

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur Uithoorn	5
2.2	Planlocatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Locatie 1	7
3.2	Locatie 2	8
3.3	Locatie 3	9
3.4	Locatie 4	10
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Archeologie	18
5.3	Bedrijf en milieuzonering	20
5.4	Bodemkwaliteit	21
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Flora en fauna	24
5.7	Geluidsaspecten	26
5.8	Luchtkwaliteit	26
5.9	Water	27
6.	Juridische aspecten	35
6.1	Verbeelding	35
6.2	Planregels	35
6.3	Toelichting op de bestemmingen	36
7.	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In oktober 2010 heeft de raad van Uithoorn het bestemmingsplan 'Boterdijk' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om 32 woningen te vervangen door 35 woningen. Dit woningproject is echter tot op heden niet gerealiseerd. Door veranderende marktomstandigheden is voor de locaties een ander verkavelingsplan opgesteld. Deze nieuwe plannen passen niet binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Boterdijk'. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de grondgebonden woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1 Ligging locaties plangebied

Het plangebied betreft vier planlocaties, allen gelegen aan de Boterdijk. De Boterdijk is één van historische linten in de Uithoornsche Polder tussen het kassengebied van de Kwakel en de woonbuurt Meerwijk, in de gemeente Uithoorn

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan “Boterdijk” vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 2010.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor de vier deelgebieden vervangen.



Afbeelding 2 Uitsneden bestemmingsplan 'Boterdijk'

De woningen hebben in het bestemmingsplan Boterdijk de bestemming ‘Wonen’ . De woningen mogen gebouwd worden binnen de bouwvlakken. Om de gronden aan de voorzijde van de woningen onbebouwd te houden hebben deze de bestemming ‘Tuin’ gekregen. De achtergebieden voor het parkeren van locatie 1 en 2 hebben de bestemming ‘Woongebied’.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

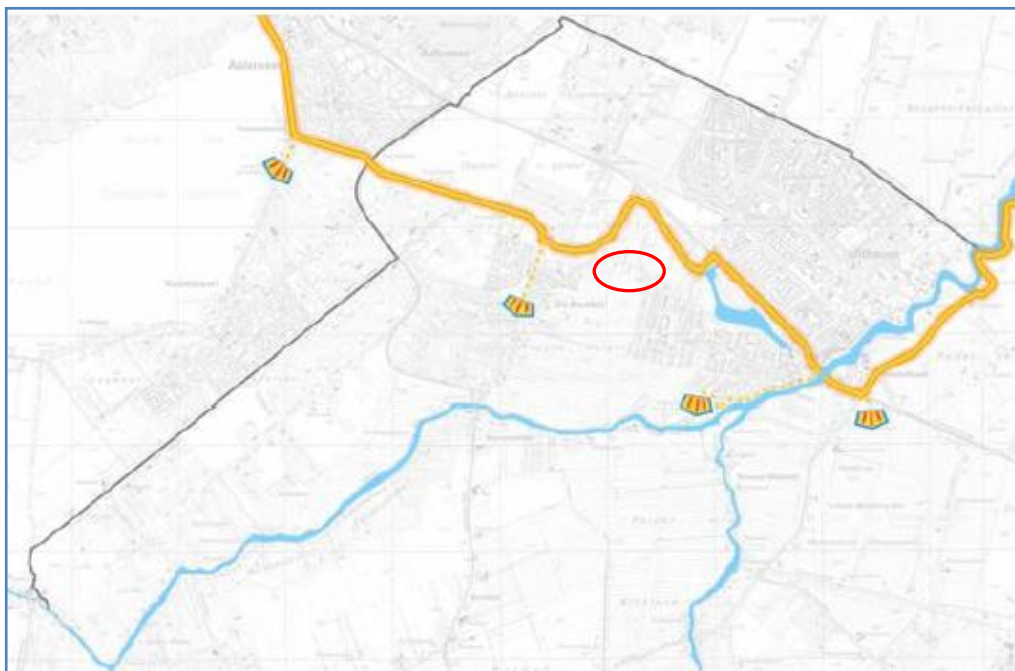
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op de betreffende gebieden en de locatie(s) wordt ingegaan.

2.1 Historie en ruimtelijke structuur Uithoorn

De gemeente Uithoorn ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel. De Boterdijk is gelegen in zowel Uithoorn als in de Kwakel.

Uithoorn ligt noord-zuid gezien tussen de steden Amstelveen en Nieuwkoop en oost-west gezien tussen de Vinkeveenseplassen en de Westeinderplassen. De Gemeente Uithoorn maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam, met de Vuurlijn en de forten bij de Kwakel. De Stelling maakt sinds 1996 deel uit van de UNESCO werelderfgoedlijst. In nog groter verband ligt ten noorden van Uithoorn de internationale luchthaven Schiphol en Amsterdam. De gemeente Uithoorn maakt tevens deel uit van de Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam.

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De Metropoolregio is een unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.



Afbeelding 3 Stelling van Amsterdam (bron: Structuurvisie)

2.2 Planlocatie

Boterdijk

De Boterdijk is oorspronkelijk een historisch lint tussen Uithoorn en het buurtschap de Kwakel. De historische lintbebouwing is nog steeds waar te nemen en wordt beschermd door de gemeente. De bebouwing langs de Boterdijk wordt gekarakteriseerd door een grote woningdifferentiatie met een kleinschalig uiterlijk en op een beperkt aantal plaatsen geclusterde bebouwing.

Locaties

De vier locaties aan de Boterdijk waren voorheen bekend onder de volgende huisnummers:

- Locatie 1: Boterdijk 60 t/m 74
- Locatie 2: Boterdijk 96 t/m 114
- Locatie 3: Boterdijk 117, 119, 125 en 127
- Locatie 4: Boterdijk 141 t/m 159

Op de locaties stonden verschillende typen bebouwing. Alle bebouwing is reeds gesloopt en de locaties liggen nu braak.



Afbeelding 4 Reeds gesloopte bebouwing op de locaties 1 t/m 4 (v.l.n.r)

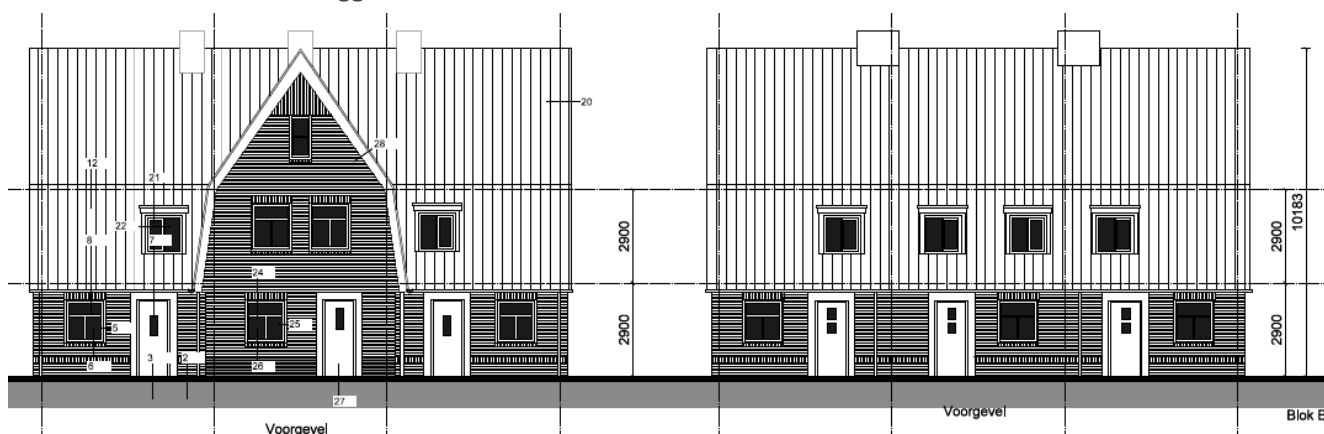
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Hieronder wordt per locatie de toekomstige situatie beschreven.

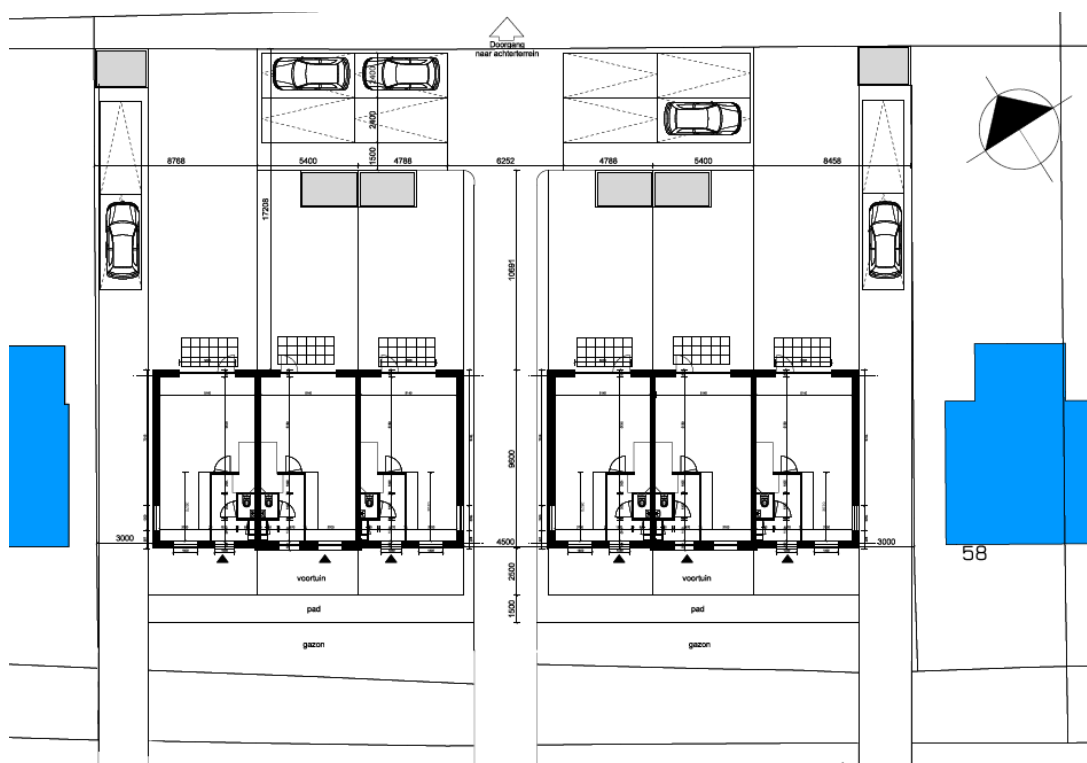
3.1 Locatie 1

Op locatie 1 worden twee blokken met drie-onder-één-kap woningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit één laag met een hoge kap evenwijdig aan de dijk. De middelste woning van een blok krijgt aan de voorzijde deels een dwarskap, zodat een kopgevel ontstaat.

De twee buitenste woningen parkeren op eigen terrein aan de zijkant van de woningen. Voor de andere woningen worden parkeerplaatsen aangelegd achter de woningen, zodat deze uit het zicht liggen.



Afbeelding 6 Vooraanzicht woning locatie 1



Afbeelding 5 Inrichtingsplan locatie 1

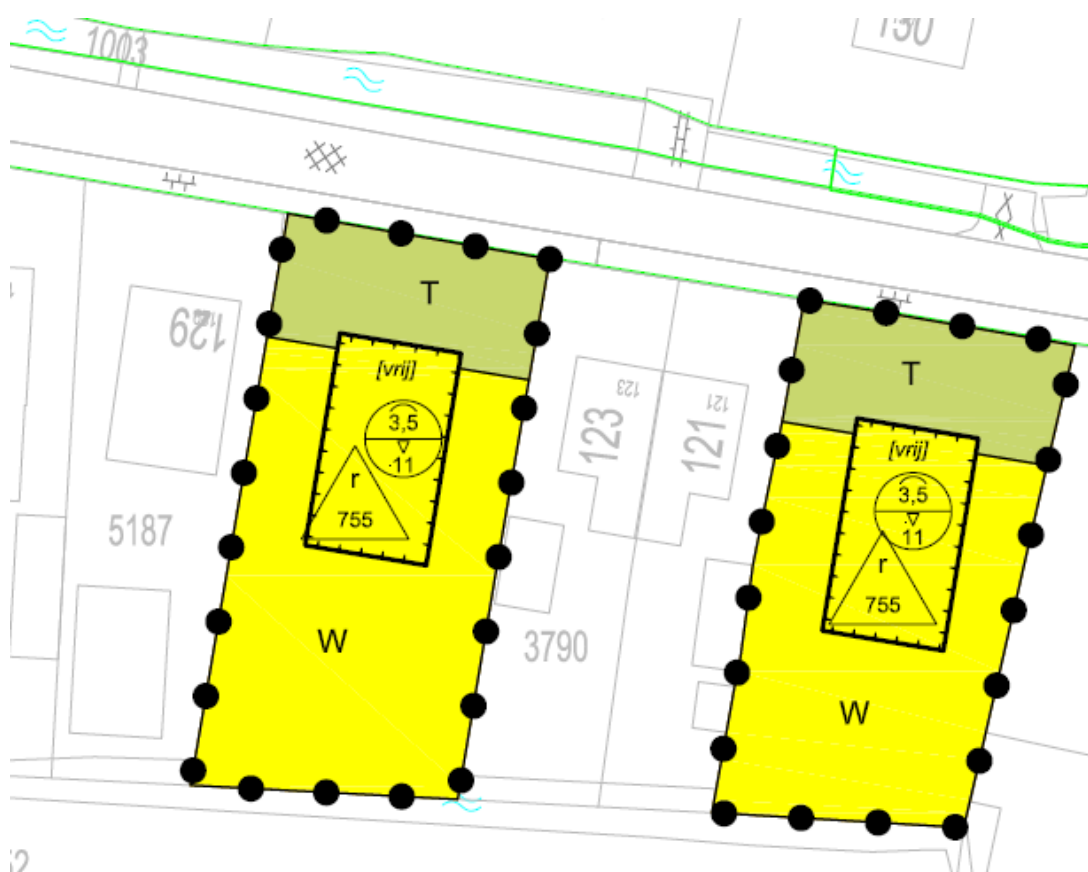
Op locatie 2 worden 15 woningen gerealiseerd aan een nieuw aan te leggen ontsluitingsstraat. Het was een opgave om het geplande aantal woningen te kunnen projecteren binnen de locatie. Dat is opgelost door de buitenste 'blokjes huurwoningen' haaks op het lint te plaatsen. Om daarbij te voldoen aan de opgave uit de structuurvisie, om de korrelige structuur en karakteristiek van de bestaande lintbebouwing te behouden, zijn deze blokjes ontworpen in een vorm die refereert aan een boerderij. Daarbij is in vorm, massa, gevelindeling en materiaalgebruik een onderscheid gemaakt in een 'voorhuis' en 'stal'. Daarmee wordt toch de kleinschaligheid van objecten en de verscheidenheid ervan bereikt die in de structuurvisie wordt beoogd.

Het parkeren wordt opgelost in het openbaar gebied, aan de zij- en achterkant van het middelste blok woningen.



3.3 Locatie 3

Locatie 3 bestaat uit 2 losse percelen, waar nog een bestaande twee-onder-één-kap woning tussen is gelegen. Per perceel mag één vrijstaande woning gerealiseerd worden met een voetprint van $8 * 14$ en een maximale inhoud van 755m^3 . Om de doorzichten naar het achterland te bewaken dienen de woningen midden op het kavel gerealiseerd te worden. De woningen worden één laag met een kap. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

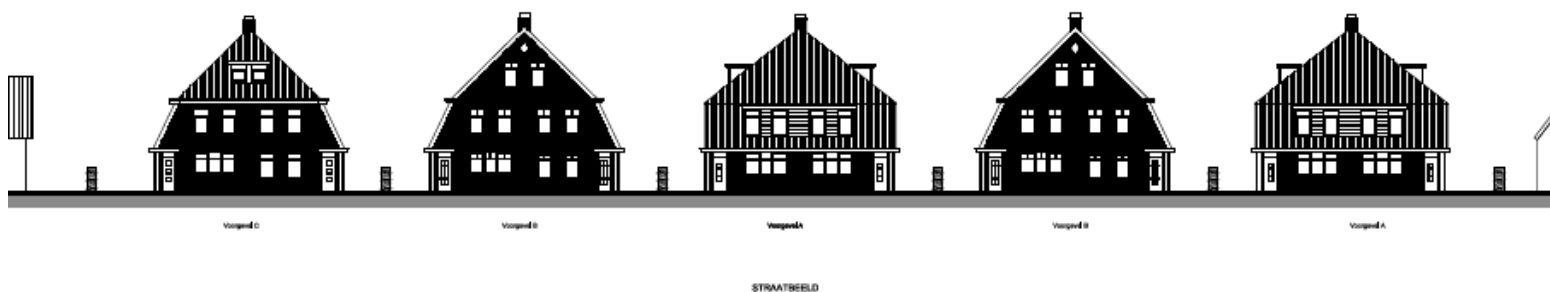


Afbeelding 9 Uitsnede verbeelding locatie 3

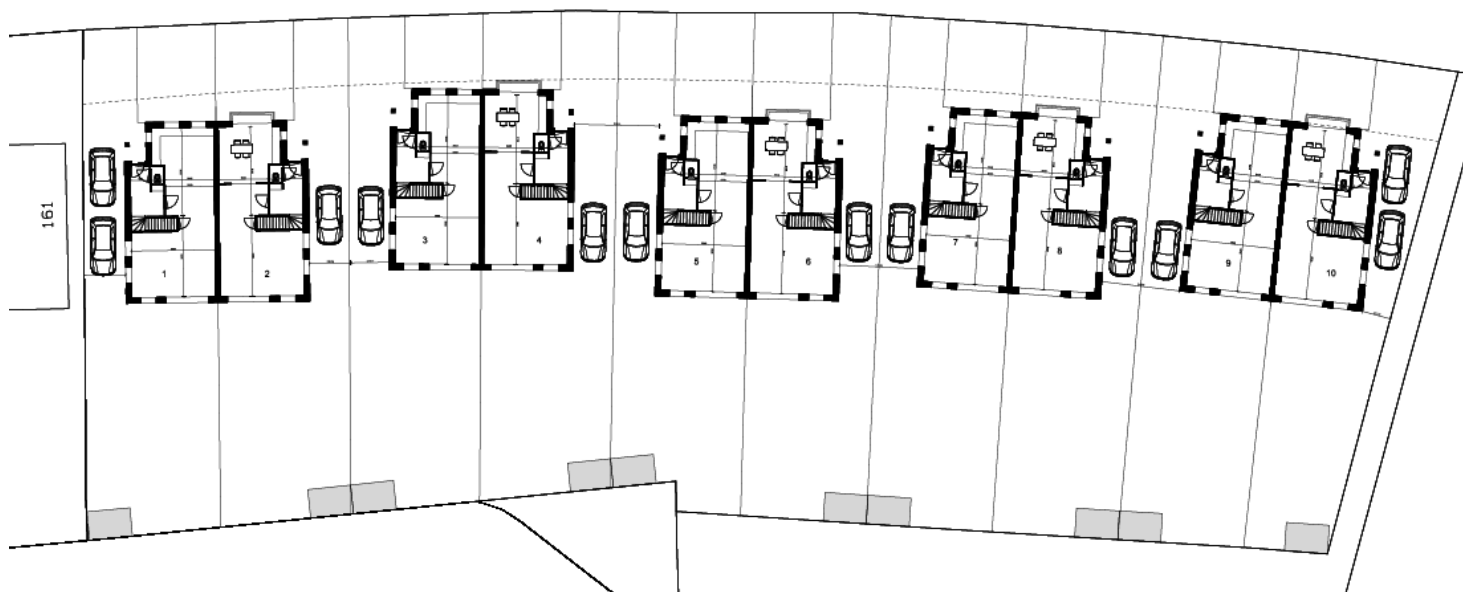
3.4 Locatie 4

Locatie 4 wordt voorzien van tien woningen. Dit worden twee-onder-één-kap woningen, waarbij de voorgevels zijn gemeenderd zodat een geleidelijke verspringing van de woningen ontstaat. De vorm van de kap is consument afhankelijk, alleen mag de kapvorm niet overal gelijk zijn om de organische groei van de Boterdijk na te streven.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Aan de zijkant van iedere woning is voldoende ruimte voor het parkeren van een tweetal auto's.



Afbeelding 11 Vooraanzicht locatie 4



Afbeelding 10 Inrichtingsplan locatie 4

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 ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden 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.

Voor het plangebied geldt het waarborgen van cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam. Op de stelling wordt nader ingegaan in het Provinciaal beleid. Verder zijn er geen opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de ontwikkeling van deze woningen mogelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Onderhavig plangebied ligt aan de Stelling van Amsterdam. Op de stelling van Amsterdam wordt nader ingegaan in het provinciaal beleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. Nadien is de structuurvisie een aantal maal gewijzigd. Noord-Holland is in de loop der eeuwen gevormd. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en de klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma. Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

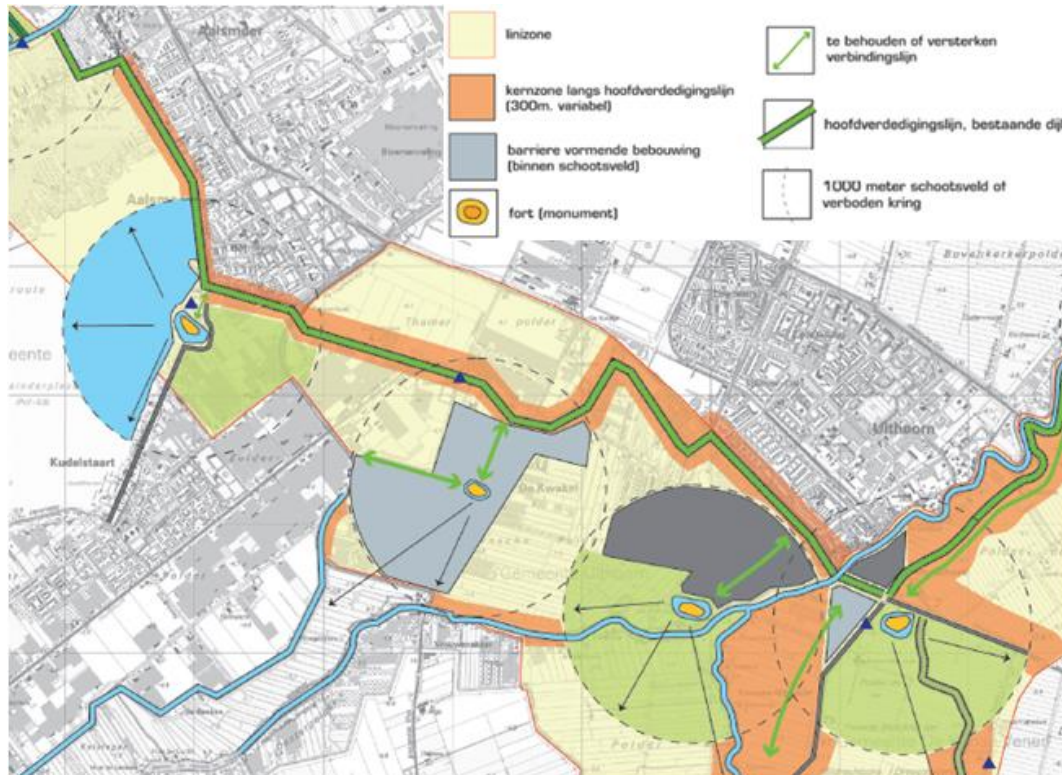
1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

De locaties maken allen onderdeel uit van het Nationaal landschap Stelling van Amsterdam.

Beeldkwaliteitplan Stelling van Amsterdam

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

De Stelling is in het plan opgedeeld in deelgebieden. Het gebied van de Kwakel is gelegen binnen het deelgebied Aalsmeer. Opvallend voor dit deelgebied is dat de fortten 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 verbindinglijnen binnen het Stellingsysteem.



Afbeelding 12 Deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn

Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam

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

Het Ruimtelijk Beleidskader maakt onderscheid in drie zonerings binnen het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam met ieder hun eigen beleidsregime (Stellingzone, kernzone en monumentenzone). Dit ruimtelijk beleidsregime is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader. Het plangebied ligt zowel binnen de kernzone als de stellingzone.

In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in, dat ontwikkelingen zijn toegestaan, die:

1. de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken cq niet in gevaar brengen;
2. niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
3. niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

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

Voor de Stellingzone alle geldt dat:

1. grootschalige functies / ontwikkelingen in principe niet zijn toegestaan;

2. het opstellen van Beeldkwaliteitsplannen verplicht is buiten de rode contouren;
3. het uitgangspunt rood voor groen wordt toegepast.

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

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

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op locaties waar voorheen al woningen stonden. De woningen, die in de stijl van het oude woonlint gebouwd worden hebben zodoende geen negatief effect op de Stelling van Amsterdam

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand 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 bebouwd gebied, het bouwen van woningen op een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).



Afbeelding 13 Uitsnede kaart Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Het plangebied valt binnen de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied'. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

De gronden buiten het bestaand bebouwd gebied zijn aangewezen als Landelijk gebied. Binnen deze gebieden is het niet toegestaan om extra woningen te realiseren. De nieuwe woningen liggen binnen het bestaand bebouwd gebied en zijn tevens een vervanging van de woningen die reeds gesloopt worden. Hierdoor is er geen extra versterking van het landelijk gebied. Waarmee de plannen voldoen aan de verordening.

Daarnaast zijn de locaties gelegen binnen het landschap van de Stelling van Amsterdam. In voorgaande paragrafen is al meer aangegeven over de stelling.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

Visie op hoofdpijnen

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

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

De Boterdijk, in de wijk De Kwakel heeft een dorps landelijk gezicht en kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en dorpse karakter. Het sluit aan op de rust en de ruimte van het groene hart. In dit gezicht is het belangrijk de relatie met het veenweide landschap en de Amstel te behouden en te versterken. De gemeente streeft daarbij naar een duurzame bedrijfsontwikkeling van de veehouderij in het agrarisch gebied.

Economische visie

Op 11 februari van 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 functiemenging 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 een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kunnen worden.

Woonvisie

In december 2012 is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn Meer keuzen voor de consument, richt zich op de periode 2013- 2023 en is de opvolger van de Woonvisie 2009-2012.

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt er ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Nieuwbouw benutten we om leemten op te vullen die we vanuit de lokale vraag constateren 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 sterkere positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen.
2. Betaalbaarheid
de gemeenten 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 positief van middelinkomens op de woningmarkt te versterken.
3. Wonen met welzijn en zorg
op het gebied van wonen met welzijn en zorg wordt de mensen en buurt als vertrekpunt genomen. Gestreefd wordt om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. 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. Op het moment is er vooral markt voor huur (sociaal en middeldure) en betaalbare koopwoningen. Per project worden volkshuisvestelijke uitgangspunten geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie. De gemeente heeft zich de afgelopen periode intensief ingezet om via consument gericht bouwen de invloed van de woonconsument te vergroten

Op de locaties van onderhavig plan zijn de oude woningen reeds gesloopt. Op de locaties van de oude woningen worden nieuwe woningen gerealiseerd die beter aansluiten op de behoefte van woonconsument.

Welstandsnota

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuwe welstandsnota. Waarbij de huidige welstandsnota van 2004 goed tegen het licht is gehouden. In september 2012 heeft de raad ingestemd met de nieuwe inrichting van de welstandsnota.

Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

- Dorpscentrum Uithoorn
- Linten
- Hoofdtoegangswegen vanaf N201
- Stelling van Amsterdam
- Dorpscentrum De Kwakel
- Veenweidegebied en ruilverkaveling
- Thamerdal (tijdelijk)

Voor de overige gebieden is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota aan te wijzen als gebieden waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden.

De locaties aan de Boterdijk vallen onder de 'Linten', zodoende zullen de nieuwe plannen getoetst worden door de welstandscommissie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

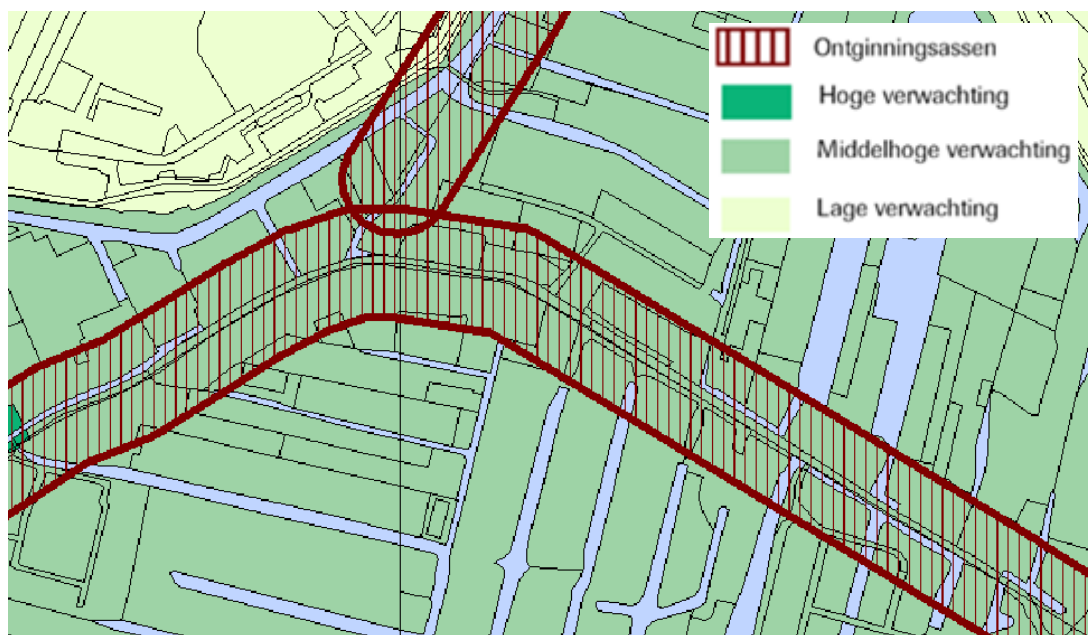
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

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

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

De plangebieden hebben een hoge archeologische verwachtingwaarde en liggen tevens in een ontginningsas.



Afbeelding 14 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

Ontginningsassen/ hoge verwachting

Het gebied met de ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Bodemingrepen beneden 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 oppervlak van minder dan 100 m² langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Het plangebied is groter dan 100 m², waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan 'Boterdijk' is door Grontmij in mei 2010 een Bureau en inventariserend veldonderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de toekomstige bebouwing zal plaatsvinden ter plaatse van de huidige bebouwing waardoor de grondwerkzaamheden beperkt zullen zijn tot de veelal reeds geroerde bodem. Tot op heden is weinig archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied verricht. De nederzetting De Kwakel is vanaf de Middeleeuwen bewoond. Bij een archeologische begeleiding zijn echter resten van bebouwing aangetroffen die gedateerd zijn in de 18^e en 19^e eeuw. Er kunnen daarom archeologische resten verwacht worden die dateren uit/vanaf de Late Middeleeuwen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen uitgevoerd. De boringen bevestigen de bevindingen van het bureauonderzoek. De bodem bestaat in het plangebied uit broekveen met daarop een toemaakdek van circa 50 cm. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren of aanwijzingen voor menselijke activiteiten in het verleden aangetroffen. De bodem vertoont een natuurlijke opbouw. Vanwege de afwezigheid van antropogene sporen en de beperkte ingreep die zal gaan plaatsvinden worden er geen verdere aanbevelingen gedaan voor archeologisch vervolgonderzoek.

Hoewel er tijdens het veldonderzoek geen archeologische waarden zijn aangetroffen, moet er op gewezen worden dat het veldwerk is gebaseerd op een steekproef. Iedere gravende activiteit kan (niet voorspelbare) toevalsvondsten opleveren. Indien hiervan sprake mocht zijn, dient de bevoegde overheid hiervan op de hoogte te worden gesteld in het kader van de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53).

Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek uit 2010 kan geconcludeerd worden dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

¹ Grontmij, Archeologisch onderzoek Plangebied Boterdijk te De Kwakel, gemeente Uithoorn, 18 mei 2010, refnr.317102

5.3 Bedrijf en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar van milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht moet worden genomen tussen bedrijven en woningen.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden; het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als van dit omgevingstype sprake is.

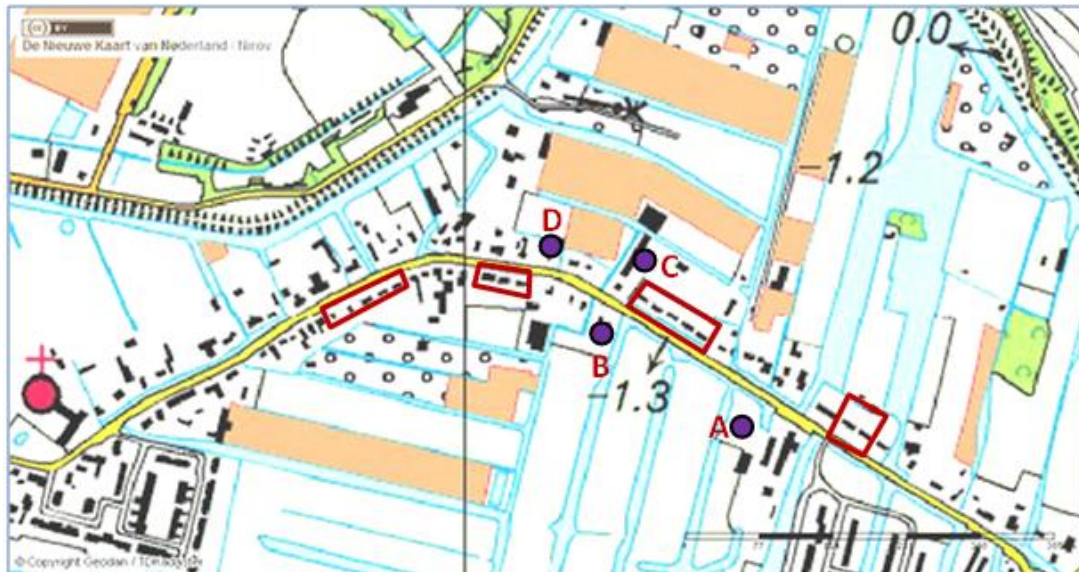
De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Onderzoek

Vanwege de nieuwbouwwoningen is een quickscan naar de bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Het plangebied kan worden aangeduid als een omgevingstype 'rustig gebied', aangezien de Boterdijk een woonlint is met daarachter enige agrarische bedrijvigheid.

Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. Hieronder is een tabel met bedrijven in de omgeving van de deellootaties weergegeven.

	Adres	Bedrijfsnaam	SBI, bedrijfscategorie en max. afstand
A	Boterdijk 91	Poldersport V.O.F.	SBI 9261.2, Cat. 1, max. 10 meter
B	Boterdijk 109	Etna Beheer B.V.	SBI 74, Cat. 1, max. 10 meter
C	Boterdijk 116	C.P.G. van der Veldt Bronbemalingen	SBI 45, Cat. 2, max. 30 meter
D	Boterdijk 124	Woonwinkel Reurlings	SBI 52, Cat. 1, max. 10 meter



Afbeelding 15 Bedrijven rondom de locaties

Met uitzondering van Boterdijk 116 bevinden alle bedrijven zich op voldoende afstand van de woningen. Het bedrijf gevestigd aan de Boterdijk 116 bevindt zich op circa 25 meter van de nieuwe woningen. De daadwerkelijke activiteiten zijn echter van dien aard dat er geen overlast is voor omwonende. Daarnaast zijn in de bestaande situatie al woningen aanwezig op deellocatie 2, waardoor het bedrijf al beperkt wordt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. De nieuwe situatie verandert hierdoor niet ten opzichte van de huidige situatie.

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. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Verkenkend bodemonderzoek

Op 18 februari 2008 is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Boterdijk' een verkennend bodemonderzoek (Grondslag BV, project 9727) gedaan op de vier verschillende locaties die het planvoornemen toen omvatten. Op deellocatie 1 is een 'teer' verontreiniging gevonden en op deellocatie 2 is een sterke verontreiniging van metalen in de bovengrond en olieverontreiniging rond de grondwaterstand gevonden. Als aanbeveling is opgenomen dat een nader bodemonderzoek vereist is op locatie 1 en 2.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de constatering uit het verkennend bodemonderzoek van 18 februari 2008 is op 18 juli 2008 een nader bodemonderzoek (Grondslag BV, project 9727) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn alle vier de locaties opnieuw onderzocht.

Deellocatie 1

Bij het nader onderzoek is de 'teer' verontreiniging verder onderzocht en geconcludeerd is dat het hier gaat om een zeer lokale verontreiniging. De volume verontreinigde grond wordt geschat op minder dan 10 m³, derhalve wordt het niet geacht over te gaan tot bodemsanering.

Tevens is een sterke verontreiniging met PAK's en zware metalen in het grondwater geconstateerd welke geen verband houden met de 'teer' verontreiniging. De verontreiniging van zware metalen en PAK's wordt derhalve gezien als een ernstige verontreiniging. De Wet Bodembescherming (Wbb) bepaalt dat bij een dergelijke ernstige verontreiniging sprake is van saneringsnoodzaak. In plaats van sanering is het mogelijk om een nieuwe deklaag aan te brengen op de bouwlocatie (circa 0,5 meter dik) zodat de grond bruikbaar en veilig is voor een (moes-)tuin.

Deellocatie 2

Ter plaatse van deellocatie twee is sprake van een olieverontreiniging. De totale verontreiniging wordt geschat op circa 5 m³ en geen verontreinigingen in het grondwater. In het kader van de Wbb is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging en wordt het overgaan tot bodemsanering niet noodzakelijk geacht.

Tevens is sprake van een metalen verontreiniging in de bovengrond. De verontreiniging is in verticale richting afgeperkt maar in horizontale richting zijn nog verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Om de omvang van deze verontreiniging te kunnen bepalen wordt een aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

Deellocatie 3

Op deellocatie 3 is een matig en/of sterk verhoogde gehalten aan lood in de bovengrond geconstateerd. De omvang van de verontreiniging is groter dan 25 m³ en zodoende is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Naar aanleiding van deze constatering is de verontreiniging getoetst om te bekijken of deze kan leiden tot onaanvaardbare risico's voor de omgeving. Aan de hand van deze toetsing is geconcludeerd dat er sprake is van een ernstige, niet spoedeisende, verontreiniging. Op basis van deze constatering zal een bevoegd gezag geen termijn verbinden aan de uitvoer van de bodemsanering.

Deellocatie 4

Ter plaatse van de achtertuinen op deellocatie 4 zijn matige tot sterke verhogingen van koper en/of zink aangetroffen. Geschat wordt dat de verontreiniging groter is dan 25 m³ aaneengesloten grond is met gehalten die boven de interventiewaarden liggen. De verontreiniging wordt aangeduid als een ernstige bodemverontreiniging en er is sprake van een saneringsnoodzaak. Ook deze verontreiniging is getoetst op de mogelijke risico's die het voor de omgeving kan opleveren. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen sprake is van risico's voor mens en natuur. Op basis van de toetsingsresultaten wordt de verontreiniging aangemerkt als een ernstige bodemverontreiniging zonder saneringsnoodzaak waarbij een bevoegd gezag geen termijn zal verbinden aan de uitvoer van de bodemsanering. Geadviseerd wordt om de diverse mogelijkheden voor bodemsanering te inventariseren.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het nadere bodemonderzoek is op 9 juli 2009 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag). Het bodemonderzoek gaat verder in op deellocatie 2, waar een metalenverontreiniging in de bovengrond is geconstateerd.

Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in de grond groter is dan 25 m³ is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging die ontstaan is voor 1987 waardoor er geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging. De zorgplicht is daardoor niet van toepassing.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare risico's zijn voor de omgeving waardoor sanering niet spoedeisend is. Aanbevolen wordt om de diverse mogelijkheden voor een bodemsanering te inventariseren. Aan de hand van gegevens over het bebouwingsoppervlak, het wel of geen kruipruimte, het huidig peil ten opzichte van het toekomstig peil etc. kan een grondbalans worden gemaakt. Met behulp van deze gegevens kan de meeste doelmatige saneringsvariant worden bedacht en kan meer informatie over de saneringskosten worden verstrekt.

Conclusie

Voor de locaties is een saneringsrapport opgesteld en zijn BUS meldingen gedaan. Na de saneringen zullen de locaties geschikt zijn voor wonen.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Uithoorn gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 18 december 2012

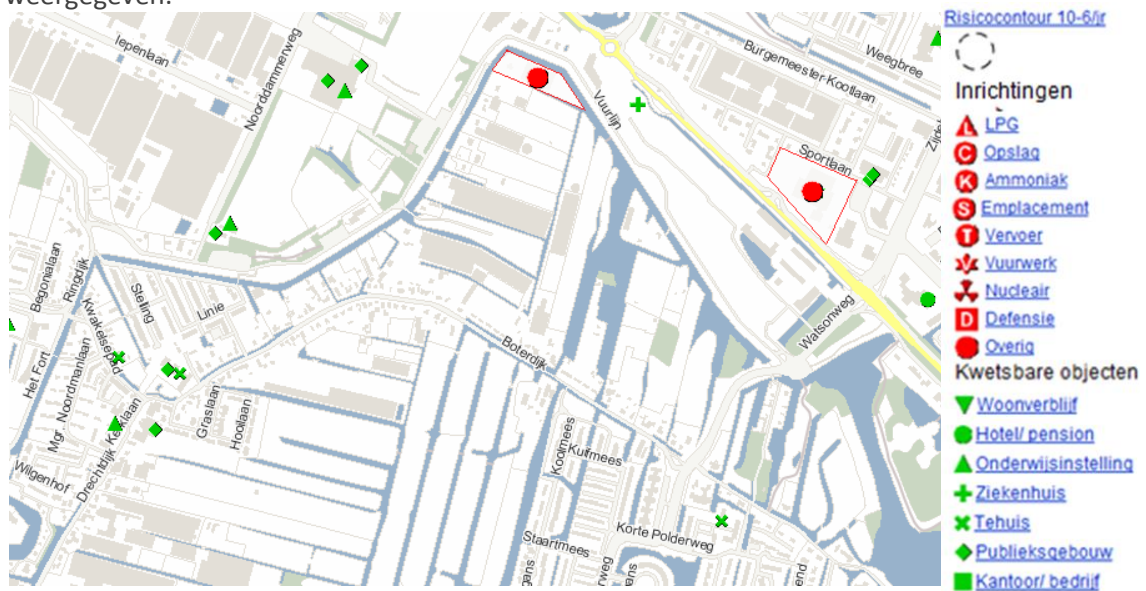
heeft er voorpublicatie plaatsgevonden van het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Inventarisatie van risicobronnen

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van de voorliggende planlocaties weergegeven.



Afbeelding 16 Uitsnede risicokaart Noord-Holland

Gekeken is naar de risico's door het transport over weg, water en spoor en per buisleiding. De risicokaart geeft voor deze transporten geen belemmeringen geven in het kader van externe veiligheid. In de omgeving zijn wel 2 inrichtingen met een risicocontour maar deze inrichtingen hebben geen effecten op de plangebieden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft geen negatief effect op onderhavige ontwikkelingen.

5.6 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden. In de Ffwet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis,

Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd. De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan (kunnen) voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan, dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Onderzoek

Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek² heeft Elsken Ecologie in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden. Uit de literatuurstudie kwam de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren.

Er is extra aandacht besteed aan deze soorten tijdens het veldbezoek van 13 november. Tijdens dit veldbezoek zijn geen middels de Flora en faunawet beschermde soorten aangetroffen. Wel biedt een poeltje in de achtergebleven fundering op perceel 1 in de toekomst een geschikt biotoop voor amfibieën. Aangeraden wordt deze poel voor het voorjaar te dempen. De sloot aan perceel 2 is een geschikt leefgebied voor de kleine modderkruiper. In deze ruimtelijke plannen is geen sprake van aantasting van deze sloot. Indien daar verandering in komt dient de aanwezigheid van en het effect op de kleine modderkruiper te worden aangetoond of uitgesloten.

De percelen maken geen onderdeel uit van maar liggen wel binnen de invloedssfeer van de Ecologische hoofdstructuur. De Ecologisch hoofdstructuur heeft vier hoofdaspecten ter bescherming van de natuur en dier- en plantensoorten. Uit toetsing kwam naar voren dat de vier hoofdaspecten gezien de ruimtelijke ingrepen niet negatief worden beïnvloed. Er is derhalve geen bezwaar op de ingrepen vanuit het perspectief van de Ecologische hoofdstructuur. Het gebied ligt niet in de buurt van een natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden liggen hemelsbreed op ongeveer acht kilometer van het plangebied en daarmee ruim buiten de invloedssfeer. Hiermee is er ook vanuit dit perspectief geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen.

Voor alle flora en fauna geldt de zorgplicht ongeacht hun zeldzaamheid of beschermingsstatus. Van de initiatiefnemer wordt verwacht zorgvuldig om te gaan met alle flora en fauna. In het geval er twijfel bestaat of er dieren worden aangetroffen en/of verwond tijdens de ruimtelijke ingrepen dient er contact te worden opgenomen met een ecooloog.

² Elsken Ecologie, Ecologische Quickscan Boterdijk, De Kwakel, 15-11-2013

Conclusie

Er zijn vanuit de Flora- en faunawet en de natuurbeschermingswet geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

5.7 Geluidsaspecten

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.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Onderzoek

Door K+ adviesgroep is voor locatie 1 en 2 een akoestisch onderzoek³ verricht naar de te verwachten optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een aantal waarneempunten overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden, aangezien de maximale geluidbelasting 55 dB bedraagt. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is niet mogelijk door het aanbrengen van een geluidarm asfalt, omdat de afname maximaal 5 dB zal zijn. Bij de gemeente Uithoorn kan een verzoek worden ingediend ter vaststelling van een Hogere Waarde.

Voor locatie 3 en 4 is het onderzoek van M+P, opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan in 2010, nog van toepassing. Uit dit onderzoek blijkt dat op iedere gevel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De hoogste belasting bedraagt 54 dB. Voor de verhoogde geluidsbelasting is in 2010 een besluit hogere waarden genomen door de gemeente. Het besluit hogere waarde kan in stand blijven omdat de woningen in de nieuwe situatie op tenminste dezelfde afstand tot de weg of op een grotere afstand tot de weg komen te liggen.

5.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

³ K+ adviesgroep, Akoestisch onderzoek BP Boterdijk te Uithoorn, 8-01-2014, projectnr. M13 261.402

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 33 woningen. Dit aantal ligt daarmee onder de eerder genoemde grens van 500 woningen. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de

ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciaal Waterplan

Het provinciaal waterplan is vastgesteld op 16 november 2009 door Provinciale Staten en geldt voor de periode 2010-2015. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

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

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer: waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering.
- Water medesturend in de ruimte: stimuleren dat water als afwegingsfactor wordt betrokken bij de besluitvorming op regionaal en lokaal niveau.

- Centraal wat moet, decentraal wat kan: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels.
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: dit is noodzakelijk teneinde het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water-maatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte.

Het beleid in het Waterplan is parallel opgesteld met het Milieubeleidsplan en de structuurvisie. De plannen zijn onderling afgestemd.

Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheergebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Om tot een geïntegreerde uitvoering te komen neemt AGV de uitvoering van de neventaken zo veel mogelijk mee in beleid en uitvoeringsprogramma's. In het beleid 'Werken aan water in en met de omgeving 2010-2015' is aan gegeven hoe het waterschap de komende periode met hun taken om gaat.

Reguliere taken

- **Veiligheid**
Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- **Voldoende water**
Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- **Schoon water**
De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringkader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en 'schone' afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

Naast de hiervoor beschreven kerntaken voert AGV enkele taken uit die nauw aan het waterbeheer zijn verbonden. Op veel van deze taakvelden zijn andere overheden, instanties en maatschappelijke organisaties leidend. Gemeenschappelijke noemer voor AGV bij het oppakken en uitvoeren van deze taken is de intentie om bewoners en bezoekers een positieve beleving van water en het waterbeheer te geven met als boodschap: water is (ook) om van te genieten. De neventaken die AGV uitvoert zijn op het gebied van vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurwaarden en behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

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

1. Stedelijk gebruikswater;
2. stedelijk leefwater;
3. natuur;
4. nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

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

- a. Primaire waterthema's;
- b. ruimtelijke waterthema's;
- c. beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt o.a. de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat

dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het hoogheemraadschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. 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 de overstorting vanuit het riool te beperken.

Watertoets

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

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert per locatie. De maaiveldhoogte op locatie 1 ligt tussen -0,95 en -0,60 meter NAP. Op locatie 2 en 3 ligt dit tussen -1,00 en -0,60 m NAP. De maaiveldhoogte op locatie 4 ligt tussen -1,00 en -0,80 m NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

Informatie over de bodemopbouw is afkomstig uit het Dinoloket van TNO. De deklaag in het plangebied reikt tot circa -11 meter NAP en bestaat uit voornamelijk klei en veen, met lokaal een leemlaag. Onder de deklaag ligt het eerste watervoerend pakket op een diepte van -11 meter tot -33 meter NAP, bestaande uit zand, wat afwisselend fijn (siltig) en grof (grindig) is. Onder dit pakket ligt het tweede watervoerend pakket tot -53 meter NAP, eveneens met afwisselende korrelgrootte, waarna een scheidende laag wordt aangetroffen in de vorm van leem.

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.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, waarbij Waternet als uitvoerende instantie het beheer uitvoert. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Uithoornse polder met vast streefpeil van -1,74 meter NAP.

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen primaire watergangen gelegen zoals aangewezen op grond van de Keur van het waterschap. Ter hoogte van Boterdijk

locatie 1 ligt aan de overzijde van de Boterdijk wel een primaire watergang parallel aan de weg. Deze watergang behoort tot het waterstelsel van de aangrenzende wijk Meerwijk. Primaire wateren hebben een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone ligt net buiten het voorliggende plangebied en behoeft zodoende planologisch-juridisch geen bescherming in dit bestemmingsplan. Verder is in de omgeving van de planlocaties oppervlaktewater aanwezig in de vorm van diverse secundaire waterlopen.

Afvalwater

Langs de Boterdijk ligt een drukriolering met een diameter van 75 mm, die het DWA naar de zuivering afvoert. De voorheen aanwezige woningen op de planlocaties waren hierop aangesloten.

Regenwater

In de huidige situatie wordt al het regenwater dat op de verhardingen valt op omliggende watergangen geloosd.

Toekomstige situatie

Ten opzichte van de bestaande situatie vinden enkele wijzigingen plaats in onder meer de situering en woningbouwtypes. Daarnaast worden 2 woningen minder gerealiseerd dan op dit moment planologisch mogelijk gemaakt worden.

De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem. Water dat eerst in de bodem kon worden geborgen, stroomt nu af naar het oppervlaktewater.

Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk (en meer dan 5.000 m² in glastuinbouwgebied), is op grond van de Keur van het waterschap 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.

Waterkwantiteit

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

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)	Toename/afname
Locatie 1	1120	735	-385
Locatie 2	1515	2356	+841
Locatie 3	390	324	-66
Locatie 4	1815	1020	-795
Totaal	4840	4435	-405

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak met 405 m² afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en net als in de huidige situatie worden afgevoerd op het oppervlaktewater in de omgeving. Gezien de afname aan verhard oppervlak hoeft geen compensatie plaats te vinden en is geen vergunning op grond van de Keur nodig. Het hemelwater kan in de toekomstige situatie inziigen in de grond en afstromen naar de watergangen in de omgeving. Deze neerslag kan geborgen worden in het watersysteem, gelegen rondom het plangebied.

Grondwaternorm

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

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

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen.

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

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

Doordat de weg op een hoogte van circa -1,25 meter NAP ligt en de planlocaties gemiddeld op -0,80 meter NAP, is bij de berekening van de ontwateringsdiepte een hoogteligging van -1,00 meter NAP aangehouden. Aan de hand van deze hoogte zal de ontwateringsdiepte tot -1,90 meter NAP moeten reiken. Waarschijnlijk wordt niet aan deze ontwateringsdiepte voldaan. Met een grondwaterstand van -1,70 meter NAP is er een tekort van 20 centimeter. Indien in de huidige situatie grondwateroverlast wordt ervaren, zoals een natte kruipruimte en vochtschade, kan er voor gekozen worden om de ontwatering van de woningen te verbeteren.

Eventuele oplossingen voor de ontoereikende ontwateringsdiepte kunnen zijn:

- Het ophogen van de planlocaties met minimaal 20 centimeter. Aandachtspunt hierbij is de landschappelijke inpassing.
- Het weglaten van de kruipruimte onder de woningen. Hierdoor wordt de gangbare ontwateringsnorm verlaagd naar 0,5 meter. De ontwateringsdiepte reikt dan ongeveer tot -1,50 meter NAP, 20 centimeter boven de ingeschatte grondwaterstand (-1,70 meter NAP).

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande drukriolering langs de Boterdijk. Deze drukriolering heeft voldoende capaciteit om de (beperkte) toename in afvalwaterproductie te verwerken en af te voeren. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Waterkwaliteit

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

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.

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. Op PM is een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. Om de grondwaternorm te kunnen halen dient een keuze te worden gemaakt om voldoende ontwateringsdiepte te hebben. Dit kan enerzijds door het realiseren van 20 centimeter ophoging of door kruipruimteloos te bouwen. Bij de vergunningaanvraag dient hierin duidelijkheid te zijn.

De overige behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter.

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Boterdijk Eigenhaard locaties 1 t/m 4” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit twee kaartbladen.

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. De bestemming ‘Tuin’ is aan de zijkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De gronden bestemd voor “verkeer” zijn bedoeld voor het verkeer en parkeerplaatsen. Op de gronden bestemd voor verkeer mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5 Wonen

Alle woningen en achterliggende gronden zijn als wonen bestemd. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ zijn de gronden uitsluitend bestemd voor parkeerplaatsen, toegangswegen en bijbehorende voorzieningen.

Daar waar op de verbeelding een aanduiding is gelegd op de woonblokken, zijn woningen toegestaan die passen binnen de betreffende aanduiding, zoals geregeld in de planregels.

Beroepsuitoefening aan huis

In de woonbestemming is de mogelijkheid, als recht, opgenomen om een vrij beroep uit te oefenen. De woonbestemming dient hierbij uitgangspunt te blijven. Het aantal vierkante meters dat wordt gebruikt om het beroep uit te oefenen is daarom gemaximeerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van bestaande maten maar ook voor de bouw van onder andere straatmeubilair en utilitaire bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

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

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Boterdijk Eigenhaard locaties 1 t/m 4".

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 initiatief van een woningbouwcorporatie. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft het plan conform de inspraakverordening van 10 januari tot en met 23 januari 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen reacties gekomen op het plan.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Enkel vanuit de Stadsregio Amsterdam is een positieve reactie gekomen op het plan. Deze reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage te liggen, van 7 maart tot en met 17 april. In deze periode had eenieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In de periode zijn geen zienswijzen ingediend.