markermeer, IJmeer en Gooimeer) wordt aangesloten op de karakteristieken van de kustlijnen;
7. Ecologische verbindingen worden behouden en aangevuld, met oog op robuuster maken van het ecologisch systeem in de kustgebieden, inclusief de grote wateren.

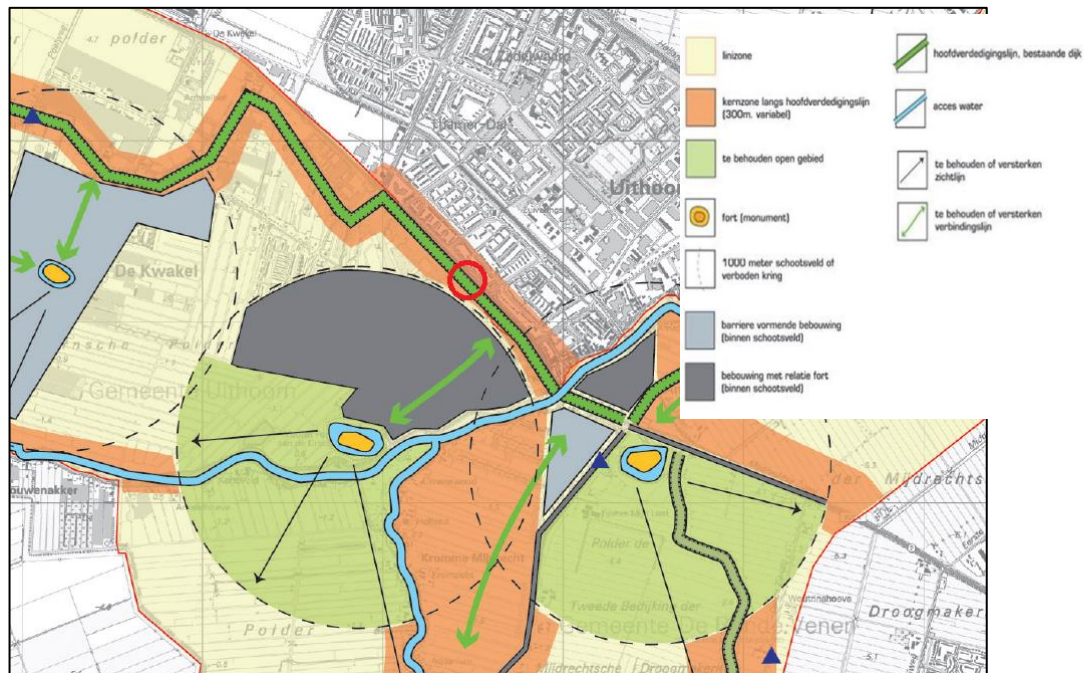
Vanuit de omgevingsvisie 2050 zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam tegen de ruimtedruk in de stedelijk omgeving is op provinciaal niveau een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling.

De Stelling is opgedeeld in deelgebieden. Uithoorn is gelegen binnen het deelgebied 'Aalsmeer'. Opvallend voor dit deelgebied is dat de forten op enige afstand van de Vuurlinie liggen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen is daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar ook op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindingen binnen het Stellingsysteem.

Het beeldkwaliteitsplan wordt verder uitgewerkt in onderstaand ruimtelijk beleidskader.



Figuur 7 Deelgebied Aalsmeer (Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, 2008)

Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam

Door het opstellen van het provinciaal Beeldkwaliteitsplan is een streefbeeld opgesteld evenals een toetsingskader voor de ruimtelijk en landschappelijke vormgeving van de Stelling. De belangrijkste kaders zijn vervolgens vastgelegd in het Ruimtelijke Beleidskader.

Het Ruimtelijke beleidskader maakt onderscheid in drie zoneringen binnen het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam, met ieder hun eigen beleidsregime (stellingzone, kernzone en monumentenzorg). Dit ruimtelijk beleidsregime is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Nieuwe ontwikkelingen moet worden getoetst aan het ruimtelijke beleidskader. Het plangebied ligt in de 'Stellingzone' en in de 'Kernzone langs hoofdverdedigingslijn (300 m, variabel)'.

Stellingzone

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

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Open houden van schootcirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen.

Kernzone

De kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootcirkels rond de forten. In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in dat ontwikkeling zijn toegestaan die:

- De ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;

- Niet leiden tot significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
- Niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passen in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. Bijzondere aandacht heeft de blijvende herkenbaarheid van Stellingdijken die specifiek voor de Stelling zijn aangelegd, zoals de Vuurlijn in de gemeente Uithoorn.

Het ruimtelijke beleid per deelgebied blijft maatwerk en concentreert zich op het open houden van schootcirkels, zichtlijnen en behoud van accessen. De algemene beleidslijnen per deelgebied zijn mede gebaseerd op de beschrijvingen en aanbevelingen voor de deelgebieden uit het Beeldkwaliteitsplan.

Voor het deelgebied Aalsmeer is de Stellingzone niet als open ruimte herkenbaar. Ook de relatie tussen de forten en hoofdverdedigingslijn is niet zichtbaar. In het beeld voor de Stelling zijn forten interieur van het stedelijk gebied. Waar nog open (water)gebied is, de schootcirkels met namen aan de aanvalszijde open houden van stedelijke bebouwing. Waar dat nog mogelijk en reëel is: groen blauwe verbindinglijnen versterken.

Met de realisering van de twee woningen wordt voldaan aan het ruimtelijke beleidskader. De woningen worden gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint. Daarnaast wordt er openheid naar het achterliggende landschap gecreëerd door tussen de woningen ruimte open te laten.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijk Verordening (PRV) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de geconsolideerd provinciale ruimtelijke verordening (april 2018), die in werking is getreden in mei 2018. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

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

Vanuit de PRV zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Conclusie

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

Met de realisatie van de twee woningen wordt het bestaande bebouwingslint aangevuld. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en schaal en wordt tevens aandacht besteed aan het in stand houden van de zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de opgaven in Oud Uithoorn.

Economische visie

Op 11 februari 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemening van wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere ‘verdienstelijking’ van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kan worden.

Woonvisie Uithoorn

In december 2012 is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn 2013-2023 heeft als ondertitel ‘Meer keuzen voor de consument’.

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Nieuwbouw benut de gemeente om leemten op te vullen die vanuit de lokale vraag geconstateerd worden en voor gezinnen. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn er drie speerpunten geformuleerd:

1. Invloed voor de woonconsument:
Gestreefd wordt naar meer variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van de verschillende woongebieden, door de woonconsument een sterke positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen.
2. Betaalbaarheid:
De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positie van middelinkomens op de woningmarkt te versterken.
3. Wonen met welzijn en zorg:
Op het gebied van wonen met welzijn en zorg worden de mensen en buurt als vertrekpunt genomen. Gestreefd wordt om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten. Samen met woningcorporaties en aanbieders van zorg en welzijn dienen er voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden die afgestemd zijn met zorg en welzijn.

Voor nieuwbouwwoningen staat onder ander het volgende opgenomen in de visie: de marktomstandigheden vragen om een zorgvuldige fasering en programmering in beperkte aantallen. De gemeente wil fasering en kwalitatieve invulling in overleg met partners vormgeven.

Momenteel is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden volkshuisvestelijke uitgangspunten geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met kenmerken van de betreffende locatie.

Het plangebied is gelegen in het bestaande woonlint 'Zijdelveld'. Door het realiseren van twee aaneengesloten woningen op deze inbreidingslocatie, wordt op een zorgvuldige wijziging aangesloten bij de behoefte van de woonconsument.

Actieplan Wonen

De hierboven beschreven Woonvisie geeft duidelijke uitgangspunten voor het woonbeleid, maar is tegelijkertijd weinig concreet uitgewerkt. Sinds het opstellen van de Woonvisie zijn knelpunten op de woningmarkt ontstaan. Daarnaast dient de woningmarkt iedere drie jaar te worden geëvalueerd. Om deze redenen is in 2016 een woningmarktanalyse uitgevoerd. De bevindingen zijn afgezet tegen de gemeentelijke ambities en kaders uit de Woonvisie en het wettelijk kader vanuit het Rijk. Dit heeft geleid tot twaalf maatregelen in het Actieplan Wonen. Met dit actieplan wil Uithoorn de Woonvisie meer concreet maken en de beperkte sturingsmogelijkheden van de gemeente inzetten voor mensen die knelpunten op de woningmarkt het meest ondervinden.

Maatregelen:

Vergroten van het middensegment en verbeteren van de doorstroming:

- Maatwerkoplossingen voor doorstroming;
- Stimuleren middensegment huur;
- Stimuleren goedkope koopsegment;
- Starterslening continueren.

Tijdelijke huur en/of contracten:

- Tijdelijke sociale huurwoningen;
- Inzetten van tijdelijke huurcontracten.

Ondergrens aan de sociale huurvoorraad stellen:

- Ondergrens vaststellen aan voorraad sociale huurwoningen op basis van pragmatische uitgangspunten.

Diverse maatregelen:

- Woningdelen faciliteren;
- Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma;
- Versnellen woningbouw door hard maken van zachte plannen;
- Afstemming woningbouw met regiogemeenten;
- Ruimte bieden voor het aanpassen van woningen.

Het planvoornemen wordt aan de hand van het Actieplan Wonen ontwikkeld en voorziet zo in een marktgericht woningaanbod waarmee ingespeeld wordt op de actuele woningvraag.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgesteld hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een

welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing.

Het plangebied ligt in gebied 2 ‘Stelling van Amsterdam’. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, wat inhoudt dat hier gebiedsgerichte welstandscriteria van kracht zijn. Deze zijn hieronder nader uitgewerkt.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De bebouwing in de Stelling van Amsterdam bestaat uit forten en hun directe, binnen de waterlijn gelegen, omgeving en de aan de Vuurlijn gelegen bebouwing. De bebouwing aan de vuurlijn bestaat oorspronkelijk hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, boerderijen en overige agrarische bebouwingen. In de 20^e eeuw zijn binnen en buiten de vuurlijn op enkele locaties woningbouwplannen vrij dicht tegen de vuurlijn aan uitgebreid.

Voor de bebouwing langs de Vuurlijn, die vooral als landschappelijk element van cultuurhistorische waarde is geldt dat vooral deze kwaliteiten, zichtbaarheid en doorzichten naar het omringende landschap van groot belang zijn en daarom als uitgangspunt voor de welstandscriteria gelden. Erfafscheidingen en dergelijke die opgaan in het landschap worden aanbevolen, bijvoorbeeld uitgevoerd als beplanting zonder hekwerken of als sloot.

Daarnaast worden de hoofdmassa’s vrijstaand op de kavel gesitueerd met aan weerszijde een vrijblijvend doorzicht naar het achtergelegen gebied.

De beoogde ontwikkeling wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat planvoornemen in principe past binnen het gemeentelijk beleid. Het planvoornemen is voor een preadvies voorgelegd aan de ‘Adviezen Welstandscommissie Uithoorn’. Het preadvies luidt als volgt; “De commissie kan zich qua massa en plaatsing vinden in het plan, maar heeft aandachtspunten voor de uitwerking”. Het gehele advies is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De welstandscommissie beoordeelt het plan later in het traject voor het echter advies.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht op inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu-hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording van deze aspecten opgenomen.

5.2 Archeologie

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

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

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



Figuur 9 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn (gemeente Uithoorn, 2010)

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting (het veenweidegebied) is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn.

Bodemingrepen dieper dan 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het voorliggend planvoornemen betreft de realisatie van twee aaneengeschaalde woningen met een bouwoppervlak van ca. 187 m². Aangezien het oppervlak van bodemverstoring onder de 500 m² blijft, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast bij gevoelige functies, zoals woningen, zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgesteld tussen bedrijven en woonbuurten.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. De richtafstanden zijn vastgelegd in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied is aan te merken als 'rustige woonwijk'.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand t.o.v. rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rondom het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand:

Locatie	Soort bedrijf	Categorie	Afstand tot plangebied
Zijdelveld 54	Hotel/restaurant	1	25
Pr. Christinalaan 121	Supermarkt	1	100
Pr. Christinalaan 135	Delicatessewinkel	1	150
Pr. Christinalaan 120	Basisschool	2	170
De Savornin Lohmanlaan 9	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	2	50

De bedrijven nabij het plangebied bevinden zich buiten de te hanteren richtafstanden. Daarmee wordt enerzijds de beoogde ontwikkeling niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds de beoogde ontwikkeling geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting uitgevoerd wordt, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Verkennend bodemonderzoek

Door Grondslag is juni 2012 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor het plangebied. De op basis van het historisch vooronderzoek gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie lichte- en matige verhogingen worden verwacht, is bevestigd.

Er zijn in de grond lichte verhogingen aangetoond aan de zware metalen barium, koper en kwik en matige verhogingen aan lood. De matige verhogingen aan lood zijn bijna integraal aanwezig (vier van de vijf geanalyseerde monsters) en worden veroorzaakt door de aanwezigheid van toemaakdek. In grondwater is alleen een lichte verhoging in barium aangetoond.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

¹ Grondslag, Verkennend bodemonderzoek Zijdelveld 58 te Uithoorn, 21 juni 2012

De onderzoeksresultaten vormen naar oordeel van de onderzoeker milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw).

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of –depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of –depot.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

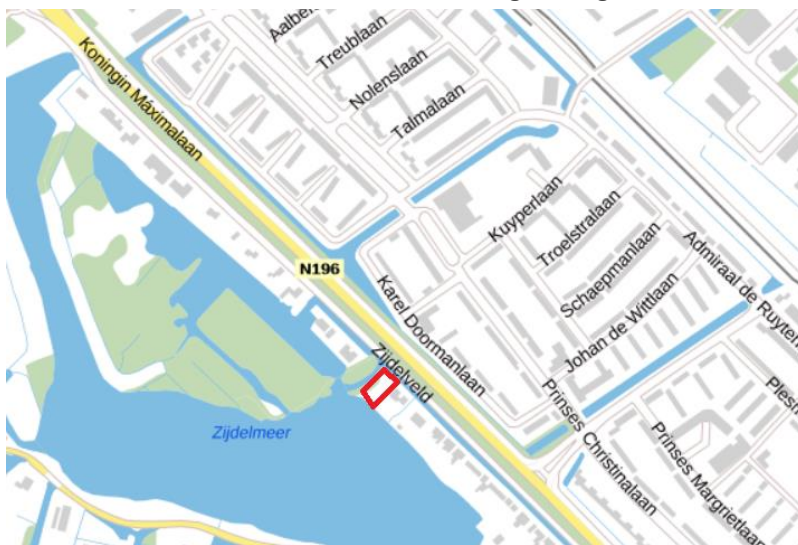
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Dit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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Figuur 10 Uitsnede risicokaart Nederland (Nederland.risicokaart.nl, oktober 2018)

Transport over water

Binnen of in de direct omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

Transport over de weg

Uit de risicoatlas voor wegtransport van gevaarlijke stoffen blijkt dat in het plangebied en in de directe omgeving geen wegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig die de externe veiligheid beperken of risico's met zich meebrengen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten: de natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vervangen wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels bij de provincie.

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

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij, op basis van een passende beoordeling, de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura 2000-gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Noord-Holland.

Onderzoek

Tijdens de quickscan² op 6 december 2018 door Elsken Ecologie is gekeken naar het mogelijk voorkomen van flora en fauna mede op basis van de fysieke eigenschappen van het plangebied. Speciale aandacht is daarbij gezien de ligging en fysieke eigenschappen van het plangebied voor urbane soorten als huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen, nesten en/of leefgebied aangetroffen.

Vanuit het Natuurnetwerk Nederland en de Natura-2000 zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Er zijn daarmee vanuit de verschillende wetgevingen omtrent beschermde natuur geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

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

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Geluid

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Boterdijk, Koningin Máximalaan en Vuurlijn. Een onderzoek naar de geluidbelasting is vanwege verkeerslawaaai ter plaatse noodzakelijk.

² Elsken ecologie, Ecologische Quickscan Zijdelveld 58, Uithoorn, 7 december 2018

Onderzoek

In 2012 is door M+P³ een akoestisch onderzoek. In dit onderzoek is destijds al rekening gehouden met de reconstructie van de N201 / Koningin Máximalaan.

Uitgaande van een verkeersintensiteit van 4.800 voertuigen per etmaal in de toekomstige situatie (peiljaar 2021) bedraagt de geluidsbelasting L_{den} 34 dB inclusief aftrek. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB inclusief aftrek. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn geen beperkingen voor de bouw van de woning.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

Onderzoek

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee

³ M+P raadgevende ingenieurs, Resultaten akoestisch onderzoek Zijdelveld 58 te Uithoorn, 15 juni 2012, kenmerk: HLAAN.1201/mm

De realisatie van twee woningen draagt 'niet in betekenen de mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Luchthavenindelingsbesluit

Primaire doelen zijn:

- ## Onderzoek

Het plangebied valt buiten het 'beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen' en 'afwegingsgebied geluid en EV' van het luchthavenindelingsbesluit, zoals te zien is op onderstaand figuur.



Figuur 11 Luchthavenindelingsbesluit (ruimteliikeplannen.nl, juni 2018)

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingsbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de aangegeven maximale waarden (bijlage 4 LIB). Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 100 tot 110 meter +NAP. De hier bedoelde objecten kunnen verschillende van aard zijn. Zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 100 m +NAP. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 100 m +NAP.

Conclusie

Door dat het plan valt buiten het inperkingsgebied vanwege vliegverkeer, levert het aspect luchtvaart geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze

strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

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

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor waterkeringen;
- Doelmatig beheer van waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

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

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040-2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- Waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- Zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- Kader stellen voor regionale waterkeringen;
- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- Waterrobuust inrichten bevorderen;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

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

- Waterveiligheid:
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd

op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder groter gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkering acceptabel.

- **Voldoende water:**
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem dat de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst;
- **Schoon water:**
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie:
voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- **Waterketen (voorheen de term afvalwater):**
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.
- **Op en om het water:**
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- Een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- De kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;

- De waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- Actualiseren van de legger;
- Gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2017

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Binnen dit waterschap is de Keur 2017 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2011. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staan om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

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

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening.

Het stedelijk waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden. De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater;
2. Stedelijk leefwater;
3. Natuur;
4. Nieuwe gebieden.

De maatregelen die gelden voor de gehele gemeente worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk:

- a. Primaire waterthema's;
- b. Ruimtelijke waterthema's;
- c. Beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's vallen onder andere de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het waterschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)

aanwezig. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit.

Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het overstorten vanuit het riool te beperken.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

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

Bestaande situatie

De planlocatie ligt in de Uithoornsche polder. Het oppervlaktewaterpeil ligt op circa 1,70 meter onder NAP. De polder watert af op het Amstel-Drechtkanaal. De hoogte van het maaiveld is circa 1,60 meter onder NAP. De kavel is nu onverhard en is in gebruik als tuin bij de woning Zijdelveld 57

Bodem en grondwater

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

De globale bodemopbouw is in het onderstaande schema weergegeven.

Diepte	Lithostratigrafie	Lithologie	Hydrogeologie
0 – 0,9 m	Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen pakket	Veen	Slecht doorlatend
0,9 – 8,65 m	Formatie van Naaldwijk, laagpakket en Wormer	Klei, zwak siltig	Slecht doorlatend
8,65 – 9,25 m	Formatie van Nieuwkoop, basis veenpakket	Veen	Niet tot slecht doorlatend

Het grondwaterpeil ter plaatse wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het beheerpeil van de Uithoornsche Polder (circa 1,7 m – NAP). Peilbeheer vindt plaats door pompen, (deel)gemalen en een hoofdgemaal. Het overtollige water wordt uiteindelijk op het Amstel-Drechtkanaal geloosd (NAP -0,4 meter).

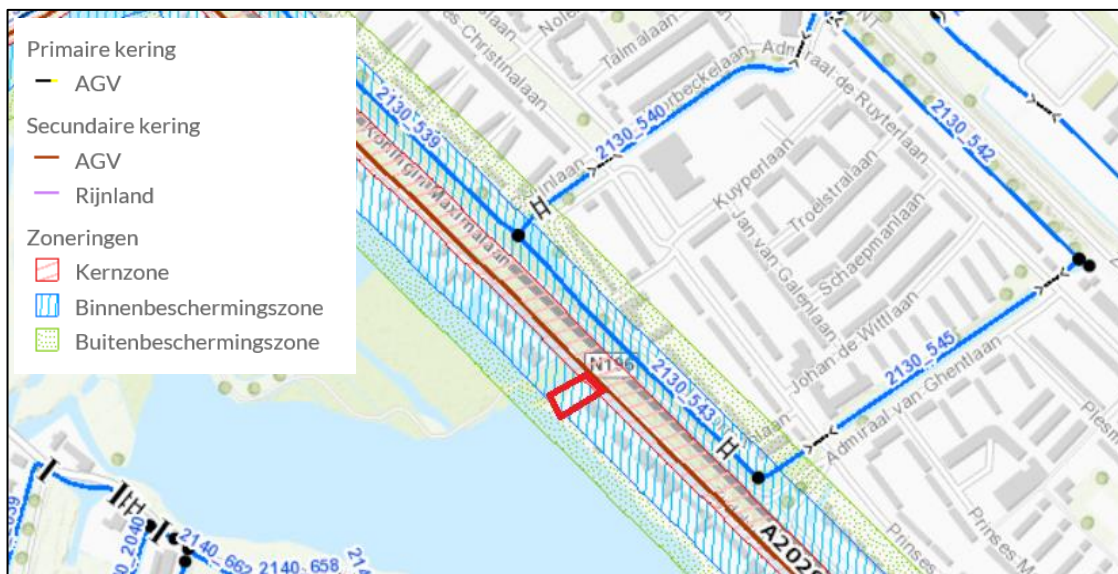
Oppervlaktewater

Aan de overzijde van de N196 (Koningin Máximalaan) is een primaire watergang gelegen, zoals aangewezen op grond van de Keur van het waterschap. Primaire watergangen hebben een

beschermingszone van 5 meter. Het plangebied is gelegen buiten de beschermingszone van deze primaire watergang.

Waterkering

Langs de Koningin Máximalaan is een secundaire waterkering van het waterschap gelegen. Op grond van de Keur en de legger bestaat de waterkering uit een kernzone en beschermingszones. Het plangebied ligt binnen de beschermingszone. De Keur staat diverse handelingen binnen de zone niet toe. Onder voorwaarden kan in bepaalde gevallen worden afgeweken van het verbod. De beschermingszone van de waterkering is in dit bestemmingsplan opgenomen, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd.



Figuur 12 Uitsnede legger waterschap AGV (agv.nl, oktober 2018)

Afvalwater

De planlocatie is momenteel onbebouwd. De naastgelegen woningen aan het Zijdelveld zijn aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Regenwater

Het hemelwater valt nu op het onverharde terrein (tuin) en kan wegzijgen in grond en afvloeien naar omliggend oppervlaktewater.

Toekomstige situatie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1.100 m². Om bij de toekomstige woningen te kunnen komen wordt een toegangsbrug gerealiseerd over de watergang naar de straat Zijdelveld.

Waterkwantiteit

Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk en glastuinbouwgebied (en meer dan 5.000 m² in overige gebieden), is op grond van de Keur een watervergunning noodzakelijk. Hierbij geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Voor een kleinere toename aan verhard oppervlak volstaat een melding aan het waterschap.

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

Bruto (verhard) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	1.100	1.100
Dak oppervlakte	0	187
Verhard oppervlakte (erf, parkeren)	0	110
Onverhard	1.100	803

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het verhard oppervlak met 297 m² zal toenemen.

Gezien de toename minder dan 1.000 m² bedraagt, is compensatie niet nodig. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en net als in de huidige situatie worden afgevoerd op het oppervlaktewater aangrenzend aan het plangebied. Gezien de kleine toename aan verhard oppervlak hoeft geen compensatie plaats te vinden en is geen vergunning op grond van de Keur nodig. Het hemelwater van de daken kan in de toekomstige situatie inzijsen in de grond en afstromen naar het oppervlaktewater aangrenzend aan het perceel. Deze neerslag kan geborgen worden in het watersysteem, gelegen naast het plangebied.

Afvalwater

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Grondwaternorm

In stedelijk gebied is het vooral belangrijk dat het peilbeheer afgestemd is op de aanwezige bebouwing om grondwateroverlast te voorkomen. De gemeente hanteert om deze reden een grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden. De norm luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger mag zijn dan:

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

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

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

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen. De te realiseren woning zal, zover bekend, niet van kruipruimten worden voorzien waardoor binnen het plangebied een grondwaterpeil hoger dan 0,5 meter onder maaiveld gehandhaafd zal moeten worden om (water)overlast te voorkomen.

Op basis van peilbuizen in de omgeving van de planlocatie blijkt dat het grondwaterpeil fluctueert in het gebied. De grondwaterstand ligt op circa 4,80 meter onder NAP.

Waterkwaliteit

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

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal;
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen;
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat;
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Waterkering

Voor activiteiten/bouwen ter plaatse van een waterkering dient een vergunning te worden aangevraagd bij Waternet. Dit geldt tevens voor activiteiten/bouwen in de beschermingszone rond de waterkering.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, toegezonden.

Conclusie

Het afkoppelen van het hemelwater van het afvalwaterriool is goed mogelijk. Het afgekoppelde schone hemelwater kan wegzijgen in de bodem en/of afvloeien naar het omliggende oppervlaktewatersysteem. Gelet op de geringe aan te brengen verharding in het plangebied is de compensatieplicht niet van toepassing.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden bij de woningen die specifiek bedoeld zijn voor tuinen. De bestemming 'Tuin' is aan de voorzijde van de woning gelegen en aan de zijkant van de woning met nummer 58a. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan voor de voorgevel. Ter plaats van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap' dient tevens de landschappelijke waarde in stand gehouden te worden. Het is van groot belang dat het doorzicht naar het Zijdelmeer behouden blijft. Zodoende is iedere vorm van bouwen en vergunningsvrij bouwen, ter plaatse van de aanduiding, niet toegestaan.

Artikel 4 Water

Rondom de kavel is water gelegen. Het water gelegen binnen het plangebied heeft de bestemming 'water' gekregen. Binnen deze bestemming worden onder meer de brug en taluds mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. In het bouwvlak zijn twee aaneengesloten woningen toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin) tot een maximum van 50 m².

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren en ruimte voor laden en lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Herziening Zijdelveld 58".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Dit bestemming betreft een herziening van het bestemmingsplan wat voor deze locatie is vastgesteld in december 2012. De herziening betreft een relatief kleine wijziging. Hierdoor heeft de gemeente besloten om het bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen maar direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Wel heeft met de direct omwonenden, Zijdelveld 56, 57 en 59 overleg plaatsgevonden omtrent het nieuwe bouwplan.

Vooroverleg

Wel is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro, op 18 december 2018, toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Drie reacties zijn binnen gekomen, te weten van de Provincie Noord-Holland, Waternet en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG). De reacties zijn toegevoegd als bijlage van deze toelichting.

De reactie van de provincie geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting. Het betreft een tekstuele aanpassing van paragraaf 4.2; *de laatste wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is van april 2018 en inwerkingtreding in mei 2018*. Deze data worden in de toelichting aangepast.

Daarnaast is aangegeven dat de Structuurvisie Noord-Holland 2040 na vaststelling van de Omgevingsvisie NH2050 is ingetrokken. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 wordt uit de toelichting gehaald en hiervoor in de plaats wordt een beknopte samenvatting van de Omgevingsvisie NH2015 opgenomen in paragraaf 4.2.

De reactie van Waternet wordt, met betrekking tot het bestemmingsplan, ter kennisgeving aangenomen.

De reactie van de ODNZKG wordt grotendeels ter kennisgeving aangenomen. In deze reactie wordt enkel gevraagd om in de toelichting op te nemen; *dat het plan valt buiten het inperkingsgebied vanwege vliegverkeer*. Dit wordt dan ook in paragraaf 5.9 opgenomen.

Zienswijzen

Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Vaststelling

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