





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	6
2.3	Huidige situatie	8
2.4	Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan	8
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	18
4.	Randvoorwaarden	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Bedrijf en milieuzonering	22
4.3	Bodemkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Flora en fauna	25
4.6	Geluidsaspecten	26
4.7	Geurhinder	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Luchtvaart Schiphol	28
4.10	Water	30
4.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	30
5.	Juridische aspecten	32
5.1	Verbeelding	32
5.2	Planregels	32
5.3	Toelichting op de bestemmingen	33
6.	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 25 juni 2015 zijn de nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied van Uithoorn door de gemeenteraad van Uithoorn vastgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn op 21 augustus 2015, daags na afloop van de beroepstermijn, in werking getreden en tevens onherroepelijk geworden.

In het buitengebied van Uithoorn kunnen verschillende gebieden onderscheiden worden. Elk gebied heeft een eigen identiteit, waarbij per gebied andere ruimtelijke kenmerken, wensen en behoeften voorkomen. Daarom is voor elk deelgebied een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. De Drechtdijk is gelegen binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied".

Aan de Drechtdijk zijn nog een aantal woningen bestemd als bedrijfswoning. In de structuurvisie van de gemeente Uithoorn is aangegeven dat het wenselijk is om de korrelige structuur van bebouwing in deze linten te behouden en te versterken. Uit dat oogpunt bestaat er geen bezwaar om deze bedrijfswoningen, mits ze niet meer tot het bedrijf horen, tot burgerwoning te bestemmen. Hiervoor is in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Door de eigenaar van Drechtdijk 56 is het verzoek ingediend om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Met onderhavig wijzigingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied van Uithoorn en maakt onderdeel uit van het tuinbouwgebied. De noord-, west- en zuidzijde van het plangebied grenzen aan agrarische bouwpercelen. In het oosten grenst het plangebied aan de Drechtdijk.



Afbeelding 1 Luchtfoto met de locatie Drechtdijk 56 (rood omlijnd)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied, vastgesteld op 25 juni 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied - De Kwakel Tuinbouwgebied (zwart omlijnd is het plangebied)

Het perceel heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 2’. Daarnaast is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied gewijzigd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 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 ingegaan op de ligging van het plangebied in groter verband en de historie, ruimtelijke kenmerken van de omgeving en van het plangebied en op de huidige en gewenste situatie. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes 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, de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden 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. Het zijn met name deze (f)actoren die maken dat er samenwerking in de regio wordt gezocht. Deze samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam.

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.

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.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 wordt het landschappelijk beeld van de omgeving bepaald door de natte veenlanden aan de randen van het open water. Langs de huidige Drechtdijk ontstond bebouwing rondom een klein aantal boerenerven. Het ruimtelijk beeld werd bepaald door de verspreid liggende erven en de langgerekte kavels die van elkaar werden gescheiden door brede sloten.

Het hedendaagse landschap wordt in belangrijke mate bepaald door het contrast tussen de hoger gelegen 'bovenlanden' en de lager gelegen polders. In de polders zijn grootschalige kassencomplexen ontwikkeld en is een besloten beeld ontstaan, terwijl de

‘bovenlanden’ nog steeds in gebruik zijn als grasland en worden gekenmerkt door landschappelijke openheid.

Het tuinbouwgebied wordt gekenmerkt als het dorpse en landelijke gezicht van Uithoorn. Daarnaast staat het onder economische, functionele en ruimtelijke druk. Eventuele ontwikkelingen hebben grote consequenties voor de ruimtelijke beleving van de ruilverkaveling. Nieuwe functies vragen om nieuwe bedrijfsbebouwing die in het ruimtelijk beeld sterk kan afwijken van de bestaande bedrijfsbebouwing. Door de schaalvergroting van de bestaande kwekerijen kan de relatie tussen de bedrijfswoningen en de bedrijfskavels verloren gaan. Deze relatie is van groot belang voor de openheid en de kleinschaligheid van het gebied.

Op een zorgvuldige wijze zal bekeken moeten worden hoe de kleinschaligheid en openheid binnen het gebied bewaard kan blijven, terwijl tegelijkertijd bedrijven de ruimte wordt geboden om een economisch vitaal bedrijf te blijven. Sloten spelen belangrijke rol in doorzichten. De samenhang tussen de breedte van de kavels en de scheidende sloten heeft grote invloed op de ruimtelijke beleving van de kleinschaligheid van het gebied.

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed beschermd. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken, door de huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur die voor een groot deel terug te leiden is op de Stelling.

Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 3 in het provinciaal beleid.

Monumenten

In Uithoorn komen zowel Rijks-, provinciale als gemeentelijke monumenten voor. In het bestemmingsplan van 2005 waren alle monumenten opgenomen op de verbeelding en was hieraan een regeling gekoppeld. De bescherming van Rijks- en provinciale monumenten wordt geregeld in eigen verordeningen. Vandaar dat in de nieuwe stedelijke plannen van Uithoorn alleen nog maar de gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. Voor het landelijk gebied is er ook voor gekozen om alleen de gemeentelijke monumenten op te nemen.

Aan de Drechtdijk staan verschillende gemeentelijke monumenten. Het gaat hier om boerderijen die een bepalende uitstraling hebben op de ruimtelijke beleving van het gebied. De Drechtdijk 56 is geen gemeentelijk monument.

2.3 Huidige situatie

Midden op het perceel aan de Drechtdijk 56 staat de bedrijfswoning. Deze woning heeft onderdeel uitgemaakt van het achterliggende agrarische bedrijf. Zodoende heeft het perceel in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 2'. In de huidige situatie heeft de bedrijfswoning geen koppeling meer met het bedrijf. De eigenaar is gestopt met de bedrijfsvoering, waarna de gronden zijn verhuurd.



Afbeelding 3 Bedrijfswoning

2.4 Gewenste ontwikkeling en toets vigerend plan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied, zoals vastgesteld op 25 juni 2015. Het perceel is bestemd tot 'Agrarisch – Glastuinbouw 2'. De bedrijfswoning maakt geen onderdeel meer uit van het bedrijf, vandaar dat de eigenaar van de woning gebruik wilt maken van de wijzigingsbevoegdheid, om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Op het achterste gedeelte van het plangebied wordt in de toekomst een moestuintje gerealiseerd. Dit past binnen de toekomstige bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 4 Uitsnede bestemmingsplan
Landelijk gebied - De Kwakel
Tuinbouwgebied (zwart omlijnd is het
plangebied)

Toets vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied' bevat een wijzigingsbevoegdheid, artikel 3.6.3, waarmee de bedrijfswoning kan worden omgezet naar burgerwoning. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende relevante voorwaarden verbonden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd of aangetoond wordt dat een bedrijfswoning ter plaatse voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- c. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- d. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden, ontwikkelingsmogelijkheden, alsmede het woon- en leefklimaat van de omliggende gronden;
- e. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. rekening gehouden moet worden met de beperkingen die voortvloeien uit het luchthavenindulingsbesluit, zoals opgenomen in artikel 22 lid 2 en artikel 21 lid 3;
- g. de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan geldt deze inhoud als maximum;
- h. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- i. bij de bedrijfswoning zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij de bepalingen van artikel 11 lid 2.3 en artikel 11 lid 2.4. Daarbij geldt dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

Het plangebied heeft nu een agrarische bestemming. In het verleden is de woning een bedrijfswoning geweest bij een agrarisch bedrijf aan de Drechtdijk 56. De bedrijfswoning maakt geen onderdeel meer uit van het bedrijf. De locatie is qua omvang te klein om een nieuw reëel agrarisch bedrijf te starten. Hierdoor is agrarisch hergebruik niet haalbaar.

Op de locatie staat een bestaande legale woning welke na het veranderen van de bestemming blijft bestaan. Daarnaast zijn er geen bijgebouwen die voor de omzetting nog gesloopt dienen te worden.

In hoofdstuk drie is het plan getoetst aan het beleid van verschillende overheden. In de structuurvisie van de gemeente Uithoorn is aangegeven dat het wenselijk is om de korrelige structuur van de bebouwing in deze linten te behouden en te versterken. Uit dat oogpunt bestaat er geen bezwaar om deze bedrijfswoning, mits het niet meer tot het bedrijf hoort, tot burgerwoning te bestemmen. In hoofdstuk drie wordt hier verder op ingegaan. Daarnaast is het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen, aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Nieuwe glastuinbouwbedrijven en de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven is uitsluitend binnen

‘glastuinbouwconcentratiegebieden’ toegestaan. De ontwikkelingsmogelijkheden van overige (agrarische) bedrijven wordt door de functiewijziging echter niet beperkt, omdat voor de omliggende bedrijven de desbetreffende bedrijfswoning reeds een woning van derden is die in het kader van de vigerende milieuwetgeving wordt beschermd.

Het plangebied is aan de verschillende milieuaspecten getoetst in hoofdstuk vier. Het plan betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Zoals al eerder aangegeven blijft de bestaande woning staan en wordt hier niets bijgebouwd of gesloopt. Hierdoor is toetsing aan de meeste milieuaspecten direct positief en is onderzoek niet noodzakelijk. Alleen voor de aspecten bodem en bedrijf en milieuzonering is extra onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op deze aspecten.

Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de locatie aan alle voorwaarden voldoet die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Zodoende kan met dit wijzigingsplan de bestemming naar ‘Wonen’ worden omgezet.

3. BELEIDSKADER

3.1 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, 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.

Een van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het rijk is de 'Stelling van Amsterdam'. De stelling is onder andere gelegen in Uithoorn en binnen het plangebied. 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 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 in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling.

3.2 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.

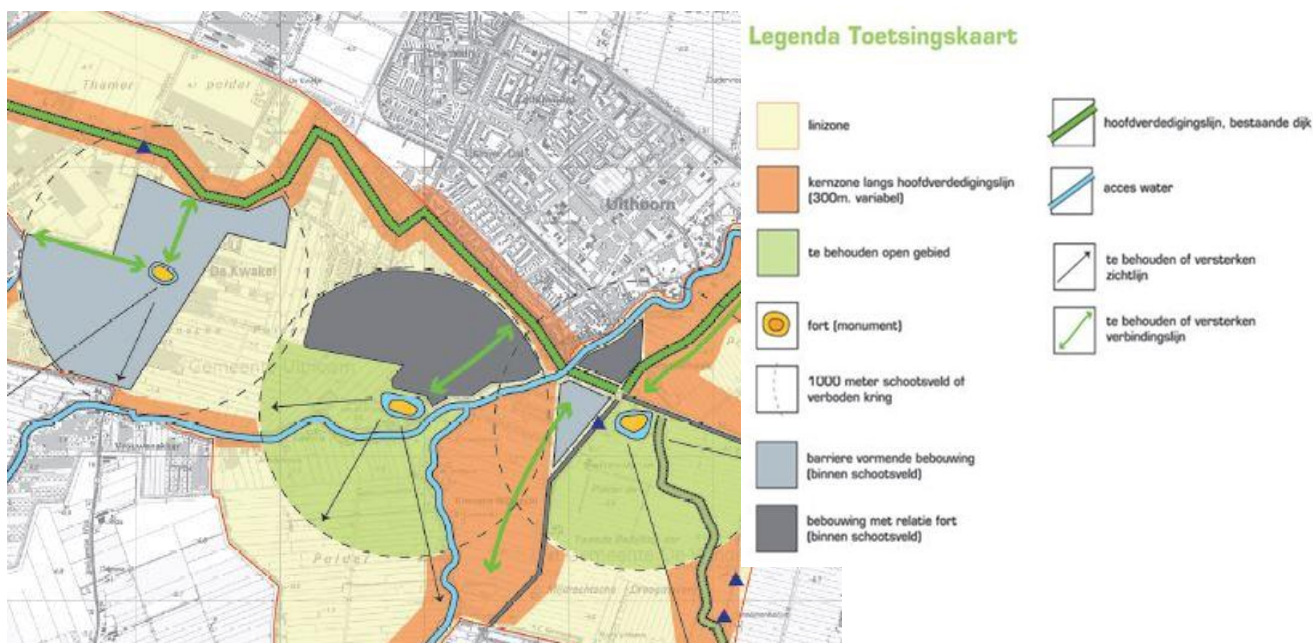
Het plangebied maakt onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

Beeldkwaliteitsplan 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 plangebied 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 beeldkwaliteitplan wordt verder uitgewerkt in onderstaand ruimtelijk beleidskader.



Afbeelding 5 Uitsnede Beeldkwaliteitsplan

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 zoneringen 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 en aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied is gelegen binnen de stellingzone en kernzone.

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;
- Ophouden van schootscirkels 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 ontwikkelingen zijn toegestaan, die:

- de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
- niet leiden tot een 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 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.

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.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar de zichtlijnen van het fort behouden of versterkt moeten worden. Met dit wijzigingsplan wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, waardoor de zichtlijnen van het fort behouden blijven. De beoogde functiewijziging heeft geen verdere gevolgen voor de Stelling van Amsterdam.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland (Prvs) vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de Prvs een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de verordening van 15 januari 2016. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Landelijk gebied

In de regels van de Provinciale ruimtelijke verordening staat dat bestaande bebouwing in de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied' valt. Dit geldt echter niet voor percelen die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als agrarisch, zoals beschreven staat in artikel 9 van de verordening:

Als bestaand bebouwd gebied wordt gezien de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Op basis van deze definitie ligt het plangebied binnen het landelijk gebied, aangezien het plangebied binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied – De Kwakel Tuinbouwgebied' een agrarische bestemming heeft.

Binnen het landelijk gebied zijn het aanleggen van bedrijventerreinen, kantoorlocaties, nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking niet toegestaan. In onderhavig plan gaat het om het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waardoor geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan het landelijk gebied (artikel 17). Op deze manier is geen sprake van nieuwe verstedelijking. De ontwikkeling is zodoende niet in strijd met de provinciale verordening.

Grootschalige landbouw

In de Structuurvisie en Verordening is de landbouwhoofdstructuur ontwikkeld, die gebaseerd is op een indeling in twee gebieden:

1. het gebied voor grootschalige landbouw;
2. het gebied voor gecombineerde landbouw;

Het plangebied ligt in het gebied voor grootschalige landbouw.



- Gebied voor grootschalige landbouw
- Gebied voor gecombineerde landbouw

Afbeelding 6 Gebied voor grootschalige landbouw

Gebieden voor grootschalige landbouw zijn concentratiegebieden voor de permanente bollenteelt, de glastuinbouw, de zaadteelt of intensieve veehouderijen.

Concentratiegebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek.

Glastuinbouwconcentratiegebied

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het glastuinbouwconcentratiegebied. Ten aanzien van de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven is met name artikel 26 van de verordening van toepassing. Hierin is opgenomen dat nieuwe glastuinbouwbedrijven en de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven uitsluitend binnen 'glastuinbouwconcentratiegebieden' zijn toegestaan.



Glastuinbouwconcentratiegebied

Afbeelding 7 Glastuinbouwconcentratiegebied

De bestaande bedrijfswoning maakt geen onderdeel meer uit van een bedrijf. Het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is voor dit perceel dan ook een logische stap en past binnen de verordening.

Stelling van Amsterdam

Het plangebied ligt binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, waardoor geen gevolgen zijn voor de Stelling van Amsterdam.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige ROA heeft het Regionaal Verkeer en Vervoerplan opgesteld dat in december 2004 door de toenmalige Regioraad is vastgesteld. Het kent een looptijd tot 2015 maar geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen in 2020 en 2030. Iedere twee jaar wordt het Regionaal Verkeer en Vervoerplan door de Stadsregio Amsterdam geëvalueerd. In 2007 en 2009 is dit gebeurd. Hierbij zijn de ontwikkelingen en effectiviteit van het beleid getoetst om dit, indien nodig, bij te kunnen sturen. Er zijn in deze evaluatie geen grote trendwijzigingen geconstateerd, het RVVP van 2004 blijft daardoor op enkele details ongewijzigd.

Het plan kent een aantal functies:

- Het dient als kader voor de verdeling van financiële middelen voor investeringen in regionale infrastructuur (via de Brede Doel Uitkering Verkeer en Vervoer van het ministerie van Verkeer en Waterstaat) en exploitatie van openbaar vervoer.
- Het dient als handvat voor het stellen van prioriteiten voor projecten en activiteiten in de regio.
- Het schept een wettelijk kader voor verkeer- en vervoerbeleid van de zestien gemeenten in de Stadsregio Amsterdam, bijvoorbeeld qua parkeerbeleid, locatiebeleid, regionale infrastructuur.
- Het geeft een overzicht van de inspanningen die van andere partijen worden gevraagd.

Om de uit de mobiliteitsgroei voortkomende bereikbaarheidsopgaven uit te voeren is een samenhangende aanpak van belang die gebruik maakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Het bestaande aanbod van het openbaar vervoer en de wegcapaciteit dient optimaal gebruikt te worden. Daarnaast wordt de vraagkant van mobiliteit beïnvloed. De diverse projecten die uit het Regionaal Verkeer en Vervoerplan voortkomen, worden opgenomen in het jaarlijks opgestelde Uitvoeringsprogramma. De hoofdlijnen van het Regionaal Verkeer en Vervoerplan zijn samen te vatten in de volgende vier strategieën. Deze worden ondersteund door een vijfde strategie die gericht is op de organisatie, samenwerking en financiering:

1. Versterking van de samenhang en relaties in en tussen de netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets.
2. Gebiedsgerichte aanpak op basis van de kenmerken van een gebied en de omvang en aard van de verkeersproblemen.
3. Prijsbeleid als effectief instrument om de vraag naar mobiliteit te doseren en bij te sturen.
4. Duidelijke keuzes voor leefbaarheid en veiligheid.
5. Versterking van de resultaatgerichtheid in samenwerking en financiering.

Voor het plangebied zijn in deze visie geen concrete projecten waarmee rekening gehouden moet worden in dit wijzigingsplan.

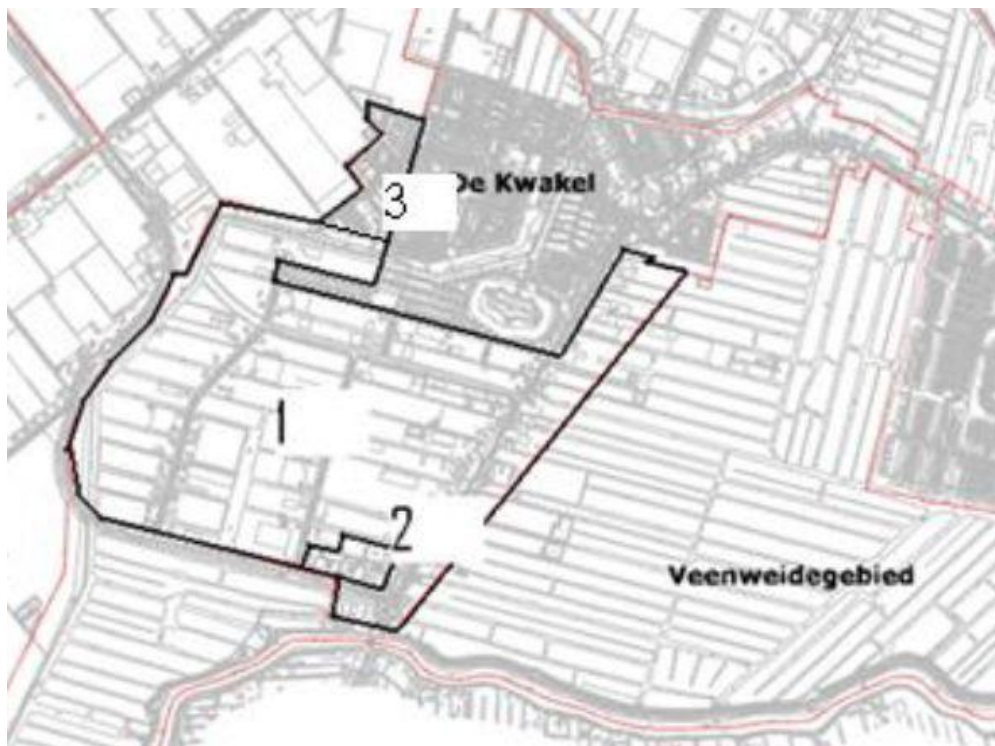
4.4 Gemeentelijk beleid

Kadernota

Voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het Landelijk gebied is eerst de 'Kadernota bestemmingsplannen Landelijk Gebied' opgesteld en vastgesteld op 12 december 2013. Deze nota beschrijft de uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Over het veenweidegebied is het volgende opgenomen in de nota.

De Kwakel Tuinbouwgebied

Het gebied 'De Kwakel Tuinbouwgebied' ligt op de 'bovenlanden' langs de Amstel, in het 'dorpse, landelijke gezicht' zoals dat benoemd is in de structuurvisie. Het gebied kan als volgt worden ingedeeld.



Afbeelding 8 Indeling De Kwakel Tuinbouwgebied volgens de Kadernota

Gebied 1

Het plangebied valt in het sierteeltgebied met kleinschalige glastuinbouwbedrijven en opengrond-teeltbedrijven. Destijds heeft hier een ruilverkaveling plaatsgevonden en onder die naam staat het gebied ook in De Kwakel bekend. De aanwezige bedrijven bevinden zich veelal in het nichesegment van de markt. Het gebied kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en het dorpse karakter. Dit is een beeldbepalend element voor dit gezicht van Uithoorn. In de structuurvisie is daarover aangegeven dat het karakteristieke en

kleinschaligheid behouden dient te blijven. Kleinschalige ontwikkelingen zoals nicheteelt, die door hun schaal het landschap niet aantasten, zijn mogelijk.

Maar zowel het karakter van het gebied, als het voortbestaan van het nichesegment staan door de economische omstandigheden en de schaalvergroting van de glastuinbouw onder druk. Enige tijd geleden is een aanzet gemaakt voor het opstellen van een gebiedsvisie voor dit gebied. Gebleken is dat de relatie tussen de ruimtelijke ambitie uit de structuurvisie en de functionele mogelijkheden in het gebied de belangrijkste, maar ook zeer lastige opgave is.

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Daarnaast wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Zodoende blijft het gebied haar kleinschaligheid en dorpse karakter behouden.

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 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.

Het tuinbouwgebied is gelegen in het gebied waar opgaven van uit de structuurvisie liggen ten behoeve van het dorpse, landelijke gezicht. Hierin staat centraal het versterken en vergroten van de zichtbaarheid van de Stelling van Amsterdam. Daarnaast is in de visie het volgende opgenomen. Ten oosten van de Drechtdijk is een gebied dat is aangewezen als veenweidegebied. Binnen dit gebied ligt de nadruk op het versterken van het landschap en het behouden van de structuur en openheid en weidevogelbeheer. In het gebied aan de zuidoostkant van de Drechtdijk moet worden gezocht naar oplossingen voor agrariërs die hun bedrijf willen voortzetten of beëindigen. Hierbij kan de Ruimte voor Ruimte-regeling kansen bieden om verrommeling in het veenweidegebied tegen te gaan. Hierbij zal ook

rekening moeten worden gehouden met de natuur en recreatieve ontwikkeling van het veenweidegebied.

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Daarnaast wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Zodoende blijft de korrelige structuur en de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing behouden.

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. In de visie wordt een zestal pijlers verder uitgewerkt. Een pijler met betrekking tot het veenweidegebied is 'inspelen op kansen voor recreatie en toerisme'. Toerisme en recreatie zijn in Uithoorn matig tot slecht ontwikkeld. Dit kan worden geconcludeerd uit de opgestelde Visie Toerisme en Recreatie (DtnP, 2009).

Voor de verdere ontwikkeling van Uithoorn als aantrekkelijke woongemeente is het van groot belang een aantrekkelijke omgeving te bieden waar het goed recreëren is.

Het 'unique selling point' van Uithoorn is de ligging aan de Amstel op een gunstige afstand van Amsterdam en het Hollands plassen gebied in het Groene Hart. Daar wil de gemeente de verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme dan ook aan ophangen, onder andere door het versterken van bestaande kwaliteiten, zoals de forten van de Stelling van Amsterdam en de recreatiemogelijkheden in, op en aan het water.

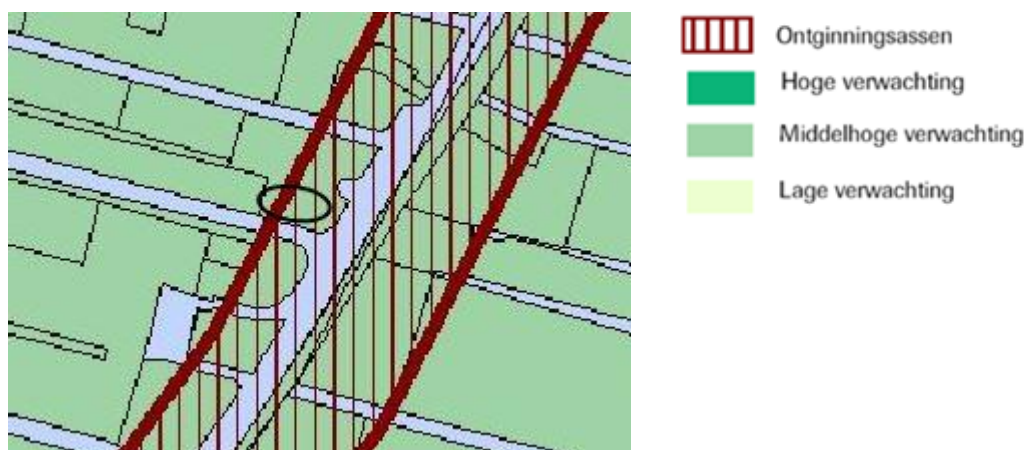
4. RANDVOORWAARDEN

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.

4.1 Archeologie

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

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



Afbeelding 9 Uitsnede Archeologische beleidskaart (zwart omlijnd is het plangebied)

De planlocatie aan de Drechtdijk ligt in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Daarnaast ligt aan de voorzijde van het perceel een ontginningsas.

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 is aangegeven, 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.

Middelhoge verwachting

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in nieuwe bebouwing. Zodoende is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijf en milieuzonering

Bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen de rechten van nabij gelegen bedrijven worden gefrustreerd. Omdat het de omvorming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft, kunnen enkel de rechten van het (voormalige) eigen bedrijf worden gefrustreerd. Voor andere omliggende bedrijven is de betreffende bedrijfswoning namelijk reeds een woning van derden die in het kader van de vigerende milieuwetgeving wordt beschermd.

De achterliggende gronden, welke voorheen behoorde bij de bedrijfswoning, hebben de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 2'. Voor glastuinbouwbedrijven geldt een aan te houden richtafstand van 30 meter. Hiervoor is geluid de maatgevende factor. Echter zijn de gronden in gebruik voor vollegrond teelt, zonder geluidproducerende installaties. Hierdoor kan de minimale richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Zodoende zal het bedrijf dan ook niet worden beperkt in de bestaande milieurechten door het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en anderzijds zal het bedrijf geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de woning.

Conclusie

Voor de woning en de omliggende gronden zijn geen nadelige effecten door de ontwikkeling. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting met een bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

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.

Verkennend onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in februari-maart 2016 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd op de locatie Drechtdijk 56 te Uithoorn. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen, PAK, som PCB en minerale olie. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.4 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.

¹ Aeres Milieu B.V., Verkennend Bodemonderzoek Drechtdijk 56, 23 maart 2016, projectnummer AM 16040

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen een bepaald invloedsgebied van een risicobron is een groepsrisico aanwezig. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inventarisatie van risicobronnen

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



Abbeelding 8 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland (zwart omlijnd is plangebied)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen.

Transport over de weg

Het plangebied ligt nabij de Noordzuidroute, ook wel de N231 genoemd. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat deze weg geen risicocontour heeft.

Transport over Water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten zuiden van het plangebied, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan gesteld worden dat over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

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

Transport per Buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een beperking geven of van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie

In het kader van Externe veiligheid zijn voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.5 Flora en fauna

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

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.

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen

mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Beoogde ontwikkeling

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Deze functiewijziging heeft geen invloed op eventuele aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.6 Geluidsaspecten

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. Het bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogde ontwikkeling

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. De bestaande (bedrijfs)woning zal eveneens niet worden verplaatst. Hierdoor is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast is het plangebied gelegen aan een weg waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.7 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Er is onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder.

Het geurbeleid van bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In de wet worden normen gesteld voor de maximale geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Beoogde ontwikkeling

In de omgeving van de plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Dit zijn voornamelijk kleinschalige (glas)tuinbouwbedrijven. Voor deze bedrijven is een geuronderzoek niet noodzakelijk. Aan de Drechtdijk 90 is een intensieve veehouderij gelegen. Dit bedrijf ligt op ruim 400 meter van de planlocatie. Tevens wordt in de nabije toekomst het IV-bedrijf beëindigd. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.8 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 gebiedgerichte 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.

Beoordeling

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.9 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

De gemeente Uithoorn ligt voor het overgrote deel binnen het invloedsgebied van het luchtvaartterrein Schiphol.

De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit besluit wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekende werking.

Het plangebied is niet gelegen binnen een contour (LIB 1 t/m 4) van het Luchthavenindelingsbesluit. Zodoende zijn er voor deze locatie geen beperkingen met het oog op veiligheid en geluidbelasting.

Contour 20 Ke

De locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes zijn gelegen in de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden). Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening, worden geen beperkingen opgelegd. Dit geldt alleen voor de bestaande bouwkvavels binnen het plangebied. Voor gebieden buiten het BBG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden.

Het plangebied valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Voor dit gebied geldt dat er geen nieuwe grootschalige uitleggebieden met woningen ontwikkeld mogen worden. Het wijzigingsplan voorziet niet in grootschalige uitleggebieden met woningen, maar in het

omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Zodoende levert de 20 Ke-contour geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 9 Uitsnede kaart Luchthavenindelingbesluit

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 100m +NAP.

Het onderliggende wijzigingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 100 m +NAP. Zodoende wordt de hoogte beperking niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 10 Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Conclusie

Op het gebied van de luchtvaart zijn geen belemmeringen.

4.10 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij ontwikkelingen dient in principe in een vroeg stadium overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder over de voorgenomen ruimtelijke aanpassing. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Onderzoek

Met het wijzigingsplan wordt de aanwezige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiervoor wordt de bestemming van de locatie gewijzigd naar 'Wonen'. Hierdoor is geen sprake van een toename in verharding. Water compenserende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Duurzaam bouwen

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. Dit geldt zowel voor de bouw- als de definitieve fase.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een

bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 m. nt. R. van Bommel).

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning beoogd. Hiermee wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

5.1 Verbeelding

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

5.2 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 verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 5.3 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 5.3 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het wijzigingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het wijzigingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 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 voorkant 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 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Per bouwblok is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m³, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Bij de woningen mogen nog aan- uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Deze mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van maximaal 50% van de gronden behorende bij de woning, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m².

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsgebieden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarden.

Artikel 7 Waarde – Slotenpatroon (Dubbelbestemming)

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de instandhouding van karakteristieke slotenpatroon met waardevolle doorzichten. Het fijnmazig slotenpatroon met waardevolle doorzichten kenmerkt zich door hun langgerekte sloten en ligging van de sloten evenwijdig aan elkaar. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning niet nodig om

deze te mogen uitvoeren. Het gaat om het vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere watergangen, en het aanbrengen van opgaande begroeiing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijken hierop. Daarnaast zijn ook algemene regels opgenomen voor nevenfuncties en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Ook zijn er bepalingen over buitenopslag, opslag in gebouwen en kamerverhuur opgenomen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de 20 Ke zone opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden. Zo zijn algemene afwijkingsregels opgenomen met daaraan gekoppeld de nadere eisen.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd. Ook zijn hier bepalingen over parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het wijzigingsplan 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 15 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: wijzigingsplan 'Drechtdijk 56'.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen te worden aangetoond. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien het plan een wijzigingsplan betreft is er voor gekozen om het plan niet in de inspraak te brengen. Wel zal het wijzigingsplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro naar bestuurlijke instanties worden gezonden. Waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er geen noodzaak het wijzigingsplan aan te passen. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders is hierna bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan, 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.