

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Bij het plan behorende stukken	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Beoogde ontwikkeling	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Actualisatie programma	4
2.3	Uitwerking deelgebied fase 3	5
3.	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
4.	Randvoorwaarden	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Bodemkwaliteit	12
4.3	Externe veiligheid	13
4.4	Flora en fauna	14
4.5	Geluid	15
4.6	Kabels en leidingen	16
4.7	Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid	16
4.8	Luchtkwaliteit	16
4.9	Luchtvaart	17
4.10	Water	18
5.	Planbeschrijving en Juridische aspecten	20
5.1	Verbeelding	20
5.2	Regels	20
5.3	Toelichting op de bestemmingen	20
6.	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.3	Handhavingaspecten	23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het terrein van computerfabrikant IBM aan de Watsonweg in Uithoorn kwam rond de eeuwwisseling in aanmerking voor functieverandering, omdat IBM besloot haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen. Woongroep Holland heeft samen met UBA Projectontwikkeling het terrein aangekocht om woningen in het gebied te kunnen realiseren. Het plan is om op het terrein van ruim 8 hectare, circa 323 woningen te bouwen in verschillende woningtypen en prijscategorieën. Deze nieuwe woonbuurt heeft de naam 'Park Krayenhoff' gekregen, vernoemd naar Cornelis Krayenhoff. Deze generaal en waterbouwkundige stond aan de voet van de Stelling van Amsterdam, de verdedigingslinie waarmee in het stedenbouwkundig ontwerp van Park Krayenhoff nadrukkelijk rekening wordt gehouden.

Het plan wordt in vier achtereenvolgende fases gerealiseerd. Aan het gehele plangebied ligt al een bestemmingsplan ten grondslag. Dit is het bestemmingsplan 'Park Krayenhoff', vastgesteld op 8 oktober 2009. Het plan is deels opgezet als een globaal, "uit te werken" deel en deels als een gedetailleerd plan. Voor plandelen waarvan het toekomstig gebruik bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Krayenhoff' min of meer nauwkeurig bekend was (fase 1) is destijds een gedetailleerde bestemming gehanteerd. Voor de overige, in een latere fase te ontwikkelen delen van de woonwijk (fase 2 tot en met 4) is een globale bestemmingsystematiek gehanteerd. Voordat aan de bouw begonnen kan worden van de overige 3 fases dient de uitwerkingsbestemming verder uitgewerkt te worden. Met voorliggend uitwerkingsplan wordt fase 3 verder uitgewerkt. Dit leidt tot een juridische regeling waarin het grondgebruik en de te realiseren woningen zijn vastgelegd. Het plan is gebaseerd op de vigerende regelingen (het moederplan) en de landelijke standaard (SVBP2008).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Park Krayenhoff ligt in het westen van Uithoorn. Het gebied is gelegen tussen Thamerdal en het Burgemeester Kootpark in het noorden en Meerwijk in het zuiden. Ten oosten van Park Krayenhoff ligt het Zijdemeer, dat een belangrijke natuurwaarde voor Uithoorn heeft. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Provincialeweg (N201). In het oosten wordt de grens gevormd door de Watsonweg. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de ecologische verbindingzone langs de Vuurlijn. In het westen ligt de grens ongeveer tussen het tankstation aan de Provincialeweg en de onlangs aangelegde rotonde op de Provincialeweg. Hier sluit het plangebied aan op het terrein waar voorheen een tuincentrum gevestigd was en waar een nieuw gezondheidscentrum ontwikkeld is.

Het gedeelte dat met dit uitwerkingsplan wordt uitgewerkt is gelegen in het midden van het gehele plan Park Krayenhoff. De drie blokken woningen aan de noordzijde grenzen aan fase 1. Het appartementencomplex aan de zuidzijde grenst aan het plan Park Krayenhoff fase 2 en deel fase 3 en aan de Vuurlijn. De westzijde van het plangebied grenst geheel aan Park Krayenhoff fase 4, wat op een later tijdstip nog uitgewerkt dient te worden.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 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 planregels opgenomen juridische regeling.
- **Planregels:**
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er 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.

1.4 Leeswijzer

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

2. BEOOGDE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen van onderhavig plangebied. Hierbij wordt het ‘moederplan’ als uitgangspunt genomen. Na een algemeen stuk over het uitwerkingsplan wordt vervolgens de actualisatie van het programma beschreven. Vervolgens komt de uitwerking van fase 3 naar voren. Hiervoor wordt eerst naar het ‘moederplan’ gekeken waarna de ruimtelijke opbouw van dit uitwerkingsplan wordt beschreven.

2.1 Algemeen

De nieuwe woonwijk Park Krayenhoff zal na voltooiing ruimte bieden aan circa 323 woningen. De onderlegger voor het hele plan is het stedenbouwkundig ontwerp dat staat beschreven in het ‘Stedenbouwkundig Masterplan 2015’. Het masterplan is op 22 november 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het bestemmingsplan ‘Park Krayenhoff’ voorziet in de realisatie van fase 1, waarbij op een gebied van 2,2 hectare 121 woningen worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan heeft daarnaast in de bestemmingsregels regels vastgelegd voor de verdere fasering. Het volgende is vastgelegd:

- de bestemming ter plaatse van de aanduiding ‘fase – 2’ wordt niet eerder uitgewerkt dan september 2009;
- de bestemming ter plaatse van de aanduiding ‘fase – 3’ wordt niet eerder uitgewerkt dan januari 2010;
- de bestemming ter plaatse van de aanduiding ‘fase – 4’ wordt niet eerder uitgewerkt dan augustus 2010.

De uitwerking van de fases heeft op zich laten wachten, vandaar dat eerder fase 2 en een deel van fase 3 zijn uitgewerkt en dat nu het tweede gedeelte van fase 3 wordt uitgewerkt.

2.2 Actualisatie programma

Het samenvoegen van fase 2 met een deel van fase 3 heeft een verandering met zich mee gebracht in het aantal te bouwen woningen per fase zoals ook is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan ‘Park Krayenhoff’. In de regels is het volgende vastgelegd:

het aantal woningen mag niet meer bedragen dan:

- 68 ter plaatse van de aanduiding ‘fase – 2’;
- 93 ter plaatse van de aanduiding ‘fase – 3’;
- 41 ter plaatse van de aanduiding ‘fase – 4’.

Bij de uitwerking van fase 2 en een deel van fase 3 zijn van fase 3 30 woningen uitgewerkt. Binnen het woonprogramma blijven er voor het tweede gedeelte van fase 3 nog 63 woningen over. In totaal worden in het tweede gedeelte van fase 3 58 woningen gerealiseerd. Dit zijn 5 woningen minder dan in het woonprogramma. Bij fase 2 zijn ook minder woningen gerealiseerd. Dit brengt het totaal te realiseren woningen op 308 in plaats van de eerst geplande 323 woningen.

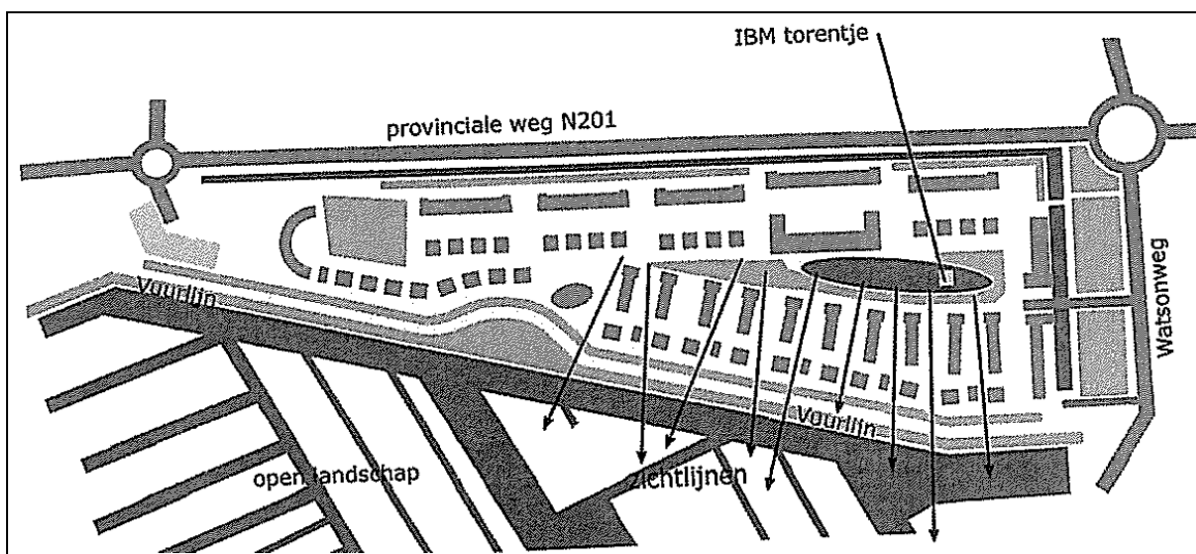
2.3 Uitwerking deelgebied fase 3

2.3.1. Hoofdropzet gehele plan

Bij het ontwerp van Park Krayenhoff is zowel rekening gehouden met het zicht op de wijk van buitenaf als met het zicht op de omgeving van binnenuit. Van buitenaf is het verschil in snelheid van de passant bepalend geweest. De automobilist op de Provincialeweg passeert het gebied met een hogere snelheid dan de fietser en voetganger op de Vuurlijn aan de zuidkant van het gebied. Daarom is de omvang van de bouwblokken langs de Provincialeweg anders dan langs de Vuurlijn. Aan de kant van de Provincialeweg bestaat de bebouwing uit grote blokken en aan de kant van de Vuurlijn juist uit kleinere eenheden. Langs de Provincialeweg komt meer aaneengesloten bebouwing voor, met slechts enkele openingen van beperkte omvang tussen de blokken. Langs de Vuurlijn is de bebouwing juist los van opzet. Hier komen meer en grotere openingen in de bebouwing voor. Zo ontstaat er geen wandvorming langs de Vuurlijn.

Van binnenuit is het zicht op het open landschap achter de Vuurlijn bepalend. De bebouwing is richting dit landschap georiënteerd, van de Provincialeweg af. Langs de Provincialeweg komt de bebouwing evenwijdig aan de weg te staan. Langs de Vuurlijn komt de bebouwing juist haaks op de Vuurlijn te staan. Op deze manier ontstaan vanuit de wijk duidelijke zichtlijnen naar het groene buitengebied. De Provincialeweg wordt juist meer afgeschermd.

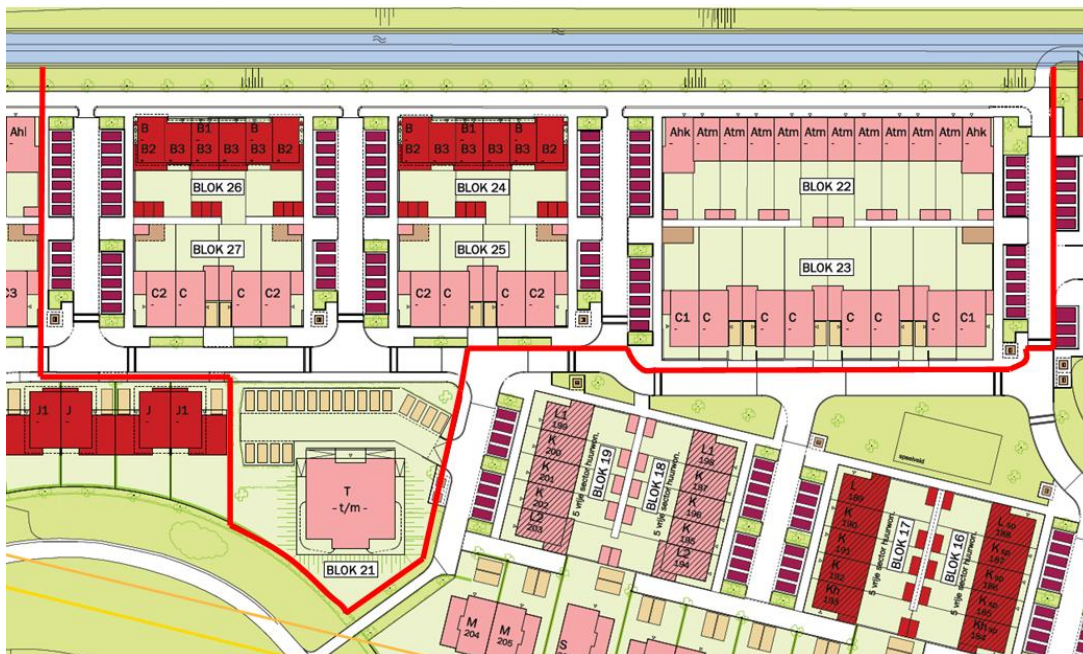
Het stratenplan van Park Krayenhoff is rechtlijnig opgezet. Zie afbeeldingen 1 voor een schematische weergave van de stedenbouwkundige structuur.



Afbeelding 2 Stedenbouwkundige structuur uit het Masterplan

2.3.2. Hoofdropzet uitwerking

Binnen de uitwerking van fase 3 wordt een grote diversiteit aan woningen gerealiseerd. Zo worden zowel twee-onder-één-kap woningen, als rijtjeswoningen, beneden-boven woningen en een appartementencomplex gebouwd.



Afbeelding 3 Uitwerking Park Krayenhoff fase 3

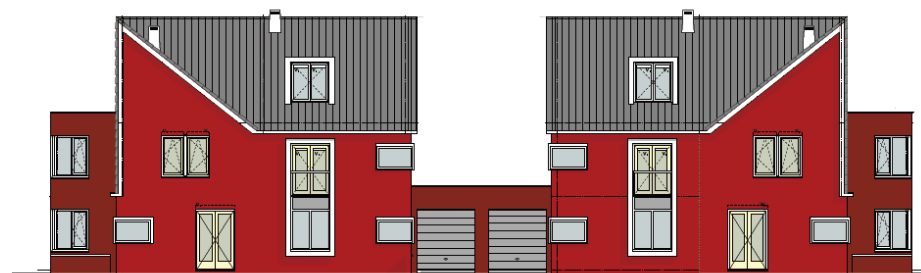
Het meest zuidelijk in het uitwerkingsplan is het zeven bouwlagen hoge appartementencomplex gelegen. Deze woningen hebben een wijs uitzicht over de vuurlijn, waar zij aan gelegen zijn.

In het midden van het plangebied zijn 3 blokken met twee-onder-één-kap woningen gelegen. Dit zijn er in totaal 16 stuks. De woningen zijn gelegen aan de hoofdonthutingsweg van het gebied.

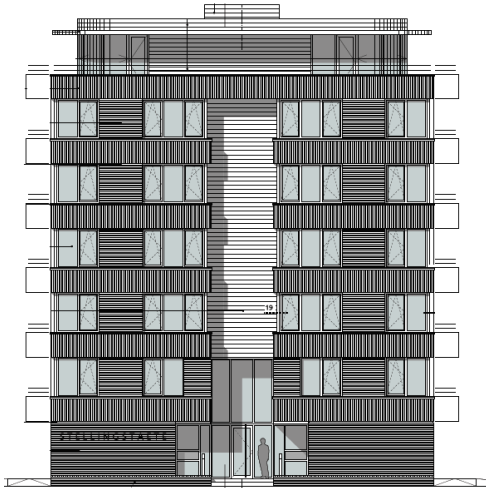
De twee linker blokken aan de noordzijde zijn beneden-boven woningen. Hierbij zit een woning op de begane grond en een woningen over de eerste en tweede verdieping. In totaal worden 18 woningen gerealiseerd over 2 blokken. Op de begane grond van 1 blok zitten 3 woningen en over de eerste en tweede verdieping 6 woningen.

In het rechtse blok aan de noordzijde worden een twaalfstal rijtjeswoningen gerealiseerd. Waarbij de hoekwoningen ruimer in opzet zijn.

De dichtheid van de woningen wordt naar de vuurlijn toe steeds kleiner. Om een mooie overgang te creëren naar het open landschap.



Afbeelding 4 Impressie twee-onder-één-kap woningen



Afbeelding 6 Impressie appartementencomplex



Afbeelding 5 Impressie beneden-boven woningen



Afbeelding 7 Impressie rijtjeswoningen

Water en groen

Zoals in heel Uithoorn maar zeker ook in dit plan zijn groen en water belangrijke elementen. Binnen dit uitwerkingsplan wordt geen extra water aangelegd, vanwege de nieuwe centrale vijver die aan de noordzijde grenst aan het gebied. De Vuurlijn, net buiten het plangebied, is een natuurgebied. Dit groene gebied wordt als het ware mee het plan ingenomen doordat op het groene terrein rondom het appartementencomplex voor een deel niet gebouwd mag worden.

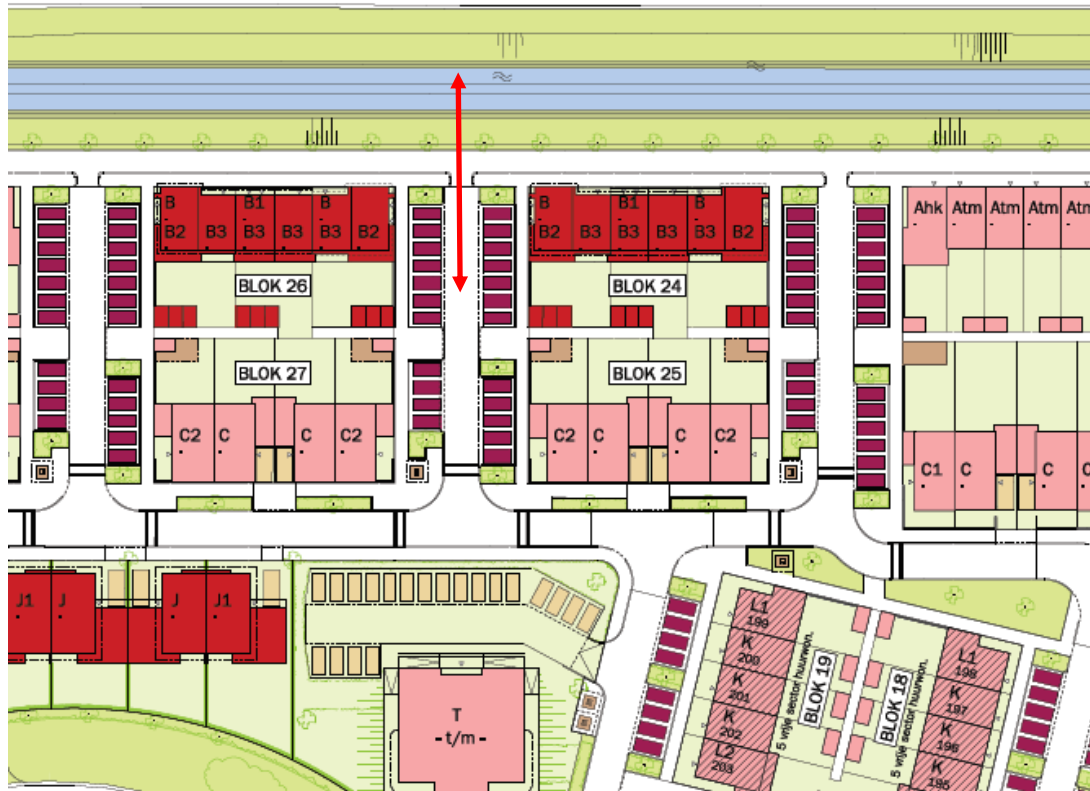
Bereikbaarheid en parkeergelegenheid

Aan de zuidzijde wordt het plan ontsloten door de Vuurlijn. De Vuurlijn is altijd een 80km weg geweest, met de aanleg van Park Krayenhoff is besloten om hier binnen de bebouwde kom een 30km zone van te maken. Hierdoor wordt de geluidsoverlast enorm beperkt en daarnaast is het op deze manier mogelijk om verschillende langzame verkeersverbindingen te maken tussen de Vuurlijn en de woonwijk.

Aan de noordzijde van het uitwerkingsgebied ligt de hoofdontsluitingsweg van het gehele plan. Deze komt uit op de Watsonweg, welke gelegen is aan de oostzijde. Vanuit ieder woonblok met aaneengebouwde bebouwing is een verbinding met de hoofdontsluitingsweg.

Het uitwerkingsplan heeft verschillende doodlopende straten. Deze zijn gecreëerd door de voortuinen van de vrijstaande woningen groter te maken, zodat deze aansluiten op de achtertuinen van de aaneengebouwde woningen. De doodlopende straten brengen de rust en de verkeersveiligheid in de wijk met zich mee.

Zoals hiervoor beschreven staat is er nu nog één ontsluitingsweg voor heel Park Krayenhoff. Wanneer in de toekomst blijkt dat het nodig is om een tweede ontsluitingsweg aan te leggen voor het gebied dan zal deze weg gerealiseerd worden binnen deze fase. De weg komt in de vorm van een brug of duiker over het water heen te liggen, tussen de twee bouwblokken in de richting van de woontoren, zoals op afbeelding 8 te zien is. Het aanleggen van een brug of duiker is mogelijk binnen de bestemming 'Water'.



Afbeelding 8 Locatie optionele tweede ontsluiting

Bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 58 woningen, binnen deze uitwerking, zijn 99 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal komt overeen met het aantal dat binnen het plan gerealiseerd wordt. De twee-onder-één-kap woningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze woningen krijgen per woning één parkeerplaats op openbaar terrein. De aaneengebouwde woningen en de beneden-boven woningen hebben geen parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeergelegenheid voor deze bewoners bevindt zich in de openbare ruimte aan de zijkant van de woningen. Het appartementencomplex heeft parkeergelegenheid voor het complex op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

Voor het beleidskader inzake voorliggende uitwerking wordt verwezen naar het ‘moederplan’ Park Krayenhoff, vastgesteld op 8 oktober 2009. Als aanvulling hierop is onderstaand beleid tevens van toepassing

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en vervangt het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003).

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.

De provincie kiest ervoor in te spelen op de hierboven geschetste dilemma’s door mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

Hoofd- en subthema’s

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:

- Klimaatbestendigheid:
 - voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
 - voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater;
 - voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit:
 - behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
 - behoud en ontwikkeling natuurgebieden;
 - behoud en ontwikkeling van groen om de stad
 - Duurzaam ruimtegebruik
- Milieukwaliteit:
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
 - behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken;
 - voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.

Concrete projecten Uithoorn

Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

- integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
- nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
- netwerkverbeteringen;
- Greenport Aalsmeer.

Vershil met Streekplan Noord-Holland Zuid

Het verschil met het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is dat de nieuwe structuurvisie veel meer inspeelt op nationale ontwikkelingen. Het Streekplan Noord-Holland Zuid was voornamelijk gericht op datgene wat speelde in het nu en in de toekomst van een deel van Noord-Holland. Het 'moederplan' Park Krayenhoff voldoet aan het Streekplan Noord-Holland Zuid. Daarnaast sluit het plan aan bij het uitgangspunt van de Structuurvisie om in voldoende aansluitende huisvesting te voorzien. Zodoende brengt het vaststellen van de structuurvisie geen nadelen met zich mee voor de ontwikkeling van voorliggende uitwerking.

4. RANDVOORWAARDEN

Uitwerkingsplan 'Park Krayenhoff fase 3' maakt deel uit van het bestemmingsplan Park Krayenhoff. De randvoorwaarden zijn reeds onderzocht in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan. Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het 'moederplan' Park Krayenhoff, vastgesteld op 8 oktober 2009. Echter zijn enkele onderzoeksresultaten verouderd en zijn nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Dit hoofdstuk omvat een beknopt overzicht van de aspecten die spelen in en rondom het plangebied.

4.1 Archeologie

Grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden.

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

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

Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Zodoende ook bij het plan 'Park Krayenhoff'. Het plangebied heeft op de beleidsadvieskaart een lage verwachting.



Afbeelding 9 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

In het beleid is het volgende geschreven over gebieden met een lage verwachting:

Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

Het gehele plan Park Krayenhoff is ruim 8 ha groot. Hiervoor is destijds een bureauonderzoek uitgevoerd en zijn enkele bodemmonsters genomen. Hieruit is gebleken dat het gebied een zeer lage archeologische verwachtingswaarde heeft en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Het uitwerkingsplan is kleiner dan 5 ha en in combinatie met het onderzoek in het ‘moederplan’ is archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk.

4.2 Bodemkwaliteit

Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Door middel van een bodemonderzoek wordt onderzocht of er belemmeringen aanwezig zijn.

Voor het gehele gebied Park Krayenhoff zijn in het verleden een drietal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Echter gezien de tijdsspanne tussen de voorgaande onderzoeken en de realisatie van de woonwijk is in 2008 nog een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor het gehele gebied. Hieronder samengevat de conclusies die betrekking hebben op het uit te werken gedeelte.

De bovenlaag van de bodem is over het algemeen licht verontreinigd met enkele zware metalen. De onderlaag van de bodem is over het algemeen licht verontreinigd met kwik en PAK. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en de lichte bijmengingen met puin.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium, kwik, molybdeen en nikkel. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden aan kwik en nikkel worden vaker in het grondwater vastgesteld en zijn doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping.

In de bovenlaag van de bodem aan de zuidoostzijde van het perceel is een matige verontreiniging met lood aangetroffen. Deze boorlocatie is gelegen buiten de plangrenzen van dit uit te werken gedeelte. Strikt genomen dient een nader bodemonderzoek naar de mate en omvang van de verontreiniging plaats te vinden. Op basis van de resultaten van het onderhavig onderzoek (geen tot slechts lichte verontreinigingen met lood in de bovenlaag van de bodem op het gehele perceel) is vermoedelijk sprake van een zeer plaatselijke verontreiniging met lood. Derhalve kan met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem worden geconcludeerd dat gezien de geringe mate van verontreiniging er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling.

¹ Van Dijk, Milieukundig bodemonderzoek – ontwikkeling Park Krayenhoff Watson 2 te Uithoorn, 11-09-2008, projectnr.: 150444

4.3 Externe veiligheid

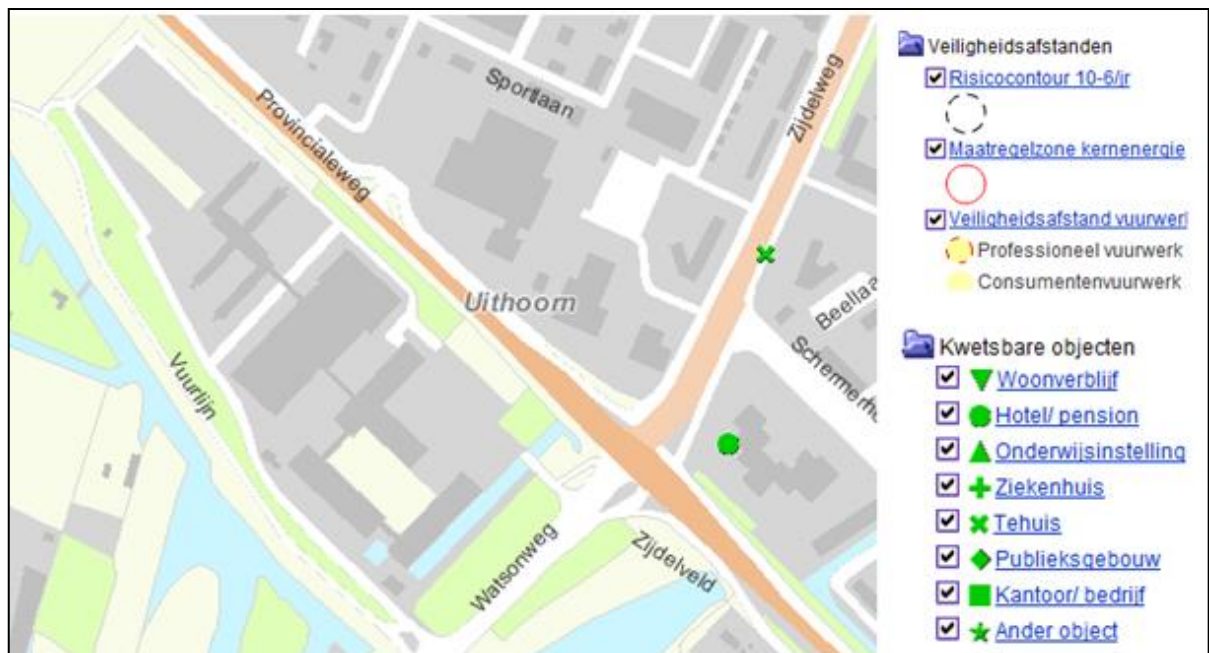
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.



Afbeelding 10 Risicokaart Externe Veiligheid

In het 'moederplan' Park Krayenhoff is aangegeven dat het noordelijke deel van het gehele plangebied ligt binnen de invloedzone van de Provincialeweg. Echter is in 2013 de omlegging van de N201 in zijn geheel voltooid, waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen over de Provincialeweg langs het plangebied niet meer plaatsvindt.

In de loop der tijd zijn er naast de invloed van de N201 geen andere elementen bijgekomen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Daarnaast geeft de Risicokaart van Noord-Holland aan dat binnen het plangebied of in de nabije omgeving geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.

Samenvattend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige uitwerking.

4.4 Flora en fauna

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.

Door Aeres Milieu is in het gebied een Quickscan Flora en Fauna² uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn hieronder weergegeven.

Bureaustudie

Het plangebied bevindt zich niet binnen den Noord-Hollandse EHS (Ecologische HoofdStructuur). De dichtstbijzijnde EHS structuren bevinden zich op een afstand van enkele honderden meters. Dit is redelijkerwijs een te grote afstand om negatieve effecten te verwachten. Structuren van Nationale Landschappen liggen op circa 100 meter afstand van het plangebied. In deze landschappen mag op beperkte schaal ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden. Het bouwen van woningen buiten het Nationale Landschap zal geen noemenswaardig negatief effect hebben op de natuurwaarden in deze Nationale Landschappen. Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten liggen op grote afstand van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

Veldinventarisatie

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen bomen of gebouwen aanwezig. Het is zodoende onwaarschijnlijk dat er vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen. Sporen, wissels, uitwerpselen, etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de categorieën ‘streng beschermde soorten’ of ‘overige soorten’ zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Wel zijn er enkele zoogdiersoorten die mogelijk een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben, dit zijn algemeen voorkomende soorten.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden in en rond het plangebied de volgende vogelsoorten waargenomen: putter, meerkoet en kleine plevier. Deze laatste soort broedt mogelijk op de zand-/steenpuinvlakte in het westen van het plangebied. Vogels waarvan Dienst Regelingen het nest jaarrond als een vaste rust- en verblijfplaats beschouwt, broeden niet in het plangebied of haar directe omgeving, omdat er geen bomen met grote nesten, of holten in het plangebied aanwezig zijn. Vogelsoorten waarvan Dienst Regelingen een omgevingsscan wenst (zoals de pimpelmees), broeden niet in het plangebied. In de met ruigtekruiden begroeide delen van het plangebied kunnen algemene vogels broeden waarvan het nest niet jaarrond is beschermd.

Door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (buiten de periode 15 maart-15juli) wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen. Daarnaast dient schade aan broedgevallen van de kleiner plevier te worden voorkomen. Deze broedt op open zand aan water. Op deze locaties dient buiten te periode 15 maart- 15 juli te worden gewerkt of dienen broedgevallen van de kleine plevier te worden voorkomen.

Planten

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

² Aeres-Milieu, Flora- en faunaquickscan – Locatie Park Krayenhoff te Uithoorn, 3 september 2010, Projectnr.: AM10349

Overige beschermde soorten

Voor reptielen zijn de biotopen in het plangebied ongeschikt omdat er vrijwel geen dekking aanwezig is. In het plangebied bevindt zich een plas, die tijdens het veldonderzoek is bemonsterd. Hierin werden geen vissen of amfibieën aangetroffen. Mogelijk dienen delen van het plangebied wel als landhabitat van algemene amfibiesoorten.

Conclusie

Voorkomen moet worden dat er binnen de periode van 15 maart -15 juli vegetatiegebied van vogels wordt verwijderd. Verder zijn er geen beperkte maatregelen op het gebied van de flora- en fauna.

4.5 Geluid

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

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

Voor het hele gebied Park Krayenhoff is in 2009 door M+P een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Hierbij is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanaf de provinciale weg en vanaf de Watsonweg. Dit onderzoek is in 2010 verder uitgebreid. Het onderzoek uit 2009 is uitgegaan van voor de omlegging van de N201. Door de omlegging van de N201 zal over de huidige weg een lagere verkeersintensiteit komen, waardoor hier rekening mee is gehouden in het onderzoek van 2010. Voor onderhavig plangebied is de geluidsbelasting van de N201 van belang, met specifiek de waarneempunten 48 t/m 68. Wanneer gekeken wordt naar de geluidsbelasting voor de omlegging van de N201 met het plaatsen van een geluidsscherm zijn er 9 waarneempunten waarbij de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48dB ligt. Deze punten liggen allen wel onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Na de omlegging van de N201 liggen zijn er nog maar 4 waarneempunten waarbij de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48dB ligt, maar wel onder de 63 dB. Voor de hogere grenswaarde is voor het gehele plan Krayenhoff een ontheffing verleend door Burgemeester en wethouders.

Geluidwerende voorzieningen

Na de omlegging van de N201 wordt een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Wanneer uit dit onderzoek andere resultaten naar voren komen dan hier boven wordt beschreven, worden geluidwerende voorzieningen aangelegd. Met dit bestemmingsplan worden geluidwerende voorzieningen al mogelijk gemaakt.

³ M+P-raadgevende ingenieurs, Akoestisch onderzoek – Nieuwbouw Park Krayenhoff te uithoorn, geluidsbelasting door wegverkeer, 3 december 2009, rapportnr.: M+P.UBA.07.03.1

4.6 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen of optisch vrije paden. Aan de voet van de Vuurlijn is een gasleiding gelegen, deze heeft geen verdere gevolgen voor het plangebied.

4.7 Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid

Om in een plangebied een prettig woon- en leefklimaat te creëren en/of te behouden is een combinatie van verschillende functies gewenst, waarbij rekening gehouden moet worden met milieu-invloeden van buitenaf en invloeden door de combinatie van functies.

Duurzaam bouwen richt zich op het zoveel mogelijk beperken van de negatieve milieueffecten en het versterken van de ecologische kwaliteiten van het stedelijk gebied. Om dit te bereiken worden drie beleidslijnen uit het Nationaal Milieu Beleidsplan gevolgd, te weten: integraal ketenbeheer, energie-extensivering en kwaliteitsbevordering. Met de eerstgenoemde wordt o.a. bedoeld het creëren van een gesloten kringloop van bouwmaterialen. Energie-extensivering moet leiden tot de vermindering van het gebruik van eindige energiebronnen. In de volgende stappen wordt naar dit doel toegewerkt:

- het verminderen van de vraag door besparende maatregelen;
- het vergroten van het aandeel duurzame energie (zon);
- het verhogen van de efficiëntie (rendementsverbetering).

Sinds januari 1996 is de Energie Prestatie Norm (EPN) in het Bouwbesluit opgenomen. Dit is een methode om gebouwwontwerpen te toetsen aan gestelde energieprestatie-eisen, uitgedrukt in de energie prestatiecoëfficiënt (EPC). Deze coëfficiënt is uitdrukkelijk niet bedoeld om het werkelijke energieverbruik van een individuele woning nauwkeurig te voorspellen. Het daadwerkelijke optredende energiegebruik hangt namelijk ook af van aspecten zoals het bewonersgedrag van een vaak nog onbekende bewoner en de evenmin op voorhand bekende weerscondities. Bovendien is het niet de bedoeling dat de EPC ineens anders uitvalt bij verandering van bewoners, bewonersgedrag of het weer. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van een gemiddeld bewonersgedrag en gemiddeld klimaatjaar. Het aanwijzen van de norm inclusief het stellen van de eis in het Bouwbesluit zorgt ervoor dat binnen gestelde randvoorwaarden een verbetering wordt bereikt van de algemene energieprestatie van nieuwe woningen in Nederland. Eén nieuwe centrale energie prestatienorm is vastgesteld en deze is opgenomen in het Bouwbesluit.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen. Deze normen moeten uiterlijk in 2010 gerealiseerd zijn.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten

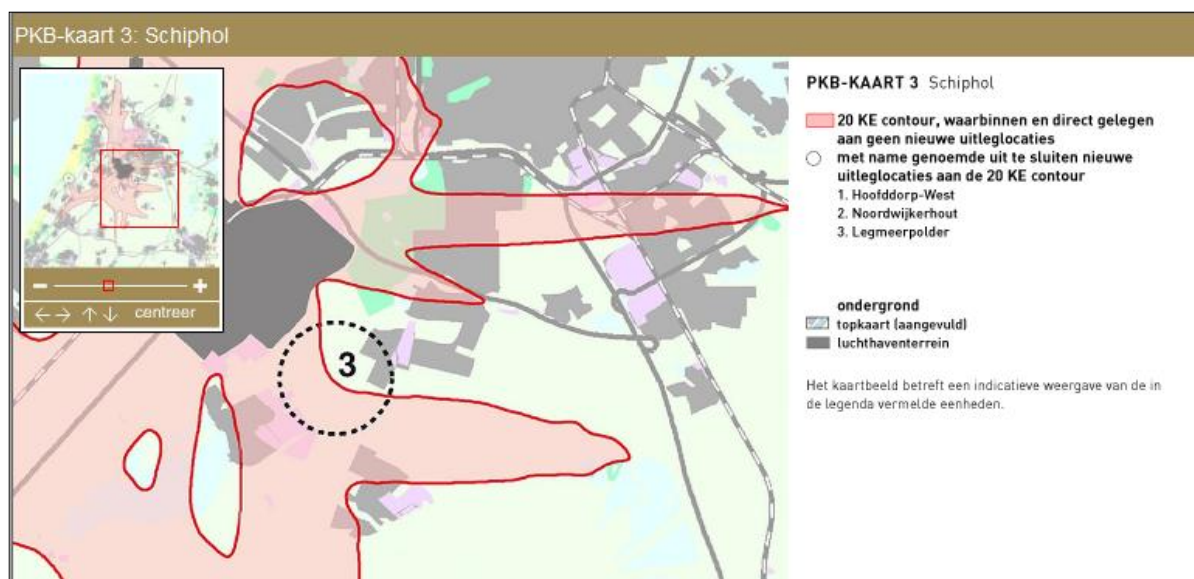
met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

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

Het gehele gebied Park Krayenhoff krijgt na realisatie circa 323 woningen, onderhavig plan heeft na realisatie circa 58 woningen. Deze aantallen liggen daarmee onder de eerder genoemde grens van 500 woningen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Luchtvaart

Het rijk houdt vast aan het uitgangspunt dat Schiphol zich tot 2030 op de huidige locatie verder moet kunnen ontwikkelen (bron: Nota Ruimte). Het beleid is gericht op een blijvende bijdrage van de luchthaven aan de internationale concurrentiepositie van de Randstad. Concreet betekent dit dat er buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinex en Vinac 2010) geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel. Het gaat hierbij om locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk.



Afbeelding 11 PKB-kaart Nota Ruimte, Schiphol

Op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, dat is gebaseerd op de Wet luchtvaart (gewijzigd op 27 juni 2002), in werking getreden. In dit besluit is het luchthavengebied en

het beperkingengebied vastgesteld. Het gehele bestemmingsplangebied ligt binnen het beperkingengebied. In het beperkingengebied gelden regels met betrekking tot de bestemming en het gebruik van gronden en gebouwen in het kader van de veiligheid, hoogtebeperking, vogelaantrekkende werking en de geluidsbelasting. Gemeenten zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Zoals hieronder is aangegeven gelden voor het onderhavige plangebied geen nadere eisen.



Afbeelding 12 Kaart behorende bij Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

4.10 Water

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Sindsdien moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het op 1 juli 2008 in werking getreden Besluit op de ruimtelijke ordening.

Voor het bestemmingsplan Park Krayenhoff is destijds een watertoets opgesteld. Hieronder de punten die de voorgenomen ontwikkelingen tot effect kunnen hebben. Deze zijn tevens van toepassing op het uitwerkingsplan.

(Effecten van) voorgenomen ontwikkelingen

Voor Park Krayenhoff geldt dat bij de uitwerking van het gebied rekening wordt gehouden met het beleid van het Waterschap AGV, met name ten aanzien van de aanleg van verharding. Bij een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied van meer dan 1.000 vierkante meter dient 10% van de toename van het verhard oppervlak te worden ingericht voor waterberging om wateroverlast te voorkomen.

Algemeen geldt dat voor de volgende werkzaamheden voor de uitvoering een ontheffing aangevraagd dient te worden op basis van de Integrale Keur:

- ingrepen en activiteiten die invloed hebben op waterkeringen en boezemland;
- ingrepen en activiteiten die invloed hebben op ebstaande wateren (bijvoorbeeld dempen of aanleg kruisende leidingen);
- aanleggen van nieuwe wateren;
- aanleggen van (kunst)werken in het water en op waterkeringen.

Een 'ontheffing' is een vergunning voor bepaalde vormen van gebruik van wateren, oevers en waterkering of voor het uitvoeren van een bepaalde activiteit of werk.

Tevens kan het nodig zijn voor lozing (zowel tijdelijk als blijvend) of afvoer van regen-/ grondwater en bepaalde stoffen een Wvo-vergunning aan te vragen, met name wanneer deze in contact (kunnen) komen met (regen)water.

Voor het lozen of onttrekken van grotere hoeveelheden water kan ook een Keurvergunning noodzakelijk zijn op basis van regels uit de (interprovinciale) Verordening Waterhuishouding Amstel, Gooi en Vecht (2002) en de Wet op waterhuishouding.

5. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het uitwerkingsplan 'Park Krayenhoff fase 3' is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Park Krayenhoff'. Het 'moederplan' heeft bij dit uitwerkingsplan als richtlijn gediend.

Het juridische deel van het uitwerkingsplan bestaat 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 (SVBP2008).

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Regels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen', 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. *Bestemmingsbepalingen*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene bepalingen*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen worden nader toegelicht in paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotbepalingen*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het uitwerkingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het uitwerkingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Begrippen (artikel 1)

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.

Wijze van meten (artikel 2)

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

Tuin (artikel 3)

De bestemming “Tuin” is op gronden van de woningen gelegd. Meestal is de bestemming “Tuin” aan de voorzijde van de woningen gelegen. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan voor de voorgevel.

Verkeer (artikel 4)

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.

Water (artikel 5)

De watergang in het plangebied is als zodanig bestemd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, zijn hier toegestaan mits voldaan wordt aan de regels van de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Wonen (artikel 6)

Alle woningen en achterliggende gronden zijn als wonen bestemd. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin) 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.

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de algemene gebruiksbeepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

De algemene afwijkingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Overgangsrecht (artikel 10)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het uitwerkingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het uitwerkingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig met een omgevingsvergunning afgeweken worden om de inhoud van het bouwwerk tot maximaal 10%. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 11)

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Stichting Woongroep Holland en UBA Projectontwikkeling bv. hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de bouw van Park Krayenhoff. Verder is door de ontwikkelaars met de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten.

Het gaat hier om een uitwerkingsplan, hierdoor hoeft de uitvoerbaarheid niet opnieuw te worden aangetoond. Dit is reeds gedaan bij het moederplan ‘Park Krayenhoff’.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. De gemeente heeft gekozen om per situatie te beoordelen hoe de wijze van betrokkenheid vorm krijgt. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan “Park Krayenhoff”, waarin ‘Park Krayenhoff fase 3’ opgenomen is als een uitwerking, was inspraak geboden. Er heeft een inloopavond plaatsgevonden om belangstellenden op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen van Park Krayenhoff. Omdat het in dit uitwerkingsplan voornamelijk gaat om een ontwikkeling die binnen de uitwerkingsregels past, is ervoor gekozen om hiervoor geen aparte inspraakprocedure te houden.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft conform de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen van 3 november 2011 gedurende zes weken. Gedurende deze periode hadden belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

6.3 Handhavingaspecten

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het uitwerkingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Daarnaast dient het plan actueel te zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Het onderhavige uitwerkingsplan voorziet in zo’n actuele regeling.

Naleving van regelingen vraagt om bekendheid met die regelingen. In de uitwerkingsplan voorbereiding is daaraan de nodige aandacht besteed via voorlichting en communicatie.

Binnen de gemeente wordt de handhaving geregeld op basis van de nota “Instructie Handhaving” (maart 2001) van de gemeente Uithoorn en de nota “Op weg naar een betere handhaving van de bouwregelgeving in de gemeente Uithoorn” (augustus 2004).