





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 3 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 3 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 4 |
| 1.4 | Bij het plan behorende stukken | 5 |
| 1.5 | Leeswijzer | 5 |
| 2. | Bestaande situatie | 6 |
| 2.1 | Ligging in groter verband | 6 |
| 2.2 | Historie en ruimtelijke structuur | 6 |
| 2.3 | Ruimtelijke en functionele opbouw | 9 |
| 2.4 | Veranderingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan | 12 |
| 3. | Beleidskader | 15 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 15 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 16 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 18 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 20 |
| 4. | Randvoorwaarden | 23 |
| 4.1 | Inleiding | 23 |
| 4.2 | M.E.R | 23 |
| 4.3 | Archeologie | 23 |
| 4.4 | Bedrijf en milieuzonering | 24 |
| 4.5 | Bodemkwaliteit | 25 |
| 4.6 | Externe veiligheid | 26 |
| 4.7 | Flora en Fauna | 28 |
| 4.8 | Geluidsaspecten | 29 |
| 4.9 | Luchtkwaliteit | 29 |
| 4.10 | Luchtvaart Schiphol | 30 |
| 4.11 | Water | 32 |
| 4.12 | Ladder voor duurzame verstedelijking | 36 |
| 5. | Juridische aspecten | 38 |
| 5.1 | Verbeelding | 38 |
| 5.2 | Planregels | 38 |
| 5.3 | Toelichting op de bestemmingen | 39 |
| 6. | Uitvoerbaarheid | 43 |
| 6.1 | Economische uitvoerbaarheid | 43 |
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 43 |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de westzijde van Uithoorn, aansluitend aan de woonwijk De Legmeer, is het gebied Legmeer-West gelegen. De gemeente Uithoorn heeft ervoor gekozen dat een deel van dit gebied ontwikkeld wordt als bouwlocatie. Hiervoor is in 2005 het bestemmingsplan Legmeer-West vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan Legmeer-West 2005 is een fasering aangebracht om de woonwijk in fases te kunnen realiseren om zo flexibiliteit te behouden voor de veranderende woonbehoefte. De eerste fase is in het bestemmingsplan Legmeer-West 2005 direct uitgewerkt en opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige vijf fasen zijn uitwerkingsregels opgesteld.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening geldt voor de gemeente Uithoorn een verplichting tot het actueel houden van de bestemmingsplannen. Dit betekent dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Vandaar dient ook het bestemmingsplan “Legmeer-West” geactualiseerd te worden.

In de loop der jaren is een aantal fases met een uitwerkingsbevoegdheid uitgewerkt door middel van een uitwerkingsplan of een bestemmingsplan. Het gaat hierbij om fase 1, fase 2, deelgebied 1 van fase 3 (Hof van Uithoorn) en deel van fase 4 (Beleef Buitendijks). Deze uitgewerkte gebieden maken onderdeel uit van de actualisatie Legmeer-West. De fases die nog niet zijn uitgewerkt worden niet meegenomen in deze actualisatie. Door de veranderende vraag van de woonconsument en de economische situatie dienen voor deze gebieden nieuwe randvoorwaarden opgesteld te worden. Zodra hier overeenstemming over is bereikt, zal een aparte procedure doorlopen worden. Verder wordt het evenemententerrein niet meegenomen met de actualisatie van het bestemmingsplan Legmeer-West. In de paragraaf 2.4 wordt hier verder op ingegaan.

De actualisatie van Legmeer-West betreft hoofdzakelijk een actualisatie van de bestaande regelingen. Waar nodig wordt het bestemmingsplan aangepast aan de actuele situatie, wettelijke regelingen en beleid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In afbeelding 1 is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Het plangebied ‘Legmeer-West’ ligt aan de noord-westzijde van Uithoorn, aansluitend aan de woonwijk ‘De Legmeer’. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Randweg. Dit is tevens de gemeentegrens met de gemeente Amstelveen. De spoordijk van de voormalige spoorlijn Amsterdam-Nieuwersluis met de evenwijdig daaraan gelegen Amstelveense tocht in het oosten vormt de oostelijke plangrens. Ten zuiden van het plangebied ligt de andere spoordijk van de voormalige spoorlijn Aalsmeer-Nieuwersluis. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Noorddammerweg.

Zoals eerder aangegeven worden de nog uit te werken gebieden, ten zuiden van het plangebied en het evenemententerrein niet meegenomen in deze actualisatie.



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van Uithoorn heeft in 2005 het bestemmingsplan (moederplan) 'Legmeer-West' vastgesteld. Rekening houdend met de veranderende vraag naar woningen zijn er destijds voor de verschillende fases uitwerkingsbevoegdheden opgenomen. Ondertussen zijn fase 1, 2, 3 en 4 uitgewerkt en gerealiseerd.

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen :

- **Bestemmingsplan Legmeer-West**
Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2005.
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 30 augustus 2005.
- **Uitwerkingsplan Legmeer-West, 2^e fase (blok 3)**
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 februari 2007.
- **Bestemmingsplan Legmeer-West, Beleef Buitendijks**
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 november 2011.
- **Uitwerkingsplan Legmeer-West Hof van Uithoorn fase 1**
Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 september 2013.

- **Bestemmingsplan Aanpassing afrit fietsbrug Randweg**
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 maart 2014.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden genoemde bestemmingsplannen voor dit plangebied vervangen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie en het stedenbouwkundig ontwerp uit 2005 omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig ontwerp voor Legmeer-West uit 2005 en de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op de wijk Legmeer-West wordt ingegaan. Daarnaast wordt de ruimtelijke opbouw (bebouwing, landschap, ruimtelijke structuur etc.) en de functionele opbouw (bedrijven, verkeer, etc.) beschreven.

2.1 Ligging in groter verband

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

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. Het zijn met name deze (f)actoren die maken dat er samenwerking in de regio wordt gezocht. Deze samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam.

De Metropoolregio is een unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.

2.2 Historie en ruimtelijke structuur

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie en ruimtelijke kenmerken van het gebied. Hierbij komen de verschillende waarden aan bod die belangrijk zijn voor het gebied, zoals de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden en de cultuurhistorische waarden. Vervolgens wordt nog afzonderlijk ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

Historie

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

zogenaamde slagenlandschap dat daardoor is ontstaan is tot op de dag van vandaag zichtbaar en wordt als zeer waardevol gezien.

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

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

Stedenbouwkundig ontwerp Legmeer-West uit 2005

Legmeer-West is gelegen in de Noorder Legmeerpolder. Deze polder is een droogmakerij, die in het zuiden wordt begrensd door de niet verveende bovenlanden van de Uithoornse polder. De Noorder Legmeerpolder was rationeel verkaveld in een orthogonaal (rechthoekig) patroon van wegen en waterlopen. Het agrarisch gebruik van de polder nam sterk af om plaats te maken voor woningen, bedrijven, tuinbouw onder glas en andersoortige agrarische werkgelegenheid. In het plangebied is het agrarisch gebruik vervangen door een complete woonwijk. In 2005 is hiervoor een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld en een bestemmingsplan vastgesteld.

Verschillende vormen van infrastructuur en de contour van het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol hebben een belangrijke invloed gehad op de inrichtingsmogelijkheden van Legmeer-West. Binnen de beperkingenzone van Schiphol mocht geen nieuwbouw in de vorm van woningen, woonwagens en andere geluidsgevoelige bestemmingen, zoals scholen en voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg worden gerealiseerd. Hierdoor is het stedenbouwkundig ontwerp min of meer diagonaal in tweeën gedeeld, waarvan de zuidelijke helft geschikt is voor woningbouw en het noordelijk gedeelte voor sportactiviteiten en recreatieve functies. Het aanwezige orthogonale polderlandschap is als basis gebruikt voor het stedenbouwkundig plan. De krachtige lijnen uit het landschap zijn daarom herkenbaar gebleven in de hoofdstructuur en opzet van de woonwijk. Een belangrijk kenmerk van het polderlandschap van Legmeer-West zijn de oost-west georiënteerde sloten. Deze zijn, in verbrede vorm en in combinatie met brede groene bermen, overgenomen in de hoofdstructuur. Het historisch ontstane landschap is op deze wijze in de woonwijk aanwezig gebleven. Op plaatsen waar het behouden van de sloten niet mogelijk of noodzakelijk was, zijn deze lijnen als plantsoenstroken of "groene banen", met een waterafvoerende functie in de vorm van een greppel of wadi vormgegeven.

Uitgangspunt bij het ontwerp voor Legmeer-West is geweest om in totaal circa 1000 woningen te realiseren. Dit komt neer op ongeveer 40 woningen per ha (netto woongebied). Totaal is ruim 13 ha uitgeefbaar terrein voor woningbouw in het gebied aanwezig. Circa 35% van de woningen diende in de sociale sector en circa 65% in de zogenaamde vrije sector te worden gebouwd. De verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen was respectievelijk 40% en 60%. In het stedenbouwkundig plan was een grote verscheidenheid aan woningtypes opgenomen. De verschillende woningtypes zijn zodanig over het plangebied verdeeld, dat in iedere afzonderlijke buurt alle verschillende types gerealiseerd zijn. Het ontwerp ging uit van negen woonblokken. Tot op heden zijn 5,5 woonblok gerealiseerd / in realisatie en ligt er voor 3,5 woonblok nog een uitwerkingsopgave. Voor de nog uit te werken woonblokken wordt een nieuw stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. In dit bestemmingsplan worden de nog uit te werken gebieden niet meegenomen.

Cultuurhistorie

Tussen 1985 en 1995 heeft 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 Legmeer-west maakt geen deel uit van het gebied met grote waarde. Doordat Legmeer-west een nieuwe woonwijk is zijn er ook geen monumenten of karakteristieke woningen aanwezig.

2.3 Ruimtelijke en functionele opbouw

Wat Legmeer-West uniek maakt, zijn de voorzieningen en de ligging tussen het groen. Hieronder zijn de verschillende functies binnen Legmeer - West beschreven.

Wonen

De voornaamste functie in het plangebied is wonen. De wijk Legmeer West is momenteel deels bebouwd, deels in uitvoering en deels nog in gebruik conform het historische gebruik. In 2005 is besloten om Legmeer West als bouwlocatie te ontwikkelen. Het uitgangspunt bij het originele stedenbouwkundig ontwerp voor Legmeer-West is geweest om in totaal circa 1000 woningen te realiseren. De wijk Legmeer-West wordt in verschillende fases, over een periode van ongeveer 10 jaar gerealiseerd. Ondertussen zijn fase 1, 2, 3 en een deel van fase 4 uitgewerkt. De gronden in het zuiden van het plangebied liggen momenteel nog braak. Voor deze gronden wordt een nieuw stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Zodra een overeenstemming is bereikt over het stedenbouwkundig ontwerp wordt een aparte procedure gestart voor de nog uit te werken gebieden.

De wijk Legmeer-West kent verschillende woongebieden met eigen stedenbouwkundige elementen en karakter. De basis voor dit karakter ligt in de visueel-ruimtelijke en landschappelijke kenmerken. De woongebieden zijn gescheiden door een aaneengesloten stelsel van groen- en waterpartijen.

Architectuur

De sfeer in het woongebied Legmeer-West is voor een groot deel bepaald door de diverse architectuur van de woningen. In het plangebied komt een grote diversiteit aan woningtypes voor. Van grondgebonden (vrijstaand, twee-onder-een-kap- en rijen woningen) tot bovenwoningen, waterwoning en appartementen. Het grootste deel van de woningen is echter grondgebonden. In afbeelding 4 zijn enkele impressie weergegeven om een indruk te geven van de wijk.



Afbeelding 3 Impressies van de woningen in Legmeer-West (bron: Google maps)

Bedrijven en voorzieningen

Binnen het plangebied komen enkele bedrijven en voorzieningen voor. Hieronder zijn de voorzieningen per categorie ingedeeld naar de hoofdgroepen van bestemmingen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (hierna: SVBP2012). Per hoofdgroep wordt een korte beschrijving gegeven van de bijzonderheden.

Agrarisch bedrijf

Het plangebied was voor 2005 ingericht als agrarisch gebied. Enkele van deze gronden die (nog) niet in de ontwikkeling zijn meegenomen, hebben nog deze agrarische functie. Het betreft de gronden in het noordoosten van het plangebied en een klein perceel in het westen van het plangebied. Op de gronden in het noordoosten zijn twee schuilgelegenheden voor dieren aanwezig.

Dienstverlening

Onder dienstverlening vallen bedrijven of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische, medische en maatschappelijke diensten aan derden. Hieronder vallen bijvoorbeeld onder andere een fysiotherapiepraktijk en fotostudio's. In het plangebied zijn deze functies aanwezig zoals een kinderdagverblijf op het perceel Haas 17.

Bedrijf

Binnen het plangebied heeft de locatie Noorddammerweg 68 een bedrijfsbestemming. Deze locatie wordt echter alleen als opslag gebruikt en hier is geen bedrijf meer actief.

Gronddepot

Aan de Randweg, in het noorden van het plangebied, is een grond- en baggerdepot gelegen. AW Groep heeft het beheer van het grond- en baggerdepot van de gemeente Uithoorn overgenomen. Deze organisatie is verantwoordelijk voor het innemen, bewerken en afzetten van grond- en baggerstromen. Uithoorn stoot deze activiteit af zodat ze zich kan richten op haar kerntaken. De gemeente blijft wel eigenaar van het depot en zal de voornaamste klant blijven.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijk valt 'De Brede School Legmeer'. De Brede School heeft de beschikking over twee sportzalen, twee speeldaken (1500m²), een kenniscentrum, kantine, leskeuken, technieklokaal, cursusruimtes, patio en een atrium. Het schoolgebouw van de Brede school Legmeer, met een oppervlakte van bijna 10.000 m², is opgeleverd in oktober 2009. In februari 2010 is het gebouw officieel geopend. Het schoolgebouw biedt onderkomen aan drie basisscholen: de Kwikstaart, Toermalijn en de Dolfijn. Daarnaast is de Brede school Legmeer ook het onderkomen van Solidoe Kinderopvang.



Afbeelding 4 'De Brede School Legmeer'

Leisure

Ten oosten van het sportpark zijn gronden opgenomen waar leisurefuncties toegestaan zijn. De activiteiten die op het leisure terrein worden toegestaan moeten betrekking hebben op doelgerichte recreatie. Waaronder onder andere een sportschool, dansschool, klimhal of bioscoop wordt verstaan. Daarnaast zijn functies op het gebied van "persoonlijke verzorging" toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan kleinschalige gezondheidsvoorzieningen zoals GGD, thuiszorg en een thuiswinkel (uitleen en verhuur van verpleegartikelen en hulpmiddelen), dieetadvisering, ergotherapie, fysiotherapie, consultatiebureaus, sportarts, mensendieck e.d..

Recreatie

Binnen Legmeer-West is een evenemententerrein gelegen en ligt ten noordwesten van het woongebied. Het is direct naast het parkeerterrein van het sportveldencomplex gelegen, zodat ten tijde van een evenement, dit parkeerterrein gebruikt kan worden.

Sport

In het plangebied is het sportpark "De Randhoorn" gelegen. Op dit sportterrein zijn verschillende sportverenigingen actief. Ten behoeve van deze verenigingen zijn drie gebouwen op het terrein aanwezig.

Groen en water

Een belangrijk elementen binnen het plangebied zijn de groenstroken. Legmeer-West wordt gekenmerkt door groengebieden. Het groen nam een belangrijke plaats in bij het ontwerp van de wijk. Tot op heden heeft Legmeer-West derhalve een groene uitstraling en bevinden zich binnen het plangebied belangrijke ecologische waarden. Voorbeeld hiervan is de gerealiseerde groene verbindingzone langs de oostzijde van Legmeer-West. Bij de inrichting van Legmeer-West is ter plaatse van de Amstelveense tocht een ecozone aangelegd. Beheer hiervan dient afgestemd te worden op de ontwikkelde natuurwaarden.

Ook water heeft in het ontwerp een belangrijke rol gespeeld met structuurbepalende sloten. In een aantal groenstroken zijn ook waterbanen opgenomen. Daarnaast is er veel oppervlakte water aan de oostzijde van het plangebied, in de ecologische zone. Ten slotte maakt een vijver onderdeel uit van de scheiding tussen het woongedeelte en het noordelijk gelegen agrarische gebied. In de vijver zijn op eilandjes appartementen gerealiseerd.

Ontsluiting en parkeren

Ten noorden van het plangebied is de N201 gelegen, deze nieuwe provinciale weg is de nieuwe rondweg om Uithoorn heen. De N201 is makkelijk te bereiken vanaf de Randweg in het noorden van het plangebied. In het zuiden wordt de buurt ontsloten door de Koningin Máximalaan.

Door de buurt loopt een buurtontsluiting die de oost en west gelegen hoofdontsluitingen met elkaar verbindt. Binnen de woonbuurten is een ringvormige, “woonerfachtige” ontsluitingsstructuur gelegd. Deze erfontsluiting sluit direct aan op de buurtontsluiting en zorgt ervoor dat iedere woning per auto bereikbaar is. In het plangebied mag niet harder dan 30 km/uur gereden.

Voor de reeds gerealiseerde woningen, maar ook voor de nog te realiseren woningen geldt dat voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen van de gemeente Uithoorn. Voor iedere eengezinswoning geldt een parkeernorm van 1,7 en voor iedere meer gezinswoning geldt een parkeernorm van 1,3. Daar waar het kan is minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Bij de twee-onder-een-kap woningen is aan de voorkant van de woning op de oprit een parkeerplaats gerealiseerd. Bij een groot aantal rijwoningen zijn aan de achterkant van de woningen op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. De andere parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in het openbaar gebied.

Bij de verschillende voorzieningen zijn grotere parkeerplaatsen gerealiseerd. Vaak zijn de parkeerplaatsen zo gelegen dat dubbelgebruik door de verschillende functies mogelijk is.

2.4 Veranderingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De gemeente Uithoorn heeft ervoor gekozen om een deel van Legmeer-West te ontwikkelen als bouwlocatie. Hiervoor is in 2005 het bestemmingsplan Legmeer-West vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit bestemmingsplan zijn plannen ontwikkeld voor de inrichting van het gebied. Nu de plannen gerealiseerd zijn, blijkt dat niet alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan benut zijn. Daarnaast hebben ontwikkelingen plaatsgevonden die niet paste binnen de kaders van het bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn gerealiseerd met bijvoorbeeld artikel 19 procedures.

Met de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Aangezien het plan uit 2005 was opgesteld als ontwikkelplan en deze actualisatie gericht is op beheer, zijn er in de regels veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan in 2005. Daarnaast is er in de regels aansluiting gezocht met de andere plannen in Uithoorn, zodat binnen de gemeente meer uniforme regels ontstaan. Ten slotte dient het plan te voldoen aan de standaarden uit de SVBP-2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Hieronder staan de belangrijkste aanpassingen aangegeven ten opzichte van het plan uit 2005.

Plangebied

Zoals eerder aangegeven was in het bestemmingsplan van 2005 voor verschillende fases een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Inmiddels zijn een aantal van deze fases uitgewerkt. De fases die nog niet zijn uitgewerkt worden niet meegenomen in deze actualisatie. Door de veranderende vraag van de woonconsument en de economische situatie dienen voor deze gebieden nieuwe randvoorwaarden opgesteld te worden. Zodra hier overeenstemming over is bereikt, zal een aparte procedure doorlopen worden. De gronden waarvoor deze uitwerkingsbevoegdheid voor geldt worden niet meegenomen, waardoor het plangebied kleiner wordt.

Uniformiteit regels

De gemeente Uithoorn probeert zoveel mogelijk uniforme regels in de bestemmingsplannen te hanteren. Op basis hiervan zijn een aantal regeling aangepast. Het gaat om de regeling aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, de bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen en de bouwregels van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van de bestemming Sport.

Bestemming maatschappelijk

Binnen de bestemming Maatschappelijk is een brede school gerealiseerd. De bebouwing van de brede school past niet binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 2005. In onderhavig plan is het bouwvlak vastgelegd op basis van het bouwplan. Daarnaast was in het plan van 2005 de mogelijkheid opgenomen om een hoge woontoren en een onderdoorgang te realiseren. Van deze mogelijkheden is geen gebruik gemaakt en zal ook de komende 10 jaar geen gebruik van gemaakt gaan worden. Zodoende is besloten deze mogelijkheden niet meer op te nemen in het nieuwe plan. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bestemming Maatschappelijk, onder voorwaarden, woningen te realiseren. Deze bevoegdheid is opgenomen om eventuele leegstand in de toekomst op te kunnen vangen.

Luchtvaartverkeerzones

Ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol zijn er beperkende regels. Deze regels worden in alle nieuwe bestemmingsplannen van Uithoorn opgenomen. Voor dit plan wordt de zone LIB 4 opgenomen en de 20 Ke zone. Over deze zones is meer te lezen in hoofdstuk 4.

Evenemententerrein

In het bestemmingsplan Legmeer-West 2005 is een evenemententerrein gelegen. In het bestemmingsplan zijn hiervoor regels opgenomen waarin o.a. is geregeld welke evenementen zijn toegestaan en met welke frequentie. In de afgelopen 10 jaar is de trend van evenementen veranderd, waardoor steeds meer grote festivals georganiseerd worden. Hierdoor moet worden bekeken of de huidige regeling nog geschikt is. Aangezien de gemeente bezig is met het opstellen van een evenementenbeleid, waarin onder andere naar bovenstaande aspecten wordt gekeken, wordt het evenemententerrein niet meegenomen met de actualisatie van het bestemmingsplan. Zodra het evenementenbeleid is vastgesteld, kan integraal een bestemmingsplan voor evenementen worden opgesteld. In dat bestemmingsplan wordt het evenemententerrein Legmeer-West ook meegenomen. De huidige regeling voor het evenemententerrein blijft gehandhaafd tot dat er een nieuw bestemmingsplan voor het evenemententerrein inwerking is getreden.

Baggerdepot

De beheerder wil de activiteiten binnen het baggerdepot uitbreiden. Om deze activiteiten te mogen uitvoeren dient een revisie op de omgevingsvergunning Milieu te worden aangevraagd. Na goedkeuring dient ook het bestemmingsplan aangepast te worden. Indien de vergunning goedgekeurd is voor dat het bestemmingsplan in ontwerp gaat, zal de aanpassing met onderhavig bestemmingsplan meegenomen worden. Indien dit niet het geval is zal voor de uitbreiding van de activiteiten een apart bestemmingsplan opgesteld worden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - SVIR (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied gelden geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening – Barro (2012)

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddegebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van toepassing. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden. Onderhavig plangebied ligt niet in de zone van de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit.

Verder vormt het Rijksbeleid, gezien de ligging van het plangebied en het grotendeels conserverende karakter van het plan geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. Nadien is de structuurvisie een aantal maal gewijzigd. Noord-Holland is in de loop der eeuwen gevormd. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en de klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma. Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van een van de concrete projecten voor Uithoorn. Wel ligt het plangebied binnen de onderstaande zones.

1. Droogmakerijlandschap

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De veenweiden, de droogmakerijen, de West-Friese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en het Blauwe Hart (Markermeer-IJmeer) zijn geliefd en uniek. Ze maken Noord-Holland tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers. Het plangebied wordt aangemerkt als een droogmakerij landschap.

De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Pas na het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden, worden ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied door een ontheffing toegestaan. De "Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen" (ARO) adviseert Gedeputeerde Staten over ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied. De ARO heeft als doel te adviseren over de kwaliteit van beoogde uitbreiding en kwaliteit van de landschappelijke inpassing.

2. Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

Door ondertekening van het Energie- en Klimaatakkoord met het Rijk onderschrijft de Provincie Noord-Holland de energie- en klimaat doelen van het Rijk en ondersteunt ze het Rijk bij de realisatie van de doelen. Deze doelen zijn:

- 2 procent energiebesparing per jaar;

- 30 procent CO₂-reductie in 2020
- 20 procent duurzame energie in 2020.

De Provincie wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Daarom wil de provincie het energieverbruik in samenwerking met gemeenten in het stedelijk gebied, op bedrijventerreinen en in de glastuinbouw zoveel mogelijk beperken en in de resterende vraag met duurzame energie invullen. Binnen het project zal gekeken worden hoe duurzaam met energie omgegaan kan worden.

3. *Fijnmazige waterberging*

Door klimaatsverandering moet in de toekomst anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval. Daarom is meer bergingscapaciteit nodig. De Provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. Hiervoor is de hele provincie aangewezen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijzen. Voor de gemeente Uithoorn is een wateropgave gemaakt met betrekking tot wat er de komende jaren aan extra waterberging nodig is. Gemeentebreed wordt hiervoor naar een oplossing gezocht.

4. *Binnen Bestaand Bebouwd Gebied*

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen', die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied, vraagt om een gezamenlijke oplossingen en inzichten van de juiste organisatie en financiële middelen.

Verder vormt het Provinciaal beleid gezien de ligging van het plangebied en het grotendeels conserverende karakter van het plan geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2010)

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd. De regels van de PRVS vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRVS beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Zones

Het plangebied valt binnen de zone '*Bestaand Bebouwd Gebied*'. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een

grote mate van beleidsvrijheid. Binnen dit gebied is uitbreiding van het aantal woningen ook mogelijk.

Tevens ligt het plangebied binnen de zone '*kleinschalige oplossingen voor duurzame energie*'. Hierbij dienen bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing. Waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Gezien het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied is gelegen, worden er geen bijzondere eisen gesteld aan dit bestemmingsplan door de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP)

Het toenmalige ROA heeft het Regionaal Verkeer en Vervoerplan opgesteld dat in december 2004 door de toenmalige Regioraad is vastgesteld. Het kent een looptijd tot 2015 maar geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen in 2020 en 2030. Iedere twee jaar wordt het Regionaal Verkeer en Vervoerplan door de Stadsregio Amsterdam geëvalueerd. In 2007 en 2009 is dit gebeurd. Hierbij zijn de ontwikkelingen en effectiviteit van het beleid getoetst om dit, indien nodig, bij te kunnen sturen. Er zijn in deze evaluatie geen grote trendwijzigingen geconstateerd, het RVVP van 2004 blijft daardoor op enkele details ongewijzigd.

Het plan kent een aantal functies:

- Het dient als kader voor de verdeling van financiële middelen voor investeringen in regionale infrastructuur (via de Brede Doel Uitkering Verkeer en Vervoer van het ministerie van Verkeer en Waterstaat) en exploitatie van openbaar vervoer.
- Het dient als handvat voor het stellen van prioriteiten voor projecten en activiteiten in de regio.
- Het schept een wettelijk kader voor verkeer- en vervoerbeleid van de zestien gemeenten in de Stadsregio Amsterdam, bijvoorbeeld qua parkeerbeleid, locatiebeleid, regionale infrastructuur.
- Het geeft een overzicht van de inspanningen die van andere partijen worden gevraagd.

Om de uit de mobiliteitsgroei voortkomende bereikbaarheidsopgaven uit te voeren is een samenhangende aanpak van belang die gebruik maakt van de sterke kanten van de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Het bestaande aanbod van het openbaar vervoer en de wegcapaciteit dient optimaal gebruikt te worden. Daarnaast wordt de vraagkant van mobiliteit beïnvloed. De diverse projecten die uit het Regionaal Verkeer en Vervoerplan voortkomen, worden opgenomen in het jaarlijks opgestelde Uitvoeringsprogramma. De hoofdlijnen van het Regionaal Verkeer en Vervoerplan zijn samen te vatten in de volgende vier strategieën. Deze worden ondersteund door een vijfde strategie die gericht is op de organisatie, samenwerking en financiering:

1. Versterking van de samenhang en relaties in en tussen de netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets.
2. Gebiedsgerichte aanpak op basis van de kenmerken van een gebied en de omvang en aard van de verkeersproblemen.

3. Prijsbeleid als effectief instrument om de vraag naar mobiliteit te doseren en bij te sturen.
4. Duidelijke keuzes voor leefbaarheid en veiligheid.
5. Versterking van de resultaatgerichtheid in samenwerking en financiering.

Voor de wijk Legmeer-West zijn in deze visie geen concrete projecten opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

OV-Visie 2010-2030

Op 24 juni 2008 is de OV-visie 2010-2030 getiteld: 'Regionaal OV als impuls voor de Metropoolregio Amsterdam' vastgesteld. In deze visie worden de ambities verwoord voor het toekomstbeeld voor het openbaar vervoer in het gebied van de Stadsregio. De visie sluit aan op de ambities van de Amsterdamse Metropool Regio. De Stadsregio Amsterdam wil de komende 20 jaar het openbaar vervoer sterk verbeteren en uitbreiden. Dit gebeurt door uitbreiding van verbindingen, hogere frequenties en een verbetering van het comfort en betrouwbaarheid voor de reiziger. Hiermee moet het openbaar vervoer het visitekaartje van de Metropoolregio Amsterdam worden.

Om dit te bereiken dient het openbaar vervoer flink uitgebreid te worden. De ruggengraat van het regionale systeem bestaat uit de Amsterdamse Regio Trein. Metro- en hoogwaardige tram- en buslijnen sluiten hierop aan. Het NS-systeem en het onderliggende openbaar vervoer vullen dit verder aan. Daarbij wordt er met hoge frequenties gereden waardoor er geen dienstregeling nodig is en is de reisinformatie voor de hele vervoerketen in kaart gebracht.

De nadruk ligt op knooppunten, belangrijke bestemmingen zijn met maximaal één keer overstappen te bereiken. De wachtruimtes en omgeving dienen ook comfortabel te zijn. De totale investeringen worden op elf miljard euro geschat en worden de komende tijd in een uitvoeringsprogramma ondergebracht.

De OV-visie 2010-2030 is doorvertaald in een aantal concrete noodzakelijke projecten en maatregelen. Deze zijn één op één opgenomen in het Uitvoeringsprogramma van het Regionaal Verkeer en Vervoerplan.

Voor het plangebied zijn in deze visie geen concrete projecten opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

Regionale Woonvisie

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

- Kwantiteit: het bouwen van voldoende woningen en op de korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Metropoolregio Amsterdam is er voor de periode 2010-2030 een woningbouwopgave van 150.000 woningen in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen.
- Kwaliteit: de vraag en aanbod op de woningmarkt moeten meer op elkaar aan gaan sluiten en in nieuwbouw en herstructurering moeten de identiteit en potenties van de gebieden en wijken versterkt worden.
- De beschikbaarheid van de woningvoorraad moet vergroot worden en de doorstroming moet worden verhoogd.

- Er moet ingespeeld worden op de vergrijzing door ook oog te hebben voor welzijn en zorgwoningen.
- Een laatste subdoelstelling is een open (regionale) woningmarkt met zo min mogelijk schotten zodat mensen ruimere keuzemogelijkheden krijgen.
- Bovenregionale afstemming. De Stadsregio signaleert dat de ontwikkelingen in wonen, economie, recreatie en verkeer niet stoppen bij administratieve grenzen en er dus verder gekeken en gesproken moet worden met andere woningmarktgebieden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie (2009)

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.

Het plangebied ligt in het gebied met het tuinstedelijk, economisch gezicht. In de structuurvisie is het gebied aangewezen als woningbouwlocatie in aanbouw. Het gezicht kenmerkt zich door tuinstedelijke woongebieden en bedrijventerreinen, hoogdynamische glastuinbouw en daaraan gerelateerde functies.

Economische visie (2010)

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere “verdienstelijking” van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kan worden.

Woonvisie

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

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt er ingezet op het vergroten

van de variatie en keuzemogelijkheden en op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Nieuwbouw benut de gemeente om leemten op te vullen die de gemeente vanuit de lokale vraag constateert en voor gezinnen. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn er drie speerpunten geformuleerd.

1. *Invloed voor de woonconsument*

Gestreefd wordt naar meer variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van de verschillende woongebieden, door de woonconsument een sterkere positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen.

2. *Betaalbaarheid*

de gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positief van middelinkomens op de woningmarkt te versterken.

3. *Wonen met welzijn en zorg*

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

Voor nieuwbouwwoningen staat onder ander het volgende opgenomen in de visie. De marktomstandigheden vragen om een zorgvuldige fasering en programmering in beperkte aantallen. De gemeente wil fasering en kwalitatieve invulling in overleg met partners vormgeven. Op het moment is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Bij ontwikkeling van de nog te realiseren woningbouwgebieden binnen het plangebied zal hierbij worden aangesloten. Om in te kunnen spelen op de marktomstandigheden worden wederom uitwerkingsbevoegdheden opgenomen.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing. 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. De welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

- Dorpscentrum Uithoorn
- Linten
- Hoofdtoegangswegen vanaf N201

- Stelling van Amsterdam
- Dorpscentrum De Kwakel
- Veenweidegebied en ruilverkaveling
- Thamerdal (tijdelijk)

Voor de overige gebieden is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota aan te wijzen als gebieden waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden. Het plangebied is aangewezen als welstandsvrij gebied.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

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

4.2 M.E.R

Het nieuwe Besluit milieueffectrapportage is per 1 april 2011 van kracht geworden. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn echter wel meer situaties waarvoor een, al dan niet vormvrije, beoordeling moet plaatsvinden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Hierdoor moet voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de D-lijst, maar beneden de daar genoemde drempelwaarde vallen, bepaald worden of een m.e.r.(beoordelings)plicht aan de orde kan zijn. In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan 2.000 woningen, een oppervlak van meer dan 100 ha of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.beoordeling.

m.e.r.-beoordeling

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plangebied bevindt zich in een stedelijke omgeving en is niet als kwetsbaar gebied aangemerkt. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ca. 30 km afstand van het plangebied. Doordat het een conserverend plan betreft binnen het stedelijk gebied en geen extra woningen worden gebouwd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, worden geen negatieve effecten verwacht op het functioneren van het Natura2000-gebied. Een m.e.r.-beoordeling wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie

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

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

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingwaarde (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Uithoorn

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Legmeer-West' betreft een conserverend plan. Verder onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet aan de orde. Wel zullen de verbeelding en de regels voorzien worden van een regeling zodat bij ontwikkelingen in de toekomst getoetst wordt aan het archeologisch beleid.

4.4 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een gemengd gebied. De minimale afstand per categorie is als volgt:

| Categorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------|--|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1000 m | 700 m |
| 6 | 1500 m | 1000 m |

In het plangebied is een bagger- en gronddepot aanwezig. Het depot behoort tot milieucategorie 3.1. Aangezien het een bestaande situatie betreft wordt de huidige situatie gecontinueerd en mogelijk gemaakt via een specifieke bedrijfsbestemming. Bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing kan zich op die locatie alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid. Op deze manier wordt onaanvaardbare hinder uitgesloten. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsbestemmingen aanwezig.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen moet de bodemgesteldheid in kaart worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe functie mag pas worden toegelaten als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Conclusie

Uit het Bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemvervuiling. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Het is daardoor niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal worden bekeken of ter plaatse verontreinigingen bekend zijn of verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Indien nodig zal de bodem worden gesaneerd, zodat deze geschikt is voor de nieuwe functie.

4.6 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "*risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is*". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "*cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is*".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

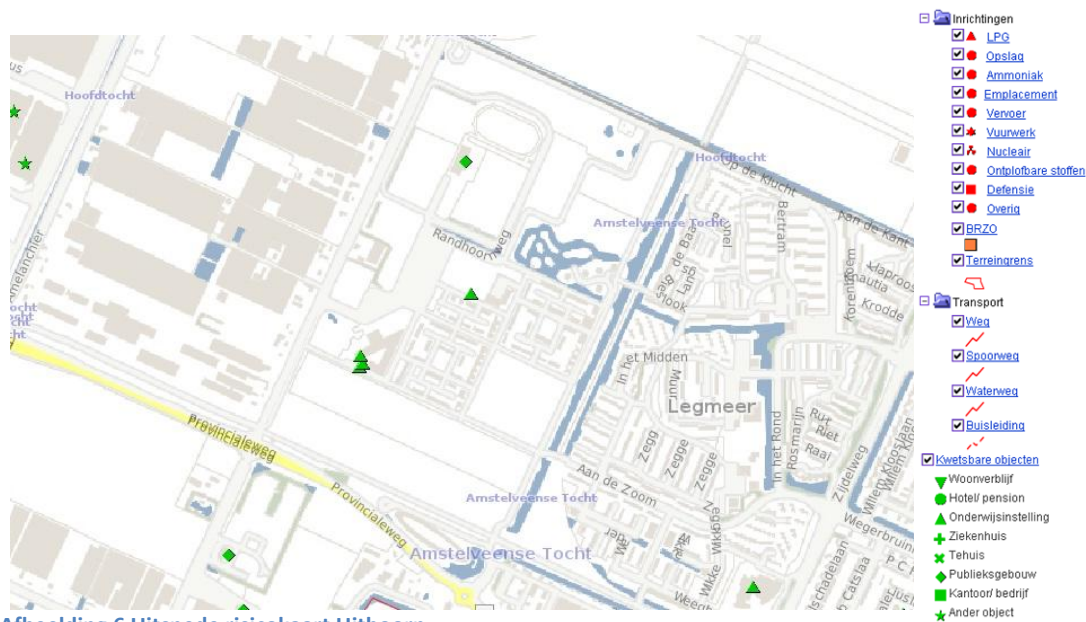
In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 1 april 2015 is het nieuwe besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) vastgesteld. In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Inventarisatie van risicobronnen

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



Afbeelding 6 Uitsnede risicokaart Uithoorn

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten oosten van Uithoorn, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan gesteld 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

Ten noorden van het plangebied is de N201 gelegen en ten zuiden den N196 (Koningin Máximalaan. Op deze wegen vindt weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor het plangebied vormt dit geen belemmering in het kader van externe veiligheid in de wijk Legmeer-West.

Inrichtingen

De Risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat 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.

Advies Brandweer

Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland adviseert de gemeente Uithoorn om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan de volgende aspecten te betrekken.

1. De mogelijke gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk door een ongeval met gevaarlijke stoffen.
2. De (on)mogelijkheden die personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door van de bron af te vluchten of te schuilen.
3. De hulpverlening kan een ongeval niet voorkomen en richt zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied.

En het nemen van maatregelen in de volgende denkrichting te overwegen.

1. Personen in het plangebied voorbereiden op de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.
2. Daar waar mogelijk noodplannen opstellen waarin de ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen zijn opgenomen en deze oefenen.

Het bestemmingsplan is overwegend een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt nabij de vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen. Bij het toepassen van flexibiliteitsbepalingen zal rekening gehouden worden met het advies van de brandweer. Het advies is toegevoegd als bijlage van de toelichting.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Flora en Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. In de Ffw zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffw beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd. De Ffw gaat uit van het '*nee, tenzij*'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan (kunnen) voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan, dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Conclusie

Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan, waardoor ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wanneer panden worden gesloopt, bomen

gekapt of beplanting wordt verwijderd, kan een ecologisch onderzoek aan de orde zijn. Dit zal in het kader van de vergunningverlening op dat moment moeten worden onderzocht. Ook bij de ontwikkeling van de braakliggende terreinen zal rekening gehouden worden met de aanwezige flora en fauna.

4.8 Geluidsaspecten

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

Conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden niet direct nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen of wegreconstructies mogelijk gemaakt waar binnen de geluidzone bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek kan hierdoor achterwege blijven.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het plan draagt derhalve 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van stoffen in de lucht. Naderonderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.10 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingsbesluit

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

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

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



Geel : LIB 4
Paars: 20 KE

Afbeelding 7 Uitsnede Luchthavenindelingsbesluit

Beperkingen bebouwing

Het plangebied ligt voor een deel in een zone met een aanduiding LIB 4. Voor deze zones gelden beperkingen vanwege externe veiligheid en geluidhinder. Voor het beperkingengebied geldt dat er geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan, zoals onder andere woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen. Bestaand gebruik op de datum van inwerkingtreding van het LIB is wel toegestaan. Op basis van een verklaring van geen bezwaar kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken van het verbod op nieuwe gevoelige functies. Zo zijn waar het gaat over woningen afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen.

Contour 20 KE

De locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes zijn gelegen in de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden). Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening worden geen beperkingen opgelegd. Dit geldt derhalve voor het plangebied. Voor gebieden buiten het BBG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden.



Afbeelding 8 Ligging BBG

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingsbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 70 tot 50 meter. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 50 m +NAP. Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 50 m +NAP.



Afbeelding 9 Hoogte beperkingen Schiphol

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekende functies

Het plangebied valt binnen het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingsbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Het bestemmingsplan maakt geen de hierboven genoemde categorieën mogelijk. Zodoende wordt dit beperkinggebied niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 10 Beperkingsgebied vogelaantrekkende functies

4.11 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn voor de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

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 voor het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water-maatregelen, 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.

Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheergebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Om tot een geïntegreerde uitvoering te komen neemt AGV de uitvoering van de neventaken zo veel mogelijk mee in beleid en uitvoeringsprogramma's. In het beleid 'Werken aan water in en met de omgeving 2010-2015' is aangegeven hoe het waterschap de komende periode met hun taken om gaat.

Reguliere taken

- **Veiligheid**
Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- **Voldoende water**
Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- **Schoon water**
De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringkader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en 'schone' afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

Naast de hiervoor beschreven kerntaken voert AGV enkele taken uit die nauw aan het waterbeheer zijn verbonden. Op veel van deze taakvelden zijn andere overheden, instanties en maatschappelijke organisaties leidend. Gemeenschappelijke noemer voor AGV bij het oppakken en uitvoeren van deze taken is de intentie om bewoners en bezoekers een positieve beleving van water en het waterbeheer te geven met als boodschap: water is (ook) om van te genieten. De neventaken die AGV uitvoert zijn op het gebied van vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurwaarden en behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

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

- a. Primaire waterthema's;
- b. ruimtelijke waterthema's;
- c. 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.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend, waardoor een watertoets niet noodzakelijk is.

Alle primaire waterwegen hebben een beschermings- /onderhoudszone gekregen. Deze dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' is in de regels nader uitgewerkt.

Riolering

Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd.

Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie "Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater" opgesteld door AGV/DWR. In het kader van de kwaliteitseisen (grond)water is het volgende van belang:

Materiaalkeuze:

Het gebruik van uitlopende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting een onderbouwing op te nemen met de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Dit borgt dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van 'de ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, lid 1 sub i wordt een 'stedelijke ontwikkeling' beschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In het kort wordt met de ladder gekeken naar de vervangings- en uitbreidingsvraag, de mogelijkheden voor herstructurering of intensivering van bestaande locaties en het benutten van ruimte op locaties elders in de regio.

Om dit wettelijk vast te leggen is artikel 3.1.6 Bro per 1 oktober 2012 uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst luidt als volgt:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Het onderhavige plan betreft een actualiseringsplan. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Derhalve is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder verder niet te worden doorlopen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke en functionele situatie als uitgangspunt dient voor het bestemmingsplan en dat dit nieuwe bestemmingsplan voornamelijk een revisie en actualisering van het vigerende bestemmingsplan behelst.

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

5.1 Verbeelding

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

5.2 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. De gehanteerde bestemmingen worden in 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 dit hoofdstuk.

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 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatieruimte van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Veehouderij 3

De gronden van de veehouderijen met een in hoofdzaak een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering hebben de bestemming ‘Agrarisch – Veehouderij 3’ gekregen. Op deze gronden mogen uitsluitend schuilplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De totale oppervlakte aan schuilplaatsen mag maximaal 80 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk 2,5 meter en 4 meter bedragen.

Artikel 4 Agrarisch – Veehouderij 4

Op de gronden met de bestemming ‘Agrarisch – veehouderij’ is het toegestaan om een grondgebonden veehouderij uit te oefenen, evenals het weiden van dieren en het telen van ruwvoedergewassen. Op deze gronden mogen uitsluitend schuilplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze gronden omgezet worden naar of de bestemming Bedrijf of de bestemming Dienstverlening. In de bijlage van de regels is een kaartbeeld toegevoegd waarop de nieuwe situatie van de locatie is weergegeven.

Artikel 5 Bedrijf

Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Binnen het bouwblok is één bedrijfswoning toegestaan en bedrijfsgebouwen. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Artikel 6 Bedrijf - Baggerdepot

Deze bestemming is bedoeld voor het bagger- en gronddepot dat uitsluitend voor opslag van bagger, slib en grond wordt gebruikt. Ten behoeve van dit bagger- en gronddepot mag er één gebouw worden gebouwd. Dit gebouw mag niet meer dan 10 m² groot en 3 meter hoog zijn. Binnen de bestemming mogen verder uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 7 Dienstverlening

Aan gronden in de straat Haas is de bestemming Dienstverlening toegekend. Dienstverlening is in dit geval niet beperkt tot de zakelijke dienstverlening, doch tot dienstverlening in de ruime zin van het woord. Op deze gronden zijn geen woondoeleinden toegestaan. Echter, met afwijking is het mogelijk om te bouwen buiten bouwvlakken, dan wel de bouwvlakken te verschuiven. Hierdoor ontstaat een mogelijkheid om een praktijkwoning te bouwen. Binnen de bestemming mogen ten behoeve van de bestemming gebouwen worden opgericht. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het

op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen daarbuiten worden gebouwd.

Artikel 8 Gemengd

De locatie in het plangebied waar verschillende functies zitten of mogelijk worden gemaakt hebben een bestemming "Gemengd". "Gemengd" is toegekend aan het perceel ten oosten van het Sportpark gelegen aan de Randhoornweg. Binnen deze bestemming zijn de functies kleinschalige gezondheidsvoorzieningen, kleinschalige medische en paramedische dienstverlening, recreatie, ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, cultuur en ontspanning, verkeersvoorzieningen en de verder hierbij horende voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen ten behoeve van de bestemming gebouwen worden opgericht. Op de verbeelding en in de regels staat aangegeven wat de maximale bebouwingmogelijkheden zijn, zoals bouwhoogten en het bebouwingpercentage.

Artikel 9 Groen

De groenstroken, meeste bermen, houtsingels, oevers en aangelegde parken in de wijk Legmeer West hebben de bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groen, paden, water, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

Artikel 10 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is de vestiging mogelijk van verschillende maatschappelijke voorzieningen. Wat onder deze voorziening wordt verstaan is opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1 van de planregels): "educatieve, sociaal medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen en daarmee gelijk te stellen sectoren". Op de verbeelding en in de regels staat aangegeven wat de maximale bebouwingmogelijkheden zijn, zoals bouwhoogten en het bebouwingpercentage.

Artikel 11 Natuur

De ecologische verbindingszone binnen het plangebied heeft de bestemming "Natuur" met de aanduiding 'ecologische verbindingszone' gekregen. Binnen deze zone zijn beperkte bouwmogelijkheden. Het geen wat aangelegd mag worden is vaak in combinatie met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 12 Sport

De gronden van de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportterreinen met daaraan ondergeschikt horeca, detailhandel en dienstverlening. Daarbij behorende bruggen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding zijn ook toegestaan. Op deze gronden zijn gebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan het bebouwingpercentage dat op de verbeelding staat aangegeven. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. De gebouwen mogen plat worden afgedekt.

Artikel 13 Tuin

De bestemming "Tuin" is op gronden bij 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. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk een erker te bouwen voor de woning.

Artikel 14 Verkeer

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.

Binnen de bestemming Verkeer is achter een aantal woningen de aanduiding 'parkeerterrein' gelegd. Deze gronden behoren bij de woningen maar zijn uitsluitend bedoeld voor parkeren. Binnen deze aanduiding is het toegestaan om een carport te realiseren.

Artikel 15 Water

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 3 meter vanaf het wateroppervlak toegestaan.

Artikel 16 Wonen - 1

De meeste woningen (met uitzondering van de waterwoningen in woongebied 'Beleef Buitendijks') en achterliggende gronden in Legmeer-West zijn als 'Wonen -1' bestemd. De 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.

Artikel 17 Wonen - 2

Door de specifieke regeling die aan de waterwoning in woongebied 'Beleef Buitendijks' is gekoppeld hebben deze de bestemming Wonen-2 gekregen. Naast de mogelijkheden die zij hebben uit de bestemming Wonen zijn hier ook bruggen, dammen, vlonders en steigers mogelijk. En is deze bestemming nauw verbonden met de bestemming 'Water'.

Artikel 18 Leiding – Watertransportleiding

In het zuiden van het plangebied is een watertransportleiding gelegen. Voor de bescherming van deze leiding is hij opgenomen in het plan met de daarbij behorende vrijwaringzone van 10 meter.

Artikel 19 Waarde – Archeologie – 4 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 20 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 22 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor onder andere ondergeschikte bouwdelen en het bouwen van steigers, bruggen, dammen en duikers.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de zone LIB 4 opgenomen en de 20 Ke zone.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 26 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangregels van de bestemmingen vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 28 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Legmeer - West".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat uitgegaan wordt van de bestaande situatie. Daarom zijn er voor de gemeente geen financiële risico's. Op grond van deze gegevens oordeelt de gemeente dat het plan uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Aangezien het bij onderhavig bestemmingsplan gaat om een actualisatie van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om een inloopavond te organiseren. Na deze inloopavond hebben burgers en maatschappelijke organisaties twee weken de gelegenheid om een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn geen reacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van vooroverleg aangepast en heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat en voorzien van een antwoord in de nota zienswijzen. Deze is bijgevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met het Waterschap en Provinciale diensten etc. Het voorontwerp-bestemmingsplan is naar diverse overheden gestuurd voor reactie. De brandweer heeft een reactie ingediend. Deze is samengevat en voorzien van een antwoord in de nota inspraak. Deze is bijgevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.