





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

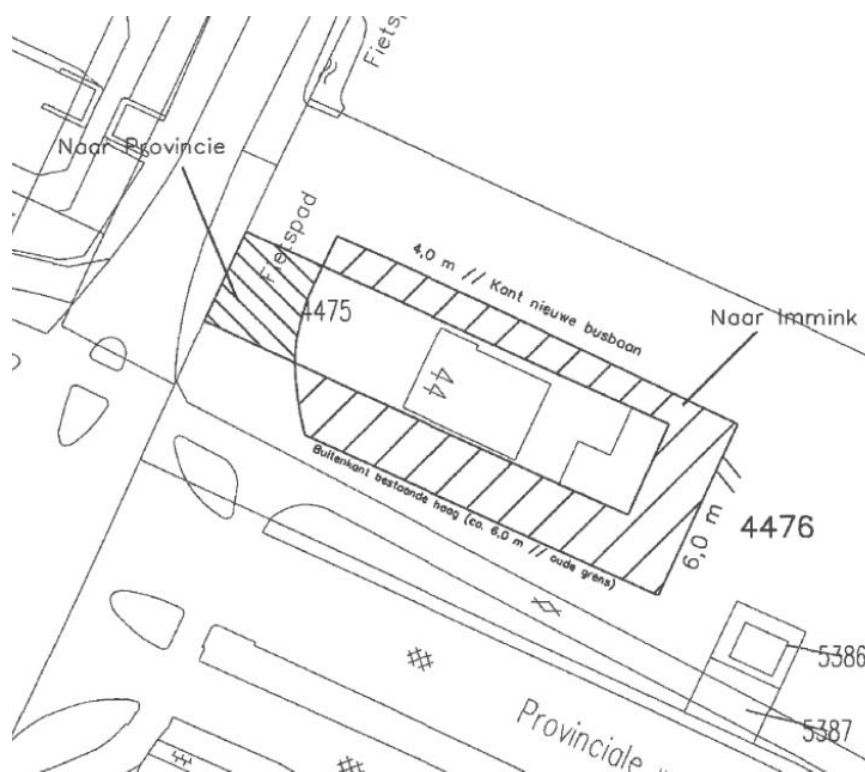
E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

| | | |
|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 1. | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 4 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 4 |
| 1.4 | Bij het plan behorende stukken | 5 |
| 1.5 | Leeswijzer | 5 |
| 2. | Bestaande situatie | 6 |
| 2.1 | Ligging in groter verband | 6 |
| 2.2 | Historie en ruimtelijke kenmerken | 6 |
| 2.3 | Planlocatie | 8 |
| 3. | Toekomstige situatie | 9 |
| 4. | Beleidskader | 10 |
| 4.1 | Rijksbeleid | 10 |
| 4.2 | Provinciaal beleid | 11 |
| 4.3 | Regionaal beleid | 13 |
| 4.4 | Gemeentelijk beleid | 14 |
| 5. | Randvoorwaarden | 19 |
| 5.1 | Archeologie | 19 |
| 5.2 | Bedrijf en milieuzonering | 20 |
| 5.3 | Bodemkwaliteit | 21 |
| 5.4 | Externe veiligheid | 22 |
| 5.5 | Flora en fauna | 24 |
| 5.6 | Geluidsaspecten | 25 |
| 5.7 | Luchtkwaliteit | 26 |
| 5.8 | Luchtvaart Schiphol | 27 |
| 5.9 | Water | 29 |
| 5.10 | Ladder voor Duurzame Verstedelijking | 29 |
| 6. | Juridische aspecten | 31 |
| 6.1 | Verbeelding | 31 |
| 6.2 | Planregels | 31 |
| 6.3 | Toelichting op de bestemmingen | 32 |
| 7. | Uitvoerbaarheid | 34 |
| 7.1 | Economische uitvoerbaarheid | 34 |
| 7.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 34 |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de omlegging van N201 heeft de oude N201, nu de N196, een andere verkeersfunctie gekregen. Van provinciale weg heeft het nu de functie van een gebiedsontsluitingsweg gekregen. Dit heeft de mogelijkheid gegeven om andere verkeersmaatregelen toe te passen, aangezien de verkeersintensiteit flink is afgenomen. Onder andere is de wijk Legmeer-West via een volwaardig fiets- en voetpad langs de Noorddammerweg op de N196 aangesloten. Daarnaast is ingevolge het Uithoorns Verkeers- en vervoersplan een rotonde gerealiseerd als kruispuntoplossing tussen de Noorddammerweg en de N196, waarop het nieuw gerealiseerde fiets- en voetpad is ontsloten. Om deze maatregelen te kunnen realiseren heeft een grondruil plaatsgevonden tussen de provincie en de eigenaar van Noorddammerweg 44. Hierbij is het verzoek ingediend door de eigenaar van het perceel Noorddammerweg 44 om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Eerder was een woonbestemming op deze locatie niet mogelijk vanwege het verkeerslawaaai afkomstig van de N201/N196. Door de gemeente is aangegeven dat na omlegging van de N201 onderzocht gaat worden of deze mogelijkheid er nu wel is. Met dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om voor het perceel een woonbestemming op te nemen.



1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied van Uithoorn. Ten zuiden van het plangebied is de Koningin Máximalaan (N196) gelegen. In het noorden grenst het plangebied aan de busbaan. Aan de voorzijde van het plangebied is een fietspad gerealiseerd. De achterzijde grenst aan graslanden.

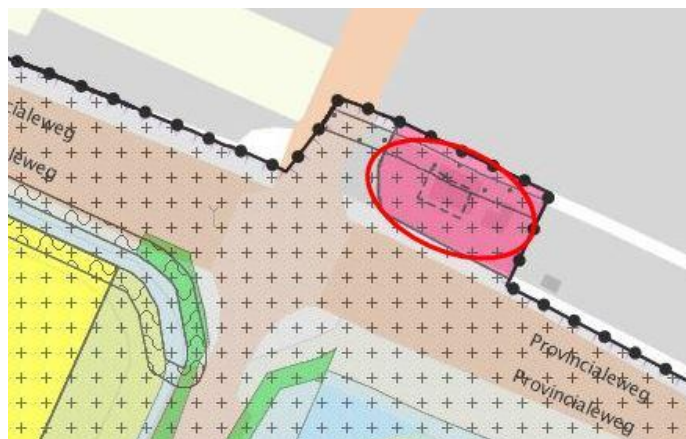


Afbeelding 1 Luchtfoto (rood omlijnd is plangebied)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- 'Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (rood omlijnd is plangebied)

Binnen het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie’ heeft het plangebied de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’ met een functieaanduiding ‘atelier’. Binnen deze bestemming is de functie wonen niet toegestaan.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied gewijzigd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in groter verband en de historie en ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het plangebied. De toekomstige situatie wordt toegelicht in hoofdstuk drie. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. 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 kenmerken

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

De tweedeling in de gemeente Uithoorn van droogmakerijen en bovenland is ontstaan tussen 1850 en 1900 en heeft het landschappelijk beeld sterk veranderd. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. Deze drooglegging vond plaats met behulp van windmolens en stoomgemalen. De grens tussen de hoger gelegen veengronden, de ‘bovenlanden’, en de laaggelegen polders wordt gevormd door de Ringdijk en de Ringvaart. De dijk en de vaart vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele eenheid.

Aan de noordzijde maken de Ringdijk en Ringvaart deel uit van de Stelling van Amsterdam. Vanwege het militaire doel van de Vuurlijn heeft de Ringdijk hier een geheel eigen karakter. De Ringvaart is als boezemwater van groot belang voor de waterhuishouding in de naastgelegen polders.

Stelling van Amsterdam

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

Het plangebied ligt buiten de Stelling van Amsterdam.

Monumenten

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

Het pand Noorddammerweg 44 is een monumentaal pand. Het gaat hier om de voormalige baanwachterswoning. Het gebouw is in 1999 op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Dit heeft de volgende consequenties:

- er mag geen ver- of aanbouw plaatsvinden zonder vergunning;
- een eventuele bouwtekening wordt beoordeeld door de technische commissie.

2.3 Planlocatie

Het pand is een gemeentelijk monument en staat bekend als de voormalige baanwachterswoning. Het pand ligt ingeklemd tussen de provinciale weg (Koningin Máximalaan) en de voormalige spoorbaan, waar nu een busbaan is gerealiseerd. Naast het monumentale pand zijn op het perceel enkele kleine bijgebouwen aanwezig. Aan de westzijde van het perceel is een fiets- en voetpad gelegen.

Het perceel is altijd bestemd geweest met de bestemming 'Wegen'. Aangezien het pand een voormalige baanwachterswoning is behorende bij het destijds naastgelegen spoor. In de loop der tijd heeft het perceel de nu huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning' met functieaanduiding 'atelier' gekregen. In het pand wordt al jaren feitelijk gewoond. Een woonbestemming voor deze locatie was echter tot op heden niet mogelijk, vanwege het verkeerslawaaai afkomstig van de voormalige N201. Anticiperend op de omlegging van de N201 heeft de locatie zodoende de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen.



Afbeelding 3 Voormalige baanwachterswoning (Bron: Google maps)

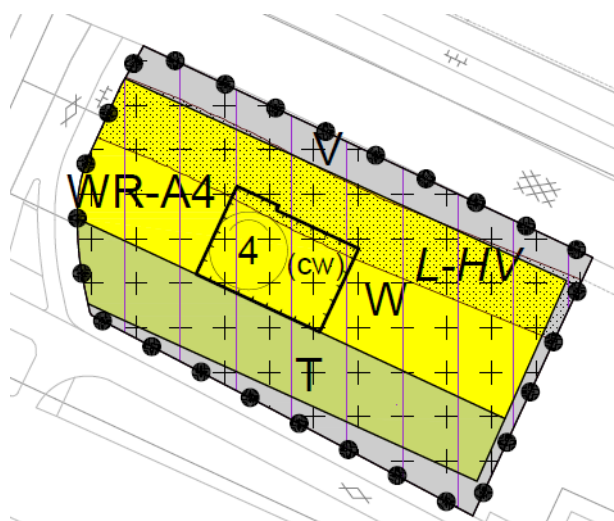
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De omlegging van de N201 tussen Hoofddorp en Uithoorn is reeds gerealiseerd. Voor het realiseren van deze omlegging en voor het aanleggen van een fiets- en voetpad heeft een grondruil tussen de provincie Noord-Holland en de eigenaar van het perceel aan de Noorddammerweg 44 plaatsgevonden. Tevens is hierbij het verzoek ingediend door de eigenaar van het perceel Noorddammerweg 44 om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Eerder was een woonbestemming op deze locatie niet mogelijk vanwege het verkeerslawaaï afkomstig van de voormalige N201. Door de gemeente is aangegeven dat na omlegging van de N201 onderzocht gaat worden of deze mogelijkheid er nu wel is. Hiervoor is onder andere voor dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 5.6 geluidsaspecten. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het aantal verkeersbewegingen op de N196 is afgenomen, waardoor het aspect geluid nu geen beperking meer is om het perceel te voorzien van een woonbestemming.

Daarbij is het veranderen van de bestemming voor deze locatie, als monumentaal pand, in lijn met de beleidsnota 'Cultuurkader en cultuurpijlers Uithoorn'. Hierin is onder andere het volgende opgenomen; 'Er is gekeken naar effectievere mogelijkheden om de instandhouding van monumenten te stimuleren. Behoud door ontwikkeling wordt nog nadrukkelijker het uitgangspunt bij het monumentenbeleid. Functiewijziging binnen het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor verruiming van gebruik van het monument en daarmee een betere waarborg voor instandhouding van monumentale panden. Daarnaast biedt de betrokkenheid van de eigenaar met zijn/haar pand een belangrijke borg voor het behoud van het monumentale karakter van het pand'.

De voorzijde van het pand is gelegen aan de zijde van de provincialeweg. De grondstrook aan die zijde wordt daarmee gezien als de voortuin en krijgt de bestemming 'Tuin'. In de voortuin zijn geen bouwwerken toegestaan. Zo wordt geen afbreuk gedaan aan het beeld vanaf de provincialeweg.

Aan de zij- en achterkant worden bestemd met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming kunnen bouwwerken worden geplaatst, mits de monumentencommissie daarover positief adviseert en een vergunning wordt afgegeven. Vergunningsvrij bouwen is bij een monument namelijk niet van toepassing.



Afbeelding 4 Uitsnede verbeelding

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.

Een van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het rijk is de 'Stelling van Amsterdam'. De stelling is onder andere gelegen in Uithoorn. Het plangebied ligt buiten de Stelling van Amsterdam. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken.

Voor het plangebied gelden geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddegebied;
- 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 is niet gelegen binnen de Stelling van Amsterdam.

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 geen onderdeel uit van het nationale landschap Stelling van Amsterdam.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

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

Bestaand bebouwd gebied

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). In artikel 9 van de verordening is BBG als volgt omschreven:

Als bestaand bebouwd gebied wordt 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.

Volgens artikel 9 van de verordening is de planlocatie gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Binnen dit gebied is verdere verstedelijking toegestaan, mits het bestemmingsplan dit mogelijk maakt. In onderhavig plan wordt de bestemming gewijzigd van ‘Cultuur en ontspanning’ met functieaanduiding ‘atelier’ naar de bestemming ‘Wonen’. Het gebruik als woning is jarenlang gedoogd. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het gebruik gelegaliseerd. Zodoende gaat het niet om een nieuw te bouwen woning, maar slechts om een bestemmingswijziging om de functie wonen te legaliseren.

Gecombineerde landbouw

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

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

Het plangebied is gelegen in het gebied voor gecombineerde landbouw. In deze zone vallen landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebied en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding).



- Gebied voor grootschalige landbouw
- Gebied voor gecombineerde landbouw

Afbeelding 5 Gecombineerde landbouw

Onderhavig plan voorziet niet in een ontwikkeling met agrarische doeleinden. In onderhavig plan wordt de bestemming gewijzigd van 'Cultuur en ontspanning' met functiaanduiding 'atelier' naar de bestemming 'Wonen'. Het gebruik als woning is jarenlang gedoogd. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het gebruik gelegaliseerd. Zodoende gaat het niet om een nieuw te bouwen woning, maar slechts om een bestemmingswijziging om de functie wonen te legaliseren. Het planvoornemen is hierdoor niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie

In de Regionale Woonvisie, die in december 2004 door de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam is vastgesteld, zijn de drie centrale ambities van de Stadsregio Amsterdam doorvertaald in ambities en opgaven op het gebied van wonen. De ambities voor het wonen zijn de volgende:

- Kwantiteit: het bouwen van voldoende woningen en op de korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Metropoolregio Amsterdam is er voor de periode 2010-2030 een woningbouwopgave van 150.000 woningen in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen.
- Kwaliteit: de vraag en aanbod op de woningmarkt moeten meer op elkaar aan gaan sluiten en in nieuwbouw en herstructurering moeten de identiteit en potenties van de gebieden en wijken worden versterkt.
- De beschikbaarheid van de woningvoorraad moet worden vergroot en de doorstroming moet worden verhoogd.
- Er moet ingespeeld worden op de vergrijzing door ook oog te hebben voor welzijn en zorgwoningen.
- Een laatste subdoelstelling is een open (regionale) woningmarkt met zo min mogelijk schotten zodat mensen ruimere keuzemogelijkheden krijgen.

- Bovenregionale afstemming: De Stadsregio signaleert dat de ontwikkelingen in wonen, economie, recreatie en verkeer niet stoppen bij administratieve grenzen en er dus verder gekeken en gesproken moet worden met andere woningmarktgebieden.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd om het gebruik als woning te legaliseren. Het pand is al jarenlang in gebruik als woning. Zodoende gaat het niet om een nieuw te bouwen woning, maar slechts om een bestemmingswijziging om de functie wonen te legaliseren. De beoogde bestemmingswijziging past binnen de Regionale Woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

Kadernota

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

Langs de Vuurlinie

Het gebied 'Langs de Vuurlinie' draagt ingevolge de structuurvisie de beide gezichten tuinstedelijke/economisch en een landelijk gezicht. In dit overgangsgebied liggen kansen om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden te versterken en zijn er mogelijkheden voor recreatieve functies.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemmingswijziging van 'Cultuur en ontspanning' met aanduiding 'atelier' naar 'Wonen' mogelijk gemaakt. Het pand blijft in zijn huidige situatie bestaan. Zodoende blijven de groene, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en de omgeving onaangetast.

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op 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 veiling-gerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.

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

Het overgangsgebied langs de Vuurlinie ligt tussen het tuinstedelijke, economische gezicht en het dorpse, landelijke gezicht. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies die het zicht vanaf de N201 op het landelijk gebied met de Vuurlinie en het Zijdelmeer verstoren.

Bij transformaties in het gebied wordt rekening gehouden met de elementen water, ecologie, natuurontwikkeling en de hoge cultuurhistorische waarden van het gebied.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met aanduiding 'atelier' gewijzigd naar 'Wonen'. Het gaat hier slechts om een bestemmingswijziging. Zodoende blijven de groene en cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving onaangetast.

Woonvisie

In december 2012 is de Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn: Meer keuzen 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 wordt benut om leemten op te vullen die vanuit de lokale vraag. Binnen de algehele ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn drie speerpunten geformuleerd.

1. Invloed voor de woonconsument
Gestreefd wordt naar een 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 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 betere 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 mens 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.

Daarnaast wordt de komende jaren het accent op de bestaande woongebieden gelegd, waar kwaliteitsverbetering nodig is en waar kansen liggen om in te spelen op de vergrijzing en voor energiebesparing. Deze accentverschuiving is tevens nodig aangezien na de benutting van de huidige bouwlocatie weinig uitbreidingsmogelijkheden meer zijn.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd om het gebruik als woning te legaliseren. Het pand is al jarenlang in gebruik als woning. Zodoende gaat het niet om een nieuw te bouwen woning, maar slechts om een bestemmingswijziging om de functie wonen te legaliseren. De beoogde bestemmingswijziging past binnen de woonvisie van de gemeente Uithoorn.

Economische visie

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. In de visie wordt een zestal pijlers verder uitgewerkt. Een pijler met betrekking tot het veenweidegebied is 'inspelen op kansen voor recreatie en toerisme'. Toerisme en recreatie zijn in Uithoorn matig tot slecht ontwikkeld. Dit kan worden geconcludeerd uit de opgestelde Visie Toerisme en Recreatie (DtnP, 2009).

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

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

Cultuurkader en Cultuurpeilers Uithoorn 2012-2015

Cultuur is in Uithoorn een belangrijk thema. Naast de waarde op zich, dient cultuur meerdere doelen zoals educatie, ontplooiing, ontspanning en participatie. Cultuur draagt bij aan de levendigheid van Uithoorn, aan sociale samenhang, economische aantrekkelijkheid en het imago van Uithoorn als een prettige woongemeente. Er zijn volop kansen om cultuur een stevigere plek in de gemeenschap te geven: door te zorgen voor meer ontmoeting, door activiteiten te verbinden en door zwakkere schakels te versterken. Hier ligt een taak voor de gemeente, voor de culturele instellingen, het bedrijfsleven en belangstellenden.

Aangezien het begrip cultuur een grote reikwijdte heeft, wordt in de nota het begrip als volgt omschreven: *het begrip “cultuur” omvat kunstuitingen en kunst en wetenschap voor alles wat mensen maken en doen inclusief literatuur, architectuur, theater e.d., oftewel alles behalve de “ongerepte” natuur.*

Als basis van het cultuurbeleidskader zijn de onderstaande uitgangspunten benoemd.

1. De gemeente vervult een *regierol* door kaders te stellen, te stimuleren en voorwaarden te scheppen. Zo wil Uithoorn met het cultuur beleid de ontmoetingsfunctie van het dorpscentrum versterken.
2. Het genieten, ontspannen, en leren van cultuur is een waarde op zich. De gemeente kiest voor “breedtecultuur” Hierdoor kunnen inwoners laagdrempelig kennis maken met cultuur.
3. De brede kennismaking met cultuur begint al op school. *Cultuureducatie is* onderdeel van het onderwijsbeleid. Cultuureducatie richt zich op de *jeugd*, het overige cultuurbeleid richt zich op alle leeftijden.
4. Daarnaast is de sociale functie van cultuur (anderen ontmoeten) belangrijk voor het samenleven (het wij-gevoel) in de gemeente. Cultuur als vrijetijdsbesteding brengt mensen bij elkaar. De gemeente zoekt voor het realiseren van de door haar gewenste maatschappelijke effecten aansluiting bij het particulier initiatief (*de marktwerking*).
5. Cultuurhistorie, archeologie en architectuur in Uithoorn zijn culturele waarden₂ die behouden, versterkt en zichtbaar gemaakt worden om de ontmoetingsfunctie in Uithoorn te versterken. Cultuur levert ook een belangrijke bijdrage aan het realiseren van andere gemeentelijke beleidsdoelen zoals het onderwijsbeleid, Citymarketing en Masterplan Oude Dorpscentrum.

Het Kader Cultuur Uithoorn 2012-2015 laat zien wat we de komende jaren binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten gaan doen om de beoogde maatschappelijke effecten te bereiken. Het is uitgewerkt in 2 pijlers:

1. “Cultuur voor iedereen”.
2. “Cultuur zie je overal”.

Bij pijler 1 “Cultuur voor iedereen” komen de functies en instrumenten zoals de bibliotheekvoorziening, cultuureducatie en het kunstencentrum aan bod. Voor wat betreft de bibliotheekvoorziening wordt specifiek aangegeven dat de huidige locatie van de bibliotheek niet meer geschikt is en een verhuizing wenselijk is. Het cultuurcluster als multifunctionele culturele voorziening, wordt gezien als de ideale plaats voor herhuisvesting van de bibliotheek.

Pijler 2 “Cultuur zie je overal” behandelt onderwerpen als erfgoed en evenementen. Onder deze pijler wordt verwezen naar de Structuurvisie waarin wordt genoemd dat een belangrijke opgave bij het dorpscentrum is om de samenhang en het historisch karakter van het dorpscentrum te versterken met nieuwe karakteristieke bebouwing. Daarbij wordt voorgesteld om bij ruimtelijke planontwikkelingen aandacht te besteden aan de cultuurhistorie en architectuur. De plannen worden vervolgens voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad

Voor het plangebied is onderstaand punt van belang.

‘Er is gekeken naar effectievere mogelijkheden om de instandhouding van monumenten te stimuleren. Behoud door ontwikkeling wordt nog nadrukkelijker het uitgangspunt bij het monumentenbeleid. Functiewijziging binnen het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor verruiming van gebruik van het monument en daarmee een betere waarborg voor instandhouding van monumentale panden. Daarnaast biedt de betrokkenheid van de eigenaar met zijn/haar pand een belangrijke borg voor het behoud van het monumentale karakter van het pand. De bebouwde en onbebouwde ruimte versterkt door het zichtbaar maken van historische structuren en aansprekende architectuur en (beeldende) kunstuitingen de ontmoetingsfunctie, sociale cohesie en leefbaarheid van het dorpscentrum. Voorzieningen zoals een cultuurcluster versterken dit nog extra.’

Met onderhavig bestemmingsplan krijgt een monumentaal pand een functiewijziging om mede zo het pand in stand te kunnen houden. De ontwikkeling past binnen deze visie.

5. RANDVOORWAARDEN

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

5.1 Archeologie

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

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



Afbeelding 6 Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart (zwart omlijnd is plangebied)

De planlocatie aan de Noorddammerweg ligt in een gebied met een lage verwachtingswaarde.

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.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een bestemmingswijziging van ‘Cultuur en ontspanning’ met de functieaanduiding ‘atelier’ naar de bestemming ‘Wonen’. Bij deze beoogde bestemmingswijziging worden geen bodemingrepen verricht. Zodoende is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast bij gevoelige functies, zoals woningen, zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben of zijn meldingsplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven en voorzieningen die vallen onder de Wet milieubeheer dienen te voldoen aan de eisen uit de WM en Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor een beperkt aantal bedrijven gelden specifieke voorschriften die zijn vastgelegd in een vergunning.

In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en gevoelige functies. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies 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 |

Afbeelding 7 Tabel richtafstanden milieucategorieën

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

| Locatie | Soort bedrijf | Milieucategorie | Afstand tot het plangebied |
|----------------------|--|-----------------|----------------------------|
| Noorddammerweg 1c -3 | Autohandel en reparatiebedrijf | 2 | ± 35 meter |
| Noorddammerweg 1a | Begoniakwekerij | 2 | ± 70 meter |
| Noorddammerweg 7 | Im- en export van bloemen, planten, orchideeën en decoraties | 2 | ± 115 meter |
| Noorddammerweg 40 | Uitvaartcentrum en crematorium | 2 | ± 50 meter |

Afbeelding 8 Tabel aanwezige bedrijven in de omgeving van het plangebied

Het plangebied kan worden aangemerkt als omgevingstype gemengd gebied, aangezien in de omgeving zowel bedrijven als woningen voorkomen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van minimaal 30 meter.

Conclusie

Het aspect bedrijf en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

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

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting met een bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen.

Verkennend onderzoek

Ten tijde van de grondruil is het "*Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek locatie Noorddammerweg 44 te Uithoorn*", PN.: 288575, 19 april 2011 (*Grontmij*) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorzijde van de Noorddammerweg 44 een sterke verontreiniging met zink is aangetroffen. De sterke verontreiniging met zink heeft een omvang van circa 20 m³. Op basis hiervan is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet Bodembescherming.

Naar aanleiding van dit onderzoek heeft Grontmij Nederland B.V. de milieukundige begeleiding en directievoering van een bodemsanering uitgevoerd aan de voorzijde van de Noorddammerweg 44. De beschrijving van de sanering met daaraan gekoppeld het resultaat van de sanering is beschreven in het evaluatierapport¹. De conclusie is hieronder weergegeven.

De sanering heeft bestaan uit het ontgraven van de verontreinigde grond met zink en het aanbrengen van een leeflaag. Er is circa 15 m³ (ofwel 23,76 ton) sterk verontreinigde grond ontgraven (tot 0,5 m -mv) en afgevoerd naar Nauerna te Assendelft. Vervolgens is op 0,5 m diepte een geotextiel aangebracht. Daarnaast is een fiets- en voetpad aangelegd bestaande uit tegels (afdeklaag). Er is in totaal circa 25 m³ licht tot matig verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar het gronddepot van AW Groep. Na de ontgraving is er een leeflaag aangebracht met zand. Daarnaast is de berm aangevuld met teelaarde grond.

Nazorg

Aangezien de verontreiniging met zware metalen niet in zijn geheel is verwijderd, is er nazorg aanwezig. Nazorg bestaat uit het in stand houden van de leeflaag. Bij eventuele graafwerkzaamheden dient dit te worden gemeld bij de provincie Noord-Holland.

Conclusie

Met de bodemsanering is de locatie geschikt gemaakt om de bestemming te kunnen wijzigen in 'Wonen'.

5.4 Externe veiligheid

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

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

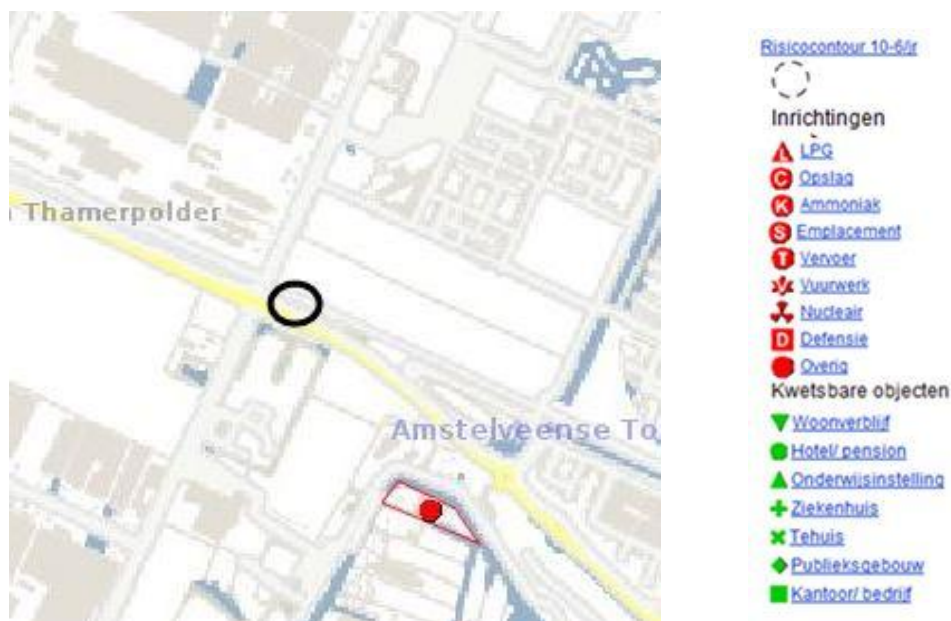
¹ Grontmij, Evaluatierapport: Locatie voorzijde Noorddammerweg 44 in De Kwakel (gemeente Uithoorn, sectie D en nummer 4475), 26 januari 2012, GM-0045526, revisie D1

Inventarisatie van risicobronnen

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

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied is een propaantank gelegen. Deze heeft een hinderzone van 20 meter en is gelegen binnen de grenzen van het eigen perceel. Zodoende zijn er geen beperkingen voor de omgeving.



Afbeelding 9 Uitsnede risicokaart (zwart omlijnd is plangebied)

Transport over de weg

Ten zuiden van het plangebied is de ontsluitingsweg Koningin Máximalaan (N196) gelegen. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat de weg geen risicocontour heeft.

Transport over Water

Op circa 400 meter is ten zuidoosten van het plangebied de Amstel gelegen. In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan worden gesteld dat over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

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

Transport per Buisleidingen

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

Conclusie

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

5.5 Flora en fauna

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

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

Natura 2000

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

Flora- en faunawet

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

Beoogde ontwikkeling

De gronden waarop de woning wordt gelegaliseerd zijn momenteel al in gebruik voor woondoeleinden. Met de bestemmingswijziging verandert de huidige functie van het plangebied niet. Daarnaast vinden er geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaats. Een flora- en fauna onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.6 Geluidsaspecten

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

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen ten gevolge van de Koningin Máximalaan, Noorddammerweg en de busbaan.

Koningin Máximalaan

In waarneempunt 1, 3 en 4 zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij bedraagt de maximale gevelbelasting 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt derhalve niet overschreden. Bij de gemeente Uithoorn kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.

Noorddammerweg

In waarneempunt 1 zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij bedraagt de maximale gevelbelasting 52 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt derhalve niet overschreden. Bij de gemeente Uithoorn kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.

² K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Noorddammerweg 44 te Uithoorn, M16270.104*

Busbaan

De geluidbelasting ten gevolge van de busbaan wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder legt geen beperkingen op aan de bestemmingswijziging.

Cumulatie en bouwbesluit

De maximale geluidbelasting op de gevel bedraagt 65 dB (ex aftrek artikel 110g). De noordoostgevel van het pand is een geluidluwe gevel. Voor de gevelgeluidwering conform Bouwbesluit geldt dat dient te worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Gezien de leeftijd van het gebouw kan worden gesteld dat dit betekent dat er geen eisen aan de geluidwering worden gesteld.

Conclusie

Bij de gemeente Uithoorn is een hogere grenswaarde aangevraagd voor de geluidbelasting afkomstig van de Koningin Máximalaan en de Noorddammerweg. Het 'Ontwerpbesluit hogere waarde Noorddammerweg 44' wordt te samen met onderhavig plan in ontwerp gelegd. Het besluit is toegevoegd aan de bijlage horende bij deze toelichting.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Beoordeling

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met dit bestemmingsplan wordt door middel van een bestemmingswijziging één bestaande woning gelegaliseerd. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierdoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

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

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

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

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

Contour 20 Ke

De locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes zijn gelegen in de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden). Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Bebouwd

Gebied (BBG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening, worden geen beperkingen opgelegd. Dit geldt alleen voor de bestaande bouwkavels binnen het plangebied. Voor gebieden buiten het BBG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden.

Het plangebied valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Het gebied is gelegen binnen het BBG. Het bestemmingsplan voorziet slechts in een herbestemming. Zodoende levert de 20 Ke-contour geen belemmering op voor de beoogde bestemmingswijziging.



Afbeelding 10 Uitsnede kaart Luchthavenindelingbesluit en 20 Ke-contour (zwart omljnd is plangebied)

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 60 m +NAP.

Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 60 m +NAP. Zodoende wordt de hoogte beperking niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 11 Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit (zwart omljnd is plangebied)

Conclusie

Op het gebied van de luchtvaart zijn geen belemmeringen.

5.9 Water

Waterbeheer en watertoets

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

Onderzoek

Met het bestemmingsplan wordt de aanwezige woning gelegaliseerd. Hiervoor wordt de bestemming van de locatie gewijzigd naar 'Wonen'. Hierdoor is geen sprake van een toename in verharding. Watercompenserende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de woning en bijbehorend perceel.

5.10 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

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

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

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de

beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt slechts één woning gelegaliseerd. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

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

6.1 Verbeelding

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

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 verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het 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 bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. De bestemming 'Tuin' is aan de voorkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De gronden bestemd voor 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 gebouw zijnde.

Artikel 5 Wonen

De grond met de bestemming 'Wonen' is bestemd voor een woning met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Per bouwblok is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m³, tenzij de woning op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere inhoud heeft, dan geldt deze inhoud als maximum. Bij de woning mag nog aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Deze mogen een gezamenlijk oppervlakte hebben van maximaal 50% van de gronden behorende bij de woning, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m². Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' dient behoud en herstel van monumentale bebouwing te worden gehandhaafd.

Artikel 6 Leiding – Hoogspanningsverbinding (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met bijhorende vrijwaringzone. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels**Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen en regels voor panden met een cultuurhistorische waarde.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 14 Overgangsrecht**

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het 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 15 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Noorddammerweg 44'.

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. In het kader van de grondruil zijn de plankosten opgenomen in de exploitatieovereenkomst. 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. Op het plan zijn geen reacties gekomen.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 2 september 2016 tot en met 13 oktober 2016 ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

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.