

BESTEMMINGSPLAN MGR. NOORDMANLAAN





BESTEMMINGSPLAN MGR. NOORDMANLAAN GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	08 - 05 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPMgrNoordmanlaan-VG01
Auteur(s)	Laura Meijers, Carst Hermans



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	5
2.3	Plangebied	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Het plan	8
3.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
3.3	Parkeren en ontsluiting	10
3.4	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	10
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Archeologie	19
5.3	Bedrijf en milieuzonering	20
5.4	Bodemkwaliteit	21
5.5	Externe veiligheid	21
5.6	Flora en Fauna	23
5.7	Geluid	24
5.8	Luchtkwaliteit	25
5.9	Luchtvaart	25
5.10	Water	28
6.	Juridische aspecten	34
6.1	Verbeelding	34
6.2	Planregels	34
6.3	Toelichting op de bestemmingen	34
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de wens van woningcorporatie Eigen Haard om haar woningbestand te vernieuwen. Voorliggend planvoornemen gaat over de sloop van 29 woningen aan de Mgr. Noordmanlaan in de Kwakel. Na sloop van de deze woningen vindt herbouw plaats van 40 kleinschalige huur- en nultredenwoningen.

Het realiseren van een hoger aantal woningen dan het bestaande aantal is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Mgr. Noordmanlaan in de Kwakel, Uithoorn. In het westen wordt het plangebied begrensd door een watergang; de Ringvaart. In het oosten ligt het dorpscentrum van de Kwakel met enkele winkel- en maatschappelijke voorzieningen. Ten noorden en zuiden van het plangebied liggen bestaande woongebieden van De Kwakel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- De Kwakel, vastgesteld op 3 februari 2011.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. De met de volgende enkelbestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Tuin:
 - Tuinen;
 - Garages ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 - Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Verkeer:
 - Wegen en straten, wandel- en fietspaden;
 - Parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - Waterhuishoudkundige doelen, waterberging en waterlopen;
 - Garages ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 - Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Wonen:
 - Het bestaande aantal woningen;
 - Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - Met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Voor de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak en een maximale bouw- en goothoogte opgenomen.

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 geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. 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 kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

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

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

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 Plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Ringvaart en het centrumgebied van de Kwakel. In het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig, allemaal in eigendom van woningcorporatie Eigen Haard. Centraal door de wijk loopt de ontsluitingsweg Mgr. Noordmanlaan.

De woningen zijn gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw, ten tijde van de wederopbouwperiode. De woningen in het plangebied bestaan uit een verscheidenheid aan grondgebonden eengezins- en seniorenwoningen. De te slopen woningen bestaan hoofdzakelijk uit twee-onder-één-kap woningen en kleine rijen/seniorenwoningen, zoals weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3 Greep uit de bestaande woningen Mgr. Noordmanlaan

Gezien de leeftijd van de woningen voldoen deze niet meer aan de eisen van de huidige tijd, waardoor besloten is de bestaande woningen te slopen en nieuwe woningen te realiseren.

De verkaveling van de bestaande woningen is hoofdzakelijk haaks op de Mgr. Noordmanlaan gesitueerd. De reeds gerenoveerde woningen aan de westkant van het de Mgr. Noordmanlaan kennen een zelfde verkaveling. Hierbij grenzen de achtertuinen aan de voorgevel van het volgende bouwblok. Door verrommeling van erfafscheidingen en bijgebouwen ontstaat hierdoor een onwenselijke achterkantsituatie. Zie afbeelding 4.



Afbeelding 4 Achterkantsituatie bouwblokken

Daarnaast heeft het plangebied door zijn enigszins geïsoleerde ligging tussen de Ringvaart (blauw onderbroken lijn), de achterkant van de centrumvoorzieningen (oranje) en de watergang ten zuiden van het plangebied (blauw onderbroken lijn) weinig aansluiting met de omliggende wijken. Zie afbeelding 5.



Afbeelding 5 Geïsoleerde ligging rond de Mgr. Noordmanlaan

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

Het bouwplan behorende bij voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 40 sociale huurwoningen. Na de sloop van de 29 bestaande woningen worden binnen het plangebied 40 nieuwe woningen gebouwd. Door middel van dit bouwplan worden 11 extra woningen gerealiseerd.

De bestaande woningen aan de Mgr. Noordmanlaan zijn in de jaren vijftig gebouwd en zijn sterk verouderd. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het renoveren van de bestaande woningen, zoals wel wordt gedaan bij de overige woningen aan de Mgr. Noordmanlaan, is te kostbaar gezien de aanwezigheid van betonrot op de begane grondvloer. Daarom heeft woningcorporatie Eigen Haard besloten de bestaande woningen te slopen en nieuwbouwwoningen terug te bouwen.

In het bouwplan wordt vooralsnog uitgegaan van twee types bebouwing. Te weten:

- Type A heeft een vrij smalle beukmaat. Het betreft hier een drie-kamer woning van ongeveer 72 m² GO;
- Type B heeft een brede beukmaat, met daardoor ruimte voor een slaapkamer en een badkamer op het maaiveld. Dit betreft een drie/vier kamer nultreden woning van ongeveer 80 m² GO.

Voor het plangebied zijn eerste schetsontwerpen gemaakt. In een later stadium zal een ontwikkelaar de definitieve ontwerpen opstellen, waarmee de exacte locatie van de woningen binnen het bouwvlak wordt bepaald. Om de flexibiliteit te behouden ten aanzien van de situering van de woningen wordt een ruimer bouwvlak opgenomen dan in de huidige situatie. Door een ruim bouwvlak (12 m) op te nemen, met in de planregels een maximale diepte van hoofdgebouwen (10 m), is het mogelijk voortuinen te realiseren of een gevarieerd bebouwingsbeeld te creëren met gevelverspringingen in een rij woningen. Daarnaast worden de bouw- en goothoogte van de woningen verruimd ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Hiermee wordt de mogelijk geboden een dakopbouw of accent in een woning te realiseren. Tevens wordt zo voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Tevens is een analyse gemaakt van de huidige verkaveling en bebouwing, waarna aan de hand van deze analyse stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geformuleerd waaraan de herontwikkeling moet voldoen.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voortgekomen uit de ruimtelijke analyse van de wijk rond de Mgr. Noordmanlaan:

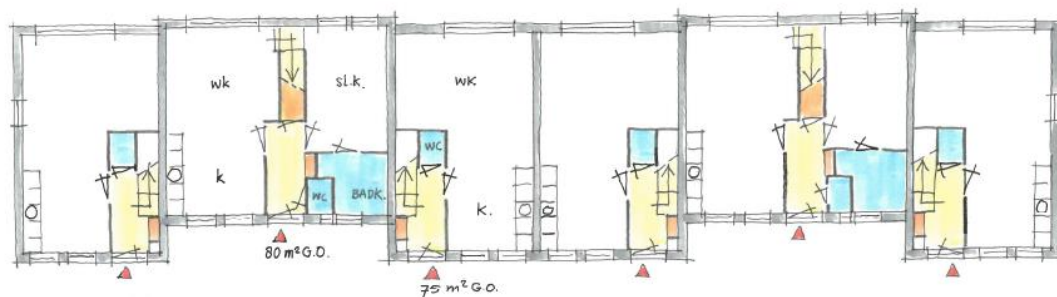
- Behoud de bestaande verkavelingsstructuur zoveel als mogelijk;
- Pas de ontsluiting van de nieuwe invulling aan op de onderliggende verkavelingsstructuur;
- Sluit aan op schaal en korrelgrootte van de bestaande bebouwing;
- Behoud het kenmerkende karakter van de Noordmanlaan, waarbij het beeld vooral wordt bepaald door het ritme van de kopgevels van de bouwblokken aan weerszijden;
- Beperk de toename in bebouwingsverdichting;
- Pas de parkeervoorzieningen aan, aan de nieuwe invulling;
- Houdt rekening met een ruimtelijk logische aansluiting op de bestaande centrumvoorzieningen;

- Uitgangspunt is bebouwing voorzien van een kap, waarbij de noklijn recht doet aan de oorspronkelijke invulling;
- Zorg voor differentiatie in de massa-bouw;
- Sluit qua kleur- en materiaalgebruik aan op de oorspronkelijke en nog bestaande woningen.

Aan de hand van de hierboven beschreven stedenbouwkundige randvoorwaarden is een stedenbouwkundig schetsontwerp gemaakt. Deze is op de volgende pagina weergegeven.



Afbeelding 6 Schetsontwerp verkaveling Mgr. Noordmanlaan (Hooyshuur architecten)

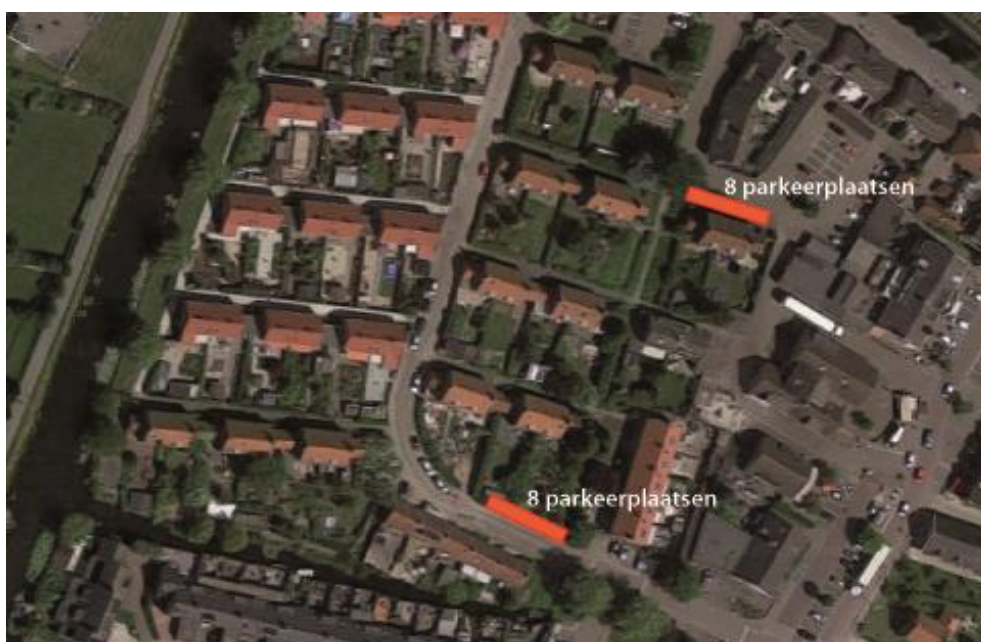


Afbeelding 7 Schetsontwerp nieuwbouwwoningen Mgr. Noordmanlaan (Hooyshuur architecten)

3.3 Parkeren en ontsluiting

Bij sloop en nieuwbouw van vergelijkbare type woningen in een bestaand woongebied, wordt doorgaans het aantal parkeerplaatsen aan de openbare weg niet aangepast. De ontwikkeling aan de Mgr. Noordmanlaan bestaat uit grondgebonden woningen waarbij 11 extra woningen worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Van de 40 woningen die gerealiseerd worden zijn 15 woningen speciaal ontworpen voor ouderen. Deze woningen worden gebouwd als nultredenwoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Voor dergelijke woningen wordt door de gemeente Uithoorn een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Door het toevoegen van 11 extra woningen wordt de parkeerdruk verhoogt en gelet op het programma (deels seniorenwoningen) volstaat het om 16 (11 x 1,4 pp) extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Op afbeelding 8 is weergegeven waar de parkeervoorzieningen zijn voorzien.



Afbeelding 8 Extra parkeervoorzieningen Mgr. Noordmanlaan

De huidige woningen worden door middel van relatief smalle voetpaden ontsloten naar de Mgr. Noordmanlaan. Dit heeft als gevolg dat deze paden 'dichtgroeien' door erfafscheidingen van de naastgelegen tuinen. In de toekomstige situatie wordt deze bijzondere verkavelingsvorm gehandhaafd, maar de ontsluitingspaden naar de woningen worden wel enigszins verbreed. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de toekomstige bebouwing verder naar achteren te plaatsen, waardoor ruimere voortuinen ontstaan. Op deze manier ontstaat een ruimere toegang tot de woningen.

3.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Met deze wijziging is 'nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking' in werking getreden. In de nieuwe Ladder van Duurzame verstedelijking zijn de eerste twee treden uit de bestaande Ladder samengevoegd en is de derde trede komen te vervallen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid

1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Daarnaast dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel in bestaand stedelijk gebied (BSG) te worden gerealiseerd. Als het niet mogelijk is de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen bestaat de mogelijkheid om buiten het BSG te ontwikkelen. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Tot slot dient de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen binnen het BSG als ontwikkelingen daarbuiten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of niet een stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen voorziet in de sloop van 29 woningen, waarna 40 woningen worden terug gebouwd. Hierdoor neemt het totale aantal woningen met 11 toe. Deze toename kleiner dan de drempelwaarde van 12 woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet hoeft te worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Desondanks is het planvoornemen toch getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, met als doel inzicht te krijgen in de behoefte aan het planvoornemen.

Om te bepalen of behoefte is aan het planvoornemen is het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) geraadpleegd.

Bestaand Stedelijk Gebied

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van 29 bestaande woningen in de kern De Kwakel, waarna op dezelfde locatie 40 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd, zodoende is de ontwikkeling voorzien in bestaand stedelijk gebied.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam (tegenwoordig Vervoerregio Amsterdam) heeft op verzoek van de provincie Noord-Holland een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 tot en met 2020 opgesteld. In het RAP is op basis van actueel onderzoek en de meest recente provinciale prognose, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte beschreven, en is de plancapaciteit en een versnellingsprogramma opgenomen. Voor onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt van een indeling in drie marktregio's: Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam, Amstel-Meerlanden inclusief Amsterdam en Amsterdam inclusief de regio. Amsterdam is bij beide deelregio's toegevoegd vanwege de sterke woningmarkrelatie met Amsterdam. Bij de meeste woningbouwplannen in de beide regio's wordt rekening gehouden met doorstroming vanuit Amsterdam, dat met veel gemeenten in beide deelregio's een sterke verhuisrelatie kent. Uithoorn valt onder de regio Amstel-Meerlanden.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte is zo groot in deze regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn, zie afbeelding 9. Een groot deel van de plannen past binnen de actuele behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen.

	Behoefte	Plancapaciteit 2016			Tekort harde Plancapaciteit
	2015-2025	hard	zacht	totaal	
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

Bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WiRA 2015, Monitor Plancapaciteit 2016, bewerking RIGO

Afbeelding 9 Woningbehoefte in de drie marktregio's

Kwalitatieve behoefte

In het RAP is per marktregio te zien hoe de kwalitatieve invulling van de huidige harde plannen zich verhoudt tot de behoefte. Op basis van een vergelijking van woningbehoefte en plancapaciteit naar segmentering zijn er twee belangrijke conclusies te trekken:

- Er is bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu;
- Het grootste tekort doet zich voor in betaalbaar aanbod, zowel in de koop als de huursector. Dat komt doordat in de bestaande harde plancapaciteit vooral het hogere segment bediend wordt.

Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)

Prijscategorie	woningbehoefte 2015-2025	Plancapaciteit 2016
betaalbaar	32.110	10.038
middelduur	18.870	11.226
duur	23.660	18.731
onbekend		4.055
totaal marktregio Zuid	74.650	44.050

Koopwoning / huurwoning		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
koopwoning	betaalbaar	6.350	768
	middelduur	12.590	7.345
	duur	19.090	15.420
	onbekend		4.055
huurwoning	betaalbaar	25.760	9.270
	middelduur	6.280	3.881
	duur	4.570	3.311
	onbekend		4.055
totaal		74.650	44.050

Eengezins / meergezins		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
eengezins	betaalbaar	23.310	7.682
	middelduur	51.320	28.245
	duur		8.123
totaal		74.650	44.050

Stedelijk / suburbaan		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
stedelijk	betaalbaar	48.610	25.756
	middelduur	26.020	10.171
	duur		8.123
totaal		74.650	44.050

Eengezins / meergezins i.r.t stedelijk / suburbaan		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
eengezins	stedelijk	10.190	2.878
	suburbaan	13.120	4.804
meergezins	stedelijk	38.420	22.878
	suburbaan	12.900	5.367
totaal		74.650	44.050

Afbeelding 10 Woningbehoefte en plancapaciteit in de deelregio's (Stadsregio Amsterdam, 2016)

Conclusie

In de bovenstaande tabel is zichtbaar dat in alle categorieën de plancapaciteit achterblijft bij de behoefte. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woningbouwplan aan de Mgr. Noordmanlaan voorziet in een actuele behoefte. Daarnaast is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en is de ontwikkeling voorzien in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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 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 SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

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 van Amsterdam.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 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. nationale landschappen;
2. Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

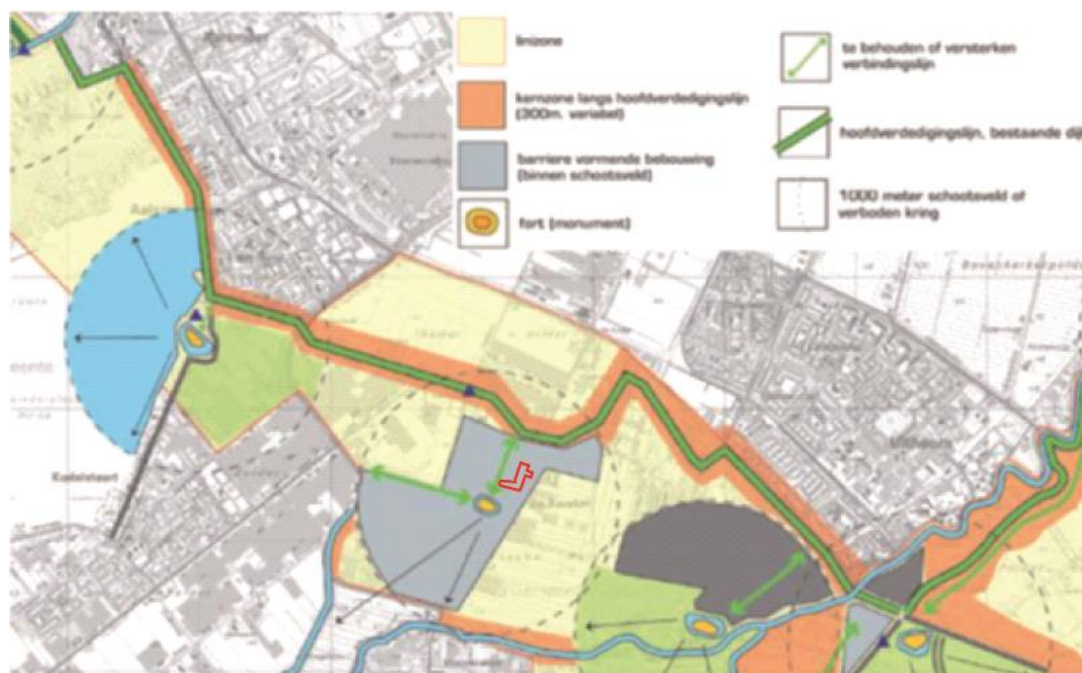
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Ter bescherming van de stelling wordt hieronder ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

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.

Het beeldkwaliteitplan wordt verder uitgewerkt in onderstaand ruimtelijk beleidskader.



Afbeelding 11 Deelgebied Aalsmeer – uitsnede Uithoorn met rood omkaderd het plangebied

Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam

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

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

Stellingzone

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

- behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- open houden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen.
- behoud van bestaande accessen.

Kernzone

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

- de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
- niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
- niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

Het fort bij De Kwakel is bijna volledig omsloten door bebouwing, onder meer door de bestaande bebouwing in het plangebied. Zodoende is het schootveld niet meer als zodanig herkenbaar. Het beleid richt zich hier ook niet zozeer op het openhouden van de schootvelden, maar op het behoud en versterking van groene en blauwe verbindingslijnen binnen het stellingsysteem. De Ringvaart net buiten het plangebied is hier een onderdeel van.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbouw ter plaatse van bestaande woningen. Hiermee worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden rond de Stelling van Amsterdam niet aangetast.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de geconsolideerde provinciale ruimtelijke verordening (12 december 2016), die in werking is getreden op 1 maart 2017. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

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

Vanuit de PRV zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

Visie op hoofdpijnen

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

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en 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.

In de visie wordt een hele paragraaf gewijd aan het gebied 'Het dorpse, landelijke gezicht'. Hierin is onder andere het volgende voor het plangebied relevante opgenomen:

Het zuiden van Uithoorn heeft een dorps landelijk gezicht en kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en dorpse karakter. Het sluit aan op de rust en ruimte van het Groene Hart. Ten aanzien van herontwikkeling en woningbouw in de kernen in dit gebied (De Kwakel en Meerwijk) richt de visie zich vooral op de passende identiteit van het dorp. Specifieke randvoorwaarden zijn de schaal en korrelmaat van toekomstige ontwikkelingen.

Het planvoornemen sluit aan bij de gemeentelijke visie voor herontwikkeling in De Kwakel.

Woonvisie Uithoorn

In december 2012 is de Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn Meer keuze voor de consument, richt zich op de periode 2013- 2023.

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden 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. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn 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 gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positie van middelinkomens op de woningmarkt te versterken;

3. Wonen met welzijn en zorg

Op het gebied van wonen met welzijn en zorg worden de mensen en buurt als vertrekpunt genomen. Gestreefd wordt om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Samen met woningcorporaties en aanbieders van zorg en welzijn dienen 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 uitgangspunten betreffende volkshuisvesting geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie.

Actieplan Wonen

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

Maatregelen:

Vergroten van het middensegment en verbeteren van de doorstroming:

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

Tijdelijke huur en/of contracten:

- Tijdelijke sociale huurwoningen.
- Inzetten van tijdelijke huurcontracten.

Ondergrens aan de sociale huurvoorraad stellen:

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

Diverse maatregelen:

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

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de sloop van 29 bestaande woningen, waarna 40 nieuwbouwwoningen worden teruggebouwd door woningcorporatie Eigen Haard. Het gaat hierbij om kleinschalige huurwoningen en nultredenwoningen. Het planvoornemen sluit goed aan bij de doelstellingen uit het woonbeleid (Woonvisie en Actieplan Wonen). Het plan is afgestemd met de gemeente Uithoorn en getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daaruit blijkt dat behoefte is aan het planvoornemen.

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.

Het plangebied ligt in het Dorpscentrum van De Kwakel. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, wat inhoudt dat hier gebiedsgerichte welstandscriteria van kracht zijn. Deze zijn hieronder nader uitgewerkt.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De bebouwing in gebied 6 Dorpscentrum De Kwakel beperkt zich tot de bebouwing aan de hoofdweg het Kwakelsepad en de karakteristieke jaren vijftig bebouwing van het daar achter gelegen wijkje aan de Mgr. Noordmanlaan en de Sint Jozeflaan. Uit de stedenbouwkundige samenhang en architectonische kwaliteit blijkt dat de stedenbouwkundige Wieger Bruijn van sterke invloed is geweest op de naoorlogse bebouwing in het Thamerdal. Op grond van de bijzondere stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten verdient dit wijkje een zorgvuldige bescherming.

Inzet hierbij is het versterken van het traditionele karakter van de huidige openbare ruimte. Gezien het kleinschalige karakter van de bestaande woningbouw wordt gestreefd naar een eenheid in vorm en materialisering die aansluit bij traditionele bouwstijlen. Voor de bebouwing aan de Mgr. Noordmanlaan en de Sint Jozeflaan wordt gezien de bestaande kwaliteit een meer conserverende houding bij ontwikkelingen nagestreefd.

Het planvoornemen wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

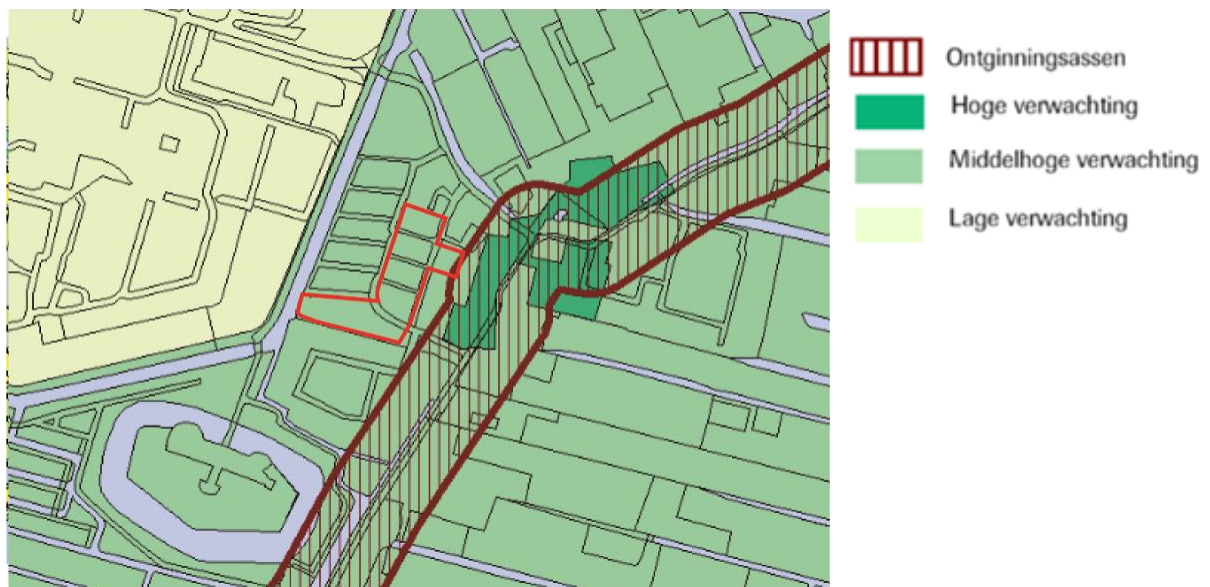
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn 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 en voorwaarden voor behoud geformuleerd. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolgstappen daarna beschreven.

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



Afbeelding 12 Uitsnede Archeologische beleidskaart Uithoorn

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen van meer dan 500 m² en 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de

bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² en niet verder gaan dan een diepte van 0,30 meter hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting, waardoor gezien de omvang van het planvoornemen een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Echter door de huidige bebouwing zijn de gronden al geroerd, waardoor de kans op verstoring groot is. In overleg met de gemeente moet besloten worden of een verkennend onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 gemengd gebied.

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	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf (SBI 2008)	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Kerklaan 2	Slagerij (4722, 4723)	1	0 m	Ca. 40 m
Kerklaan 5	Kappersbedrijf (9602)	1	0 m	Ca. 8 m
Kerklaan 7	Bakkerij (4724)	1	0 m	Ca. 8 m
Kerklaan 10	Supermarkt (471)	1	0 m	Ca. 8 m
Kerklaan 16	Buurtcentrum (94991)	2	10 m	Ca. 14 m
Kerklaan 22	Snackbar (561)	1	0 m	Ca. 30 m
Kwakelsepad 3	Advertentie bureau (9609)	1	0 m	Ca. 50 m
Drechtdijk 9	Zalencentrum	2	10 m	Ca. 65 m
Drechtdijk 21	Café (563)	1	0 m	Ca. 65 m
Drechtdijk 45	Bloemenhandel (4622)	2	10 m	Ca. 110 m

Uit de inventarisatie van bedrijven in de omgeving blijkt dat geen van de aanwezige bedrijven de richtafstand tot het plangebied overschrijdt. Bovendien vallen alle aanwezige bedrijven in categorie 1 en 2. Bedrijven uit deze categorie zijn goed verenigbaar binnen woongebieden.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

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

Onderzoek

Het plangebied is sinds de bouw in de jaren 50 in gebruik als woongebied. Zodoende is de kans op bodemverontreiniging nihil. Desondanks is het te adviseren om een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uit te voeren voor het gehele plangebied, inclusief de gronden waar de bestaande woningen zijn gelegen. Na sloop van de huidige bebouwing dient dit bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet meegenomen in de bestemmingsplanprocedure, maar zal bij de vergunningaanvraag voor Bouwen worden uitgevoerd, waarna uitsluitel gegeven kan worden over de bodemsituatie van het plangebied.

Conclusie

Bodemkwaliteit vormt vooralsnog geen belemmering voor het planvoornemen. Tijdens de vergunningaanvraag voor Bouwen wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Afbeelding 13 Uitsnede risicokaart Externe Veiligheid

Transport over de weg

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. De dichtstbijzijnde inrichting die onder het Bevi valt ligt op ruim 1.000 m van het plangebied en vormt zodoende geen belemmering.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vroegere wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels bij de provincie.

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

Quickscan Flora en Fauna

In opdracht van woningcorporatie Eigen Haard heeft ECOquickscan in februari 2017 een Quickscan¹ Flora en Fauna uitgevoerd naar het plangebied aan de Mgr. Noordmanlaan (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de volgende ecologische waarden aanwezig zijn in het plangebied:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of binnen de invloedsfeer van het NNN of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming is op de planlocatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt. op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotooppeisen van individuele diersoorten zijn huismus, gierzwaluw en soorten uit de soortgroep vleermuizen (waaronder laatvlieger en meervleermuis) niet uit te sluiten binnen het plangebied

¹ ECOquickscan, Quickscan Flora en Fauna de Kwakel te Uithoorn, 2 maart 2017

Tussenconclusie

Het voorkomen van de hierboven beschreven soorten kan niet worden uitgesloten op basis van de Quicksan Flora en Fauna. Nader onderzoek is ten aanzien van deze soorten is noodzakelijk.

Nader onderzoek Flora en Fauna

Naar aanleiding van de hierboven beschreven Quicksan Flora en Fauna heeft ECOquicksan in november 2017 een nader onderzoek² uitgevoerd naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw (zie bijlage 2).

Tijdens het onderzoek is één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen.

In het plangebied zijn tevens 17 nestlocaties van de huismus aangetroffen en 8 nestlocaties van de gierzwaluw aangetroffen. Hiervoor is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

De aangetroffen rust- en verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, huismussen en gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd. Ten aanzien van deze nestlocaties dient dan ook een ontheffing conform artikel 3.3 (huismus en gierzwaluw) en artikel 3.8 (gewone en ruige dwergvleermuis) te worden aangevraagd. In het kader van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan te worden opgesteld waarin ingegaan wordt op mitigerende maatregelen en een onderbouwing van het wettelijk belang van de aanvraag.

Daarnaast zijn enkele vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het plangebied:

- het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse (autochtone) bes- en bloemdragende struiken en planten;
- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- er kunnen neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluw en huismus op >2,5 meter hoogte in de muur, of bij een steile dakvorm als dakpannen. Deze beschermde soorten verliezen steeds meer nestmogelijkheden.

Conclusie

De hierboven beschreven aanbevelingen worden meegenomen in de omgevingsvergunningaanvraag, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan het stedenbouwkundig ontwerp van de te bouwen woningen.

5.7 Geluid

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

² ECOquicksan, Nader onderzoek flora en fauna de Kwakel te Uithoorn, 27 november 2017

Alle wegen in de kern De Kwakel zijn gezoneerd als 30 km/uur zone. Voor gebieden waar een 30 km/uur regime geldt is toetsing volgens de Wet geluidhinder door middel van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsbron mogelijk. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een industrieterrein, waar mogelijk geluidshinder van ondervonden kan worden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

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.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen voor 11 extra woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

5.9 Luchtvaart

Luchthavenindelingsbesluit

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 (geconsolideerd in 2015) 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 Luchthavenindelingsbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in

overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingsbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

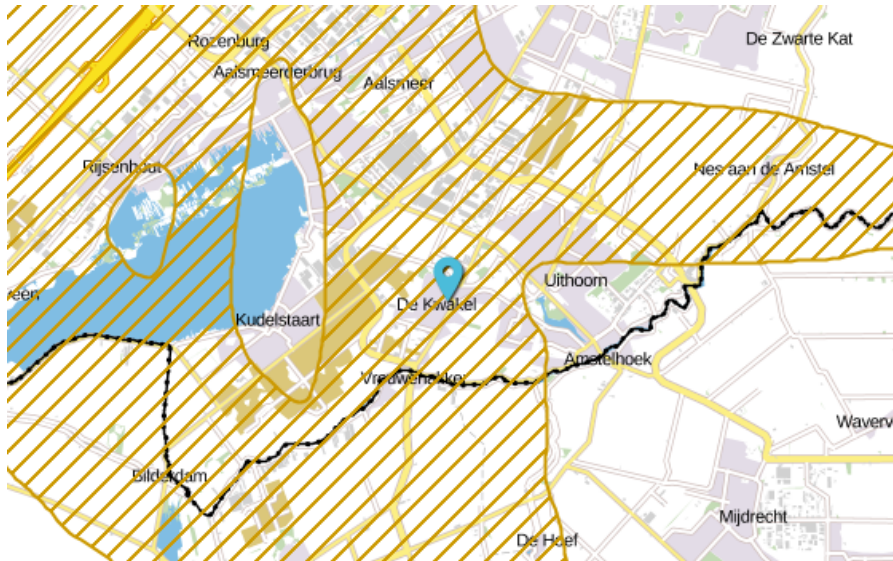
Sinds eind 2016 wordt door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit. In dit wijzigingsbesluit wordt de 20 Ke contour opgenomen in een 5^e LIB gebied en worden in het LIB4 gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied wordt opgenomen als 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' dit houdt in dat woningbouw uitsluitend in het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte woningen) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Contour 20 KE en LIB4

Zoals hierboven beschreven is het mogelijk om woningbouw te realiseren binnen de 20 Ke contour, mits onderbouwd is hoe de huidige en toekomstige geluidssituatie is ter plaatse van de woningbouw ten aanzien van luchtverkeerslawaai. Voor gebieden die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen als 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) (zie art. 1.1.1, eerste lid onder h van het Bro) worden geen beperkingen opgelegd. Dit geldt derhalve voor het plangebied. Voor gebieden buiten het BSG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn.



Afbeelding 14 Beperkingen bebouwing ivm Schiphol



Afbeelding 15 20 Ke contour rond Schiphol

Uit afbeelding 14 en 15 blijkt dat het plangebied buiten het LIB4 gebied ligt, maar wel in de 20 Ke zone. Het plangebied is momenteel in gebruik als woongebied, waardoor het op basis van artikel 1.1.1, eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening behoort tot het Bestaand Stedelijk Gebied. Zodoende is de bouw van nieuwe woningen in het plangebied mogelijk, mits een integrale afweging wordt gemaakt ten aanzien van geluidsbelasting en externe veiligheid.

Geluidaspecten

De gemeente houdt in de planvorming rekening met de geluidproductie en het risico die de vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen, nu, en voor zover te voorzien, in de toekomst. Uithoorn draagt er ook zorg voor dat (toekomstige) bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium deugdelijk en objectief worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid vanwege de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Daarnaast ontwikkelt de gemeente een gedegen aanpak voor het informeren van bewoners en het afhandelen van klachten.

Zoals eerder vermeld ligt het plangebied binnen de 20 Ke contour. Het gebied ligt evenwel buiten de 35 Ke contour en de 56 LDEN contour. Er behoeven derhalve geen extra isolatiemaatregelen getroffen te worden op basis van artikel 3.4 van het Bouwbesluit 2012.

Met onderhavig bestemmingsplan worden 11 extra woningen mogelijk gemaakt. De gemeente zal naar de nieuwe bewoners communiceren dat zij komen te wonen binnen een 20 KE gebied, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is.

Externe veiligheid

In de nabijheid van Schiphol bestaat er een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De gemeente Uithoorn dient daarom voorbereid te zijn op de risico's van een vliegtuigongeval. Het risico neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. Om dit risico zo laag mogelijk te houden worden mitigerende maatregelen genomen, waaronder de locatiekeuze voor nieuwe kwetsbare objecten, maar ook maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen te bevorderen, vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen.

Met onderhavig bestemmingsplan worden 11 extra woningen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico in de bestaande woonwijk neemt hierdoor nagenoeg niet toe, waardoor mitigerende maatregelen voor de planlocatie niet noodzakelijk zijn.

Conclusie

Bij toetsing aan het luchthavenindelingsbesluit blijkt dat het plangebied niet in de beperkingszone (LIB-gebieden) ligt rond Schiphol. Wel ligt het plangebied in de 20 Ke zone (toekomstig LIB5). De hierboven beschreven integrale afweging geeft afdoende rekenschap van geluidhinder en externe veiligheid veroorzaakt door de nabijheid van Schiphol.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

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

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

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en 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.

Provinciale Watervisie 2016-2021

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

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

Thema's

- **Waterveiligheid**
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen, houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- **Voldoende water**
Het doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden kan faciliteren, en wateroverlast en watertekort kan voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- **Schoon water**
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- **Waterketen (voorheen de term afvalwater)**
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer

de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

- Op en om het water
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstel gebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2017

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

- voorkomen van overstroming, wateroverlast 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.

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 onder andere de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het 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 het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het overstorten vanuit het riool te beperken.

Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding".

Door middel van het planvoornemen worden 11 extra woningen in het plangebied toegevoegd. De 40 nieuwe woningen worden door gebruik van een smallere beukmaat grotendeels op dezelfde footprint gebouwd als de bestaande bebouwing. Hierdoor neemt het verhard oppervlak ten aanzien van de huidige situatie nauwelijks toe.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek heeft in haar Keur 2011 een regeling opgenomen dat een vergunning noodzakelijk is als een planontwikkeling in stedelijk gebied voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1.000 m². Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet of nauwelijks voorziet in een toename van het verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Het is noodzakelijk in dit bestemmingsplan te beschrijven hoe in het ontwikkelingsplan wordt omgegaan met afval-, hemel- en grondwater.

Oppervlaktewater en waterkering

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Echter ten westen van het plangebied ligt de Ringvaart. Deze watergang en bijbehorende oevers behoren tot de secundaire waterkering. Zoals te zien in afbeelding 16 ligt het plangebied niet in de kernzone (het rood gearceerde gebied), maar wel in de (buiten)beschermingszone (het blauw en groen gearceerde gebied).

Binnen de buitenbeschermingszone (groen gearceerd) is het verboden om zonder vergunning van het Waterschap grondwerkzaamheden te verrichten. Daarnaast is het binnen de beschermingszone

(blauw gearceerd) niet toegestaan om zonder vergunning bouwwerken te plaatsen, wijzigen of te verwijderen.

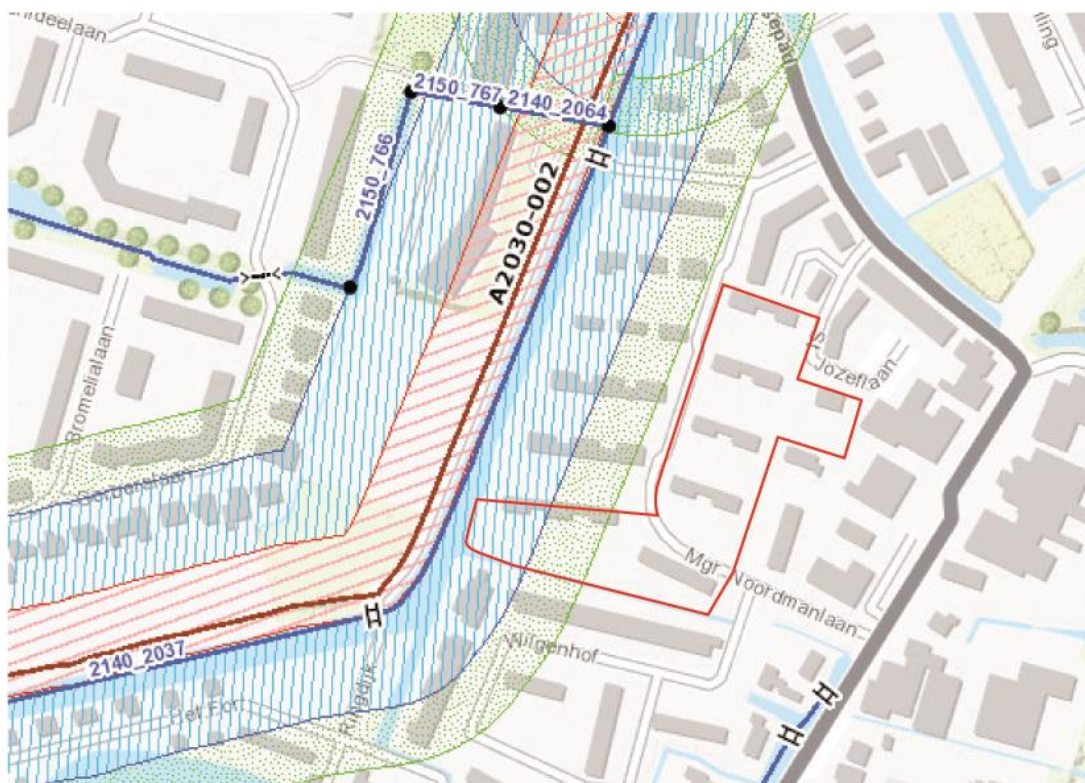
De regels rond de beschermingszone dienen juridisch te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om deze reden wordt ter plaatse van de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Hierin worden de regels rond bescherming van de waterkering vastgelegd.

Afvalwater

In de Mgr. Noordmanlaan is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. De voorziene woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De toename van het aantal woningen in het plangebied is dusdanig gering dat extra voorzieningen ten aanzien van afvalwaterafvoer niet noodzakelijk zijn.

Hemelwater

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen zodat het vertraagd kan afvloeien. Indien nodig wordt de hemelwaterafvoer losgekoppeld zodat het vertraagd in de bodem infiltreert.



Afbeelding 16 20 Beschermingszone rond de Ringvaart

Duurzaamheid

De noodzaak om ons aan te passen aan het veranderende klimaat zal de komende jaren alleen maar toenemen. Nu al blijkt dat de gevolgen van klimaatverandering eerder op ons afkomen en in grotere hevigheid dan gedacht. Dit betekent onder andere dat er steeds vaker hevige regenbuien komen, waardoor veel water in een korte tijd zou moeten kunnen infiltreren in de bodem.

De klimaatverandering mag geen achterhoedegevecht worden. Dat hoeft ook niet, met alle kennis, ervaring en innovatiekracht die op dit gebied in Nederland aanwezig is. Er liggen zoveel mooie kansen, zoals praktijkvoorbeelden al laten zien: in steden, aan de kust, langs rivieren, op gebouwen en in wijken. Het komt aan op ambitie.

Maar klimaatadaptatie is niet gratis. Er zullen belangrijke keuzes gemaakt moeten worden, binnen huishoudens, bedrijven en overheidsorganisaties. Als het gaat om aanpassing van de hoofdinfrastructuur kan dat grote financiële consequenties hebben. Aanpassen aan

klimaatverandering is een investeringsvraagstuk voor alle Nederlanders. Voor iedereen is er een manier om bij te dragen. Een regenton in de tuin, of het toepassen van halfverharding op uw parkeerplaats voelt misschien als dweilen met de kraan open, maar een klimaatadaptief bedrijventerrein is uiteindelijk het resultaat van alle inspanningen – klein en groot. Het uitstellen van keuzes, of het maken van de verkeerde keuzes, pakt uiteindelijk vaak duurder uit. Bovenal brengt klimaatadaptatie ook opbrengsten met zich mee, niet alleen in financiële zin, maar bijvoorbeeld ook doordat een mooiere en gezondere leefomgeving ontstaat. Bent u benieuwd hoe u kunt bijdragen aan een klimaatadaptief bedrijventerrein kijk dan op <http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl/nl/hulpmiddelen> of <https://www.rainproof.nl/>

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. Waternet heeft in de vooroverlegperiode geen reactie gegeven op het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien de geringe omvang van het planvoornemen en de minimale toename van het verhard oppervlak vormt het aspect water geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor aanleg van een tuin en hebben derhalve de bestemming 'Tuin' gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden.

Artikel 4 Verkeer

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

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. De bouwvlakken zijn 12 meter diep, maar de woningen mogen maximaal 10 meter diep worden. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in het bestemmingsplan waardoor het mogelijk is de voorgevel te laten verspringen, eventueel een voortuin en variatie in de bebouwing te realiseren. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt maximaal 40 grondgebonden woningen te realiseren. Daarnaast zijn de maximale bouw- en goothoogte geregeld.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. de gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen erf tot een maximum van 50 m².

Beroepsuitoefening aan huis

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

Artikel 6 Waarde – Archeologie 1 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 7 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)

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

Artikel 9 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)

Het plangebied doorkruist een primaire watergang. Ter bescherming en voor beheer en onderhoud van deze primaire watergang is deze beschermingszone opgenomen als een dubbelbestemming, over de onderliggende bestemmingen.

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 ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Daarnaast zijn ook algemene regels opgenomen voor nevenfuncties en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van maatafwijkingen en bestemmingsoverschrijdingen.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.

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 "Mgr. Noordmanlaan, De Kwakel".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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. Er zijn twee inspraakreacties ingediend en er zijn reacties ontvangen van de vooroverlegpartners. De ingediende reacties leidden deels tot aanpassingen van het plan. De ingekomen reacties en de beantwoording daarvan is te vinden in bijlage 3.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is het bestemmingsplan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 november tot en met 28 december 2018 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Uiteindelijk zijn er zeven schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording van zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 4.

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