

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied (De Kwakel Zuid)	2
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2.	LOCATIE EN BOUWPLAN	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historische context	5
2.3	Ruimtelijke en functionele opbouw De Kwakel-Zuid	6
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4.	RANDVOORWAARDEN	23
4.1.	Archeologie	23
4.2.	Bedrijfs- en milieuzonering	24
4.3.	Bodem	25
4.4.	Externe veiligheid	26
4.5.	Flora en fauna	28
4.6.	Geluidsaspecten	28
4.7.	Kabels en leidingen	29
4.8.	Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid	29
4.9.	Luchtkwaliteit	30
4.10.	Luchtvaart	30
4.11.	Water	31
5.	PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1	Verbeelding	35
5.2	Planregels	35
5.3	Bestemmingsbepalingen	35
5.4	Algemene regels	36
6.	UITVOERBAARHEID	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3	Handhavingsaspecten	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Uithoorn is vraag naar nieuwe woningbouwlocaties om in de gemeentelijke woningbehoefte te voorzien. Het plangebied “De Kwakel-Zuid” ligt in een gebied waar diverse sterk verouderde kassencomplexen zijn gesitueerd. Deze kassen komen niet voor vernieuwing in aanmerking, door de ongunstige ligging en afmeting van de kavels. De in de kassen gevestigde bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar een kassenconcentratiegebied. De noodzaak tot omvorming van de leeggekomen kassencomplexen en de behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties heeft geleid tot de keuze om dit betreffende kassencomplex om te vormen in een woongebied. De gronden van dit bestemmingsplan “De Kwakel-Zuid” waren eerder als “woongebied” opgenomen in het bestemmingsplan “De Kwakel Noord-Noordoost” (1998). Dit plan heeft destijds de planologische procedure doorlopen, echter, de bestemming “Woongebied” is toen door Gedeputeerde Staten van goedkeuring onthouden. Deze buiten goedkeuring gehouden bestemming betrof twee grotere bouwlocaties in De Kwakel, te weten “Noord”, later genoemd “Achter de kerk”. Dit deel is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Daarnaast het deel “Noordoost”, waarvan Gedeputeerde Staten de aanvaardbaarheid in het kader van de streekplanherziening Amsterdam Noordzeekanaalgebied (ANzkg) nader wilden beoordelen. Inmiddels heeft dit in de vigerende Structuurvisie Noord-Holland 2040 plaatsgevonden en hiermee is de weg vrijgemaakt voor een nieuwe woningbouwontwikkeling in “De Kwakel-Zuid”.

Voor deze ontwikkeling is in het verleden reeds een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dit plan heeft echter nooit de volledige procedure doorlopen, wel heeft vooroverleg plaatsgevonden. Inmiddels is het bouwplan op een aantal punten aangepast en dient het bestemmingsplan te voldoen aan de standaarden (SVBP). Derhalve is voorliggend nieuw en actueel bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied (De Kwakel Zuid)



Afbeelding 1. Ligging plangebied

De kern De Kwakel is gelegen aan de zuidwestzijde van Uithoorn. Het plangebied van De Kwakel-Zuid, ligt ten zuiden van de bocht in de Boterdijk in de kern De Kwakel. Het gebied is rechthoekig van vorm en heeft een duidelijk afgebakende grens. Aan de noord-westzijde wordt het gebied begrensd door de achtererven van de woningen aan de Boterdijk.

De oostzijde wordt afgebakend door een brede sloot, die de scheiding vormt tussen het noord-zuid en oost-west verkavelde landschap. De zuidgrens wordt gevormd door de sloot die het huidige kassencomplex begrenst. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 4,56 ha.

1.3 Doel van het plan

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 134 grondgebonden woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan “De Kwakel-Noord-Noordoost 1998”, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 10 juni 1999. Hierin heeft het plangebied de bestemming uit te werken “Woongebied II”. Goedkeuring is echter onthouden aan de bestemming “Woongebied II”. Als gevolg hiervan geldt voor het plangebied:
- Bestemmingsplan “De Kwakel 1987”, vastgesteld door de gemeenteraad 25 juni 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 23 februari 1988.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde bestemmingsplannen, voor zover gelegen binnen het plangebied, vervangen.

1.5 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, opstallen 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.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven alsmede het nieuwe bouwplan toegelicht. 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. Hieronder wordt onder andere verstaan geluid, 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.

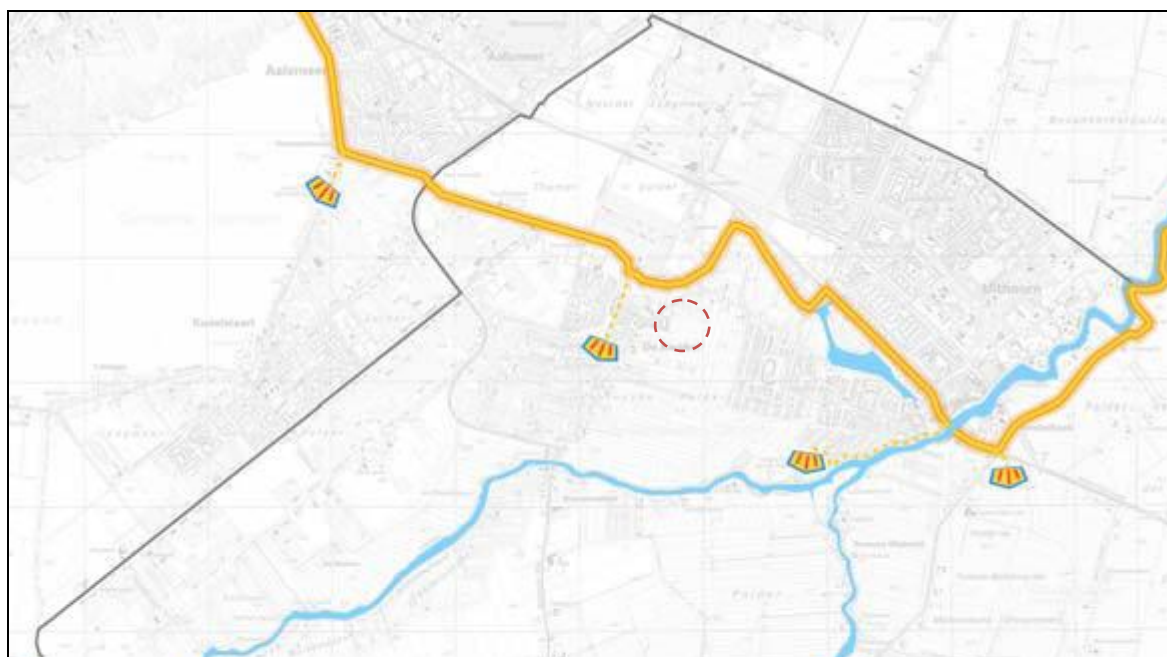
2. LOCATIE EN BOUWPLAN

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven alsmede de toekomstige situatie. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op De Kwakel Zuid dieper wordt ingegaan. Vervolgens wordt het nieuwe bouwplan toegelicht.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel. De Kwakel-zuid grenst direct aan de kern De Kwakel.

De kern Uithoorn ligt noord-zuid gezien tussen de steden Amstelveen en Nieuwkoop en oost-west gezien tussen de Vinkeveenseplassen en de Westeinderplassen. De Gemeente Uithoorn maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam, met de Vuurlijn en de forten bij de Kwakel. De Stelling maakt sinds 1996 deel uit van de UNESCO werelderfgoedlijst. In groter verband ligt ten noorden van Uithoorn de internationale luchthaven Schiphol en Amsterdam. De gemeente Uithoorn maakt tevens deel uit van de Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio.



Afbeelding 2. Stelling van Amsterdam (bron: Ontwerp Structuurvisie)

2.2 Historische context

Uithoorn is in de Middeleeuwen ontstaan als Ute Hoirne (uithoek) op het kruispunt van de Amstel en het Zijdemeer. De kern is ontstaan rond het Rechthuis, in nabijheid van het buurtschap Thamen. Vanaf 1600 vond in het gebied turfwinning plaats, waardoor er grote veenplassen ontstonden die veel later weer zouden worden ingepolderd. De nederzetting Uithoorn en het buurtschap Thamen werden tijdens de Bataafse republiek samengevoegd tot één gemeente.

Eind 19e eeuw leverde het droogleggen van een aantal grote veenplassen extra grond op ten behoeve van de landbouw. Tevens werd Uithoorn in die tijd onderdeel van de Stelling van Amsterdam en een strategische locatie op gebied van defensie voor Amsterdam. Aan het begin van de twintigste eeuw werd de bereikbaarheid van Uithoorn sterk verbeterd door de aanleg van een spoorlijn en de provinciale weg. Hierdoor kwam de ontwikkeling van Uithoorn pas goed op gang. Bij de verstedelijking van de polders waren de patronen van de droogmakerijen leidend. Ten tijde van de Tweede Wereldoorlog werd al gewerkt aan de naoorlogse ontwikkeling voor de gemeente. Er werd voor de periode 1950-1960 een structuurplan opgesteld, welke later in grote lijnen werd uitgevoerd. Het begon met de bouw van de wijk Thamerdal in 1948 volgens de tuindorpgedachte. Later in de eeuw volgden nog Zijdelwaard (ong. 1960), De Legmeer (1971), Meerwijk-Oost (1987) en Meerwijk-West (1989). De wijken hebben elk eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerp principes uit de betreffende ontwikkelingsperiode.

De Kwakel-zuid

Op de kruising van het voetpad van Uithoorn naar Aalsmeer (de Boterdijk) en de Kleine Drecht is de nederzetting De Kwakel ontstaan. Dit is nog herkenbaar in de structuur van De Kwakel. Het bewoningslint is echter sterk verdicht. De ruimtelijke samenhang met strokenverkaveling van de Uithoornsche Polder is aanwezig. De Drechtdijk is pas aan het einde van de 19^{de} eeuw aangelegd.

2.3 Ruimtelijke en functionele opbouw De Kwakel-Zuid

Het grondgebied van de gemeente Uithoorn kent een tweedeling in het landschap. Aan de ene kant de droogmakerijen en aan de andere kant het slagenlandschap. Naast de twee landschapstypen is in het landschap van Uithoorn een aantal belangrijke structuurlijnen te herkennen, met elk een eigen achtergrond, opbouw en functie. Deze verschillende kenmerken die te vinden zijn in Uithoorn zijn hieronder opgesomd:

1. slagenlandschap;
2. droogmakerijen;
3. de Amstel;
4. de Ringvaart;
5. de Drecht- en Boterdijk;
6. de Vuurlijn met de forten.

De woonontwikkelingslocatie De Kwakel-Zuid is gelegen aan de zuidoostzijde van de lintbebouwing langs de Boterdijk. Het gebied betreft een open slagenlandschap waarbij lange percelen ontgonnen grond zijn gescheiden door slootjes met deels een invulling met een kassencomplex.

Wonen

Voor de locatie De Kwakel-Zuid is een bouwplan opgesteld voor de bouw van 134 woningen. Het gebied vormt een afronding van de kern van De Kwakel, sluit aan op de bestaande bebouwing van het dorp en is goed te ontsluiten vanaf de Boterdijk. Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan De Kwakel-Zuid weergegeven.



Afbeelding 3. Bouwplan “De Kwakel Zuid”

Bij het ontwerp van de verkaveling is ingespeeld op de landschappelijke structuur van het plangebied en haar omgeving. De Kwakel ligt in de Uithoornse polder en deels in de Zuider Legmeerpolder. De stedenbouwkundige hoofdopzet van De Kwakel-Zuid is gebaseerd op het karakteristieke veenweidelandschap. Het kenmerkende oost-west gerichte slotenpatroon is in zijn geheel overgenomen in het plan. Alle woningen zijn evenwijdig of loodrecht op dit patroon gesitueerd. De van oudsher in het gebied aanwezige verkavelingsrichting is op deze wijze benadrukt en behouden in het gebied. De bebouwing in De Kwakel-Zuid is naar binnengericht. Dit wil zeggen dat de voorzijden van de woningen naar de binnen in het gebied liggende straten zijn gericht en de achtertuinen grenzen aan de buitenrand. Om het zicht van buitenaf op de nieuwe wijk ook aantrekkelijk te houden is het van belang dat er een eenduidige erfafscheiding toegepast wordt. Wenselijk is de erven aan de achterzijde open te houden of af te schermen met groen.

Door middel van diverse doorkijkjes wordt een relatie gelegd tussen de openbare ruimte in het plangebied en het open weidelandschap daarbuiten. Tussen de diverse woonblokken zijn open ruimtes gelaten met uitzicht op het aangrenzende buitengebied.

In het plangebied worden woningen in drie types gerealiseerd zijnde 2-onder-1-kap woningen, vrijstaand woningen en rijwoningen in verschillende breedtes. Een aantal van de woningen is geschakeld middels de garage. De woningen worden gefaseerd opgeleverd. In totaal worden 134 woningen gerealiseerd. De bebouwing is hoofdzakelijk oost-west georiënteerd.

Verkeer en parkeren

De Kwakel-Zuid heeft een eenvoudige infrastructuur. Door de wijk loopt één ringvormige ontsluiting die op twee punten aantakt op de hoofdontsluiting naar het dorp, de Boterdijk. De ringvormige ontsluiting heeft uitsluitend een functie voor bestemmingsverkeer. Een deel van de woningen wordt rechtstreeks door deze ringstraat ontsloten. Het resterende deel van de woningen ligt loodrecht op de weg en is alleen via voetpaden bereikbaar.

Deze blokken zijn echter van beperkte omvang zodat de maximaal af te leggen afstand niet meer dan 45 meter bedraagt. Het verkeer kan de ringstraat in twee richtingen berijden. De straat wordt duurzaam veilig ingericht door onder andere de aanleg van plateaus. De maximale snelheid is beperkt tot 30 km/uur.

Voor de nieuwe woonwijk De Kwakel-Zuid is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning aangehouden. Dit betekent dat voor 134 woningen minimaal 227 parkeerplaatsen nodig zijn. In het openbare gebied zijn 169 parkeerplaatsen geprojecteerd langs de ontsluitingsweg. Daarnaast zijn er 37 woningen met een garage met opstelplaats alsmede 21 woningen met alleen een opstelplaats op eigen terrein voorzien. Met deze parkeeroplossingen wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.

Natuur en Water

Binnen het plangebied is een eenvoudige groenstructuur aanwezig. De ringontsluiting wordt begeleid door bomen van verschillende grootte. Tussen de noord-zuid gerichte woonblokken zijn grotere groene grasvlakken gesitueerd met een aantal bomen. De grasvlakken worden gedeeltelijk ingericht als speelplek voor kinderen in de vorm van een trapveld en een speelvoorziening. De erfgrans aan de voorzijde van de woning wordt bij de woningen in de buitenrand van het plan op een eenduidige wijze ingeplant met een haag (niet bij de rijwoningen).

De Kwakel-Zuid ligt in een waterrijke omgeving. Door de gedeeltelijke handhaving van het bestaande slotenpatroon maakt water nadrukkelijk onderdeel uit van het plan. In paragraaf 4.2.10. wordt nader ingegaan op het aspect water in de waterparagraaf.

Cultuurhistorie

Tussen 1985 en 1995 heeft er een landelijk onderzoek naar monumenten plaatsgevonden, genaamd het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het doel hiervan was om per gemeente in woord en beeld waardevolle gebouwen inzichtelijk te krijgen. De waarde kan zitten in verschillende aspecten, zoals: de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de gevelindeling/bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels. Binnen de gemeente zijn verschillende monumenten aangewezen op rijks- en provinciaal niveau.

De provincie Noord-Holland heeft met het oog op de toekomst laten onderzoeken waar en op welk niveau er op het gebied van archeologie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Deze waarden zijn van belang met het oog op toekomstige ontwikkelingen en het opstellen van een integraal en gebiedsgericht monumentenbeleid. De waarden worden onderverdeeld in: Archeologie, bouwkunde, geografie, rijks- en provinciale monumenten. Binnen de gemeente Uithoorn zijn slechts twee delen bestempeld met grote waarde. Het betreft hier de historische stads- en dorpskern van Uithoorn en enkele delen van De Kwakel. Het gebied De Kwakel-Zuid grenst direct aan De Kwakel, maar maakt geen deel uit van het gebied met grote waarde.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Bijna een jaar na vaststelling door het kabinet is een aangepaste Nota Ruimte op 17 april 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Hierin staat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijk bijdrage op de volgende punten:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Door de haperende economie wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: ‘Ruimte voor ontwikkeling’, waarmee het accent verschuift van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. De ruimte hiervoor willen ze scheppen door uit te gaan van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’.

Uithoorn valt in de Nota Ruimte binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk ‘Randstad Holland’ en het Nationale Landschap ‘het Groene Hart’. Het Groene Hart vormt een integraal onderdeel van Randstad Holland. De kernkwaliteiten van de waarden, zoals het verkavelingspatroon, het groene karakter van de beplante dijken en kades en de grote mate van openheid, dienen behouden te blijven en waar nodig te worden versterkt. Hierbinnen zal ook de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Nieuwe ontwikkelingen zijn onder andere afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Met betrekking tot nieuwe woonbebouwing wordt binnen het nationale landschap uitgegaan van migratiesaldo nul. Samen met de gemeente zal de provincie de verstedelijkingsmogelijkheden bepalen in het landelijk gebied. Binnen het Groene Hart zijn geen grootschalige verstedelijkingslocaties, bedrijventerreinen of nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten toegestaan.

Daarnaast ligt Uithoorn binnen de ring van de Stelling van Amsterdam. Deze is geplaatst op de UNESCO-lijst van werelderfgoed en in de Nota Ruimte bestempeld als nationaal landschap. Het onderhavige plangebied van Kwakel-zuid is binnen de Stelling van Amsterdam specifiek aangeduid als Nationaal Landschap met de nadere aanduiding “inundatievelden drassig”.

Nota Mobiliteit

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota bouwt voort op de goede punten van het nationale verkeers- en vervoersbeleid (NVVP), maar heeft nadrukkelijk een eigen agenda. Om die reden en om verwarring met de oude nota te voorkomen, is besloten de naam Nationaal Verkeers- en Vervoersplan te veranderen in Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt “Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal”. Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Een goede (landelijke) infrastructuur is van groot belang voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Nederland. Waar nodig zal de infrastructuur dan ook worden uitgebreid om ruimtelijk en economische ontwikkelingen te ondersteunen. Het gebruik van ruimte voor wonen, werken, recreatie en infrastructuur neemt met name toe in de Randstad.

Goede verbindingen zijn cruciaal voor de ontwikkeling van de Randstad als een samenhangend geheel. In dat kader wordt dan ook ingezet op een efficiënter gebruik van de bestaande infrastructuur (verbetering van wegen, openbaar vervoer en de overstapmogelijkheden tussen de diverse vervoersmiddelen) zodat mede in relatie tot de toekomstige mobiliteitsgroei, het gewenste bereikbaarheidsniveau van de Randstad en de omliggende gebieden kan worden behaald.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Ook in deze nota wordt de Stelling van Amsterdam benoemd en vastgelegd als een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. De fysieke dragers van het gebied zijn:

- Het hydrologisch en militair-landschappelijk ensemble van o.a. de inundatiegebieden en de voormalige schootsvelden;
- de oeverwallen in het gebied tussen Uitgeest en Krommenie met resten uit de ijzertijd en Romeinse tijd;
- de strandwallen bij Haarlemmerliede-Spaarnwoude met bewoningsresten vanaf het Neolithicum.

De toekomst wordt gericht op het in stand houden van deze waarden met behulp van structuurvisies en bestemmingsplannen. Daarnaast wordt de identiteit van het gebied ontwikkeld door gebiedsgerichte aanpak op provinciaal niveau. Alle andere mogelijke instrumenten die bruikbaar worden geacht voor het behoud of de ontwikkeling zullen worden ingezet.

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Met de Invoering van het verdrag van Malta binnen de Monumentenwet zal archeologie een prominentere rol krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Met de wetwijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Voor het bestemmingsplan betekent dit concreet het volgende:

- De gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zo nodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning planregels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht of archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- Emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- beleidsvernieuwing stoffen;
- beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Belangrijke element uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soorten beschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van “natuurlijke habitats” en “wilde flora en fauna”.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wilde levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staan.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bovenstaande wetgeving. Aangezien voorliggend bestemmingsplan de ontwikkeling van een nieuw woongebied mogelijk maakt is voor het plangebied een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 4.2.6. van deze toelichting.

Nota natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de nota ‘natuur voor mensen, mensen voor natuur’ van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, opgesteld in 2000, is het nationaal natuurbeleid voor een periode van 10 jaar weergegeven. De hoofdstelling uit de nota luidt:

‘Behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving’.

De verbreding van het natuurbeleid, het feit dat vier nota’s worden geïntegreerd en de wens om tot een eenvoudiger beleidsstelsel te komen, leiden tot een aanpak waarbij de beleidsvelden natuur, bos, landschap en biodiversiteit niet meer afzonderlijk in deze nota terugkeren. De ambities uit het beleid zijn omgezet in vijf perspectieven:

- Nederland Internationaal-Natuurlijk: het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid;
- Nederland Groot(s)-Natuurlijk: het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nederland Nat-Natuurlijk: het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur;
- Nederland Landelijk-Natuurlijk: het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en het beter benutten van biologische diversiteit binnen de productiesystemen;
- Nederland Stedelijk-Natuurlijk: het realiseren van voldoende natuur in en om de stad.

Voor de komende tien jaar wordt ingezet op een krachtige voortzetting van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en meer aandacht voor natte natuur. Ook heeft een offensieve landschapsaanpak middels een ontwikkelings- en ontwerpgerichte landschapsstrategie de nodige aandacht en dient rond stedelijke gebieden voldoende hoogwaardig groen aanwezig te zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord Holland. Het is een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op deze manier blijft er meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

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 langer 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.

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:

- 1. Klimaatbestendigheid**
 - a. voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
 - b. voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater;
 - c. voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
- 2. Ruimtelijke kwaliteit**
 - a. behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
 - b. behoud en ontwikkeling natuurgebieden;
 - c. behoud en ontwikkeling van groen om de stad

3. *Duurzaam ruimtegebruik*

- a. milieukwaliteit;
- b. voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- c. behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken;
- d. voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- e. voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
- f. voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.

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

1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen (1b);
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam (2c);
3. netwerkverbeteringen (3c);
4. Greenport Aalsmeer (3e).

Met het vaststellen van de Structuurvisie 2040 begint een nieuwe periode in de ruimtelijke ordening van de provincie en wordt een begin gemaakt met de realisatie van het uitvoeringsprogramma.

Stedelijke vernieuwing Noord-Holland 2010-2014

Sinds 2000 stelt het rijk geld beschikbaar aan gemeenten ter optimalisering van hun woonomgeving. Inmiddels zijn we aanbeland bij de derde periode van het investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV), waarin de provincie ook geld beschikbaar stelt als extra impuls voor stedelijke vernieuwing. In 2009 heeft de provincie het beleid voor deze derde ISV-periode vastgesteld voor de periode 2010-2014. Een groot verschil met ISV-2 is dat het rijk in het kader van “centraal wat moet, decentraal wat kan” meer vrijheid geeft aan provincies en gemeenten. De gemeentes krijgen zelf meer sturing en ook de financiële verantwoording hoeft niet meer bij het rijk worden afgelegd.

Vanuit het rijk zijn drie prestatievelden opgenomen voor de derde ISV-periode, te weten:

1. bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad voor zover nodig rekening houdend met een te verwachten afname van het aan huishoudens;
2. bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving;
3. bevordering van een gezonde en duurzame leefomgeving in het algemeen en meer in het bijzonder ten aanzien van bodem, geluid en binnenstedelijke luchtkwaliteit.

Aanvullend op het rijksbeleidskader ISV-3 heeft de provincie aangegeven wat zij wil bereiken met onder andere de inzet van de ISV-bijdrage:

1. balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
2. versterking van de sociaal-culturele infrastructuur;
3. versterking van de stedelijke economie.

Bij het behalen van de opgestelde doelstelling is afstemming van belang. De schaal van afstemming is per thema verschillend. De meeste zijn regionaal, maar enkele ook bovenregionaal. Voor een deel van de beleidsvelden bestaat al een dergelijke afstemming, voor de ontbrekende moeten afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en die vervolgens worden vastgelegd in een Meerjaren Ontwikkelings Programma (MOP) of notitie.

Provinciaal verkeer en vervoersplan (2007)

Het verkeer en vervoersplan van de provincie Noord- Holland zet het beleid uit voor de periode 2007-2013 op het gebied van verkeer en vervoer. Er is gekozen voor het uitzetten van lijnen in plaats van het tot in detail vastleggen, waardoor per mobiliteitsknelpunt maatwerk kan worden geleverd. De provincie heeft zeven speerpunten opgesteld om Noord-Holland bereikbaar te houden:

- Anders Betalen voor Mobiliteit;
- ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement;
- impuls fiets;
- hoogwaardig openbaar vervoer;
- verkeersmanagement en ICT;
- goederenvervoer;
- ruimtelijke ontwikkeling.

Deze speerpunten zullen onderling samenhangend en elkaar versterkend worden ingezet. Per speerpunt zijn doelen geformuleerd, afhankelijk van de hoeveelheid knelpunten en is uitgewerkt hoe het doel te bereiken. Daarnaast is er per knelpunt een schatting van de kosten gemaakt, zijn de betrokken partijen bepaald en is de looptijd van de ingreep bepaald. Er zijn geen specifieke punten genoemd voor de Gemeente Uithoorn met betrekking tot de wijk De Kwakel Zuid.

Meerjaren programma infrastructuur (2008)

In november 2008 is door Provinciale Staten het meerjaren programma infrastructuur 2008-2012 vastgesteld. De provincie beheert infrastructuur en ontwikkelt verbindingen om de bereikbaarheid op peil te houden en te verbeteren. In het provinciaal verkeer en vervoersplan zijn zeven speerpunten benoemd, in het meerjaren programma infrastructuur zijn projecten opgenomen die in samenwerking met de speerpunten moeten leiden tot een verbetering op de plaats van de ingreep. Voor de komende vijf jaar zijn de plannen opgenomen in het meerjarenprogramma infrastructuur 2008-2012, waarbij elk jaar een herziening plaatsvindt. Voor de kern Uithoorn zijn twee projecten opgenomen, te weten:

- De omlegging van de N201, Aalsmeer - Uithoorn;
- fietscorridor N201, Heemstede - Uithoorn.

Met betrekking tot de ontwikkeling van De Kwakel-Zuid worden geen uitspraken gedaan.

Provinciaal milieubeleidsplan (2009)

Op 31 maart 2009 is het ontwerp provinciaal Milieubeleidsplan voor de periode 2009-2013 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het plan moet leiden tot het halen van Europese en nationale milieunormen. Daarbij zijn twee overkoepelende doelen opgesteld door de provincie:

- Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling, zonder afwenteling van milieubelasting.

Door middel van acht thema's wordt gewerkt aan de gestelde doelen. Daarnaast sluiten de activiteiten aan bij trends en knelpunten in de provincie. Per thema verschillen de ingrepen in omvang en aard. De volgende acht thema's worden gehanteerd:

- Afval;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geluid;
- geur;
- licht en donkerte;
- lucht;
- klimaat en energie.

In het plan worden de thema's verder uitgewerkt, waardoor per thema inzichtelijk wordt gemaakt welke ingrepen gedaan worden om het doel te bereiken. Om de voortgang te meten wordt een monitor ontwikkeld die weergeeft in hoeverre de beoogde maatschappelijke effecten zich voordoen.

3.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke gebiedsvisie (2000)

De intergemeentelijke gebiedsvisie (IGGV) van de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer, Uithoorn, Amstelveen en Ronde Venen is gemaakt op basis van de Nota van uitgangspunten van de IGGV d.d. 12 april 2000. De planperiode loopt tot 2020 waarbij is uitgegaan van de doelstelling van het Groene Hart beleid. De aanleiding voor het opstellen van IGGV is de verlegging van de N201 en de druk van de verstedelijking, vanuit Schiphol en de bestaande kernen. De doelstelling van de visie is het creëren van een meerwaarde voor de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is onder te verdelen in drie landschapstypen die leiden tot een concept waarin deze typen zijn verdeeld in het productielandschap, parkstad en natte cel. Hiervan uitgaande is het landschappelijke casco verdeeld in het groen-blauwe raamwerk, het infrastructurele netwerk en een globale verstedelijkingsrichting.

Groen-Blauwe raamwerk

Het groen-blauwe raamwerk geeft richting aan drie schaalniveaus van mogelijke ontwikkelingen. Op het hoogste schaalniveau is bepaald dat de structuur van de boezemlanden langs de ringvaart van de Haarlemmermeer en de Amstel, aangevuld met delen van het Amsterdamse bos worden versterkt door middel van strategische groenprojecten. Eén schaalniveau lager worden dwarsverbindingen tussen de boezems aangelegd en op het laagste niveau zijn het de lange lijnen in de polders die de dwarsverbindingen aan elkaar rijgen.

Infrastructurele netwerk

Het infrastructurele netwerk is een dominante, (vrij) constante factor gebleken. Slechts structuren die van groter belang zijn zorgen voor nieuwe ontwikkelingen in de regio. Het masterplan N201 vormt het kader voor het beleid, waarbij de omlegging van de N201 en opwaardering van de Fokkerweg de mobiliteit moet verbeteren. De intensiteit van automobilititeit moet worden teruggedrongen door middel van het stimuleren van het openbaar vervoer, waarbij het goed inrichten van de lokale knooppunten die ontstaan belangrijk is.

Globale verstedelijking

De globale verstedelijkingsrichting heeft op hoog schaalniveau te maken met Amsterdam, maar de verschillende gemeentes hebben afzonderlijk aangegeven hun eigen karakter/identiteit te willen behouden. In de visie wordt er vanuit gegaan dat de verstedelijking zich doorzet in de ruimte tussen Amstelveen en Uithoorn. Bij het verstedelijkingsgeheel wordt het landschap verdeeld in drie delen waarbinnen verschillende mate van verstedelijking plaatsvindt. Rond Schiphol ontwikkelt zich het productielandschap, rond Aalsmeer en Uithoorn het parkstad principe en bij De Ronde Venen ontstaat de 'natte cel'.

Voor het plangebied De Kwakel Zuid geldt dat dit valt onder het studiegebied Parkstad en is daarmee aangewezen als herstructureringsgebied ten behoeve van woningbouw.

Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie voor de regio Amsterdam uit 2004, werken 16 gemeenten samen aan de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen. De visie is opgesteld voor een periode van 10 jaar ingaand vanaf 2005. In de regio Amsterdam speelt het wonen een belangrijk rol voor de identiteit van de regio. In eerste instantie zijn er drie centrale ambities opgesteld voor de regio, te weten:

- Een gezonde en gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- het bieden van een goed en sociaal klimaat voor de inwoners;
- zorgen voor een duurzame leefomgeving.

Vervolgens zijn deze centrale ambities vertaald in ambities en opgaven voor het wonen in de regio. De volgende ambities zijn geformuleerd voor de regio:

- Kwantiteit: de bouwopgave. Centraal staat het bouwen van voldoende woningen;
- kwaliteit: identiteit van de regio en deelgebieden. Het aansluiten van vraag en aanbod op elkaar;
- vergroot de beschikbaarheid van de woningvoorraad;
- vergrijzing/vergroening in beeld brengen op lokaal niveau;
- creëer een open woningmarkt;
- bovenregionale afstemming.

Deze ambities zijn vervolgens vertaald in opgaven voor de regio en daarnaast is bepaald door wie en wanneer de opgaven worden uitgevoerd. Met het doel om de woorden ook om te zetten in daden.

Regionaal verkeer- en vervoersplan

Voor het regionaal verkeer- en vervoersplan, in werking getreden in 2005 en geldend voor een periode van 10 jaar, gelden dezelfde centrale ambities als voor de eerder beschreven regionale woonvisie.

De mobiliteitsgroei die de ambities met zich meebrengen worden daarbij geaccepteerd, maar dat houdt wel in dat er op het gebied van mobiliteit moet worden meegegroeid om de leefbaarheid in de regio niet aan te tasten. In de visie wordt gesteld dat als de mobiliteit niet toereikend is de regio ten onder zal gaan aan het eigen succes. Voor de komende periode zijn vijf strategieën opgesteld. Vier richten zich op de hoofdlijnen van het beleid, terwijl de vijfde de eerste vier ondersteunt.

- Samenhangend netwerk: regionale netwerken definiëren en afstemmen op elkaar voor de verschillende vormen van verkeer;
- gebiedsgerichte aanpak: oplossing zoeken op een lager schaalniveau om beter aansluiting bij de omgeving te realiseren;
- prijsbeleid: door middel van prijsprikkels het reisgedrag beïnvloeden om het verkeer- en vervoersnetwerk optimaal te benutten;
- duidelijke keuze voor leefbaarheid en veiligheid: bereikbaarheid is een van de hoofddoelen, maar niet ten koste van alles;
- slagvaardige samenwerking en financiering.

De verwachting is dat een consequente inzet van het opgestelde beleid, ontwikkelingen in goede banen gaat leiden, waardoor de centrale ambities ook daadwerkelijk vorm kunnen krijgen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In februari 2009 is door de gemeente Uithoorn opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau HZA Stedebouw & Landschap om in samenwerking met inwoners van Uithoorn een structuurvisie te ontwikkelen. De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

Visie op hoofdlijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten (karakters), namelijk het tuinstedelijk/economisch karakter en het landelijke karakter, met daartussen een overgangszone. Beide gezichten komen samen in het oude centrum en de wijk Thamerdal. De structuurvisie gaat uit van de volgende ambitie: 'De gemeente Uithoorn moet haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker'. Een versterking van de eerder genoemde karakters leidt dan ook tot een versterking van het geheel.

De locatie "De Kwakel Zuid" is in de Structuurvisie aangegeven als woningbouwlocatie.

Woonvisie

Met als doel het nadenken en het handelen voor prettig wonen in de toekomst is begin 2009 de woonvisie 2009-2012 voor de Gemeente Uithoorn vastgesteld.

In de komende jaren wil Uithoorn haar sterke woningmarktpositie behouden en waar mogelijk versterken. Om dit te bewerkstelligen worden de belangrijkste opgaven vertaald in de volgende ambities.

1. Doelgroepen goed huisvesten: gelet op de genoemde opgaven legt de gemeente accent op huisvesting van gezinnen, jongeren, ouderen en middeninkomens;
2. bouwproductie op peil houden: bouwen voor Uithoorn en de regio;
3. kwaliteit nieuwbouw en bestaande woningvoorraad vergroten;
4. voortzetten integratie en verbinden wonen-welzijn-zorg;
5. concreet aan de slag in de wijken;
6. regierol versterken.

Bij deze ambities horen verschillende maatregelen die worden geconcretiseerd tot een uitvoeringsprogramma. Dat houdt in dat de gemeente het specifiek, maakbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden (SMART) maakt.

Onderdeel van de vierde ambitie op gemeentelijk niveau is ook een visie op wijkniveau. Hierin wordt op lagere schaal bekeken welke accenten geplaatst kunnen worden ten behoeve van het toekomstige wonen. Voor de wijk De Kwakel-Zuid geldt het volgende:

De Kwakel is een typisch dorp met een sterk sociale samenhang, voldoende voorzieningen, een goed functionerend dorpshart en een licht vergrijzende bevolking. Gekozen wordt om waar mogelijk in te zetten op het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope eengezinswoningen voor startende gezinnen. Bij de ontwikkeling van De Kwakel-Zuid worden rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en een beperkt aantal vrijstaande woningen gerealiseerd.

Welstandsnota

Op 8 juli 2004 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Uithoorns verkeer- en vervoerplan

In het Uithoorns verkeer- en vervoerplan, vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2008, is het verkeersbeleid van de gemeente beschreven voor de periode 2008-2015. Het plan is echter geen integrale beoordeling van de verkeerstromen in Uithoorn, maar een productie van burgers waarin staat aangegeven wat er onder de burgers speelt.

In het plan zijn drie hoofdthema's benoemd aan de hand van reacties van de inwoners van Uithoorn.

1. De bestaande N201 na omlegging;
2. ontsluiting De Kwakel;
3. herkenbare categorieën van wegen.

Daarnaast is apart beleid gemaakt voor fietsverkeer, het openbaar vervoer en parkeren.

Voor de uitbreiding van De Kwakel-Zuid is het tweede punt van belang. In het verkeer-en vervoerplan worden verschillende maatregelen voorgesteld en vastgelegd om de verkeersveiligheid van de gehele wijk De Kwakel te verbeteren.

Alle genoemde maatregelen hebben hetzelfde doel voor ogen, namelijk de verkeersveiligheid in de wijk en in de gemeente in zijn geheel te verhogen, naar de maatstaven uit het rijksvoorstel voor de nationale reductiedoelstelling verkeerveiligheid voor 2010.

Natuur in beeld

De natuurkaart van de gemeente is in 2006 vastgesteld. De natuurkaart dient een middel te zijn om de binnen de gemeentegrenzen aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te maken, te waarborgen en waar mogelijk te versterken.

Er zijn in Uithoorn tien verschillende typen groengebieden aanwezig. De typen lopen uiteen van veenweide gebied en forten tot groot- en kleinschalig stadsgroen. Naast de groengebieden is in de gemeente ook een aantal groenverbindingen aanwezig. Deze verbindingen zijn onder te verdelen in twee typen, namelijk de ecologisch (moeras)verbindingszone op regionale schaal en groene linten op lokale schaal.

De visie van de gemeente richt zich op behoud en versterking van de ecologische structuur en de natuurwaarden. Door middel van doelsoorten is per type groengebied een streefbeeld opgesteld voor de toekomst. Aanvullend hierop zijn knelpunten en kansen geconstateerd die bij een gerichte aanpak kunnen leiden tot een versterking van de natuurwaarden. De knelpunten liggen vooral op het gebied van waterkwaliteit, peilbeheer, versnippering, verstoring, inrichting en beheer. Kansen zijn er vooral op het gebied van proces, inrichting en beheer.

Landschapontwikkelingsplan

Op 1 juni 2006 is door de gemeenteraad het landschapontwikkelingsplan vastgesteld. Binnen dit plan wordt geregeld welk beleid gevoerd wordt ten aanzien van het landschap in de omgeving van Uithoorn.

Het landschap van Uithoorn kent twee karakteristieke landschappen, te weten het slagenlandschap en de droogmakerijen. Het slagenlandschap wordt gekenmerkt als een open veenweide gebied, met een smal verkavelingspatroon. Het kenmerk van de droogmakerijen is de blokverkaveling met de bijbehorende infrastructuur dat tevens een drager is van de ruimtelijke structuur.

Het toekomstige recreatiegebied 'Amstel Groen' doorkruist beide landschapstypen. De lijnvormige elementen uit beide landschapstypen komen hierin terug. Deze zogenaamde structuurlijnen worden ingezet als belevingslijnen.

Ten slotte spelen twee provinciale wegen een belangrijke rol in de beleving van het landschap en worden zichtlijnen gecreëerd om het landschap te beleven vanaf de weg.

Vijf motto's moeten leiden tot een versterking van het landschap waarbij wordt gewerkt aan o.a. de karakteristieke identiteit, de landschappelijke tweedeling, de ontwikkeling van het recreatiegebied en de toegankelijkheid van het gebied. De volgende vijf motto's zijn geformuleerd:

1. *Identiteit versterkt*
'Werken aan de duurzame structuur van het landschap';
2. *vernieuwen, verweven en verbreden*
'Werken aan de versterking van het agrarisch gebruik van het landschap door zowel ruimte te bieden voor de schaalvergroting als wel het ontwikkelen van nevenfuncties';
3. *water*
'Meervoudig gebruik van het watersysteem door waterbeheer met ander functies te combineren';
4. *bereikbaar maakt (be)leefbaar*
'Werken aan de bereikbaarheid van het landschap door relaties tussen de kern en het omliggend landschap te realiseren';
5. *samenwerken!*
'Werken aan projecten om gezamenlijk de doelstelling uit het landschapsontwikkelingsplan te realiseren'.

Aan elk motto zijn projecten verbonden die leiden tot een verbeterde kwaliteit van het landschap. De locatie De Kwakel-Zuid maakt wel onderdeel uit van het hele gebied, maar is in het landschapsontwikkelingsplan reeds aangeduid als stedelijk gebied. De nieuwe wijk profiteert echter in de toekomst wel van de ingrepen in nabijgelegen wijken en in de omgeving van de gemeente.

Plan voor de Ontwikkeling Groen ("Zicht op Groen")

Het plan voor de ontwikkeling van groen vormt het kader voor de kwaliteit van groenvoorzieningen in de woon- en werkomgeving van Uithoorn. Er wordt door de gemeente gestreefd naar:

- Een samenhangende en karakteristieke groenstructuur;
- optimale gebruiks- en sierwaarde;
- ruimte voor natuur en ecologie.

Het uitgangspunt van dit beleidsplan is het waarborgen van de kwaliteit en waar mogelijk de versterking hiervan.

Samenhang in de groenstructuur wordt verkregen door aaneengesloten groengebieden. Dit speelt ook een belangrijke rol in de ecologie van Uithoorn. Om een karakteristieke groenstructuur te creëren worden specifieke kenmerken van een wijk versterkt om bijzondere plekken te accentueren. Dit leidt tot een meerwaarde voor het openbare gebied. Tevens streeft de gemeente ernaar om het groen optimaal af te stemmen op de gebruiksfunctie, maar naast de gebruikswaarde heeft het groen ook een sierwaarde. Binnen dit kader wordt gestreefd naar variatie en afwisseling. Binnen de natuur- en ecologische functie worden natuurwaarden ontwikkeld en aangebracht. Langs oevers van watergangen wordt dit in het bijzonder gestimuleerd.

In het nieuwbouwplan De Kwakel-Zuid wordt hierop aangesloten door een variatie in kleine en grotere groenelementen in combinatie met speelvoorzieningen die de gebruikswaarde versterken in de nieuwe jonge buurt.

Speelbeleidsplan Uithoorn

Begin 2008 is door de gemeente Uithoorn het Speelbeleidsplan 2008-2012 opgesteld. Na evaluatie van het vorige beleidsplan zijn 13 uitgangspunten opgesteld voor het nieuw te voeren beleid. Deze punten vormen het kader voor het nieuwe beleidsplan.

Het doel van het nieuwe beleidsplan is:

- Kinderen moeten volop kunnen spelen;
- de speelplekken moet een uitdaging bieden;
- de speelplekken moeten goed bereikbaar zijn;
- de speelplekken moeten veilig zijn.

Om dit te bereiken is de gemeente verdeeld in speelzones, waarbij men streeft naar twee speelgelegenheden per zone. Daarnaast moet een speelplek voldoen aan enkele inrichtingsvoorwaarden. Voorwaarden die gesteld worden zijn o.a. gebruik van duurzame materialen en gescheiden plekken voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast zijn er de basisvoorwaarden zoals o.a. veiligheid, bereikbaarheid en herkenbaarheid.

Ook in het nieuwbouwplan De Kwakel-Zuid is voorzien in een speelgelegenheid waarbij wordt aangesloten op de uitgangspunten uit het Speelbeleidsplan.

‘Op weg naar een betere handhaving van de bouwregelgeving in de gemeente Uithoorn’

In de gemeente Uithoorn is het gemeentelijk handhavingsbeleid geregeld in de ‘instructie handhaving’ uit 2001 en in de beleidsnotitie ‘Op weg naar een betere handhaving van de bouwregelgeving in de gemeente Uithoorn’ uit 2004.

De gemeente stelt handhavingsbeleid op met het oog op het behoud van het vigerende bestemmingsplan en overige bouw- en gebruiksregels. Door middel van een duidelijk beleid, wat voor iedereen inzichtelijk en beschikbaar is kan het bestemmingsplan effectief worden nageleefd. Verder worden illegale bouwwerken die niet passen in het bestemmingsplan snel gesignaleerd en kan er tegen dergelijke overtredingen worden opgetreden.

Voor het effectief handhaven zijn de handhavingprocedures beschreven, in stroomschema’s gezet en zijn standaardbrieven gemaakt. Ook is een aantal veel voorkomende bouwwerken, welke standaard niet vergunningsvrij zijn en/of aan de mogelijkheden van de meeste bestemmingsplannen voldoen, beschreven in een nota waaraan snel getoetst kan worden of een bouwvergunning gewenst is. Tot slot is er nog een manier van preventief handhaven.

Bomenbeleidsplan Uithoorn

De gemeente heeft in 2006 een bomenbeleidsplan vastgesteld waarin wordt aangegeven hoe om te gaan met bomen. De gemeente beheert ruim 12.000 bomen, wat bovengemiddeld is in vergelijking met vergelijkbare gemeentes. Het beleid van de gemeente is gericht op het blijven van een groene, boomrijke gemeente. Op basis hiervan heeft de gemeente de volgende vier doelen opgesteld:

- Versterken en ontwikkelen van het groene karakter van de gemeente Uithoorn, waarbij de kwaliteit van de bomen en de leefbaarheid van de woonomgeving uitgangspunt zijn;
- versterken en ontwikkelen van een heldere bomenstructuur van gemeentelijk niveau tot aan woonstraatniveau waarbij “de juiste boom op de juiste plek” het uitgangspunt is;
- richten van beleid, de aanleg en het beheer op de Uithoornse situatie;

- creëren van draagvlak voor de waarde(n) van bomen en bewoners van Uithoorn betrekken bij hun groene leefomgeving.

Om de doelen vorm en inhoud te geven zijn per doel uitgangspunten opgesteld. Deze zijn vervolgens uitgewerkt om de gestelde doelen om te zetten in concrete projecten en maatregelen ten behoeve van het karakter van de gemeente Uithoorn.

De boomstructuur is een belangrijke drager voor structuur en hiërarchie. Voor de toekomstige bomenstructuur wordt de huidige wegenstructuur en de bestaande bomenstructuur als basis genomen. Voor de structuur en hiërarchie is een indeling gemaakt:

- Wegen gemeentelijk niveau;
- wijkontsluitingswegen;
- buurtontsluitingswegen;
- woonstraten.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 t/m 2012 (GRP)

Op 1 januari 2008 is de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken in werking getreden. Op grond van deze wet moet in het GRP expliciet aandacht worden besteed aan zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemel- en grondwater. Het GRP heeft in wezen vier functies:

1. Het kader voor invulling van de gemeentelijke zorgplichten;
2. Interne afstemming zorgplichten met overige gemeentelijke beleidsvelden en taken;
3. Externe afstemming gemeentelijke zorgplichten met andere overheden;
4. Continuïteit in de invulling van de gemeentelijke zorgplichten.

Het GRP 2009-2012 is de opvolger van het GRP 2004-2008. Een groot deel van de in het GRP 2004-2008 voorgenomen activiteiten is gerealiseerd. De basisinspanning is nagenoeg voltooid. Het GRP 2009-2012 beschrijft de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan wettelijke zorgplicht voor gemeentelijke watertaken.

De gemeente draagt zorg voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. In de gemeente is op dit moment al sprake van gedeeltelijk ontvlechting van stedelijk afvalwater en hemelwater. Door toepassing van gescheiden rioolstelsels en ombouwen van de stelsels van industriegebieden, is al op grote schaal sprake van gescheiden inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en grond- en hemelwater. Het afkoppelen van het op het gemengde stelsel aangesloten verhard oppervlak is een methode om verdere ontvlechting te realiseren.

De zorgplicht treedt in werking als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf het hemelwater te verwerken. De gemeente bepaalt via welk systeem het hemelwater wordt ingezameld. De afvoercapaciteit moet daarbij toereikend zijn om het aanbod van hemelwater bij hevige neerslag te kunnen verwerken.

Er is een landelijke norm voor het optreden van 'water op straat', in relatie tot de capaciteit van de riolering: bij een neerslaggebeurtenis die eenmaal per twee jaar voorkomt, mag net geen of slechts heel kort 'water op straat' optreden. Toepassing van deze norm heeft tot op heden niet geleid tot wateroverlast. In verband met klimaatveranderingen zal herberekening moeten plaatsvinden welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen daarvan op te kunnen vangen.

Kwaliteitsplan Openbare Ruimte 2010

In 2004 heeft de gemeenteraad de strategische hoofdlijnen 2004-2014 vastgesteld, met daarin de volgende missie: "Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeenschap, uniek gelegen aan de Amstel en Het Groene Hart, nabij alle grootstedelijke voorzieningen".

Het kwaliteitsplan openbare ruimte (vastgesteld op 25 februari 2010) bouwt voort op deze ambities en vertaalt deze voor het gewenste gebruik, inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Binnen het plan zijn twee hoofdthema's welke de richting geven voor zes typen gebieden:

- "Verblijven en ontmoeten" in de gebieden woonbuurten, dorpscentra en voorzieningengebieden, parken en natuurgebieden;
- "Bereikbaarheid en toegankelijk" voor de gebieden bedrijventerrein, de hoofdinfrastructuur en het buitengebied.

Om het beleid tastbaar te maken zijn een tweetal kwaliteitswijzers opgesteld: "inrichting en gebruik" en "beheer". Deze waaiers geven respectievelijk 16 en 14 kwaliteitscriteria. De criteria "inrichting en gebruik" worden bekeken op drie niveaus: A/bijzonder, B/standaard en C/sober. De normen van "beheer" worden beoordeeld op de vijf landelijke (Crow) systemen, van A+ tot D.

De Kwakel-Zuid valt in zijn geheel onder het gebied "woonbuurten". Hier is het thema "Verblijven en ontmoeten" leidend. In woonbuurten gaat het om buitenruimte waar de bewoners graag komen en zich thuis voelen. De woonomgeving heeft een hoge gebruikswaarde. Er zijn voldoende plekken voor activiteiten, waarbij de jeugd veel aandacht krijgt. De gemeente wil graag samenwerken, via buurtbeheer, met bewoners die initiatieven nemen en activiteiten willen organiseren. De inrichting is standaard, waarbij elke buurt zijn eigen karakteristieken heeft. Bijzondere plekken worden geaccentueerd met kleur, kunst, opvallend meubilair, etc. De woonbuurten zijn schoon. Bij het onderhoud gaat het om het leveren van een standaardkwaliteit voor 'heel', met aandacht voor het recreatief gebruik van de omgeving. Het onderhoud van meubilair en gras heeft daarom een A-kwaliteit.

Voor heel Uithoorn geldt dat op het gebied van beheer gestreefd wordt naar een onderhoudsniveau met een B-kwaliteit. Wat staat voor "voldoende" of "basiskwaliteit". Op een aantal onderdelen kiest de gemeente voor een A-kwaliteit. Met name ten aanzien van schoon (zwerfvuil, graffiti en afvalbakken).

Aangezien de ambities via geplande projecten (projectontwikkeling, herinrichting en beheer) moeten worden bereikt is een aantal acties uitgezet om deze inbreng te garanderen. Het gaat om:

- het opnemen van de ambities in uitgangspunten en randvoorwaarden van projecten, zoals de bebouwingsleidraad,
- het toetsen van de ambities door de afdeling leefomgeving. Dit houdt o.a. in dat een advies bij een plan of ontwerp wordt geschreven waarin consequenties van het ontwerp voor het realiseren van de ambities van het kwaliteitsplan, de onderhoudbaarheid en financiën van beheer en onderhoud worden aangegeven.
- het monitoren van de gerealiseerde kwaliteit, zowel voor inrichting, gebruik als beheer en onderhoud.
- Het rapporteren van de gerealiseerde kwaliteit aan het college (eens in de twee jaar).
- Het rapporteren van de gerealiseerde beheer- en onderhoudskwaliteit via de jaarrekening en paragraaf kapitaalgoederen.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Archeologie

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

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



Afbeelding 4. Uitsnede archeologische beleidskaart, De Kwakel-zuid

De Kwakel-zuid valt voor een klein deel binnen de gebieden ontginningsassen en voor het overgrote deel in middelhoge verachting. Het onderstaande staat over deze gebieden beschreven.

Ontginningsassen

De ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten.

Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m² langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting (het veenweidegebied) is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan De Kwakel-Zuid is een ontwikkelingsplan met een oppervlakte van meer dan 500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve verplicht.

Door ADC ArcheoProjecten is in 2004 een bureauonderzoek alsmede een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (rapport Uithoorn-De Kwakel Zuid) teneinde de aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen en te beoordelen of bij de bouwactiviteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

In het gebied zijn 18 boringen gezet tot 1.20 m-mv en 2 boringen tot 3.60 m-mv. In de boringen is vrijwel alleen kleiig veen en mineraal arm veen gevonden. De natuurlijke bodemopbouw is met uitzondering van de eerste 30-40 cm nog intact. De bovenste 40 cm in de kassen bestaat uit een mengsel van veen met zand. In deze boringen zijn geen archeologische indicatoren gevonden.

Op basis van het bureauonderzoek kon een lage verwachting voor het plangebied worden uitgesproken. De resultaten van de boringen hebben deze lage verwachting bevestigd. Het IVO (Inventariserend Veld Onderzoek) heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd voor het plangebied.

Een verder archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel dient de uitvoerder van het grondwerk gewezen te worden op de meldplicht van archeologische vondsten bij het bevoegd gezag.

4.2. Bedrijfs- en milieuzonering

Aan de Boterdijk 115 is een groothandel gevestigd in bloemisterijartikelen, genaamd Hogenboom's Handelonderneming. Het bedrijf valt sinds 1 januari 2008 onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Volgens het VNG-boekje bedrijven en milieuzonering geldt voor dergelijk bedrijf een adviesafstand van 30 meter als gevolg van geluid. Een deel van de nieuwe woningen van De Kwakel-zuid valt binnen deze zone van de Boterdijk 115.

Teneinde een goed beeld te krijgen van de akoestische situatie ter plaatse is een het akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd, waarbij de gevolgen van de woonontwikkeling voor het bedrijf in kaart is gebracht.

Uit de berekeningen van de gehanteerde representatieve bedrijfssituatie blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij de omliggende bestaande bebouwing ten hoogste $L_{Ar,LT} = 50$ dB(A) bedraagt in de dagperiode en $L_{Ar,LT} = 45$ dB(A) in de avondperiode. Op de nieuwbouw wordt op het meest nabijgelegen immissiepunt een geluidbelasting van $L_{Ar,LT} = 38$ dB(A) in de dagperiode berekend en $L_{Ar,LT} = 36$ dB(A) in de avondperiode.

Uit de berekeningen blijkt tevens dat de maximaal optredende geluidbelasting op de nieuwbouw $L_{A,max} = 51$ dB(A) bedraagt in de dagperiode en $L_{A,max} = 52$ dB(A) in de avondperiode.

Toetsing van de berekende waarden aan de streefwaarden in het Activiteitenbesluit leert dat hieraan wordt voldaan. Dit betekent dat gemotiveerd afgeweken kan worden van het gestelde door de VNG. Geconcludeerd kan worden dat het bedrijf aan de Boterdijk 115 geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan De Kwakel Zuid.

4.3. Bodem

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

Op het terrein is door Grondslag Milieukundig Adviesbureau BV in december 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de chemische kwaliteit van grond, grondwater en slib. Tevens is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Binnen de onderzoekslocatie is reeds eerder bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij een viertal oliespots zijn aangetroffen. Het onderzoek naar deze oliespots is geactualiseerd. Tijdens voorgaand onderzoek is ook een verontreiniging met koper en zink aangetoond in de grond ter plaatse van een bassin. Deze verontreiniging is (nog) niet onderzocht in verband met de aanwezigheid van water in het bassin. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van het perceel voor de functie wonen met tuin en de aanvraag om bouwvergunning. Onderstaand zijn de conclusies uit het rapport opgenomen.

Weiland/kassen

In grond en grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond, waaronder minerale olie. De gemeten gehalten asbest zijn lager dan de interventiewaarde voor asbest in de grond. Het slib in de sloten rondom en binnen het gebied zijn onderzocht in drie trajecten. Het slib is geclassificeerd als klasse 3 op basis van de som DDT/DDD/DDE en som pesticiden (S1-10) en klasse 4 op basis van zink (S11-20 en S21-31).

Boterdijk 183

Omdat de locatie wordt ingericht voor de functie wonen met tuin, is aanbevolen de oliespots te saneren. De overige onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling en aanvraag om bouwvergunning. Voor de verontreinigde locatie is een saneringsplan opgesteld.

¹ Akoestisch onderzoek Geluidbelasting nieuwbouwplan De Kwakel Zuid, M+P raadgevende ingenieurs, 25 augustus 2010, rapportnummer M+P.PHAN.10.01.1

Boterdijk 165

Omdat de locatie wordt ingericht voor de functie wonen met tuin, is aanbevolen de oliespot te saneren. De overige onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling en aanvraag om bouwvergunning.

Oliespot "boring 67", Boterdijk 177

Omdat de locatie wordt ingericht voor de functie wonen met tuin, is aanbevolen de oliespot te saneren. Voor de verontreinigde locatie is een saneringsplan opgesteld.

Saneringsplan

Bij brief² van 20 april 2006 is door de provincie Noord-Holland ingestemd met het saneringsplan dat is voorgesteld teneinde de bodemverontreiniging ter plaatse van De Kwakel-zuid te saneren en het gebruik van wonen met tuin mogelijk te maken.

In het saneringsplan zijn de volgende saneringsmaatregelen opgenomen:

Het verwijderen van:

- de mobiele verontreinigingen in de landbodem;
- de immobiele verontreinigingen in de landbodem;
- de immobiele verontreinigingen in de waterbodem van de te dempen sloten;
- de (verontreinigde) onderhoudsbagger uit de overige sloten.

Grondverzet

Bij grondverzet moet een aantal regels van procedurele aard worden gevolgd. Deze regels zijn voor een belangrijk deel beschreven in het Besluit bodemkwaliteit. Dit is nader omschreven in het bodembeheerplan van de regio Amstel en Meerlanden.

4.4. 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:

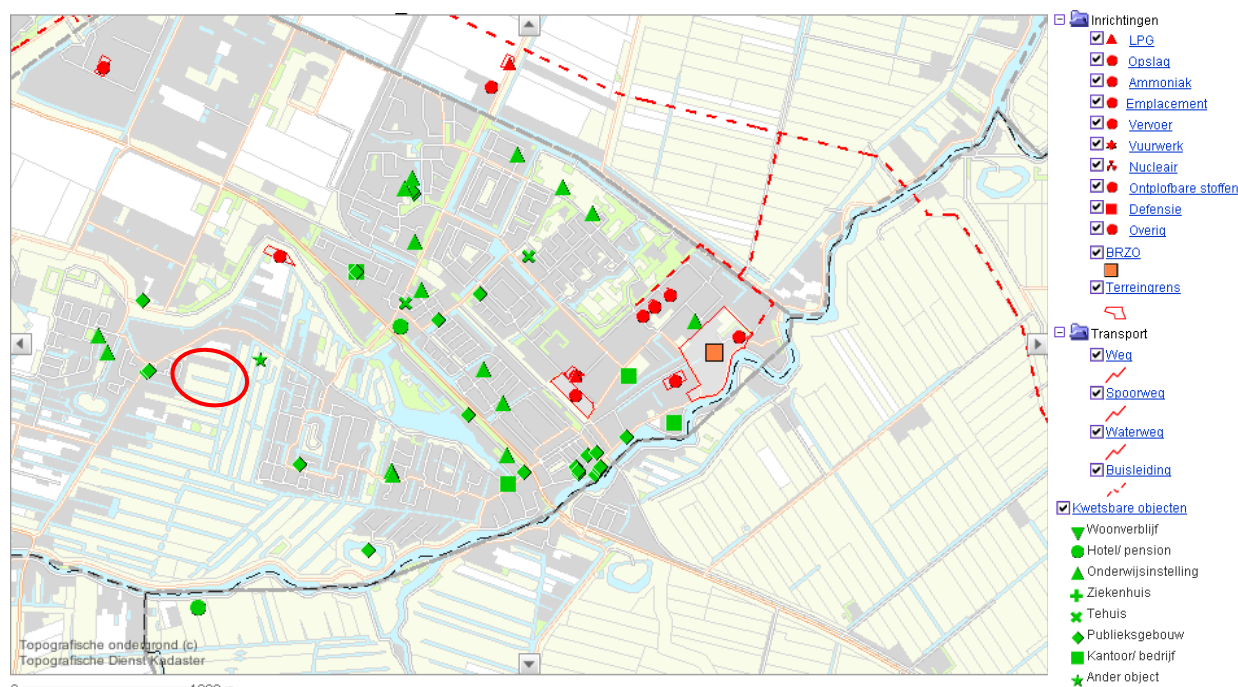
- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere 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.

² Brief ontwerpbeschikking vaststelling geval van ernstige bodemverontreiniging en spoedeisendheid sanering. Ontwerpbeschikking instemming saneringsplan, Provincie Noord-Holland, d.d. 20 april 2006, kenmerk 2006-12001

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.



Afbeelding 5. Risicokaart externe veiligheid

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten oosten van Uithoorn, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Gesteld kan worden dat over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

Transport over de weg

Binnen gemeente Uithoorn zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, de N201 en de N521, binnen het grondgebied vindt op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Net buiten de gemeente aan de oostkant is wel een relatief lage intensiteit van vervoer van gevaarlijke stoffen aangegeven in de risicoatlas. Dat levert een risico op binnen een straal van 50 meter, maar gezien de ligging van de weg ten opzichte van het plangebied vormt dit geen belemmering in het kader van externe veiligheid voor de ontwikkeling van De Kwakel-zuid.

Inrichtingen

De Risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat er binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gemeente Uithoorn zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied.

4.5. Flora en fauna

Bij de ontwikkeling van een locatie dient inzicht verkregen te worden in aanwezige beschermde flora en fauna binnen het gebied. Er dient onderzocht te worden of niet in strijd met de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en regeling omtrent de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gehandeld wordt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied De Kwakel-zuid is in juni 2010 een natuurtoets³ uitgevoerd met als doel inzicht te verschaffen in de aanwezige flora en fauna. Uit deze natuurtoets kan geconcludeerd worden dat door de bouw van de woningen potentiële broedgelegenheid voor (weide)vogels verloren gaat. Er is in de omgeving echter voldoende alternatief gebied aanwezig. De bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen aan te vangen om mogelijke overtreding van de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet te voorkomen. Het broedseizoen loopt van half maart tot half juli.

De te slopen gebouwen en kassen bieden naar verwachting geen mogelijkheden voor winter-, kraamzomer- en paarverblijven voor vleermuizen. Ten aanzien van vleermuizen wordt geadviseerd om eventuele lichtuitstraling in de richting van de (te planten) bomenrijen te minimaliseren.

Omdat de kans groot is dat er in de sloten enkele licht beschermde soorten amfibieën voorkomen dient het dempen van sloten bij voorkeur tussen 15 juli en 1 november te gebeuren. Daarnaast wordt het aangeraden bij het dempen vanaf één zijde te beginnen zodat dieren de mogelijkheid hebben uit te wijken naar ander geschikt gebied.

Ten opzichte van beschermde gebieden worden geen conflicten verwacht met de Natuurbeschermingswet en de regelgeving omtrent de EHS.

4.6. Geluidaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben op grond van artikel 74 Wet geluidhinder alle wegen een zone waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies zoals “wonen” geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het beleid, dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidbelasting (hogere waarde) te creëren. Geluidhinder van wegverkeer kan een beperkende rol spelen indien er sprake is van nieuwe woningbouwlocaties. Bij voorliggend plan is er sprake van de situatie “nieuwe woning, bestaande weg”. De woningen vallen binnen de geluidszone van de Boterdijk.

De nieuwe interne ontsluiting betreft een 30 km/uur zone. Ingevolge artikel 74 lid 2 Wet geluidhinder hebben wegen die als woonerf zijn aangeduid of waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt geen onderzoekszone. In het kader van een goede ruimtelijke afweging is deze situatie echter wel meegenomen in het onderzoek.⁴

Voor de Boterdijk geldt dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Boterdijk 45 dB is. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Bij realisatie van het plan is het treffen van geluidreducerende maatregelen voor deze weg niet noodzakelijk. Voor de nieuwe ontsluitingsweg is de hoogst berekende waarde eveneens 45 dB.

³ Natuurtoets nieuwbouwplan De Kwakel Zuid, Aequator Groen & Ruimte BV, 1 juni 2010

⁴ Actualisatie verkeersonderzoek “De Kwakel Zuid”, Goudappel Coffeng, kenmerk WCV005/Tmh, juni 2010

De verkeersintensiteiten op de omliggende wegen stijgen als gevolg van de ontwikkeling van De Kwakel-Zuid met maximaal 10 %. Een stijging van 10 % staat gelijk aan een toename van de geluidbelasting van circa 0,3 dB. Er is sprake van gevolgen elders wanneer de stijging van de geluidbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen langs deze wegen 2 dB of meer is ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Voor onderhavig plan geldt derhalve dat dit geen gevolgen elders zal opleveren.

Samenvattend kan gesteld worden dat er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde geconstateerd zijn ten gevolge van het verkeer op de Boterdijk. Ook verkeer op de nieuwe weg levert geen geluidbelastingen boven de voorkeursgrenswaarde op. Eventueel onderzoek naar geluidreducerende maatregelen is derhalve niet van toepassing. Er worden geen gevolgen elders verwacht als gevolg van de ontwikkeling van De Kwakel-Zuid. Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting geen belemmering vormt voor de ontwikkeling voor de nieuwe woonwijk.

4.7. 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 zijn geen leiding aanwezig die juridisch-planologisch vastgelegd dienen te worden binnen dit bestemmingsplan.

4.8. 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.

4.9. Luchtkwaliteit

Projecten die “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven formeel niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In het Besluit “niet in betekenende mate” is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie fijnstof en stikstofdioxide “niet in betekenende mate” is.

In de Regeling “niet in betekenende mate” bijdragen zijn concrete situaties opgenomen die “niet in betekenende mate” zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen dan is het project per definitie NIBM en hoeft er formeel geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Wanneer de grens van 3% niet overschreden wordt hoeft bovendien geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

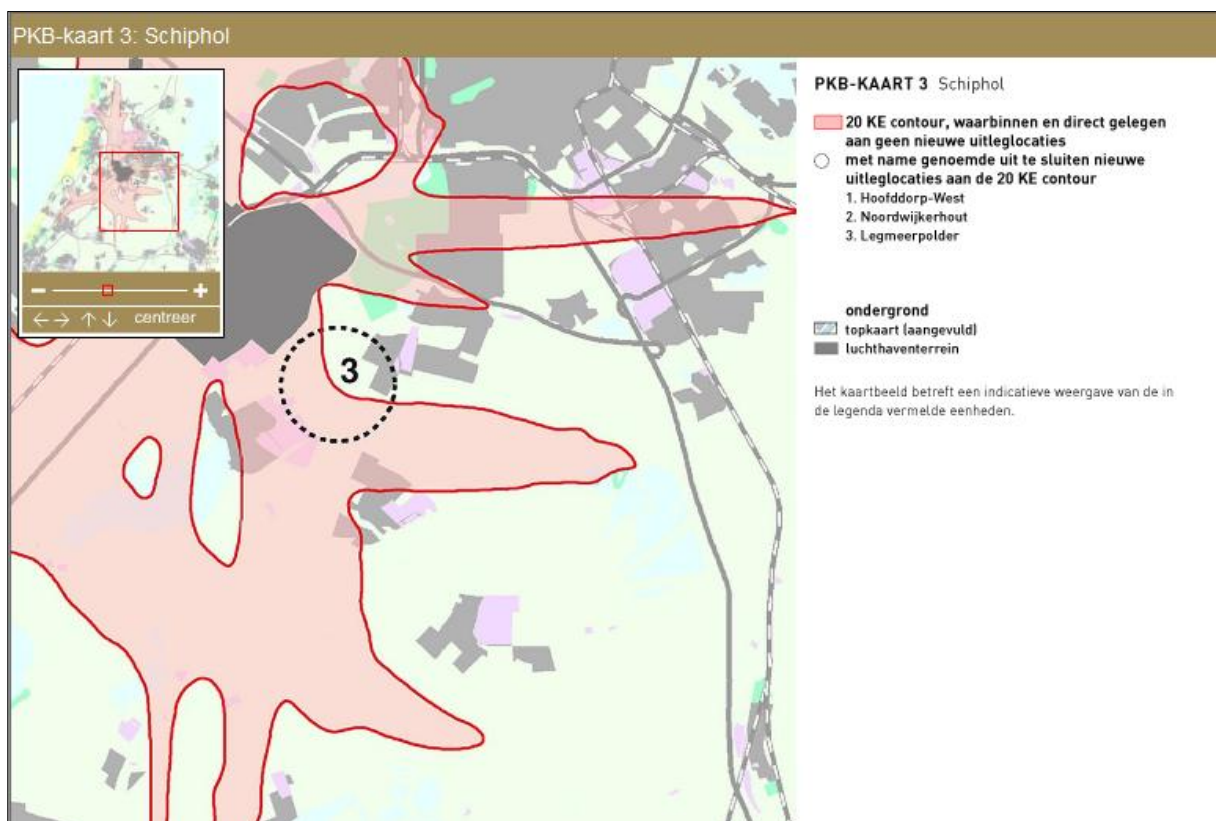
Met behulp van de NIBM-tool is onderzocht wel of niet “in betekenende mate” wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit.⁵ Gerekend is met de NIBM-tool van mei 2010. Uit de NIBM-toets blijkt dat de maximaal te verwachten verkeerstoename van 400 motorvoertuigen per etmaal niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Formeel is verder onderzoek naar de te verwachten concentraties fijnstof en stikstofdioxide niet nodig. Voor de volledigheid is toch een extra berekening uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de absolute hoogte van de luchtconcentraties binnen het plangebied in relatie tot de wettelijke norm. Deze berekening laat zien dat de concentraties fijnstof en stikstofdioxide niet worden overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen probleem vormt voor het ontwikkelen van voorliggend bouwplan.

4.10. 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.

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 er voor het onderhavige plangebied geen nadere eisen.

⁵ Actualisatie verkeersonderzoek “De Kwakel Zuid” Goudappel Coffeng, kenmerk WCV005/Tmh, juni 2010



Afbeelding 6. PKB-kaart Nota Ruimte, Schiphol



Afbeelding 7. Kaart behorende bij Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

4.11. Water

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd.

Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Provinciaal waterplan

Het provinciaal waterplan is vastgesteld op 16 november 2009 door Provinciale Staten en geldt voor de periode 2010-2015. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015.

De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

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

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer: waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering.
- Water medesturend in de ruimte: stimuleren dat water als afwegingsfactor wordt betrokken bij de besluitvorming op regionaal en lokaal niveau.
- Centraal wat moet, decentraal wat kan: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels.
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: dit is noodzakelijk teneinde het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Watermaatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte.

Het beleid in het Waterplan is parallel opgesteld met het Milieubeleidsplan en de structuurvisie. De plannen zijn onderling afgestemd.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

Het stedelijk waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden. De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater;
2. stedelijk leefwater;

3. natuur;
4. nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

De maatregelen die gelden voor de gehele gemeente worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk:

1. Primaire waterthema's;
2. ruimtelijke waterthema's;
3. beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt o.a. de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het hoogheemraadschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project Amstel 'Gold' opgestart.

In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de overstorting vanuit het riool te beperken.

De voorliggende planontwikkeling De Kwakel-zuid is in het kader van de watertoets in 2004 voorgelegd aan de Dienst Waterbeheer en Riolerings Waterbeheer (DWR). Het huidige bouwplan wijkt nauwelijks af van het destijds ingediende bouwplan. De DWR heeft per brief d.d. 12 november 2004 haar wateradvies afgegeven:

In het bouwplan wordt ervan uitgegaan dat het slotenpatroon min of meer gelijk blijft. Uitgangspunt is dat het oppervlak aan open water na uitvoering van de plannen gelijk blijft. Het huidige wateroppervlak is circa 16%.

Een wateroppervlak van circa 16% met daarbij in acht genomen de vermindering van verhard oppervlak in de nieuwbouw (ten opzichte van de kassen) is voldoende tenzij de drooglegging wordt vergroot.

De faalkansenanalyse voor het huidige gebied heeft aangetoond dat er in beperkte mate sprake is van knelpunten. Dit geldt echter voor een drooglegging van circa 20 cm. DWR gaat er hierbij vanuit dat in de nieuwbouwsituatie een aanmerkelijk grotere drooglegging zal zijn.

Ophogen zal hoogstwaarschijnlijk noodzakelijk zijn aangezien de drooglegging nu vrij beperkt is. Geadviseerd wordt om te onderzoeken wat de meest geschikte methode is om in een dergelijk gebied op te hogen. Bij dit onderzoek kan tevens worden gekeken wat de invloed is van het vervangen van de te op dit moment aanwezige sloten door één sloot.

Om eventuele wateroverlast bij toekomstige bewoners te voorkomen wordt geadviseerd om voldoende aandacht te besteden aan de verdeling van het water op het hele gebied als gevolg van de wijziging in het slotenpatroon.

DWR stel voor regenwater afkomstig van niet verontreinigde oppervlakken direct op het oppervlaktewater te lozen. Regenwater afkomstig van lichtverontreinigde oppervlakken kan via zuiveringstechnische voorzieningen ook direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Om de waterkwaliteit in het gebied te verbeteren wordt geadviseerd om schoon regenwater en afvalwater zo vroeg mogelijk te scheiden. Richtlijn is minimaal 60% maar liefst 80% van het regenwater in nieuw aan te leggen wijken afvoeren naar het oppervlaktewater of infiltreren.

Om verontreiniging van het water te voorkomen dient het gebruik van onbehandelde uitloegende materialen zoals koper, lood en zink, teerhoudende dakbedekkingen (PAK's) en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout vermeden te worden.

De oevers in het nieuw in te richten stedelijk gebied dient langs tenminste één kant (zonzijde) natuurvriendelijk ingericht te worden met als richtlijnen minimaal 25% van de oevers.

Het waternet heeft een zienswijze ingediend waarin aangegeven wordt dat er een nadere onderbouwing nodig is voor:

- wijze van ophogen
- effect van demping van sloten op de grondwaterstand

Als gevolg hiervan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

5. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'De Kwakel-Zuid' is een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met 134 grondgebonden woningen mogelijk maakt. In beperkte mate is flexibiliteit ingebouwd die kleinschalige veranderingen in de toekomst mogelijk maken. Het juridische deel van het bestemmingsplan 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 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage. 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 5.4 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Bestemmingsbepalingen

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)

De belangrijke groenstructuren binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Hierin vallen bermen, waterpartijen, fiets- en voetpaden en speelterreinen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals straatmeubilair, verlichting, speeltoestellen en kunstobjecten.

Tuin (artikel 4)

De bestemming "Tuin" is op gronden van de woningen gelegd. De bestemming tuin is aan de voorzijde van de woningen gelegen. Op deze gronden mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd achter de achtergevel van de woning. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan voor de voorgevel.

Verkeer (artikel 5)

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

Bruggen

Binnen de bestemming 'Verkeer' is de aanduiding 'bruggen' opgenomen. Op deze plaats zijn bruggen mogelijk alsmede het geen wat geldt onder de bestemming 'Water'.

Water (artikel 6)

Alle watergangen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, zijn hier tot een hoogte van 2 meter vanaf het wateroppervlak toegestaan. Daarnaast zijn in de bestemming 'Water' bouwregels opgenomen voor steigers.

Wonen (artikel 7)

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.

Beroepen (en bedrijf) 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.

5.4 Algemene regels

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 bouwvergunning.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In de algemene gebruiksbevestiging is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Algemene ontheffingsregels (artikel 10)

De algemene ontheffingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid ontheffing te verlenen voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Algemene procedureregels (artikel 11)

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal ontheffingsmogelijkheden en één uit te werken bestemming. In dit artikel wordt voor het doorlopen van de procedures in het kader van de ontheffing of uitwerking verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals die is omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels (artikel 12)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 23)

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inloopavond

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Aangezien het bij onderhavig bestemmingsplan De Kwakel-Zuid gaat om een ontwikkellocatie is gekozen een inloopavond te organiseren. Na deze inloopavond hebben burgers en maatschappelijke organisaties twee weken de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen bij het college van B&W. In de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn deze reacties samengevat weergegeven en is een standpunt (reactie gemeente) hierop gegeven.

Vooroverleg en inspraak

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd met bestuurlijke instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook naar verschillende bestuurlijke instanties toegezonden, waarbij de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Tevens heeft het voorontwerp bestemmingsplan "De Kwakel-Zuid" in de periode van 24 september 2010 t/m 22 oktober 2010 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk zijn of haar reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. In totaliteit zijn 14 reacties ingediend. In de separate bijlage bij dit bestemmingsplan zijn deze reacties samengevat weergegeven en is een standpunt (reactie gemeente) hierop gegeven.

6.3 Handhavingsaspecten

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

Naleving van regelingen vraagt om bekendheid met die regelingen. In de bestemmingsplanvoorbereiding 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).