





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 en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing 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 structuur omgeving	6
2.3	Planlocatie	7
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
3.2	Stedenbouwkundig ontwerp	9
3.3	Woningbouwplan	12
3.4	Groen en water	14
3.5	Verkeersontsluiting en parkeren	14
4.	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	24
5.	Randvoorwaarden	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Archeologie	28
5.3	Bedrijf en milieuzonering	29
5.4	Bodemkwaliteit	30
5.5	Externe veiligheid	31
5.6	Flora en fauna	32
5.7	Geluidsaspecten	35
5.8	Lichthinder	36
5.9	Luchtkwaliteit	37
5.10	Luchtvaart	38
5.11	Water	40
5.12	Ladder voor duurzame ontwikkeling	49
6.	Juridische aspecten	53
6.1	Verbeelding	53
6.2	Planregels	53
6.3	Toelichting op de bestemmingen	54
7.	Uitvoerbaarheid	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De locatie De Rietkraag was in het verleden (jaren '80) onder de naam De Kuil III al bedoeld als woningbouwlocatie. De gemeente is eigenaar van de gronden. Vanwege vereiste fasering en omdat er in die jaren al veel woningen gebouwd werden in de Kwakel is woningbouw op deze locatie toen niet doorgegaan. De locatie wordt nu ingezet voor de bouw van maximaal 50 compensatiewoningen ten behoeve van een Ruimte voor Ruimte project. Hiervoor is het nu voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het project Ruimte voor Ruimte binnen de gemeente Uithoorn betreft verspreide kleinschalige kassencomplexen langs de Amstel en aan de zuidoostzijde van de Drechtdijk. De doelstelling is om deze kassen te saneren en de gronden te bestemmen en te gebruiken als weidegrond. Door het slopen van de kassen komt er meer openheid in het landschap en ontstaan hierdoor goede doorzichten. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om verouderd glas op te ruimen en de landschappelijke kwaliteit van het gebied te vergroten. In ruil voor de sloop van de kassen vindt financiële compensatie plaats door de opbrengsten uit de bouw van compensatiewoningen. De mogelijkheden voor de bouw van compensatiewoningen op het eigen perceel van de tuinders zijn beperkt. Vandaar dat de gemeente ervoor gekozen heeft om een geclusterde compensatielocatie te laten ontwikkelen.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan De Kwakel, vastgesteld door de raad op 3 februari 2011. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Groen'. De geplande ontwikkeling is in strijd met deze bestemmingen. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Het plangebied kent een herkenbare ruimtelijke begrenzing. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het dijklichaam van de Stelling van Amsterdam. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een oude boomgaard. Het plangebied sluit in het zuiden aan op eerdere woonbebouwing in de Legmeerpolder. Aan de westzijde vormen landschappelijke beplanting, in de vorm van een bomenscherm en het clubgebouw van de KDO, de plaatselijke sportvereniging, de grens.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan De Kwakel, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2011 en onherroepelijk geworden op 7 maart 2012.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied vervangen.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan De Kwakel

In bovenstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan “De Kwakel” te zien. Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch’. Binnen deze bestemming wordt beoogd de Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Tussen de agrarische percelen zijn sloten aanwezig die als ‘Water’ bestemd zijn. Langs de noordzijde is langs de Ringdijk een strook bestemd als Groen. Eén agrarisch perceel is bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Hier bevindt zich een oude boomgaard. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling. Wel kan dit perceel een functie krijgen als openbaar toegankelijk groengebied, waarbij aandacht wordt besteed aan het behoud van

de landschappelijke waarde van de oude hoogstamboomgaard. Tot slot bevindt zich ter bescherming van de dijk Vuurlijn de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het 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.

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 structuur omgeving

Het plangebied is gelegen in De Kwakel en maakt deel uit van het zogenaamde Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. De tweedeling in De Kwakel van droogmakerijen en bovenland is ontstaan in de 19e eeuw. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. De scheiding tussen de polders Zuider Legmeer en Noorder Legmeer wordt gevormd door een dijk. Deze dijk heeft de functie van inundatiedijk gekregen voor de Stelling van Amsterdam en staat bekend als de Vuurlijn. Het cultiveren van het landschap vond plaats door het ontginnen van het veenland. Deze ontginning werd op elke plaats op dezelfde wijze toegepast, door middel van een strokenverkaveling waarbij de bestaande waterlopen (riviertjes) als uitgangspunt dienden. De oorspronkelijke verkaveling is nog terug te vinden in de Uithoornse polder west en de Uithoornse polder oost.

De Kwakel is ontstaan bij een kruising van twee wegen, een voetpad en een waterweg. Op deze kruising is de bewoning ontstaan. Het voetpad vormde de verbinding tussen het Rechthuis in Uithoorn en de kerk in Kudelstaart. De waterweg is de Kleine Drecht en vormde de verbinding tussen Drecht en Legmeer. Om de Kleine Drecht te kunnen oversteken is een brug gerealiseerd. De vorm van deze brug diende een hoge loopbrug te

zijn vanwege het vervoer van hooi en vee ten behoeve van de agrarische activiteiten in de omgeving. Een dergelijke hoge loopbrug werd een “quakelbrugge” genoemd. Ondanks deze benaming heeft het een tijd geduurd voordat het dorp qua naamgeving aan de loopbrug werd gerelateerd. In de loop van tijd heeft de benaming Quakel zich verbonden aan de bewoning op deze plek.

2.3 Planlocatie

Het plangebied betreft een deel van de kavel aan de Ringdijk en heeft een oppervlakte van 14.672 m². Het gebied bestaat uit graslanden die door watergangen zijn omsloten. In het noorden van het plangebied staat nog een solitaire bosschage. De gronden zijn altijd als zodanig in gebruik geweest.

Het plangebied kan verder uitgebreid worden met het noordoostelijk gelegen kavel. Hier staan de restanten van een hoogstamboomgaard. Hierdoor is dit deel aangewezen als een landschappelijk waardevol terrein.



Afbeelding 3 Huidig plangebied, bron google earth pro

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De planlocatie de Kuil III is een unieke locatie vanwege de ligging in de zone van de Stelling van Amsterdam. Daarbij ligt naast de planlocatie een boomgaard met oude bomen. Deze boomgaard is benoemd als centraal thema van de locatie.

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door Kien ontwerp zijn voor de invulling van het plangebied stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld die de minimale kaders bieden voor een passende invulling van het plangebied. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inventarisatie, analyse en een visie op het gebied voor de korte en langere termijn.

Om te komen tot een passende invulling zijn op basis van de inventarisatie en analyse van het gebied de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden benoemd.

Structurelementen

Stelling van Amsterdam

Op structuurniveau is de Stelling van Amsterdam het meest bepalend. Het belang als cultureel erfgoed maakt de invulling van het plangebied ondergeschikt. Het bij de Stelling van Amsterdam horende beeldkwaliteitsplan vraagt om een passende invulling van de gebieden aan weerszijden van de stelling. De stedenbouwkundige verkaveling en de architectonische invulling ervan moeten een uitgesproken beeld schetsen hoe met dit beeldkwaliteitsplan wordt omgegaan.

Landschapsstructuur

De oorspronkelijke verkavelingsstructuur van dit deel van de Zuider Legmeerpolder is in de opzet van de wijk nog herkenbaar. Het is aan te bevelen de verdraaiing van deze oorspronkelijke structuur, die nu nog in het gebied aanwezig is, zichtbaar te houden in de verkaveling. De watergang met landschappelijke beplanting tussen het plangebied en het sportcomplex en de watergang tussen het plangebied en de bestaande woonwijk De Kuil moeten behouden blijven.



Afbeelding 4 Verkavelingsstructuur

Verbinding met de wijk

In de oorspronkelijk opzet van de wijk De Kuil is in de stempels ten noorden van de Anjerlaan bij de Fresialaan in de verkavelingsopzet rekening gehouden met een ontsluiting richting het plangebied.

Achterzijden

Aan drie zijden van het gebied is sprake van achterkanten van de omgeving richting het gebied. In de verkaveling moet rekening gehouden worden met deze situatie. Voorkomen moet worden dat er voorzijden van woningen grenzen aan deze achterzijden.

Invulling plangebied

De invulling van het plangebied dient te passen in de dorps- en landelijke sfeer van het dorp De Kwakel. De ligging en ontsluiting van het gebied maken het vooral geschikt voor woningbouw. Verkeersaantrekkende functies zijn niet gewenst.

Oriëntatie woningen

Woningen dienen op de ontsluiting gericht te zijn en mogen met de voorzijde niet grenzen aan de achterzijde van andere woningen.

Massaliteit

De schaal van het dorp, de ligging aan de Stelling van Amsterdam en de landschappelijke en stedenbouwkundige positie van het gebied vragen om een kleine korrelgrootte van bebouwing. Lange rijen woningen of appartementengebouwen zijn hier niet gewenst.

Architectonische expressie

De architectonische expressie van de te realiseren woningen moet passen bij de dorps- en landelijke sfeer van De Kwakel. Ook hierover doet het beeldkwaliteitsplan van de Stelling van Amsterdam uitspraken. Ook hier moet rekening mee gehouden worden.

Accenten

Het plangebied grenst niet aan een belangrijk knooppunt in het ruimtelijk en functioneel netwerk van De Kwakel en omgeving. Er is daarom geen aanleiding om in de bebouwing een stedenbouwkundig accent in bijvoorbeeld de vorm van hogere bebouwing toe te passen.

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Met de stedenbouwkundige randvoorwaarden als basis is voor het gebied een Stedenbouwkundig Schetsontwerp opgesteld door de ontwikkelaar. Naar aanleiding van reacties op het voorontwerp is het stedenbouwkundig schetsontwerp aangepast om zo de ontsluiting van de wijk beter in te passen. De hoofdopzet van het plan is echter wel hetzelfde gebleven.

Met het plan zijn de unieke waarde van de tijdsperiode, Stelling van Amsterdam, gerespecteerd en waar mogelijk aangezet en leesbaarder gemaakt. Enerzijds door een brede sloot met stevige rietkragen te maken, anderzijds door de woningen te oriënteren op de Vuurlijn en deze te ontsluiten met houten loopbruggetjes. De woningen verwijzen in architectuur ook naar de stelling.

De naastgelegen boomgaard met de oude bomen is benoemd als centraal thema in de buurt. Zoveel mogelijk woningen zijn georiënteerd op de boomgaard. Het park wordt groter gemaakt, zodat alle woningen een relatie met en een zicht op het park hebben.

Om aan te sluiten op de omgeving worden er geen grote, lange rechte bouwblokken gerealiseerd, maar juist kleinere bouwblokken die niet allemaal strak in de rooilijn staan. Daarnaast zet het plan in voor een uiterst groene omgeving in aansluiting op het groene karakter van de Kwakel.

De bebouwing aan de Vuurlijn bestaat oorspronkelijk veelal uit vrijstaande woningen, boerderijen en overige agrarische bebouwing. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door losse bouwblokken met een oriëntatie in langrichting aan de Vuurlijn. In het noordwesten

van het plangebied wordt dit bebouwingslint doorgetrokken. De woningen worden vrijstaand op de kavel gesitueerd met aan weerszijden een vrijblijvend doorzicht naar het achtergelegen gebied.

Het overige gedeelte van het plangebied wordt gekenmerkt door blokken met een individuele uitstraling binnen een samenhangende verschijningsvorm of kleine clusters van een beperkt aantal woningen. Om aan te sluiten bij het karakter van De Kwakel zijn de woningen in hoofdopzet twee lagen met kap. De woningen krijgen een traditionele bouwstijl, waarbij de plint van de woning een knipoog is naar het fundament van een fort. Het plan bevat diverse stedenbouwkundige accenten, met name in de vorm van tuitgevels en erkers.



Afbeelding 5 Illustratie woningen



Afbeelding 6 Verkavelingsplan

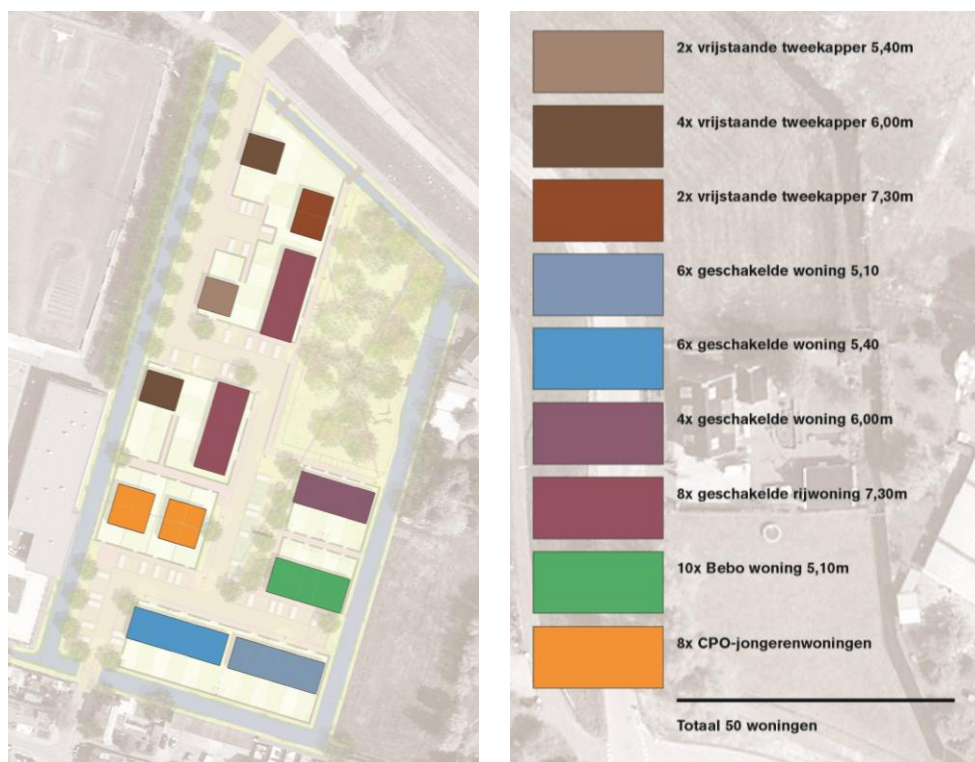
3.3 Woningbouwplan

In De Rietkraag worden in totaal maximaal 50 woningen gerealiseerd, waarbij verschillende woningtypen gehanteerd worden. Door de grote variëteit aan woningtypen wordt aangesloten bij de Woonvisie van de gemeente Uithoorn en bij de toekomstige te verwachten marktvrage. Met behulp van deze nieuwbouw is het de wens de kwaliteit van de woningvoorraad te vergroten en de variatie en keuzemogelijkheden op de lokale woningmarkt te versterken.

Zo worden er voor de nichemarkten, 4 jongerenwoningen en 4 gelijkvloerse, levensloopbestendige seniorenwoningen gerealiseerd.

Daarnaast worden door het plan de leemten uit de lokale marktvrage opgevuld. Hiervoor worden luxere koopwoningen - in de vorm van diverse tweekappers in diverse prijsklassen - en diverse koopwoningen in het middensegment gerealiseerd.

Eén kavel van ca. 1.000 m² binnen het plangebied is gereserveerd voor de bouw van 8 jongerenwoningen. Dit betreft een pilotproject waarbij een vernieuwend bouwconcept van voornamelijk geprefabriceerde onderdelen voor en door jongeren zelf wordt gerealiseerd. (in onderstaand figuur aangeduid als 8 CPO jongeren woningen).



Afbeelding 7 Woningbouwprogramma

Vanuit de woonvisie van de gemeente Uithoorn komt naar voren dat het van belang is dat de consumenten meer invloed krijgen bij woningbouwplannen. De toekomstige bewoners van De Rietkraag krijgen een optimale keuzevrijheid binnen een gestelde architectuurstijl. Men krijgt diverse keuzes qua gevelbeeld, qua volume-uitbreidingen, qua plattegrondindelingen, etc. Daarbij worden zij ondersteund door reeds uitgewerkte schetsen. Niemand in De Rietkraag zal in principe in hetzelfde huis wonen, maar het fundament en de architectuur van de woning zal gelijkend zijn.



Afbeelding 8 Illustratie woningen

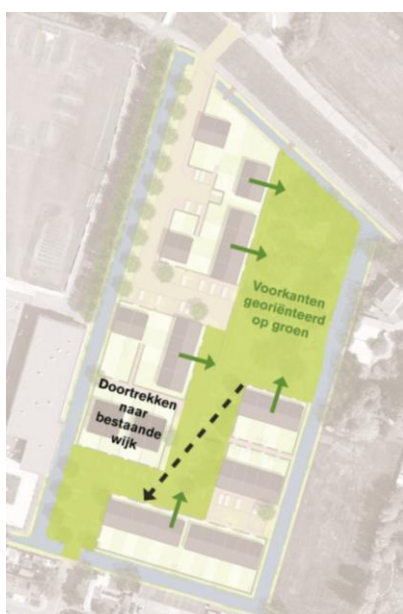


Afbeelding 9 Illustratie woningen

3.4 Groen en water

Ondanks dat de bestaande boomgaard net buiten het voor nieuwbouw te ontwikkelen gebied is gelegen, maakt deze wel deel uit van het stedenbouwkundig plan. Het plan richt zich op de kwaliteit van de boomgaard en vormt het thema van de wijk. De boomgaard wordt gebruikt als inspiratie voor de rest van het plangebied door deze door te trekken naar het zuiden. In de boomgaard wordt een deel van de bestaande bomen gehandhaafd. In het nieuwe gebied worden nieuwe bomen gepland en komen er speelvoorzieningen. Hiermee wordt aan de 10% openbaar groen eis voldaan.

Naast het feit dat de aanwezigheid van water de woonkwaliteit bevordert, is toevoeging van water eveneens noodzakelijk als compensatie voor de toename van verharding. In het plangebied wordt water toegevoegd door sloten rond het plangebied en ter plaatse van de boomgaard aanzienlijk te verbreden.



Afbeelding 10 Ligging groen



Afbeelding 11 Ligging bomen



Afbeelding 12 Ligging water

3.5 Verkeersontsluiting en parkeren

Verkeersontsluiting

De locatie sluit aan op de bestaande woningen in De Kuil en op de Ringdijk (Hanepad) langs de Vuurlijn.

De mogelijkheden voor de ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe woongebied zijn onderzocht. De woningen in dit deel van De Kwakel worden volgens verkeerskundige richtlijnen als 'Centrum-Dorps gelegen / Groen Stedelijk' gekwalificeerd. Dit levert per woning 5,8-6,3 autobewegingen per werkdagemaal op. Uitgaande van een gemiddelde van 6 bewegingen levert dit bij 50 woningen circa 300 autobewegingen per dag op. Dit komt neer op 150 bewegingen heen en 150 bewegingen terug. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de nieuwe locatie is daarmee beperkt.

In de oorspronkelijke opzet was er voor gekozen om de verkeersontsluiting van de nieuwe

woonwijk te realiseren via zowel de Fresialaan als de Evenementenlaan. De Fresialaan is een weg door een bestaand jaren '60 woonwijkje, met éénrichtingsverkeer, en parkeren langs de straat. De Evenementenlaan is een weg langs en over het sportpark van KDO. De Evenementenlaan is in de huidige situatie niet openbaar toegankelijk, maar aan beide zijden met hekken afgesloten.

Tijdens de informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan en de daarop ingediende inspraakreacties bleek deze manier van ontsluiten op vele bezwaren te stuiten, zowel wat betreft de Fresialaan als van KDO.

Om bovenstaande redenen is gekeken naar een laatste mogelijk alternatief, te weten een directe verkeersontsluiting op de Vuurlijn. Deze maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. De vraag is dan ook op welke wijze een aansluiting hier een goede oplossing kan bieden die de kwaliteiten van de Stelling respecteert en zo mogelijk de uitstraling en herkenbaarheid hiervan op deze plek, met de batterij aan de overzijde, juist ook kan verbeteren en benadrukken. Landschapsarchitecten Bosch Slabbers hebben hiervoor een analyse opgesteld. Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In deze rapportage wordt ingegaan op de Stelling van Amsterdam als geheel, en op de locatie zelf. Op basis van deze analyse worden uitgangspunten omschreven die een kader vormen voor de ontwikkeling van een verkeersontsluiting op deze plek, te weten:

- Behoud en herstel van de doorgaande lange lijn van de Vuurlijn;
- 'Knopen' aan de Vuurlijn
- Herkenbaar maken van de buitenzijde van de ring
- Parkeerplaats als onderdeel van de Vuurlijn
- Samenhang in materiaalgebruik.

Op basis hiervan is een voorkeursvariant uitgewerkt, die vanuit de beoordeling op deze criteria de beste ruimtelijke kwaliteit biedt.

De nieuwe verkeersontsluiting wordt vormgegeven als een scherpe coupure, haaks op de dijk, waardoor de aantasting zo minimaal mogelijk is. De opvang van de doorsnijding kan worden uitgevoerd met een betonnen keerwand, met een verwijzing naar de Stelling, waarmee de herkenbaarheid en het verhaal achter de Stelling kan worden verteld. De coupure krijgt een dubbelfunctie als toegang voor de wijk en voor KDO. De bestaande trap over de dijk kan dan worden verwijderd. De doorgaande lijn van het dijklichaam wordt versterkt.

Ook de voormalige batterij, op de plek van de huidige parkeerplaats wordt geaccentueerd, waarmee de herkenbaarheid als onderdeel van de Stelling wordt vergroot. Aan de binnenzijde wordt het profiel met de watergang aan deze zijde versterkt. De vormgeving en het toe te passen materiaalgebruik zal worden afgestemd op de Vuurlijn.

De verdere uitwerking van het ontwerp moet nog plaatsvinden. Daarbij zullen de cultuurhistorische waarden een belangrijke plek krijgen en zal aan bovenstaande aspecten zorgvuldig aandacht worden besteed.

Vanwege het ontbreken van andere haalbare alternatieven voor de verkeersontsluiting, de maatschappelijke noodzaak van deze ontsluiting en de uitwerking in het rapport heeft de provincie aangegeven te kunnen instemmen met de oplossing zoals aangegeven in de voorkeursvariant in het rapport van Bosch Slabbers.

Over deze oplossing heeft ook overleg plaatsgevonden met Waternet als adviserende instantie voor het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht, zowel in het kader van de cultuurhistorische waarde van de Stellingdijk als van de functie van de dijk als tertiaire waterkering. Over deze oplossing is overeenstemming bereikt. Tevens heeft het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap AGV per brief d.d. 28 april 2016 aangegeven dat zij kunnen instemmen met de coupure door de dijk van de Vuurlijn. Daarbij is verzocht de plannen verder in overleg met Waternet uit te werken.

Voorts is deze oplossing besproken met de gemeentelijke monumentencommissie. Ook zij kunnen hiermee instemmen.

Door middel van een coupure door de stellingdijk naar de Vuurlijn komt er één ontsluiting voor het plangebied. Naar de Fresialaan komt enkel een verbinding voor langzaam verkeer, die in geval van calamiteiten als ontsluiting kan worden gebruikt.



Afbeelding 13 Nieuwe verkeersontsluiting

Parkeren

Binnen de gemeente Uithoorn geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er voor 50 woningen 85 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Aan dit aantal wordt voldaan.

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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de 'Stelling van Amsterdam'. De Stelling is onder andere gelegen in Uithoorn en binnen een deel van 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. De uitspraken zijn dan ook 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.

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

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:

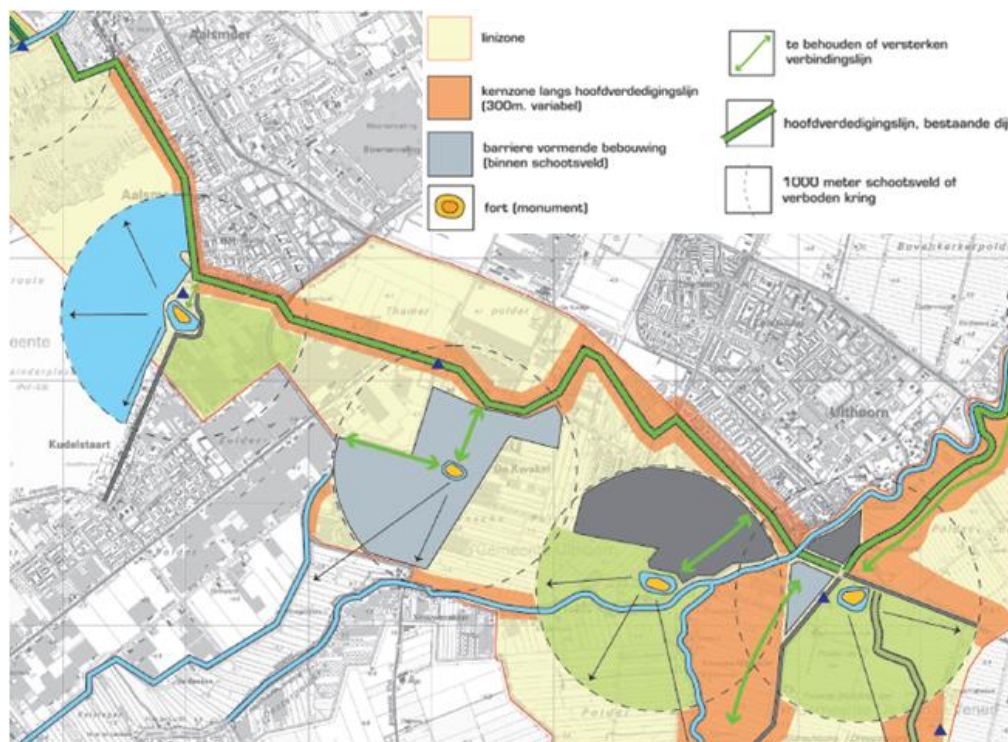
1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

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

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 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 verbindinglijnen binnen het Stellingsysteem. Onderstaand deelgebied Aalsmeer met een uitsnede van Uithoorn



Afbeelding 14 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 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. De ontwikkeling is gedeelte gelegen binnen de kernzone en gedeeltelijk binnen 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 c.q. 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 beleidlijnen per deelgebied zijn mede gebaseerd op de beschrijvingen en aanbevelingen voor de deelgebieden uit het Beeldkwaliteitsplan.

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

Over de ligging binnen de stelling heeft reeds overleg plaatsgevonden. De ligging vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Mede gezien dat bij het ontwerp de ligging in de Stelling meegenomen is als stedenbouwkundige voorwaarden, zie hiervoor de planbeschrijving in hoofdstuk 3. Over de verdere uitwerking zal nader overleg plaatsvinden.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 3 februari 2014 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland 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 28 september 2015. 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 of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Woningbouw

Wat betreft woningbouw geldt dat de provincie bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Vanuit de verordening is gesteld dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) of onder voorwaarden binnen het landelijk gebied. In artikel 9 van de verordening is BBG als volgt omschreven:

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 niet binnen BBG. Zonder nadere onderbouwing en afstemming met de provincie over de nut en noodzaak is nieuwe woningbouw op deze locatie niet toegestaan. Deze onderbouwing volgt hieronder in de beantwoording van vier vragen. Daarnaast is een verdere onderbouwing gegeven in hoofdstuk 5.11 Ladder van duurzame verstedelijking.

1. *Past het plan in de kwantitatieve regionale woningbehoefte?*

Ja, in lijn met de regionale beleidsnotitie *De roltrap in beweging: Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014* heeft de Stadsregio nog een bouwopgave van 150.000 woningen tot 2030. Later is de bouwopgave voor de regio Amstelland-Meerlanden voor de jaren 2015-2019 gespecificeerd naar 5700. Dat betekent dat er een grote vraag naar nieuwbouwwoningen is binnen de regio. Dit plan levert een bescheiden (circa 50 woningen) bijdrage aan het beantwoorden van de woningbehoefte in de regio.

2. *Past het plan in de kwantitatieve lokale woningbehoefte?*

Ja, de gemeente Uithoorn streeft ernaar ruim 1500 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode tot en met 2025. In regionaal verband heeft Uithoorn eerder aangegeven dat het in de jaren 2015-2019 528 woningen realiseert. Dit plan levert een kleine maar waardevolle bijdrage aan het behalen van deze aantallen.

3. *Voorziet het plan in een kwalitatieve vraag?*

Ja, dit plan voorziet in de vraag naar grondgebonden woningen en faciliteert hiermee met name gezinnen die een groenstedelijk woonmilieu prefereren. Daarnaast biedt het mensen de mogelijkheid om wooncarrière binnen de wijk te maken, iets dat momenteel lastig is. Ook zorgt dit plan voor woningdifferentiatie in de directe omgeving omdat het type woningen toevoegt, welke er momenteel nog weinig zijn. Er is ook vraag naar luxere koopwoningen zoals 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen, die voor doorstromers interessant zijn. Dit plan voorziet daar in.

Verder zien we in Uithoorn veel instroom van gezinnen van buiten de gemeente. De gemeente vervult binnen de regio een belangrijke functie voor binnen de regionale 'roltrap' waar jongeren in Amsterdam instromen om te studeren of werken en even later (doorgaans als de gezinsfase aanstaande is) verhuizen naar een eengezinswoning in een van de gemeenten rond Amsterdam met een aantrekkelijk milieu voor gezinnen. Uithoorn vervult daarin een belangrijke functie voor jonge en middelbare gezinnen, vaak hoog opgeleid en met een midden of hoog inkomen. Een woonwijk met eengezinswoningen is populair bij gezinnen met kinderen. Hoe groter het inkomen van een gezin met kinderen, hoe meer de voorkeur verschuift naar 'ruim wonen', zoals het aanbod van dit plan. Van de gezinnen met een hoog inkomen geeft 24% de voorkeur aan dit woonmilieu. Het wonen in een rustig stedelijke omgeving is het meest genoemd, 22% geeft hier de voorkeur aan. Het is ook een milieu dat bij alle leeftijdsgroepen, inkomens en gezinsvormen aanspreekt.

4. *Zijn er binnenstedelijke mogelijkheden voor realisatie van het plan?*

De locatie is gelegen tussen bestaande woonwijken. Daarmee heeft het al aspecten van een binnenstedelijke locatie. De gronden hebben nu nog een agrarische bestemming. Het gebied is echter niet groot genoeg om hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. De unieke ligging van de locatie geeft de unieke mogelijkheid dit woonmilieu te creëren: een groen woonmilieu aansluitend bij de bestaande oude boomgaard met een invulling die past binnen het dorps- en de landelijke sfeer van het dorp de Kwakel. Vergelijkbare locaties zien we binnen Uithoorn niet terug. Een ander locatie-gebonden argument is dat de locatie ingezet wordt voor ruimte-voor-ruimte. In het landelijk gebied van Uithoorn liggen verspreid verouderde kleinschalige kassencomplexen. De doelstelling is om deze kassen te saneren en de gronden te bestemmen en te gebruiken als weidegrond. Door het slopen van de kassen komt er meer openheid in het landschap en ontstaan hierdoor goede doorzichten. Om dit financieel haalbaar te maken wordt deze woonlocatie gerealiseerd.

Ook binnen de regio zien we geen alternatieve locaties die dezelfde kwaliteiten en aspecten samenbrengen om dit woningbouwproject mogelijk te maken. De unieke combinatie van kwaliteiten en aspecten zijn terug te voeren op het volgende: Aan de ene kant een groen woonmilieu aansluitend bij de bestaande oude boomgaard en aan de andere kant een invulling die past binnen het dorps- en de landelijke sfeer van het dorp de Kwakel. We willen dit woningbouwplan graag in Uithoorn en binnen De Kwakel ontwikkelen, omdat de beoogde type woningen inwoners van De Kwakel (en vanuit breder perspectief ook de rest van Uithoorn) in staat stelt om een wooncarrière binnen de wijk door te maken. Op deze manier faciliteren we inwoners van Uithoorn die de wens hebben om groter te gaan wonen, maar graag in de directe omgeving blijven wonen. Dit type woningen zien we namelijk slechts beperkt terug in de omgeving. Op alternatieve locaties in de regio kunnen we geen beroep doen op deze combinatie van ligging en aanbod.

Regionale afstemming

Het woningbouwplan is op 13 januari 2016 in het kader van het aantonen van nut en noodzaak van deze woningbouwlocatie voorgelegd aan de Klankbordgroep Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam. Op basis van de verstrekte informatie door de gemeente Uithoorn kan de Klankbordgroep instemmen met de plannen.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied geeft artikel 15 aan dat voldaan dient te worden aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de invulling van het plangebied zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld die de minimale kaders bieden voor een passende invulling van het plangebied. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inventarisatie, analyse en een visie op het gebied voor de korte en langere termijn.

Met de ruimtelijke inpassing is rekening gehouden met het onderliggende landschap en de (bebouwings-)structuur van de omgeving. De structurelementen Stelling van Amsterdam en de oorspronkelijke verkavelingstructuur van dit deel van de Zuider Legmeerpolder zijn tevens extra benadrukt binnen het plangebied.

Daarnaast gaat de ontwikkeling samen met een aanzienlijke verbetering in de ruimtelijke kwaliteit in de Uithoornsche Polder. Aangezien de woningen worden gerealiseerd conform

de ruimte-voor-ruimte regeling. De provincie heeft zodoende aangegeven dat onderhavig plan positief beoordeeld wordt op ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen

De ontsluiting van de nieuwe woonwijk komt op de Vuurlijn. Hiervoor dient ondermeer een coupure te worden gemaakt in de Ringdijk. Aangezien de Ringdijk onderdeel is van de Stelling van Amsterdam is voor dit plan artikel 22 van de Verordening van toepassing. Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen zijn mogelijk voor zover de kernkwaliteiten van de erfgoederen behouden of versterkt worden.

Landschapsarchitecten Bosch Slabbers hebben een analyse opgesteld, waarin deze aspecten aan bod komen. Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In deze rapportage wordt ingegaan op de Stelling van Amsterdam als geheel, en op de locatie zelf. Op basis van deze analyse worden uitgangspunten omschreven die een kader vormen voor de ontwikkeling van een verkeersontsluiting op deze plek, te weten:

- Behoud en herstel van de doorgaande lange lijn van de Vuurlijn;
- ‘Knopen’ aan de Vuurlijn
- Herkenbaar maken van de buitenzijde van de ring
- Parkeerplaats als onderdeel van de Vuurlijn
- Samenhang in materiaalgebruik.

Op basis hiervan is een voorkeursvariant uitgewerkt, die vanuit de beoordeling op deze criteria de beste ruimtelijke kwaliteit biedt.

De nieuwe verkeersontsluiting wordt vormgegeven als een scherpe coupure, haaks op de dijk, waardoor de aantasting zo minimaal mogelijk is. De opvang van de doorsnijding kan worden uitgevoerd met een betonnen keerwand, met een verwijzing naar de Stelling, waarmee de herkenbaarheid en het verhaal achter de Stelling kan worden verteld. De coupure krijgt een dubbelfunctie als toegang voor de wijk en voor KDO. De bestaande trap over de dijk kan dan worden verwijderd. De doorgaande lijn van het dijklichaam wordt versterkt.

Ook de voormalige batterij, op de plek van de huidige parkeerplaats wordt geaccentueerd, waarmee de herkenbaarheid als onderdeel van de Stelling wordt vergroot. Aan de binnenzijde wordt het profiel met de watergang aan deze zijde versterkt. De vormgeving en het toe te passen materiaalgebruik zal worden afgestemd op de Vuurlijn.

De verdere uitwerking van het ontwerp moet nog plaatsvinden. Daarbij zullen de cultuurhistorische waarden een belangrijke plek krijgen en zal aan bovenstaande aspecten zorgvuldig aandacht worden besteed.

Vanwege het ontbreken van andere haalbare alternatieven voor de verkeersontsluiting, de maatschappelijke noodzaak van deze ontsluiting en de uitwerking in het rapport heeft de provincie aangegeven te kunnen instemmen met de oplossing zoals aangegeven in de voorkeursvariant in het rapport van Bosch Slabbers.

Sinds 15 februari 2016 is de liniedijk Kudelstaart – Uithoorn als onderdeel van de Stelling van Amsterdam geplaatst op de provinciale monumentenlijst. Daarmee is voor deze aanpassing een provinciale monumentenvergunning vereist.

Grootschalige landbouw en glastuinbouwgebied

Verder wordt de locatie in de verordening aangewezen als locatie voor grootschalige landbouw en glastuinbouwgebied. Gelet op de locatie specifieke kenmerken, zoals beschreven in hoofdstuk 3, is het niet reëel dat deze locatie hiervoor nog zal worden gebruikt. De locatie is te klein om te gebruiken voor een volwaardig agrarisch landbouw- of glastuinbouwbedrijf en ligt daarnaast te dicht op andere woonbebouwing.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

Tot slot is het gebied aangemerkt “kleinschalige oplossingen voor duurzame energie”. Op basis van de Verordening moet in het bestemmingsplan voor onder andere woningbouw een beschrijving worden opgenomen op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. Er dient voldaan te worden aan de eisen van duurzaam bouwen.

Ruimte voor Ruimte

De provincie Noord-Holland heeft de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte opgesteld om een verbetering te krijgen in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en door bestemmingswijzigingen. Als tegenprestatie kan voor de gesaneerde bebouwing op de saneringslocatie of op een locatie elders in het gebied planologische medewerking verkrijgen voor nieuwbouw. Als voorwaarde is hieraan gesteld dat de nieuwbouw, wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving.

In Uithoorn is sprake van verspreide kleinschalige kassencomplexen langs de Amstel en aan de zuidoostzijde van de Drechtdijk. De doelstelling is om deze kassen te saneren en de gronden te bestemmen en te gebruiken als weidegrond. Door de sloop van de kassen komt er meer openheid en ontstaan hierdoor goede doorzichten. Hiermee kan dan voldaan worden aan de wens van de gemeente om verouderd glas op te ruimen en de landschappelijke kwaliteit van het gebied te vergroten.

De woningen die gebouwd mogen worden ter compensatie voor het saneren van het glas zouden op het eigen perceel gerealiseerd mogen worden. De mogelijkheden voor de bouw hiervan op het eigen perceel van tuinders zijn echter vrij beperkt. De gemeente heeft daarom gekozen om een geclusterde compensatielocatie te ontwikkelen, te weten het onderhavig plangebied. De opbrengsten van deze woningbouwontwikkeling worden gestort in een gemeentelijk Ruimte voor Ruimte fonds. Deze gelden mogen uitsluitend worden besteed om de sanering van verouderde glasopstanden te financieren.

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 Hoofdlijnen.

Visie op hoofdlijnen

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

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit

gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veilinggerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.

- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

Het plangebied ligt in het dorpse, landelijke gezicht. Dit gebied kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en dorpse karakter. Het sluit aan op de rust en ruimte van het Groene Hart. In dit gezicht is het belangrijk om de relatie met het veenweide landschap en de Amstel te behouden en te versterken. Daarnaast dient de Stelling van Amsterdam met haar forten waar mogelijk duidelijk zichtbaar gemaakt te worden. Binnen dit gebied is één van de opgaven om voor De Kuil III te onderzoeken of woningbouw hier mogelijk is met respect en aandacht voor de Stelling van Amsterdam.

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 andere 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 middelduur) 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

Voor De Kwakel is in zijn algemeenheid, het navolgende opgenomen.

Typering

De Kwakel is een dorp met redelijk wat groen en speelvoorzieningen. Het woningaanbod in De Kwakel is gevarieerd (ook naar bouwperiode) en kent meer vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen dan de rest van Uithoorn en minder appartementen. De waarde van de koopwoningen ligt hoog. De huurvoorraad is relatief klein en is grotendeels in de jaren '50 en '60 gebouwd. Het aanbod voor starters is beperkt. Tegelijkertijd kent de Kwakel een hoge kernbinding. De bevolking van De Kwakel heeft een betere inkomenspositie dan gemiddeld in Uithoorn. De Kwakel is nog niet sterk vergrijsd. De komende periode zal dat veranderen. In De Kwakel is de kernbinding groot: 75% van de verhuisgeneigden zoekt binnen De Kwakel. De leefbaarheid is goed en de kwaliteit van de openbare ruimte is redelijk tot goed. Verbetering is al gepland.

Strategie: behouden, maatwerk verbeteren

Een gevarieerd dorp, waar mensen oud kunnen worden maar zeker ook kansen hebben om te starten. De binding is groot en de lokale vraag leidend bij de invulling van kansen voor (ver-)nieuwbouw.

Kansen

- Inzetten op starters die in De Kwakel willen blijven wonen. Nieuwbouw voor deze groep op een consumentgerichte wijze tot stand brengen.
- Inzetten op senioren: (her-) ontwikkeling benutten voor kansen nieuwe levensloopbestendige woningen op locatie in de nabijheid van voorzieningen.

Binnen het plan wordt een grote variatie aan woningen gerealiseerd. Hierbij worden de kansen die voor De Kwakel aanwezig zijn meegenomen. Daarnaast krijgt de consument een optimale keuzevrijheid binnen een gestelde architectuurstijl. Waarmee het plan volledige aansluit bij deze woonvisie.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. 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.

Het plangebied is gelegen bij de Stelling van Amsterdam. Tot het gebied horen het Fort bij de Kwakel, het Fort aan de Drecht alsmede de bebouwing aan de Vuurlijn, de in het landschap beoogde begrenzing van het vijandelijke schootsveld.

De bebouwing aan de Vuurlijn bestaat van oudsher hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, boerderijen en overige agrarische bebouwing. In de 20e eeuw zijn binnen en buiten de vuurlijn op enkele locaties woningbouwplannen vrij dicht tegen de vuurlijn aan uitgebreid. De Vuurlijn is zeer goed in het landschap te herkennen. De Vuurlijn maakt sinds enkele jaren ook deel uit van de Fortenroute, een fietsroute langs de beide forten.

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

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

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarde voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk '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.

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingwaarde. Onderstaand een uitsnede van de archeologische beleidskaart Uithoorn.



Afbeelding 15 Uitsnede archeologische beleidskaart

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m

een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

Het plangebied is kleiner dan 5 hectare, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige woonwijk.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Voor de ontwikkeling zijn de naastgelegen sportvelden en de glastuinbouw aan de Vuurlijn relevant.

Plangebied

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich het sportcomplex van KDO. In de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 wordt dit complex getypeerd als 'Veldcomplex - met verlichting', met SBI-code 931 G. Het veldcomplex valt in de milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geluid ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functies toestaan en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstand van 50 meter valt over het westelijk deel van het plangebied. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dient gemotiveerd te zijn waarom binnen deze zone het mogelijk is om gevoelige bestemmingen (zoals woningen) te realiseren.

Kenmerken sportcomplex KDO

De geluidsbelasting van een voetbalveld valt onder de Algemene regels van het Activiteitenbesluit. Er is geen sprake van geluidnormen die gelden voor sportvelden. Het betreft een complex met een kleinschalig karakter. Verwacht wordt dan ook dat de mate van hinder beperkt zal zijn. De afstand tussen het sportveld en de perceelgrens bedraagt ongeveer 20 meter. Tussen het sportveld en het toekomstige woongebied staan opgaande beplanting en bomen. In het zuidelijk gedeelte vormt het clubgebouw de grens tussen de sportvelden en de planlocatie. Bij de stedenbouwkundige invulling van het woongebied is hiermee door de situering van bepaalde functies, zoals wegen, parkeren en groenvoorzieningen en bij het situeren van woningen aan deze zijde rekening gehouden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nader onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolgen van de sportvelden. De samenvatting van dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 5.7. Tevens is in onderzoek gedaan naar lichthinder afkomstig van de sportvelden. De samenvatting van dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 5.8.

Glastuinbouw

Op een afstand van 70 meter van de ontwikkellocatie geldt binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied de bestemming Agrarisch, glastuinbouw. Op deze afstand is dus kassenbouw mogelijk. Vanuit milieuzonering geldt hier een minimaal aan te houden afstand ten opzichte van woningen van 30 meter. Hieraan voldoet de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. 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.

Verkennend bodemonderzoek

Aeres Milieu B.V. in mei 2015 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor het plangebied. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen en plaatselijk met PAK en chloordaan. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en tetrachlooretheen en plaatselijk met naftaleen.

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

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

¹ Aeres Milieu B.V. Verkennend bodemonderzoek De Rietkraag, De Kwakel, 8 juni 2015, projectnr AM15066

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.

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

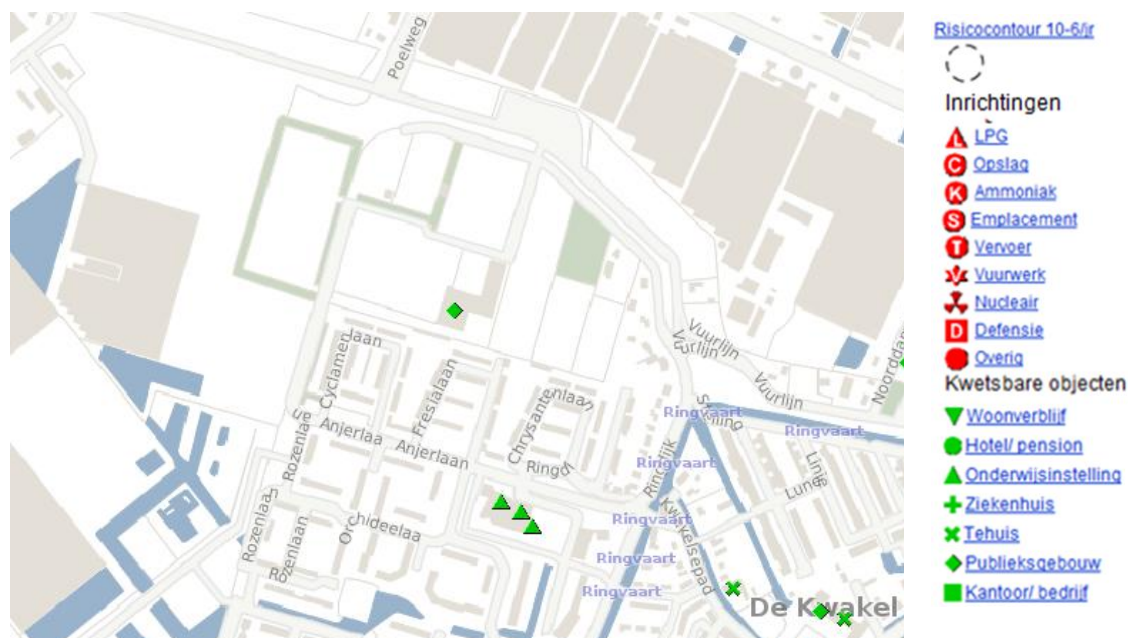
de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

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 Risicokaart van de provincie Noord-Holland 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 in het kader van externe veiligheid. De Gasunie heeft daarnaast bevestigd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen.

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.

De percelen maken geen onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Wel liggen ze binnen de invloedssfeer waarmee de werkzaamheden geen invloed mogen hebben op de wezenlijke waarden van de EHS. Daarom moet worden onderzocht of de percelen, binnen het open landschap waarin zij liggen, wel of geen belangrijk foerageergebied voor vleermuizen zijn. Dit om te bepalen of een van de wezenlijke waarden van de Ecologische hoofdstructuur wordt aangetast. Het gebied ligt op ruime afstand van Natura 2000 gebieden. Er is vanuit dit perspectief dan ook geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

Tijdens het veldbezoek van 23 februari zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Toch moet worden geconcludeerd dat gezien de karakteristieken van de percelen van een aantal soorten, waarvan sommigen naar voren kwamen uit het literatuuronderzoek, de aanwezigheid niet kon worden uitgesloten.

Uit het literatuuronderzoek kwam de aanwezigheid van een beschermde vissoort in het onderzoeksgebied naar voren. Gezien de karakteristieken van het onderzoeksgebied gaat het hier zeer waarschijnlijk om de kleine modderkruiper. Verder onderzoek is nodig om de aanwezigheid van de kleine modderkruiper aan te tonen dan wel uit te sluiten.

Daarnaast werd er een spechtenhol aangetroffen. Indien deze door een specht in gebruik is geniet het jaarrond bescherming. Het spechtenhol kan daarnaast functioneren als verblijfplaats van vleermuizen. Ook in dit geval geniet het hol dan jaarronde bescherming. Verder onderzoek is nodig om aan te tonen of uit te sluiten dat het spechtenhol gebruikt wordt als broedlocatie van de grote bonte specht of dat het hol een verblijfplaats is voor vleermuizen.

Gezien de aard van het de percelen valt niet uit te sluiten dat broedende vogels gebruik maken van de bomen tijdens de kapwerkzaamheden. Het is middels de flora- en faunawet

² Elsken Ecologie, Ecologische Quickscan Ringdijk, 3 maart 2014

verboden broedende vogels te verstoren. Aangeraden wordt daarom de kapwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. De werkzaamheden zullen daarmee plaats moeten vinden in de periode half augustus tot half februari. Indien dit niet mogelijk is dient er door een ter zake deskundige te worden vastgesteld op het moment voor de sloop en/of kap er nesten (in gebruik) zijn.

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 sloop dient er contact te worden opgenomen met een ecooloog.

Conclusie

Voor de kleine modderkruiper, de grote bonte specht en de vleermuis dient nader onderzoek gedaan te worden om de aanwezigheid van deze soorten aan te tonen dan wel uit te sluiten.

Aanvullend onderzoek

Uit de ecologische quickscan van maart 2014 bleek dat er mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het projectgebied. Het betreft de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, kleine modderkruiper en specht. Het is daarom noodzakelijk een vervolgonderzoek³ volgens vastgestelde protocollen te volgen om de aanwezigheid van beschermde fauna aan te tonen of uit te sluiten.

Middels een aantal veldbezoeken is de aanwezigheid van vleermuizen (4 bezoeken) en kleine modderkruiper (1 bezoek) redelijkerwijs uitgesloten. Tijdens zonsopgang op 19/6/2015 is een uitvliegende grote bonte specht waargenomen. Er kan daardoor aangenomen worden dat het hol in gebruik is. De grote bonte specht is een algemene standvogel in Nederland en heeft in de omgeving van het onderzoeksgebied veel alternatieve bomen voor nieuwe hollen tot zijn beschikking. Deze soort valt daarom onder categorie 5. De boom met spechtenhol kan buiten het broedseizoen (1 april – 1 juli) gekapt worden.

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna is de beoogde ontwikkeling mogelijk. Wel wordt aanbevolen om overtreding van de flora- en faunawet te voorkomen door de eventueel noodzakelijke kap van enkele bomen uit te voeren buiten het broedseizoen (1 april – 1 juli).

³ *Elsken Ecologie, Aanvullend onderzoek Ringdijk, De Kwakel, 1 november 2015.*

5.7 Geluidsaspecten

Wegverkeerslawaaai

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 48 dB, 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 Windmill Milieu en Management is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Vuurlijn. Op de vuurlijn bedraagt, afhankelijk van het wegvak, de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur, 50 km/uur of 60 km/uur. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, een spoorweg of een industrieterrein. Ter plaatse van het plangebied zal de Vuurlijn ingericht worden met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur en is derhalve niet voorzien van een geluidzone. De geluidbelasting van dit gedeelte van de Vuurlijn is wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Vuurlijn de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd. Daarnaast is er geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder gezien het feit dat de voorkeursgrenswaarde wordt gerespecteerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) vanwege alle relevante omliggende wegen (zoneplichtig en niet-zoneplichtig) berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Geluidsbelasting ten gevolge van sportvelden

Door Windmill Milieu en Management is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de sportvelden die zijn gelegen in de directe nabijheid van het woningbouwplan 'De Rietkraag' te Uithoorn.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluiduitstraling van de sportvelden naar de directe woonomgeving ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten. Ten behoeve

⁴ Windmill Milieu en Management, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai plangebied De Rietkraag te Uithoorn, 25-07-2016, projectnr. P2015.032.01-03*

⁵ Windmill Milieu en Management, *Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van bestemmingsplan 'De Rietkraag' te Uithoorn, 07-07-2016. P2016.233.02-01*

van de ruimtelijke procedure dienen alle consequenties van de voorgenomen ontwikkeling te worden beschouwd en dient derhalve te worden aangetoond dat er een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is na de ingebruikname van het woningbouwplan. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999.

Zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) als het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) voldoen aan de richtwaarden zoals verwoord in stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering ter plaatse van het beoogde woningbouwplan gelegen in een gemengd gebiedstype. Hiermee vormen enerzijds de berekende geluidbelastingen geen belemmering voor de ruimtelijke haalbaarheid van het plan en anderzijds wordt de voetbalvereniging niet beperkt in haar activiteiten door de realisatie van het plan. Gezien het feit dat aan de richtwaarde van stap 2 wordt voldaan ten gevolge van alle activiteiten, wordt automatisch ook voldaan aan de standaardnormstelling van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Lichthinder

Lichtconsulent.nl heeft een lichthinderonderzoek⁶ uitgevoerd met betrekking tot de mogelijke lichthinder als gevolg van het sportcomplex. Voor het voetbalveld is een nieuw lichtplan ontworpen en dit plan is getoetst in een computermodel. Met behulp van lichtberekeningen kan enerzijds het niveau op het voetbalveld gecontroleerd worden en anderzijds de eventuele hinder voor omwonenden berekend worden. Na het uitvoeren van de berekeningen zijn de resultaten beoordeeld conform de richtlijn Lichthinder van de NSVV. Hieronder de resultaten van het onderzoek.

	Grenswaarde	Maximaal berekende waarde
Verticale verlichtingsterkte	Ev 10 lux	Ev 1,44 lux
Lichtsterkte I	10.000 candela	2.548 candela

De bovengenoemde greswaarden zijn de waarden voor de dag- en avondsituatie (tot 23.00 uur). Aangezien de lichtinstallatie conform het Activiteitenbesluit milieubeheer uiterlijk om 23.00 uur moet worden uitgeschakeld, is de grenswaarde voor de nachtsituatie niet relevant. In de tabel is te zien dat in het computerrekenmodel de grenswaarden niet overschreden worden.

De schijnwerpers kunnen vlak (horizontaal) worden toegepast. De ULR (Upward Light Ratio) is daarom 0 en voldoet aan de Richtlijn lichthinder.

Tijdens het uitvoeren van de berekeningen is vastgesteld dat de armatuurkeuze en afstelling van grote invloed is op het ontstaan van grenswaarde overschrijdende lichthinder. Aangezien de nieuwbouw zich erg dicht op het sportcomplex bevindt, worden op basis van de bevindingen in het onderzoeken de volgende uitgangspunten voorgesteld:

⁶ Lichtconsulent.nl, Lichthinderonderzoek De Rietkraag te Uithoorn, 16-08-2016, projectnr. 16.061

1. Uitsluitend vlakstralers met asymmetrische lichtverdeling en gasontladingslampen toepassen in horizontale positie;
2. Geen LED verlichtingsarmaturen toepassen, aangezien tot op heden deze de lichtbundel onvoldoende afschermen en niet horizontaal kunnen worden toegepast.

Conclusie

De berekende grenswaarden worden niet overschreden. Dit samen met de voorgestelde armatuurkeuze wordt er geen onevenredige lichthinder voor de woningen verwacht.

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

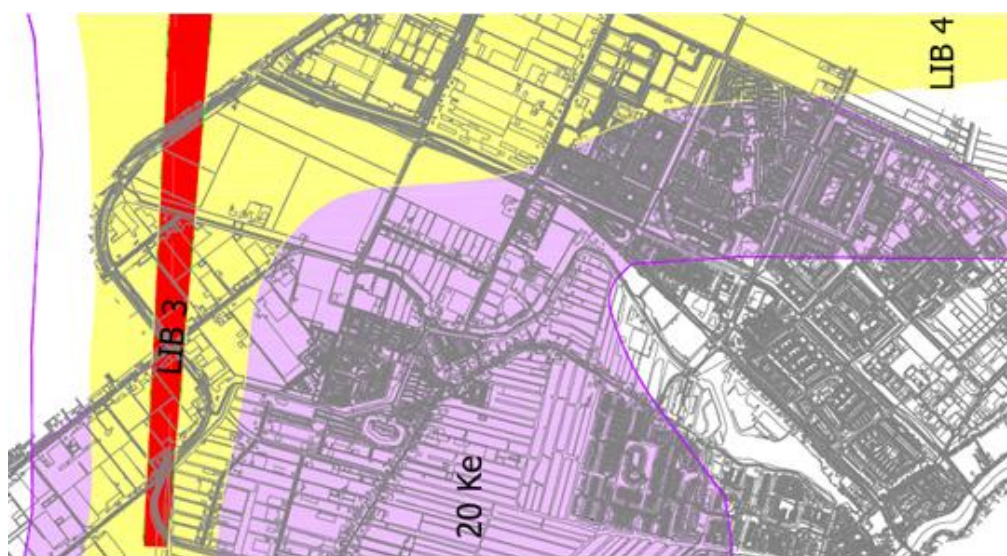
Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 50 woningen. Dit aantal ligt daarmee onder de eerder genoemde grens van 1.500 woningen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.10 Luchtvaart

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. Onderstaande afbeelding laat beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingsbesluit zien.

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 vogelaantrekkende werking.



Afbeelding 17 Uitsnede kaart Luchthavenindelingbesluit en 20 Ke contour

Beperking gebruik i.v.m. veiligheid en geluidsbelasting

Zoals op afbeelding 19 is weergegeven is het plangebied niet gelegen binnen een contour (LIB 1 t/m 4) van het Luchthavenindelingsbesluit. Zodoende zijn er voor deze locaties in relatie tot het LIB geen beperkingen met het oog op veiligheid en geluidbelasting.

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 maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 60 m +NAP.

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 60 m +NAP. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit.



Afbeelding 18 Uitsnede kaart met maximaal toelaatbare hoogtes

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Het westelijk deel van het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurreservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend. Bijgevoegde afbeelding betreft een uitsnede van bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit.



Afbeelding 19 Ligging beperkingsgebied vogelaantrekkende functies

20 Ke contour

De locatie De Rietkraag was in het verleden al bedoeld als woningbouwlocatie. De locatie is gelegen binnen de 20 Ke contour van Schiphol. In de Nota Ruimte uit 2005 is als beleidsuitgangspunt van het Rijk een beperking opgenomen voor het realiseren van grootschalige uitleglocaties binnen de 20 Ke zone, buiten de toenmalige geldende rode contouren om te voorkomen dat nieuwe stedelijke gebieden ontstaan.

Over de beoordeling op deze aspecten heeft bij de start van het onderzoek naar de mogelijkheden voor ontwikkeling van deze locatie diverse malen overleg met de provincie plaatsgevonden. De locatie wordt niet beschouwd als een grootschalige ontwikkeling. Daarbij valt deze locatie binnen de oorspronkelijke contouren en kon daarmee, mede gebaseerd op (de toenmalige interpretatie van) het kaartmateriaal behorende bij de toen geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening, worden beschouwd als bestaand bebouwd gebied. Tevens is ook geconcludeerd dat de doelstellingen van de Nota Ruimte, mede gezien de ligging in en omsloten door stedelijk gebied, de realisatie van woningbouw van deze omvang op deze locatie niet in de weg staat.

Dit wordt nog verder ondersteund door het feit dat deze locatie wordt ingezet in het kader van een pilotproject Ruimte voor Ruimte op basis van de provinciale regeling. Het toenmalige ministerie van VROM heeft bij de ontwikkeling van deze pilot aangegeven dat voor saneringen van kassen de bouw van enkele woningen per saneringslocatie binnen de 20 Ke zone tot de mogelijkheden behoorde.

Conclusie

Op het gebied van de luchtvaart zijn geen belemmeringen.

5.11 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 proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van 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

Het plangebied betreft een deel van een kavel aan de Ringdijk en heeft een oppervlakte van 14.672 m². Het gebied bestaat uit graslanden die door watergangen zijn omsloten. In het noorden van het plangebied staat nog een solitaire bosschage. De gronden zijn altijd als zodanig in gebruik geweest. De huidige maaiveldhoogte ligt op circa 4,55 meter -NAP. (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

De bodemopbouw binnen het plangebied wordt schematisch weergegeven in onderstaande tabel.

Diepte [m-mv]	Lithostratigrafie	Lithologie
0 – 7	Formatie van Naaldwijk	Klei, zwak siltig
7 – 14	Formatie van Bostel	Zand, matig fijn
14 – 27	Formatie van Kreftenheye	Zand, uiterst grof, sterk grindig
27 – 36	Formatie van Urk	Zand, matig grof, matig humeus

Geohydrologische opbouw plangebied

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. Het grondwaterpeil ter plaatse van het plangebied is gemeten op circa 0,95 meter onder maaiveld.

Het freatisch grondwater bevindt zich op een hoogte van circa 1,5 m-mv. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, waarbij Waternet als uitvoerende instantie het beheer uitvoert. Binnen en aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat in beheer is bij het waterschap. Wel zijn de graslanden binnen het plangebied omringd door sloten.

Waterkering

Langs de Vuurlijn is een secundaire (indirecte) waterkering van het waterschap aanwezig. Op grond van de Keur en de legger bestaat de waterkering uit een kernzone en

beschermingszones. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de binnenbeschermingszone en buitenbeschermingszone. De Keur staat diverse handelingen binnen deze zones niet toe. Onder voorwaarden kan in bepaalde gevallen worden afgeweken van het verbod. De beschermingszone van de waterkering is in dit bestemmingsplan opgenomen, zodoende wordt het belang van de waterkering ook planologisch-juridisch geborgd.

Afvalwater

In de huidige situatie is geen sprake van afvalwaterstromen.

Regenwater

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

Toekomstige situatie

De gronden binnen het plangebied worden nu ingezet voor de bouw van 50 compensatiewoningen ten behoeve van een Ruimte voor Ruimte project. Dit nieuwbouwplan wordt gerealiseerd aansluitend op de bestaande bebouwing van De Kwakel. Binnen het planontwerp wordt voorzien in woonbebouwing en weg- en parkeerverharding in een groene setting. Tevens is binnen het planontwerp ruimte voor water door een centrale, waterrijke begrenzing aan te leggen ter plaatse van de begrenzing met de landschappelijk, waardevolle boomgaard.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Het hemelwater zal zodoende afgekoppeld worden van het afvalwaterrioolstelsel. Het verwerken van het hemelwater gaat volgens de drietrapsstrategie: vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren.

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 glastuinbouwgebied en meer dan 5000 m² in overige gebied, 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

Met het nieuwbouwplan neemt de verharding binnen het plangebied toe, waardoor ook de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse verandert. Het plangebied ligt in een peilgebied met een wateropgave. In dit kader is een berekening uitgevoerd naar de toename in verharding en de eventueel benodigde compensatie in waterberging. In onderstaande afbeelding is deze berekening opgenomen.

Nieuwe situatie Verharding

- Voetpad
- Parkeerplaatsen
- Weg

Totaal Verhard

1217,000 m ²
1125,000 m ²
2060,000 m ²
4402 m²

Daken (onveranderd tot definitieve afmetingen huizen bekend zijn)

- Daken Kavels 1 t/m 38
- Daken Jongerenwoningen
- Daken Schuren Jongerenwoningen

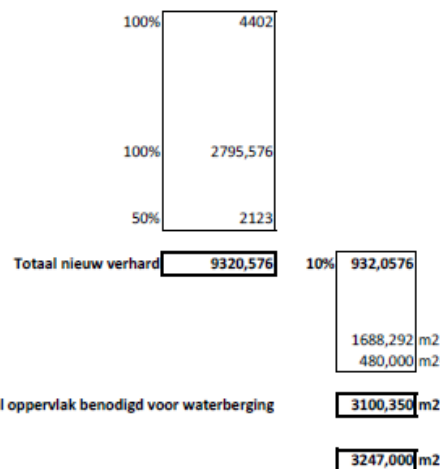
Totaal Daken

2393,000 m ²
350,736 m ²
51,840 m ²
2795,576 m²

Tuinen (berekend door huidige kaveloppervalk - daken)

Totaal Tuinen

4246,000 m²



Bestaande situatie Water

- Water
- Wateropgave

1688,292 m ²
480,000 m ²

Nieuwe Situatie Water

Water Definitief ontwerp totaal

3247,000 m²

Uit de berekening volgt dat het berekende toekomstig verhard oppervlak circa 9.321 m² bedraagt. Met deze toename dient op basis van de beleidsuitgangspunten een watercompensatie van 10% plaats te vinden. Dit betekent dat 932 m² watercompensatie moet plaatsvinden binnen hetzelfde peilgebied. Naast het bestaande wateroppervlak binnen het plangebied wordt ook een wateropgave vanuit de gemeente meegenomen. Het totale oppervlak dat benodigd is voor waterberging komt daarmee uit op 3.100 m². Met het planvoornemen wordt extra waterberging gerealiseerd, zowel binnen het plangebied als direct buiten de plangrenzen, met een totale oppervlakte van 3.247 m². Hieruit volgt de conclusie dat met de nieuwbouwontwikkeling in voldoende waterberging wordt voorzien.

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).

Uit het bodemonderzoek volgt dat het grondwaterpeil is gemeten op circa 0,95 meter onder maaiveld. Dit betekent dat over het gemiddelde wordt voldaan aan de grondwaternorm bij bouwen met kruipruimtes. Hierin zit wel enig risico op wateroverlast

verborgen, aangezien bij fluctuerende waterstanden het grondwaterpeil in gevallen ook minder ver onder het maaiveld kan staan. Aanbevolen wordt om bij het bouwen met kruipruimtes hier een goede afweging over te maken en zo nodig de gronden licht op te hogen. Wordt gebouwd zonder kruipruimten dan is de kans op wateroverlast aanzienlijk kleiner en zijn op voorhand geen extra maatregelen nodig.

Het terrein wordt eerst voorbelast met twee meter zand. Uiteindelijk komt het terrein 80 centimeter hoger te liggen. Dit betekent dat de grondwaternorm ruimschoots wordt behaald en de kans op wateroverlast aanzienlijk is teruggebracht. Overigens worden de woningen, voor zover bekend, niet voorzien van een kruipruimte.

Waterkering

Een deel van het te bebouwen plangebied (circa 16 woningen) valt binnen de invloedssfeer van de waterkerende werking van de Vuurlijn. In overleg met de beheerder van de waterkering moet bekeken worden aan welke eisen de bebouwing moet voldoen. Zo nodig zal hiervoor een watervergunning bij het waterschap dienen te worden aangevraagd.

Een ander belangrijk aspect betreft de nieuwe ontsluiting van het project. Tijdens de verdere verkenning van mogelijkheden voor ontsluiten bleek het ontsluiten via de Vuurlinie verkeerskundig en qua realiseerbaarheid een goede optie te zijn. Dit heeft echter gevolgen voor de aanwezige tertiaire waterkering. Door middel van een coupure wordt de ontsluitingsweg aangesloten op de Vuurlijn. Hiervoor zijn diverse varianten bestudeerd. Gekozen is voor een voorkeursvariant waarbij de toegang wordt vormgegeven als een scherpe coupure die de dijk doorkruist. De coupure respecteert de richting van De Vuurlijn en doorsnijdt de dijk haaks, met een directe aansluiting op De Rietkraag.

De coupure is zo vormgegeven dat er een minimale aantasting is van De Vuurlijn. De doorsnijding is zo smal mogelijk vormgegeven, met minimale bochtstralen. Door een asymmetrisch profiel ontstaat er een heldere geleiding van stromen en een veilige inrichting van zowel autoverkeer als langzaam verkeer. Het profiel van de coupure bestaat uit een voetpad van 2,5m met een heldere geleiding naar voetbalvereniging KDO, een rijbaan van 5,5m met een directe aansluiting op De Rietkraag en een secundair voetpad van 1,0m. De coupure is vanuit alle richtingen toegankelijk voor zowel auto- als vrachtverkeer.



Afbeelding 20 Nieuwe situatie ontsluiting Vuurlijn

Deze nieuwe ontsluiting is besproken met Waternet als adviserende instantie van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Over deze oplossing is met hen in principe overeenstemming bereikt, maar wordt ter besluitvorming nog voorgelegd aan het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap. Ten behoeve van de ingrepen in het dijkprofiel van de waterkering zal een watervergunning moeten worden aangevraagd. Door realisatie van deze coupure zal het bouwverkeer voor het woningbouwplan ook via deze ontsluitingsweg plaatsvinden.

Afvalwater

Met het nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met het uitgangspunt om het hemelwater af te koppelen van het afvalwater. Zoals uit deze waterparagraaf blijkt wordt het hemelwater (vertraagd) afgevoerd naar omliggend (nog te realiseren) oppervlaktewater. Sprake is van een gescheiden stelsel. Alle nieuwbouwwoningen zullen worden aangesloten op een afvalwaterrioleringsstelsel dat in het plangebied wordt aangelegd. Dit rioleringsstelsel wordt vervolgens aangesloten op het bestaande stelsel in de aangrenzende woonwijk van De Kwakel.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitloegende 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 uitloegbare 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 16 oktober 2015 is een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in de waterparagraaf. Daarnaast heeft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht per brief d.d. 28 april 2016 laten weten dat zij instemmen met de aanleg van Coupure. Voor de aanleg van de coupure dient nog wel een watervergunning aangevraagd te worden. Daarnaast wordt verzocht de in samenwerking met Waternet het ontwerp van de coupure verder uit te werken.

Conclusie

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. De grondwaternorm wordt goed gehaald, omdat het terrein uiteindelijk met 80 centimeter wordt verhoogd. Voor zover bekend worden de woningen overigens niet met kruipruimte gebouwd. Met het integreren van water in het stedenbouwkundig ontwerp van deze woningbouwontwikkeling wordt de benodigde compensatie voor waterberging behaald.

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

5.12 Ladder voor duurzame ontwikkeling

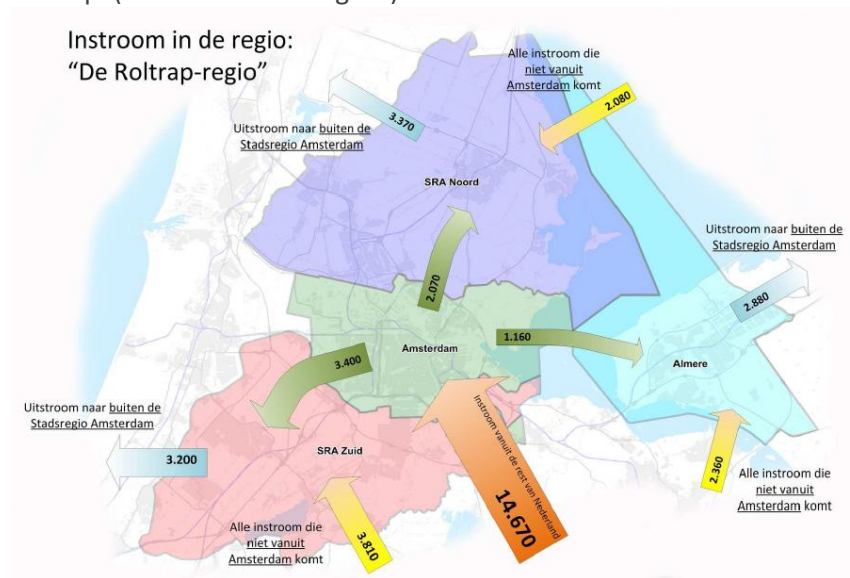
In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame 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).

De bouw van compensatiewoningen op de locatie De Rietkraag voor het Ruimte voor Ruimte-project sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Onderstaand wordt hierop nader ingegaan aan de hand van de treden van de ladder.

Trede 1: De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte

Binnen de regio wordt gestreefd naar een aantrekkelijk leef- en werkklimaat, van internationaal concurrerende kwaliteit. Dat vraagt om een toegankelijke woningmarkt met een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen. De samenhang binnen de regionale woningmarkt wordt voor een belangrijk deel bepaald door de werking van de zogenaamde 'roltrap' (zie onderstaand figuur).



Afbeelding 21 De Roltrap-regio. Bron: Uitvoeringsprogramma Economie en Regionale Woningmarkt 2014

Het functioneren van de regio als roltrap kan geïllustreerd worden door het feit dat Amsterdam alleen in de groep 15-35 jarigen een positief migratiesaldo kent. Deze groep verzorgt voor het grootste deel de instroom in de stad. Uitstroom vindt vooral plaats door meerpersoonshuishoudens (al dan niet met kind) in de leeftijdscategorie 30-50. Een aanzienlijk deel van de huishoudens die uit Amsterdam vertrekken (40%) verhuist naar een gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam of naar Almere. Voor de Metropoolregio als geheel is dit aandeel 50%. Uit de cijfers blijkt dat de top-10 gemeenten die voor de instroom zorgen in Amsterdam allemaal buiten de Metropoolregio liggen. Dit zijn bijvoorbeeld Groningen, Utrecht en Rotterdam. De top-10 gemeenten waar Amsterdammers naar toe vertrekken liggen juist allemaal binnen de Metropoolregio, waaronder Uithoorn.

De behoefteaming voor woningen die is gedaan voor de Roltrap-regio wijst uit dat er sprake is een actuele regionale behoefte aan nieuwe woningen. De woningbehoefte in de regio blijft volgens de behoefteamingen stijgen. Rijksonderzoek toont aan dat er tot 2040 in de metropoolregio nog tot wel 300.000 woningen bijgebouwd zouden moeten worden, willen we als regio de autonome groei kunnen accommoderen en de economische groeiambities waar kunnen maken. Het grootste deel van deze woningbehoefte (113.000, 42%) concentreert zich in de periode 2010 – 2019. Voor de Stadsregio gaat het om een opgave van 90.000 woningen in de periode 2010 – 2019. Dat zijn er gemiddeld 9.000 per jaar.

In kwalitatieve zin is er een actuele regionale behoefte naar een goede match tussen vraag en aanbod in verschillende typen woningen. Door de crisis en de structurele problemen op de woningmarkt dreigt de mismatch tussen vraag en aanbod alleen maar groter te worden en stagneert de instroom en de doorstroom. Ook de wooncarrière die bewoners binnen hun eigen gemeente of subregio willen maken, van starter, via gezin tot zelfstandige woning voor senior, staat onder druk.

Wanneer nieuwe woningen in Uithoorn ook passen binnen de kwalitatieve behoefte is er pas echt sprake van een goede invulling van de actuele regionale behoefte. Een goed functionerend roltrapmechanisme is hierbij het uitgangspunt.

Een woonwijk met eengezinswoningen is populair bij gezinnen met kinderen, met name bij de lagere inkomens (33%). Hoe groter het inkomen van een gezin met kinderen, hoe meer de voorkeur verschuift naar 'ruim wonen', zoals het aanbod van dit plan. Van de gezinnen met een hoog inkomen geeft 24% de voorkeur aan dit woonmilieu. Het wonen in een rustig stedelijke omgeving is het meest genoemd, 22% geeft hier de voorkeur aan. Het is ook een milieu dat bij alle leeftijdsgroepen, inkomens en gezinsvormen aanspreekt. *(Bronnen: Uitvoeringsprogramma 2014, Economie en Regionale Woningmarkt; Rapportage wonen in de regio Amsterdam (WIRA) 2013 deel 3).*

Uithoorn heeft een duidelijke bovenlokale functie. In Uithoorn staan veel betaalbare eengezinskoopwoningen, een gewild en schaars product in de regio. We zien hier dan ook veel instroom van gezinnen van buiten. Ook in de sociale huur vervult Uithoorn een regionale functie. Daarbij gaat het vaker om startende huishoudens. Tegelijkertijd vervult de regio een belangrijke functie voor Uithoorn, met name waar het gaat om meer stedelijke of luxe woonmilieus. Uithoorners oriënteren zich dan ook breed: ook buiten de wijk en buiten de gemeente. Dit typeert de functie van Uithoorn op de regionale 'roltrap' waar jongeren in Amsterdam instromen om te studeren of werken en even later (doorgaans als de gezinsfase aanstaande is) verhuizen naar een eengezinswoning in een

van de gemeenten rond Amsterdam met een aantrekkelijk milieu voor gezinnen. Uithoorn vervult daarin een belangrijke functie voor jonge en middelbare gezinnen, vaak hoog opgeleid en met een midden of hoog inkomen. (Bron: *Woonvisie Uithoorn*).

Invulling markt vraag & bijdrage betaalbare woningvoorraad

De ontwikkelaar heeft naast de verkenning van de actuele regionale behoefte ook op lokaal gebied marktonderzoek uitgevoerd naar de verkoopbaarheid van de woningen in kwantitatief en kwalitatief opzicht.

“Middels ons plan ‘Hof van Uithoorn’ in Uithoorn hebben wij een groot klantenbestand opgebouwd. Wij hebben reeds een aantal gesprekken gevoerd met mensen die ook interesse hadden in ons plan De Toekomst. Uit deze gesprekken is gebleken dat er een grote groep mensen bestaat met de behoefte om een woning in De Rietkraag te kopen. De uitstraling van het plan is uniek en zeer hoogwaardig ten opzichte van andere nieuwbouwplannen. Daarnaast biedt het plan zeer concurrerende vanaf prijzen voor een eengezinswoning met een rieten kap (vanaf circa € 220.000,-). Ook de ouderen- en jongerenwoningen bevinden zich tegen de onderkant van de markt. Deze woningen zullen een vanaf prijs krijgen van € 175.000,-. De riantere eengezinswoningen en de tweekappers zijn duurder, maar nog steeds zeer marktconform in de regio. Diverse tweekappers worden onder € 400.000,- geprijsd (m²-prijs van circa € 2.300,-). De CPO locatie is uiterst geschikt om de resterende vraag vanuit de jongere doelgroepen optimaal te bedienen. Rekening houdend met een beperkte grondwaarde kunnen ook hier zeer betaalbare woningen gerealiseerd worden (€ 150.000,-)”. (Bron: *plan van Vorm voor De Rietkraag*).

Conclusie trede 1

Het type woningen in het plan voor De Rietkraag sluit goed aan op de actuele regionale woonbehoefte voor eengezinswoningen in een betaalbaar segment. Daarnaast biedt het plan ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Een deel van het plan voorziet in een bijdrage aan de woonbehoefte van een specifieke doelgroep die moeizaam aan een betaalbare woning kunnen komen. Het plan draagt daarom zowel een kwantitatieve als kwalitatieve bijdrage op regionaal en lokaal niveau.

Trede 2: Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien?

Zoals bij trede 1 is beschreven bestaat er een actuele regionale behoefte aan woningbouw. De locatie waar woningbouw plaats gaat vinden, is een gebied dat in de provinciaal ruimtelijke verordening niet aangewezen is als bestaand stedelijk gebied. Echter is hier woningbouw wel gewenst.

De locatie is gelegen tussen bestaande woonwijken. Daarmee heeft het al aspecten van een binnenstedelijke locatie. De gronden hebben nu nog een agrarische bestemming. Het gebied is echter niet groot genoeg om hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. De unieke ligging van de locatie geeft de unieke mogelijkheid dit woonmilieu te creëren: een groen woonmilieu aansluitend bij de bestaande oude boomgaard met een invulling die past binnen het dorpse en de landelijke sfeer van het dorp de Kwakel.

Vergelijkbare locaties zien we binnen Uithoorn niet terug. Een ander locatiegebonden argument is dat de locatie ingezet wordt voor ruimte-voor-ruimte. In het landelijk gebied van uithoorn liggen verspreid verouderde kleinschalige kassencomplexen. De doelstelling is om deze kassen te saneren en de gronden te bestemmen en te gebruiken als weidegrond. Door het slopen van de kassen komt er meer openheid in het landschap en ontstaan

hierdoor goede doorzichten. Om dit financieel haalbaar te maken wordt deze woonlocatie gerealiseerd.

Conclusie trede 2

De woningbouwlocatie wordt gerealiseerd in een gebied dat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening niet is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Maar het gebied wordt wel geheel omsloten door gebieden binnen het bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop en gezien de unieke locatie van het gebied is deze locatie geschikt voor woningbouw.

Trede 3 Is de locatie passend ontsloten door verschillende middelen van vervoer voor optimale inpassing en bereikbaarheid?

Om de locatie goed te ontsluiten is door landschapsarchitecten Bosch Slabbers hebben hiervoor een analyse opgesteld. In de oorspronkelijke opzet was er voor gekozen om de verkeersontsluiting van de nieuwe woonwijk te realiseren via zowel de Fresialaan als de Evenementenlaan. Deze manier van ontsluiten bleek op vele bezwaren te stuiten. Om bovenstaande redenen is gekeken naar een laatste mogelijk alternatief, te weten een directe verkeersontsluiting op de Vuurlijn. Door middel van een coupure door de stellingsdijk naar de Vuurlijn komt er één ontsluiting voor het plangebied. Naar de Fresialaan komt enkel een verbinding voor langzaam verkeer, die in geval van calamiteiten als ontsluiting kan worden gebruikt.

Conclusie trede 3

Doordat het plangebied direct aansluit op een bestaande hoofdontsluiting en voor langzaam verkeer ook goede verbindingen heeft met een bestaande woonwijk en voorzieningen wordt de locatie goed ontsloten voor alle relevante modaliteiten.

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 “De Rietkraag” 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 één kaartblad.

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 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 bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Daar waar structureel groen wordt beoogd, behalve de oude boomgaard, is de bestemming “Groen” opgenomen. Binnen de bestemming zijn groen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarnaast kan binnen deze bestemming bruggen, fietspaden, voetpaden, speel- en nutsvoorzieningen worden aangelegd. Tevens is er ruimte om parkeervoorzieningen te treffen en uitwegen voor de terreinen te realiseren. Aan bebouwing zijn alleen een kleine nutsvoorziening en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming toegestaan.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke waarden

Specifiek voor de oude boomgaard is deze bestemming opgenomen. Deze bestemming richt zich op het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschapswaarden. Daarnaast zijn voorzieningen zoals bruggen, voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan. Aan bebouwing zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 5 Tuin

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

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

Artikel 7 Water

De structurerende elementen en de noodzakelijke ruimte voor watercompensatie zijn bestemd als “Water”. Binnen de bestemming zijn alleen voorzieningen ten behoeve van het water toegestaan. Om enige ruimte te behouden voor de definitieve inrichting zijn op ondergeschikte wijze ook groenvoorzieningen toegestaan. Daarnaast staat in het in het artikel omschreven wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik.

Artikel 8 Wonen

De beoogde hoofdgebouwen mogen gebouwd worden binnen de bouwvlakken die staan aangegeven binnen de bestemming “Wonen”. Daarbij is op de verbeelding aangegeven welke goot- en bouwhoogte maximaal zijn toegestaan. Om in te kunnen spelen op de vraag van de markt wordt in het plan enige flexibiliteit ingebouwd, waarbij wel het

uitgangspunt is dat het plan voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden. Zo zijn aanduidingen opgenomen waarmee aangegeven is welke woningtypes mogelijk zijn binnen een bouwblok. Daarnaast worden er diepe bouwvlakken opgenomen zodat er met het hoofdgebouw geschoven kan worden binnen het perceel. In de regels wordt wel opgenomen wat de maximale diepte van het hoofdgebouw mag zijn en wat de minimale breedte van de woning is.

Voor het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In de regels staat verwoord welke mogelijkheden worden geboden. Voor bijgebouwen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, om een kap op een bijgebouw toe te staan, zolang geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot en de aanwezige/beoogde stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarden. De bouwhoogte mag dan niet meer bedragen dan 5,5 meter.

Tot slot is als specifieke gebruiksregel de mogelijkheid opgenomen om de woningen onder voorwaarden te gebruiken ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 Overige regels

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

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Ter plaatse van de CPO woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het veranderen van het bouwvak, het wijzigen van het aantal woningen en/ of het wijzigen van de woningtypes. Over de realisatie van deze woningen is de gemeente in gesprek met Stichting The Cube. In het geval dat hierover geen overeenstemming wordt bereikt en de bouw van dit specifieke type woningen geen doorgang kan vinden bestaat de mogelijkheid

om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid hier alsnog andere woningen te realiseren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 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 17 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 "De Rietkraag".

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. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een anterieure 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. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Er is op 4 december 2014 met de ontwikkelaar een koop- realisatieovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Het voorontwerp van bestemmingsplan De Rietkraag heeft in het kader van de inspraak vanaf vrijdag 18-09-2015 t/m donderdag 01-10-2015 ter inzage gelegen. Er zijn 29 reacties ingediend. Op 07-09-2015 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij t/m donderdag 01-10-2015 de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Er zijn 4 bestuurlijke reacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota inspraak. Deze nota is toegevoegd als bijlage van dit plan.

Naar aanleiding van de reacties is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast en heeft het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage te gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Drie zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota zienswijze. Deze nota is toegevoegd als bijlage van dit plan. In deze nota zijn ook de ambtelijke wijzigingen op het plan opgenomen.