





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beoogde ontwikkeling	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Uitwerking deelgebied B6	6
3.	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk 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	Luchtkwaliteit	16
4.8	Water	16
5.	Planbeschrijving en Juridische aspecten	18
5.1	Verbeelding	18
5.2	Regels	18
5.3	Toelichting op de bestemmingen	18
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Handhavingaspecten	21

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. Het terrein is aangekocht om woningen in het gebied te kunnen realiseren. Het terrein is ruim 8 hectare groot. Hierop is het plan om 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, één van de belangrijkste verdedigingslinies van Noord-Holland. Hiermee is in het stedenbouwkundig ontwerp van Park Krayenhoff nadrukkelijk rekening mee gehouden.

Het plan wordt in fases gerealiseerd. Aan het gehele plangebied ligt 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" plan en deels als een gedetailleerd plan. Voor iedere fase is reeds een gedetailleerd uitwerkingsplan vastgesteld.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Na 2008 heeft de financiële en economische crisis de woningmarkt ingrijpend gewijzigd. Hierdoor voldoet het oorspronkelijke verkavelingsplan uit 2007 niet meer aan de behoefte van de woonconsument. Het advies van de woningmarktconsultants, de speerpunten uit de 'Woonvisie Uithoorn 2013-2023' en de visie van Park Krayenhoff CV hebben geleid tot een aangepast 'Stedenbouwkundig plan 2014'. Het stedenbouwkundig plan past echter niet binnen de uitwerkingsplannen Park Krayenhoff fase 3 en Park Krayenhoff fase 4. Vandaar dat met voorliggend uitwerkingsplan 'deelgebied B6' opnieuw wordt 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 (SVBP2012).

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 Zijdelmeer, dat een belangrijke natuurwaarde voor Uithoorn heeft. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Provinciale weg (N196)/ Koningin Máximalaan. In het oosten wordt de grens gevormd door de Watsonweg. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de ecologische verbindingszone langs de Vuurlijn. In het westen ligt de grens ongeveer tussen het tankstation aan de Provinciale weg (Kon. Máximalaan) en de rotonde op de Provinciale weg (Kon. Máximalaan). Hier sluit het plangebied aan op het terrein waar voorheen een tuincentrum gevestigd was en waar een nieuw gezondheidscentrum ontwikkeld is.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 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 relevante beleid 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 moederplan wordt vervolgens de uitwerking van Deel B6 beschreven. Waarin eerst het oude stedenbouwkundig plan kort aangehaald wordt en daarna de ruimtelijke opbouw van het nieuwe plan wordt beschreven.

2.1 Algemeen

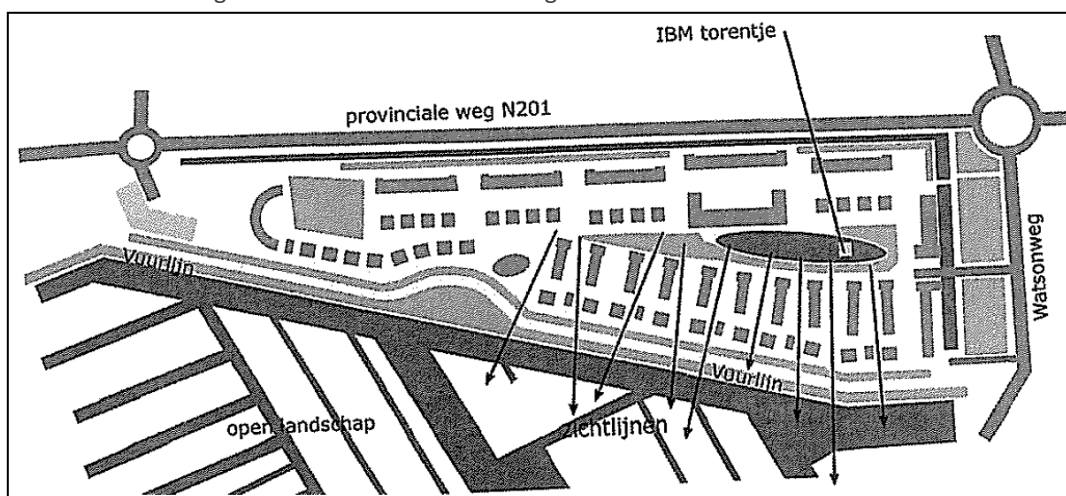
Voor de nieuwe woonwijk Park Krayenhoff is als onderlegger een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, dat staat beschreven in het 'Stedenbouwkundig Masterplan 2015'. Het masterplan is op 22 november 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Park Krayenhoff' voorziet in de realisatie van 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. Voor deze fases is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

2.1.1. Hoofdopzet 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 Provinciale weg (Kon. Máximalaan) 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 Provinciale weg anders dan langs de Vuurlijn. Aan de kant van de Provinciale weg bestaat de bebouwing uit grote blokken en aan de kant van de Vuurlijn juist uit kleinere eenheden. Langs de Provinciale weg 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 zijn 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 Provinciale weg af. Langs de Provinciale weg is de bebouwing evenwijdig aan de weg. 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 Provinciale weg wordt juist meer afgeschermd.

Het stratenplan van Park Krayenhoff is rechtlijnig opgezet. Zie afbeelding 2 voor een schematische weergave van de stedenbouwkundige structuur.

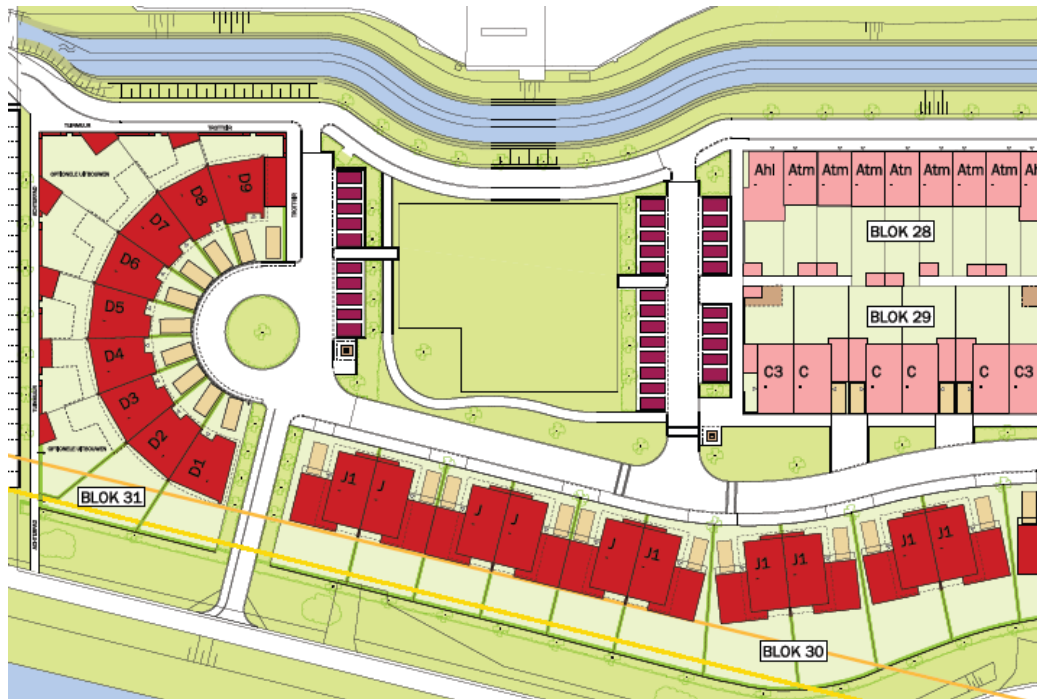


Afbeelding 2 Stedenbouwkundige structuur uit het Masterplan

2.2 Uitwerking deelgebied B6

2.2.1 Bestaande situatie

Iedere fase heeft een gedetailleerde uitwerking gekregen met een uitwerkingsplan volgens het masterplan uit 2007. Onderhavig plangebied is uitgewerkt in het uitwerkingsplan 'Park Krayenhoff fase 4'. Het planvoornemen was om in een halve cirkel negen aaneengesloten woningen te realiseren. Het zijn woningen bestaande uit twee woonlagen met een kap die met de voorzijde gericht zijn op een groen middelpunt.



Afbeelding 3 Stedenbouwkundig plan volgens masterplan uit 2007

Na 2008 heeft de financiële en economische crisis de woningmarkt ingrijpend gewijzigd. Waardoor het oorspronkelijke verkavelingsplan uit 2007 niet meer voldoet aan de behoefte van de woonconsument.

Het advies van de woningmarktconsultants, de speerpunten uit de 'Woonvisie Uithoorn 2013-2023' en de visie van Park Krayenhoff CV hebben geleid tot een aangepast 'Stedenbouwkundig plan 2014'. Het stedenbouwkundig plan past echter niet binnen de uitwerkingsplannen Park Krayenhoff fase 4. Vandaar dat met voorliggend uitwerkingsplan 'Deel B6' dit gebied opnieuw wordt uitgewerkt.

2.2.2 Hoofdropzet uitwerking

In Park Krayenhoff B6 is de verkaveling gebaseerd op woningen die goed aansluiten bij de wensen van de woonconsument van Uithoorn; 'betaalbare eengezinswoningen met voldoende variatie in oppervlaktes en indelingsmogelijkheden en grote woningen met een tuin aan de Vuurlijn. Alle achtertuinen hebben in de aangepaste verkaveling een gunstige zonligging'. Deze wensen hebben geresulteerd in de stedenbouwkundige opzet zoals te zien is op afbeelding 4.



Afbeelding 4 Stedenbouwkundig plan Deel B

Door het doorzetten van de rijwoningen evenwijdig aan de Koningin Máximaleaan en de twee-onder-een-kapwoningen langs de Vuurlijn wordt het ritme van de bebouwing langs deze twee zijden doorgezet en ontstaat een logische aansluiting op de bebouwing van het gezondheidscentrum. De architectuur sluit aan bij de beeldtaal die in heel Park Krayenhoff is toegepast.

Water en groen

Zoals in heel Uithoorn maar zeker ook in het plan Park Krayenhoff zijn groen en water belangrijke elementen. In verband hiermee is eerder de centrale vijver aangelegd. Aangezien binnen dit uitwerkingsplan het bebouwd oppervlak en de verharding niet wijzigt ten opzichte van het oorspronkelijke plan vindt voor dit plan geen extra watercompensatie plaats.

De Vuurlijn, net buiten het totale plangebied, is een natuurgebied. Dit groene gebied wordt als het ware mee het plan Park Krayenhoff ingenomen door in het gehele plan verschillende, onbebouwde, groenstroken te realiseren. Binnen het plangebied komt voorts tussen de twee woonblokken in een bredere groenstrook te liggen, zodat het geheel een groene en ruime uitstraling krijgt.

Bereikbaarheid en parkeergelegenheid

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

Aan de zuidoostzijde van het uitwerkingsgebied ligt de hoofdontsluitingsweg van het gehele plan. Deze komt uit op de Watsonweg. Vanuit ieder woonblok met aaneengebouwde bebouwing is een verbinding met de hoofdontsluitingsweg.

De hoekwoningen van de 3^e kap langs de Vuurlijn hebben ieder 1 parkeerplaats op eigen terrein, de rijwoningen langs de Koningin Máximalaan parkeren naast of achter de woning. Er is een sluitende parkeertelling voor het gehele plan gemaakt waarin de stedenbouwkundige aanpassing is verwerkt. Er is geen telling op deelgebieden gemaakt.

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. 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 Amstelveen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

Verschil 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 voldeed 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.

3.2 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

In december 2012 is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn Meer keuzen voor de consument, richt zich op de periode 2013-2023 en is de opvolger van de Woonvisie 2009-2012.

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt er ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Nieuwbouw benutten we om leemten op te vullen die we vanuit de lokale vraag constateren en voor gezinnen. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn er drie speerpunten geformuleerd.

1. Invloed voor de woonconsument
Gestreefd wordt naar meer variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van de verschillende woongebieden, door de woonconsument een sterkere positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen.
2. Betaalbaarheid
de gemeenten wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de

woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positief van middelinkomens op de woningmarkt te versterken.

3. Wonen met welzijn en zorg

op het gebied van wonen met welzijn en zorg wordt de mensen en buurt als vertrekpunt genomen. Gestreefd wordt om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Samen met woningcorporaties en aanbieders van zorg en welzijn dienen er voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden die afgestemd zijn met zorg en welzijn.

Voor nieuwbouwwoningen staat onder ander het volgende opgenomen in de visie. De marktomstandigheden vragen om een zorgvuldige fasering en programmering in beperkte aantallen. De gemeente wil fasering en kwalitatieve invulling in overleg met partners vormgeven. Op dit moment is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden volkshuisvestelijke uitgangspunten geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie. De gemeente heeft zich de afgelopen periode intensief ingezet om via consument gericht bouwen de invloed van de woonconsument te vergroten.

Voor onderhavig plan is mede op basis van deze woonvisie een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld.

4. RANDVOORWAARDEN

Uitwerkingsplan ‘Park Krayenhoff deelgebied B6’ 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. Daarnaast zijn enkele verouderde onderzoeken in het kader van de uitwerkingsplannen Park Krayenhoff fase 4 vernieuwd. 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 vervolg stappen 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 5 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 bodemonsters 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 genoemde 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.

Een bodemonderzoek heeft een geldigheidsduur van 5 jaar. Vanaf 2008 wordt het terrein gebruikt om in fases de woningen en bijbehorende gronden van Park Krayenhoff te realiseren. Door dit gebruik kan aangenomen worden dat de bodem niet vervuild. Zodoende is een nieuw bodemonderzoek niet noodzakelijk.

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

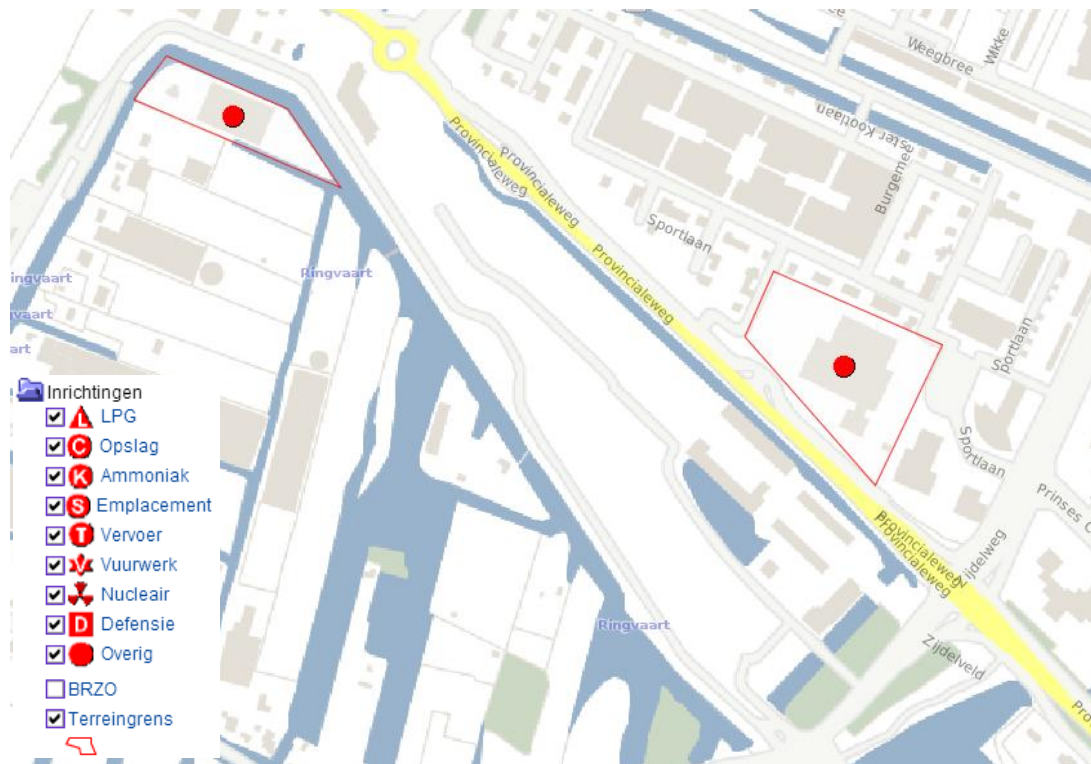
4.3 Externe veiligheid

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.



Afbeelding 6 Risicokaart Externe Veiligheid

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.

In het 'moederplan' Park Krayenhoff is aangegeven dat het noordelijke deel van het gehele plangebied ligt binnen de invloedzone van de Provinciale weg. Echter is in 2014 de omlegging van de N196 in zijn geheel voltooid, waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer plaatsvindt over de Provinciale weg langs het plangebied.

In de loop der tijd zijn er naast de invloed van de N196 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. Van de risicovolle inrichtingen, zoals deze te zien zijn op de uitsnede

van de risicokaart, komen de invloedsgebieden niet buiten de perceelsgrenzen van het bedrijf. Deze vormen zodoende ook geen belemmering voor het plangebied.

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 voor fase 4 (In deze fase lag eerst het plangebied) een Quickscan Flora en Fauna² uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek 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. Tijdens het veldbezoek is een haas waargenomen. Een haas valt binnen de algemeen voorkomende soorten. Daarnaast zijn er nog wel enkele zoogdiersoorten die mogelijk een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben, dit zijn algemeen voorkomende soorten. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën zal verdwijnen. Holen en individuen van deze diersoorten zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden in en rond het plangebied de volgende vogelsoorten waargenomen: putter, meerkooi, koolmees 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),

² Aeres-Milieu, Flora- en faunaquicksan – Locatie Park Krayenhoff fase 4 te Uithoorn, 28 september 2011, Projectnr.: AM11313

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-15 juli) wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen. Daarnaast dient schade aan broedgevallen van de kleine 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 zijn alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

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 beperkende 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. In het onderzoek uit 2009 is de omlegging van de N201 niet meegenomen. Door de omlegging van de N201 kom er over de huidige weg (N196) een lagere verkeersintensiteit. Hier is in het onderzoek van 2010 wel rekening mee gehouden. Voor onderhavig plangebied is de geluidsbelasting van de N196 (voormalige N201) van belang ter hoogte van de aaneengesloten bouwblokken langs de N196. 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 zijn er nog maar 4 waarneempunten waarbij de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48dB ligt, maar wel ligt 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 uitwerkingsplan worden geluidwerende voorzieningen al planologisch mogelijk gemaakt.

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 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 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3.000 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 10 woningen. Deze aantallen liggen daarmee onder de eerder genoemde grens van 1.500 woningen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 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 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 bestaande 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.

Het 'moederplan' is akkoord bevonden door Waternet/AGV, ook de hoeveelheid waterberging. De stedenbouwkundige wijziging voor deel B6 leidt niet tot een toename verhard oppervlak.

5. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het uitwerkingsplan ‘Park Krayenhoff deelgebied B6’ 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 (SVBP2012).

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende 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 regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’, waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’, waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsregels 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.

Groen (artikel 3)

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

Tuin (artikel 4)

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

Verkeer (artikel 5)

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

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.

Waterstaat – waterkering (artikel 7)

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

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 9)

In de algemene gebruiksregels 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 10)

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 11)

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.

Slotregel (artikel 12)

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. Park Krayenhoff C.V. heeft 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 deelgebied B6 opgenomen is als een uitwerking, was inspraak geboden. Er heeft destijds 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 wordt conform de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode hadden belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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).