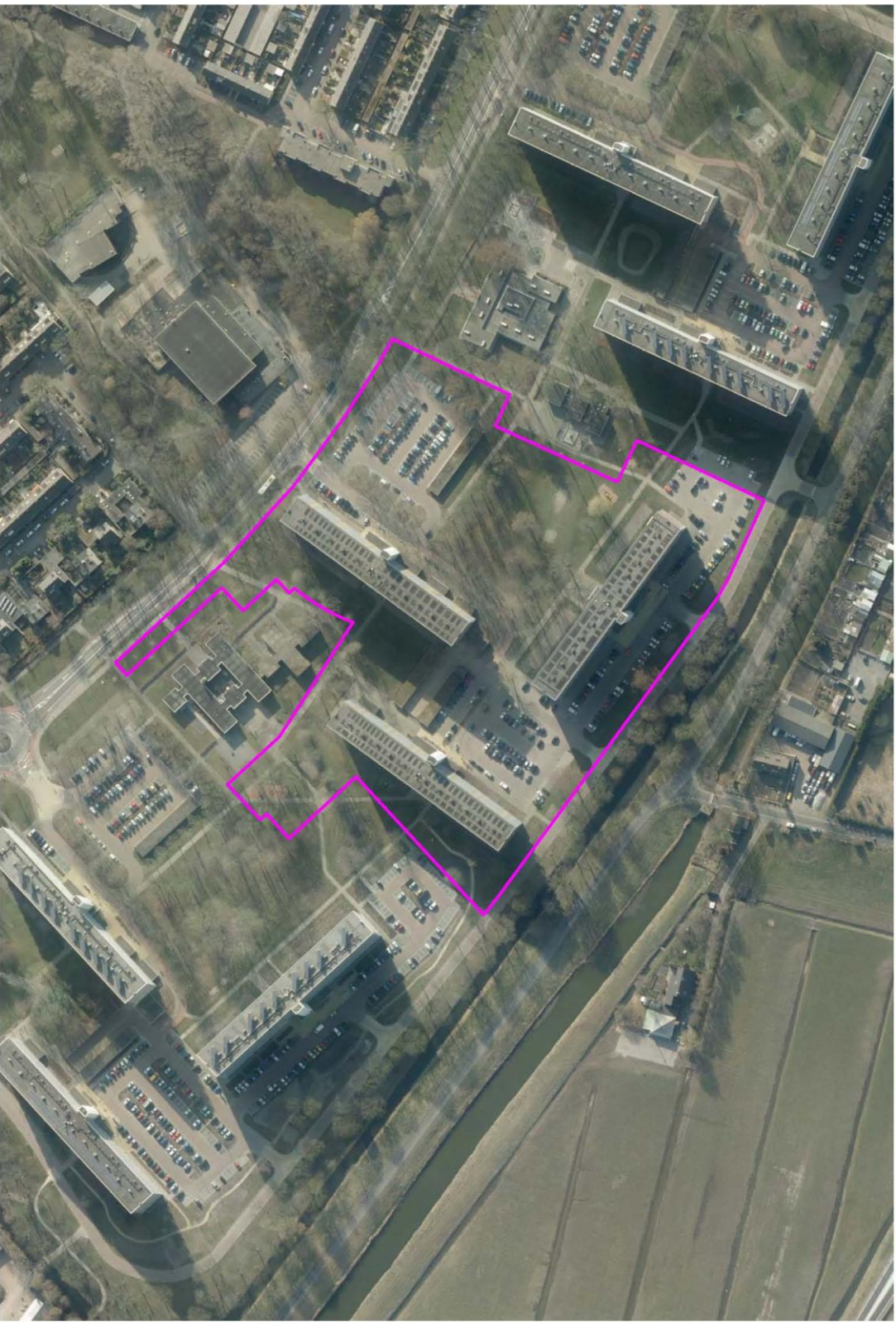


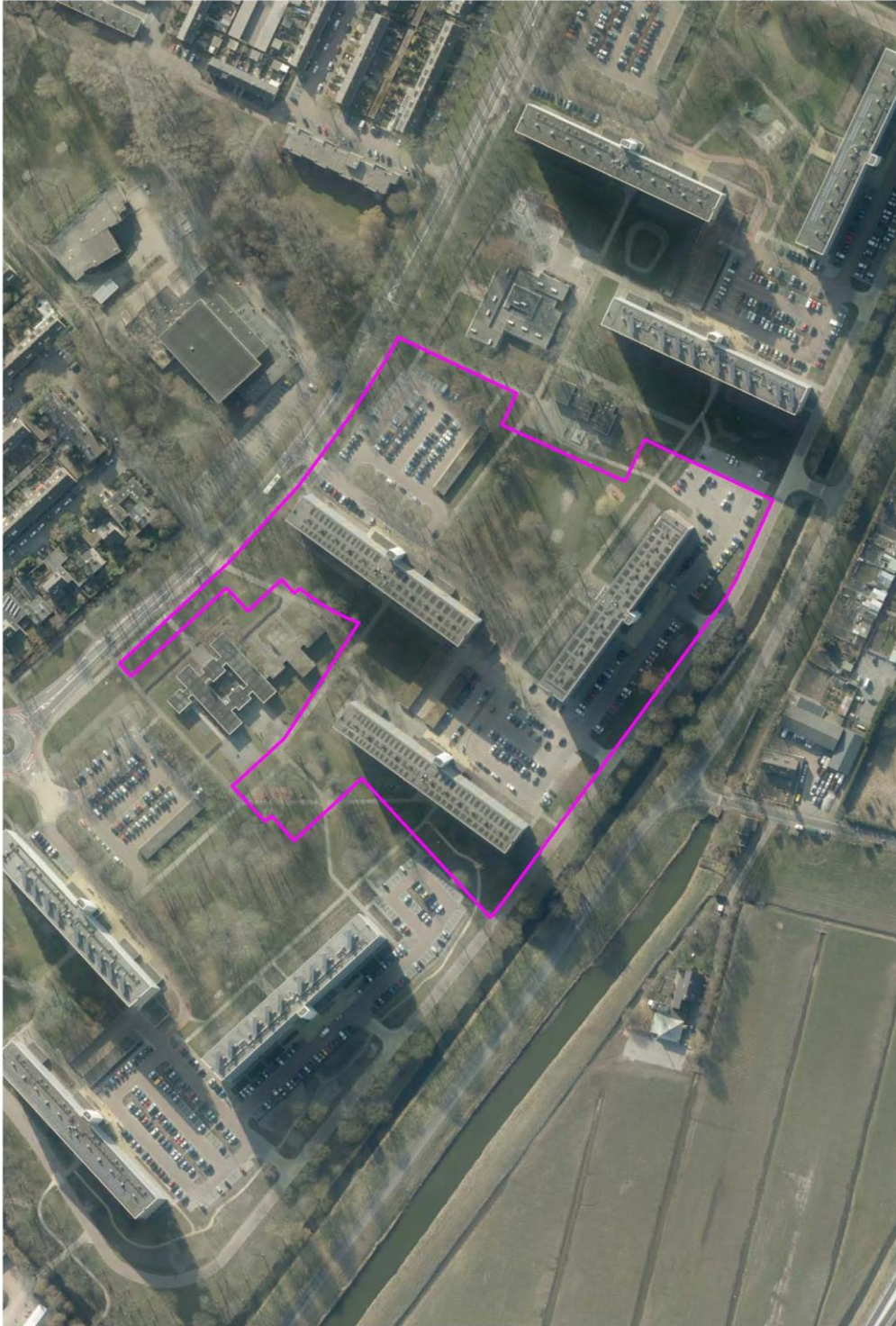




Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Planlocatie	6
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Stedenbouwkundig plan	9
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Regionaal beleid	14
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Archeologie	18
5.3	Bedrijf en milieuzonering	20
5.4	Bodemkwaliteit	21
5.5	Duurzame verstedelijking	22
5.6	Externe veiligheid	23
5.7	Flora en fauna	25
5.8	Geluidsaspecten	27
5.9	Luchtkwaliteit	29
5.10	Water	30
6.	Juridische aspecten	37
6.1	Verbeelding	37
6.2	Planregels	37
6.3	Toelichting op de bestemmingen	38
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de herstructurering van Europarei Midden. In de Europarei is in 1965 besloten negen identieke flats te bouwen met elf bouwlagen als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt. Vanaf begin 2000 zijn de gemeente en de woningbouwcorporatie samen bezig de Europarei te verbeteren door een herstructurering uit te voeren. In 2010 is besloten dat de herstructurering anders moest aangezien de doelen voor leefbaarheid, sociale veiligheid en woningdifferentiatie onvoldoende waren gerealiseerd. Zes van de negen flats zijn vanaf 2000 helemaal opgeknapt, maar met de middelste flats (Churchill-, Straatsburg- en De Gasperiflat) is nog niets gedaan.

In mei 2012 is het Integraal Plan Europarei vastgesteld door de Raad. Dit plan omvat een nieuwbouw woonprogramma in Europarei op de locatie van de drie middelste flats. Naar aanleiding van het Integraal Plan Europarei is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 augustus 2012) en een Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 5 september 2013). Op basis hiervan is een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan Openbare Ruimte uitgewerkt en een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het nieuwe woningbouwprogramma voor het plangebied past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Zijdelwaard'. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de nieuwe woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Echter zal de nieuwbouw in drie fases gerealiseerd worden. Deze fasering wordt verder besproken in hoofdstuk 3.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

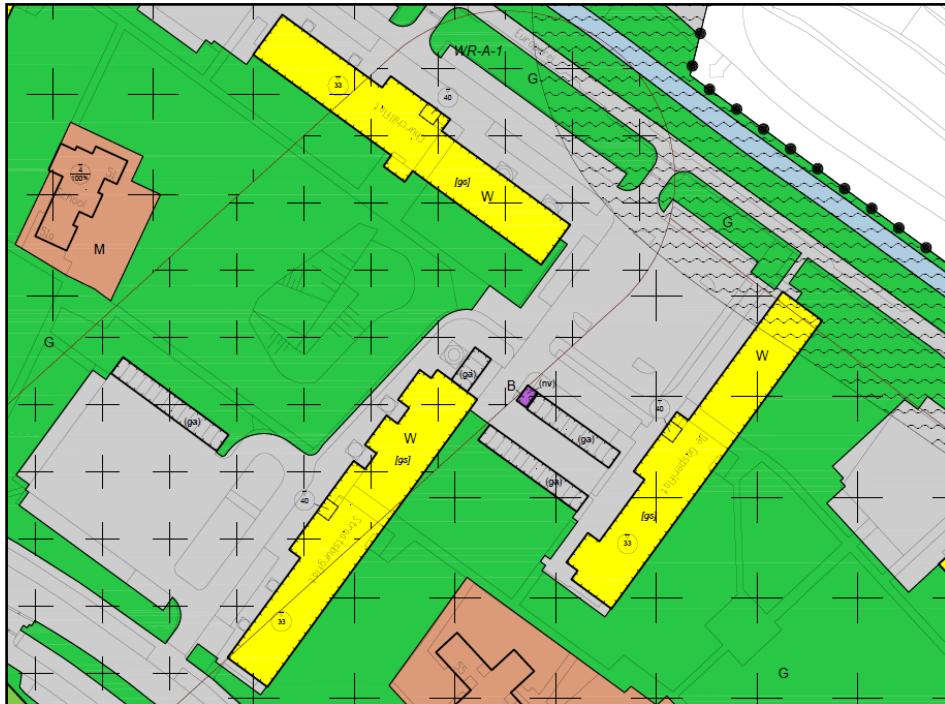
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de wijk Zijdelwaard. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Europarei met daarachter de Hollandsche Dijk en het open veenweidegebied in de gemeente Amstelveen. De Arthur van Schendellaan vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde loopt de plangrens langs basisschool de Vuurvogel, peuteropvang 't Overstapje en de Coudenhoveflat. De plangrens aan de oostzijde loopt langs de Schumanflat en wijkcentrum 't Buurtnest.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Zijdelwaard', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 oktober 2010.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemde bestemmingsplan voor dit plangebied vervangen.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan hebben de huidige flats de bestemming 'Wonen'. Door de aanduiding 'gestapeld' is vastgelegd dat alleen gestapelde hoofdgebouwen zijn toegestaan. De bijbehorende parkeerplaatsen van de flats en de toegangswegen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De overige gronden zijn bestemd met de bestemming 'Groen'.

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 is de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk is de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de planologische en milieukundige randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de juridische opzet van het bestemmingsplan weer. Afgesloten is met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.



Afbeelding 3 Bestaande situatie

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst is de ligging op grotere schaal toegelicht, vervolgens is ingegaan op de totstandkoming van het gebied.

2.1 Ligging in groter verband

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

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. Het zijn met name deze (f)actoren die maken dat er samenwerking in de regio wordt gezocht. Deze samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam. De Metropoolregio is een unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid. De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.

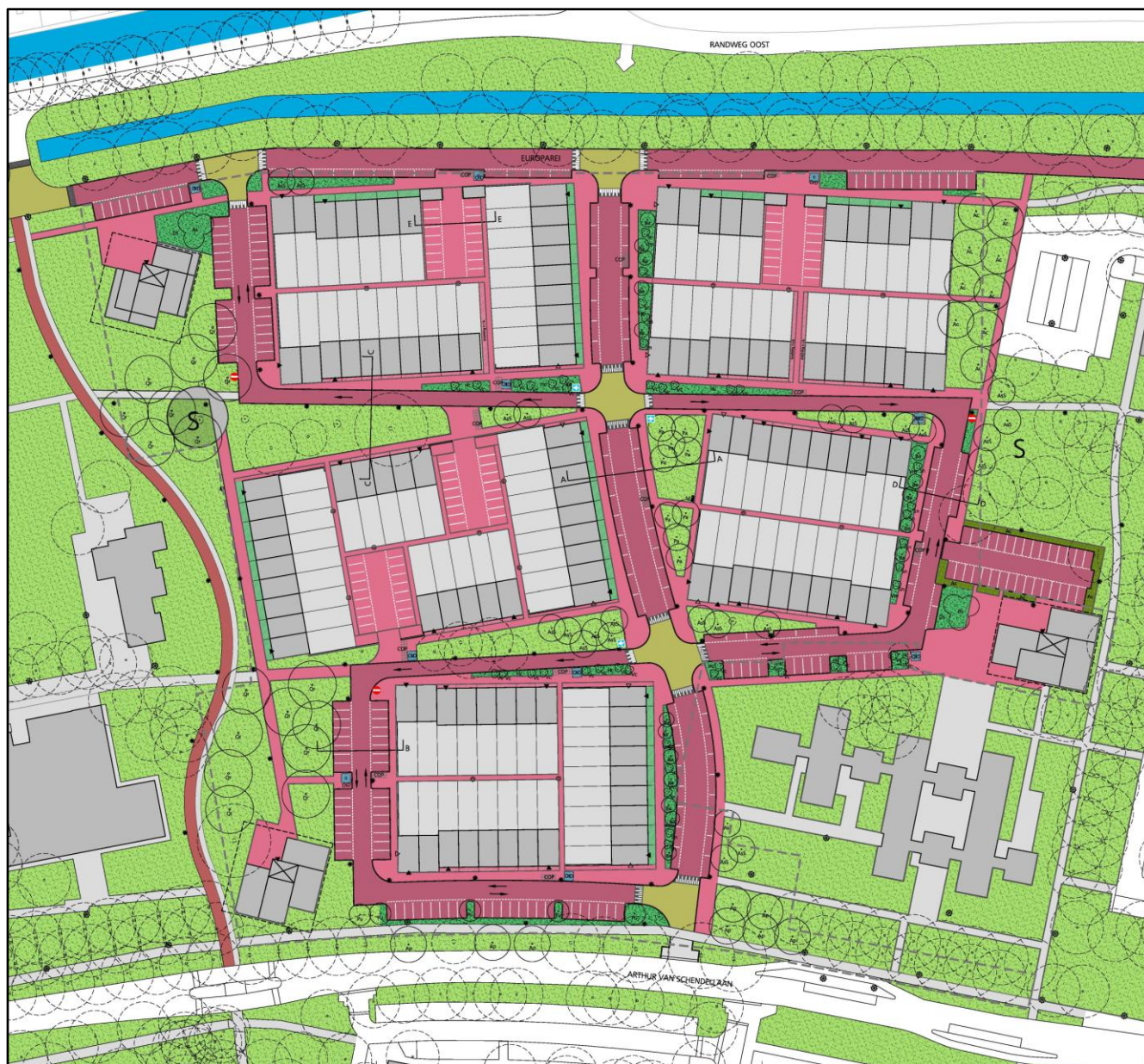
2.2 Planlocatie

De hoogbouw van Europarei in de wijk Zijdelwaard is erg bepalend voor het silhouet van Uithoorn vanuit de Amstelveense zijde. Deze flats aan de noordrand van het plangebied waren in de eerste plannen voor Zijdelwaard niet voorzien, maar werden noodzaak door de toenemende vraag naar woonruimte in de jaren zestig. De eerste plannen voor de zone waren divers en sloten goed aan bij de reeds bestaande bebouwing van Zijdelwaard, maar door de toenemende druk op de woningmarkt werd in 1965 besloten tot de bouw van 9 flats met 11 bouwlagen. De aansluiting met het bestaande gebied werd minder en ook de diversiteit verdween, omdat besloten werd maar één type flat te realiseren.



Afbeelding 4 De 9 flats aan de Europarei

Vanaf begin 2000 zijn de gemeente en de woningbouwcorporatie samen bezig de Europarei te verbeteren door een herstructurering uit te voeren. In 2010 is besloten dat de herstructurering anders moest aangezien de doelen voor leefbaarheid, sociale veiligheid en woningdifferentiatie onvoldoende waren gerealiseerd. Zes van de negen flats zijn vanaf 2000 helemaal opgeknapt, maar met de middelste flats (Churchill-, Straatsburg- en De Gasperiflat) is nog niets gedaan.



Afbeelding 5 Stedenbouwkundig plan (atelier Dutch)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

De drie middelste flats (Churchill-, Straatsburg- en De Gasperiflat) aan Europarei Midden, met 381 woningen, zullen gesloopt worden. Hiervoor in de plaats zullen circa 200 nieuwe woningen gerealiseerd worden volgens een nieuw stedenbouwkundig plan.

Het concept van het stedenbouwkundig plan voor Europarei Midden gaat uit van een logische en vanzelfsprekende inpassing op de locatie. Uitgegaan wordt van bestaande structuren en kwaliteiten. Alleen zo krijgt het plan een goede inbedding in de context. Door omliggende wegen, paden en groenstructuren door te trekken en daarop aan te sluiten blijft de huidige structuur gehandhaafd, zowel ruimtelijk-visueel als functioneel.



Afbeelding 6 Stedenbouwkundig concept (atelier Dutch)

Verder creëert het plan voor Europarei Midden een kans om niet alleen bestaande verbindingen in Europarei en Zijdelwaard te handhaven, maar ook om nieuwe verbindingen te maken. Door op een hoger schaalniveau nieuwe verbindingen te maken (groenstructuren, fietsroutes, etc.), wordt Europarei Midden de nieuwe schakel tussen winkelcentrum Zijdelwaardplein / park De Scheg enerzijds en de Bovenkerkerpolder (Amstelveen) anderzijds.

Deze groene structuren zijn bepalend voor het concept. Alleen op die manier biedt de sloop van de flats een aantal kansen: een ruimtelijke relatie leggen tussen de verschillende groene plekken. Het park bij sporthal de Scheg kan via Europarei Midden een groene verbinding krijgen naar het noorden. De groene relatie biedt ook de kans om een functionele verbinding te leggen in de vorm van een langzaam verkeersroute door het

groen van Europarei naar het winkelcentrum Zijdelwaard. Hiermee geeft de locatie iets aan de stad en krijgt, omgekeerd, de locatie een betekenis vanuit de stad.

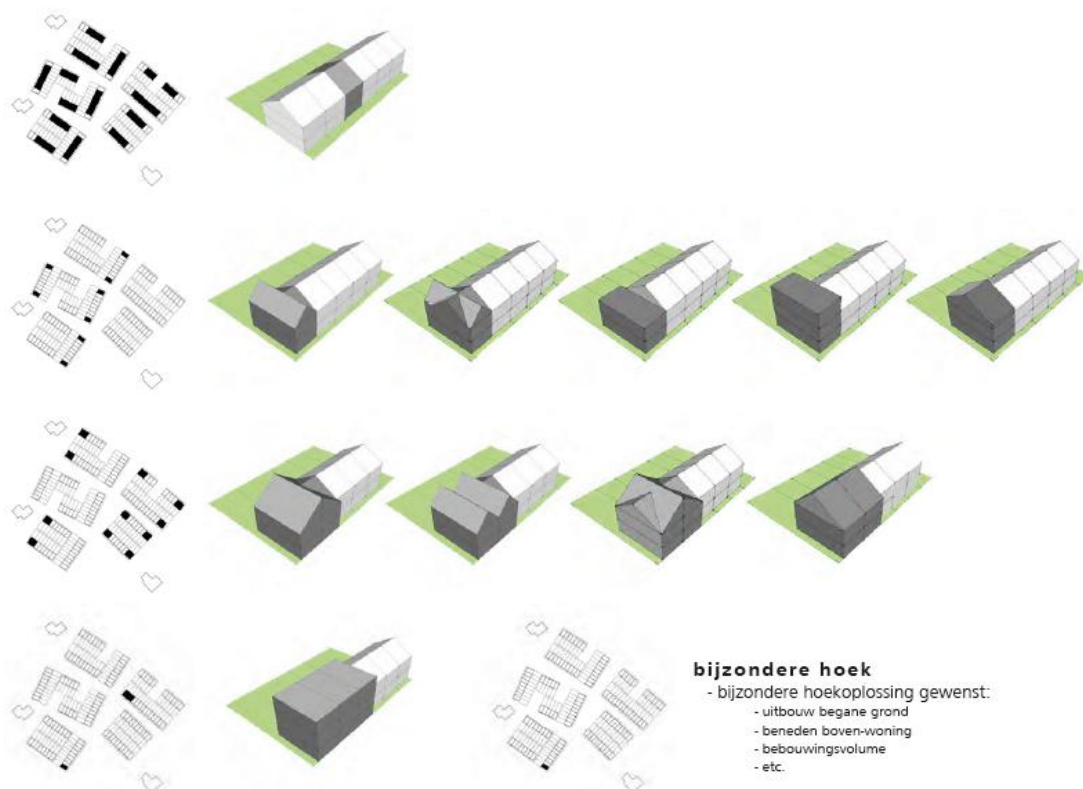
Het nieuwe woonmilieu ondersteunt deze ambities: In Europarei Midden komt een ontspannen en groen woonmilieu. Het Park de Scheg wordt doorgetrokken tot aan de straat Europarei, en in dit groen worden nieuwe woningen en urban villa's gerealiseerd. Een afwijkende stedenbouwkundige morfologie (anders dan Zijdelwaard of Europarei) en een afwijkende typologie (vooral grondgebonden i.p.v. de flats die er nu staan) versterken het idee van 'wonen in het groen' en draagt bij aan de woningdifferentiatie.



Afbeelding 7 Stedenbouwkundig concept (atelier Dutch)

Het plan is geënt op de verschillende oost-westlijnen: de Arthur van Schendellaan aan de zuidkant, Europarei aan de noordkant en de twee woonpaden in het gebied die voortkomen uit de routes en onderdoorgangen van de overige flats. Aan deze oost-weststructuur worden nieuwe noord-zuidlijnen toegevoegd: het doorgetrokken Park de Scheg met een fietsroute en een slingerende buurtlaan. De oost-west en noord-zuidstructuren vormen tezamen een grid dat zich vervormt naar de omgeving: het is geen orthogonaal grid maar met ontspannen lijnen, geknikt of gebogen. In dit grid zijn de woonblokken gelegd, allemaal met een eigen richting. De openbare ruimte is een 'resultante' daarvan, waardoor de woonpaden zich als een scheg 'openen' naar het groen. De oost-westlijnen handhaven het zicht door het hele gebied heen: je kunt helemaal door het nieuwe buurtje heen kijken. Hierdoor wordt Europarei Midden overzichtelijk en intiem tegelijk.

Door het parkeren zoveel als mogelijk aan de rand van het plangebied, aan de buurtlaan en binnen de woonblokken te concentreren kunnen de woonpaden vrij van parkeren blijven. De woonpaden krijgen een groene inrichting waar de auto 'te gast' is. De groene woonpaden verbinden het grote groen en de speelplekken aan weerszijden van Europarei Midden en ondersteunen het concept van het ontspannen groene woonmilieu. De overige benodigde openbare ruimte wordt tegen de randen van het gebied en het bestaande groen gelegd: er worden dus geen 'achterkanten' gemaakt naar het openbare groen. Hierdoor wordt de sociale veiligheid verbeterd.



Afbeelding 8 Mogelijkheden accenten op de hoeken

Fasering

Vanwege de economische uitvoerbaarheid en om te kunnen voldoen aan de wensen van de woonconsument is besloten het plan in drie fases te realiseren. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van 'fase Straatsburgflat' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voor de andere twee fases geldt dat het vigerende bestemmingsplan 'Zijdelwaard' wordt overgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. Met deze bevoegdheid kunnen later de andere woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.



Afbeelding 9 Fasering plangebied

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, 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 geldt geen van de opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' relevant. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Het plangebied ligt op ruim 1,5 kilometer van de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de hierboven genoemde projecten.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie 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 en dan 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).

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.

4.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie

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

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

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

- Kwantiteit: de bouwopgave. Centraal staat het bouwen van voldoende woningen;
- Kwaliteit: identiteit van de regio en deelgebieden. Het aansluiten van vraag en aanbod op elkaar;
- Vergroot de beschikbaarheid van de woningvoorraad;
- Vergrijzing/vergroening in beeld brengen op lokaal niveau;
- Creëer een open woningmarkt;
- Bovenregionale afstemming.

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

Regionaal verkeer- en vervoersplan

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

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

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

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

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdpijnen.

Visie op hoofdpijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten, namelijk het tuinstedelijk/economisch gezicht en het landelijke gezicht, met daartussen een overgangszone.

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veiling-gerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.
- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

Het plangebied ligt in het tuinstedelijk, economische gezicht van Uithoorn. Tuinstedelijke woonmilieus hebben betrekking op de stedelijke en dorpse uitbreidingen van vooral naoorlogse woongebieden. Kenmerkend aan tuinstedelijkheid is dat de wijken vooral bestaan uit woningen met vaak een wijk- of buurtcentrum, watersingels en groene straat profielen. Tuinstedelijkheid kent zowel laagbouw (woningen met tuin) als hoogbouw. Kenmerkend is verder het rustig wonen en de groen/blauwe sfeer. Tuinstedelijkheid is niet per definitie te vatten onder een dichtheid.

Voor het gebied Europarei is de volgende specifieke opgave in de structuurvisie omschreven:

“Het resultaat van de herstructurering van de eerste zes flats evalueren en op basis daarvan de aanpak van de laatste drie flats bepalen. Streven naar verbeteren van de stedenbouwkundige relatie met de wijk Zijdelwaard.”

Economische visie

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. 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 kunnen 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 vanuit de lokale vraag geconstateerd wordt en voor gezinnen. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn er drie speerpunten geformuleerd.

1. Invloed voor de woonconsument

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

2. Betaalbaarheid

de gemeenten wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positie 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. Per project worden volkshuisvestelijke uitgangspunten geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie. De gemeente heeft zich de afgelopen periode intensief ingezet om via consument gericht bouwen de invloed van de woonconsument te vergroten

Typering Europarei

In Europarei staan negen huurflats uit de jaren '60 en '70, in een ruime, groene omgeving. De waardering van woning en omgeving ligt lager dan gemiddeld in Uithoorn. In Europarei ziet men relatief veel (jonge) alleenstaanden en wat minder gezinnen dan gemiddeld. Bijna twee derde van de huishoudens in Europarei heeft een laag inkomen. Europarei kent een goed aanbod dagelijkse voorzieningen. Europarei vervult een belangrijke functie op de woningmarkt voor starters en mensen die relatief snel een woning nodig hebben. In Europarei ligt het aandeel vestigers in de huur hoger dan in de rest van Uithoorn. Dit gebied is minder populair onder woningzoekende huurders dan de rest van Uithoorn. Zes flats zijn gerenoveerd en er zijn plannen gemaakt voor verdere aanpak van het gebied waarin fysieke en sociale maatregelen zijn verwoord.

De strategie voor Europarei is het doorzetten van de vernieuwing. De gemeente werkt samen met Eigen Haard aan het verbeteren van Europarei. De aanpak beslaat het hele spectrum sociaal-economisch-fysiek en is verwoord in het Integrale Plan Europarei (2012). De sociale inzet is gericht op een veilige en leefbare woonomgeving en op sociale stijging van bewoners. Fysiek is al veel geïnvesteerd in Europarei. Om eenzijdigheid van de buurt te doorbreken zal het vervolg op een andere manier worden ingestoken. Eigen Haard is aan zet, binnen de gestelde randvoorwaarden.

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.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 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.

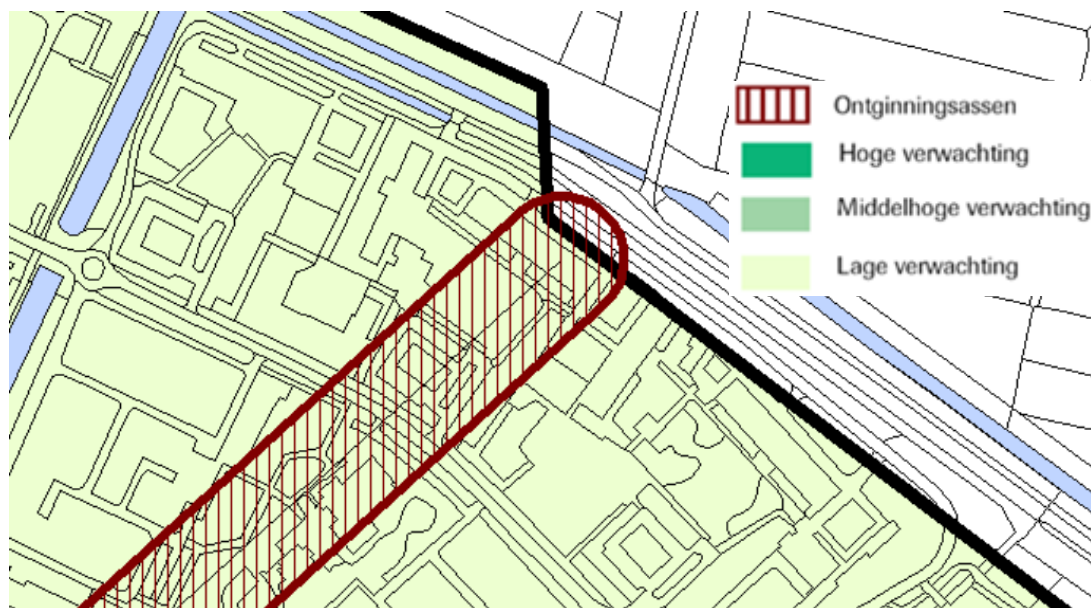
5.2 Archeologie

Archeologische beleidsadvieskaart

In 2010 heeft de gemeente het 'Archeologiebeleid voor de gemeenten Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft de 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 voorwaarde verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarde wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingwaarde. Daarnaast is binnen het plangebied een ontginningsas gelegen.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

Ontginningsassen

Het gebied met de ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m² langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

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.

Onderzoek

Voor het plangebied is in september 2014 een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek¹ uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde bureau- en verkennend onderzoek kan worden gesteld dat de kans op archeologische resten uit de periode laat paleo- tot en met mesolithicum onduidelijk is. Eventuele resten uit deze periode bevinden zich echter dieper dan 6 m –mv en zullen daarom bij de voorgenomen werkzaamheden waarschijnlijk niet worden bedreigd.

In het westelijke deel van het plangebied heeft waarschijnlijk veenontginning plaatsgevonden. De aanwezigheid in de rest van het plangebied van brokken veen in de top van de natuurlijke bodem duidt op hoog energetische afzettingen zoals overstromingen waarbij het veen en de top van de klei is weggeslagen en vervolgens weer langzaam is afgezet. Als er archeologische sporen in de top van de klei aanwezig zijn geweest, zullen deze hierbij verloren zijn gegaan. De oxidatie van het veenpakket lijkt er op te duiden dat het gebied mogelijk toegankelijk was vanaf de ijzertijd.

Er kunnen dus eventueel nog sporen in de top van het veen aanwezig zijn. Uit het bureauonderzoek is echter gebleken dat voor deze periode tot en met de vroege middeleeuwen een lage verwachting geldt.

Voor archeologische resten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd geldt een hoge verwachting. Resten uit deze periode komen meestal voor in een duidelijk herkenbaar pakket dat zich sterk aftekent in het bodemprofiel. Een dergelijk pakket is echter niet aangetroffen bij dit onderzoek. In plaats daarvan is in het op het veen gelegen klei- of zandpakket dikwijls recent baksteen aangetroffen, hetgeen wijst op verstoringen van recente aard. De verwachting voor deze periode kan derhalve worden bijgesteld naar laag.

¹ Archeologisch onderzoek Europarei te Uithoorn, Aeres Milieu, AM13274, 23 september 2014

Het advies luidt dan ook dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht om de voorgenomen bouwwerkzaamheden uit te voeren. Uitzondering hierop is indien de verstoring dieper reikt dan 5,5 m –mv. Derhalve kan in het bestemmingsplan een beschermende maatregel worden gegeven voor deze diepere niveaus.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk krijgen van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet worden uitgesloten dat er (diepere) archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld.

Conclusie

Mits er geen werkzaamheden dieper dan 5,5 m-mv worden uitgevoerd vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.3 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 rustige woonwijk.

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 de omgeving van het plangebied zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

functie	adres	SBI-code / categorie	richtafstand	bestaande afstand tot woningen	nieuwe afstand tot woningen
Peuteropvang 't Overstapje	Arthur van Schendellaan 51	8891 / cat. 2	30 m	30 m	23 m
Basisschool De Vuurvogel	Arthur van Schendellaan 53	852 / cat. 2	30 m	23 m	23 m
Dansschool Jolanda van Beek	Arthur van Schendellaan 57	8552 / cat. 2	30 m	27 m	24 m
Wijkcentrum 't Buurtnest	Arthur van Schendellaan 59	94991 / cat. 2	30 m	34 m	22 m
Sporthal De Scheg	Arthur van Schendellaan 100	931 / cat. 3.1.	50 m	54 m	51 m

De afstanden tussen de bestaande voorzieningen en de nieuwe woningen zijn ongeveer gelijk aan de afstanden tussen de bestaande voorzieningen en bestaande woningen. Het betreft voorzieningen in maximaal categorie 2, die als acceptabel binnen een woongebied worden gezien. Alleen de sporthal valt in een hogere categorie (categorie 3.1.), maar hierbij wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Verkennd bodemonderzoek

In september 2014 is een verkennd bodemonderzoek² uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Europarei te Uithoorn.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond, met uitzondering van mengmonster MM4 en MM5, licht verontreinigd is met kwik, PAK en/of som PCB. De ondergrond is met uitzondering van de mengmonsters MM8 en MM9 licht verontreinigd met kwik, lood, zink en/of PAK. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en vluchtige aromaten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

² Verkennd bodemonderzoek Europarei te Uithoorn, Aeres Milieu, AM13274, 24 september 2014

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5 Duurzame verstedelijking

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is van toepassing op alle bestemmingsplannen die vanaf 1 oktober 2012 worden vastgesteld. De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd.

Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

Trede 1.:

Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;

Trede 2.:

Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;

Trede 3.:

Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Toetsing ladder duurzame verstedelijking

In dit geval betreft de planontwikkeling de vervanging van 381 flatwoningen door circa 200 beter in de huidige woningmarkt passende laagbouwappartementen en appartementen. Het

plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied. Hierdoor voldoet het plan aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

5.6 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. Het groepsrisico hoeft alleen te worden verantwoord voor zover het plangebied in het invloedsgebied van het risicobedrijf ligt

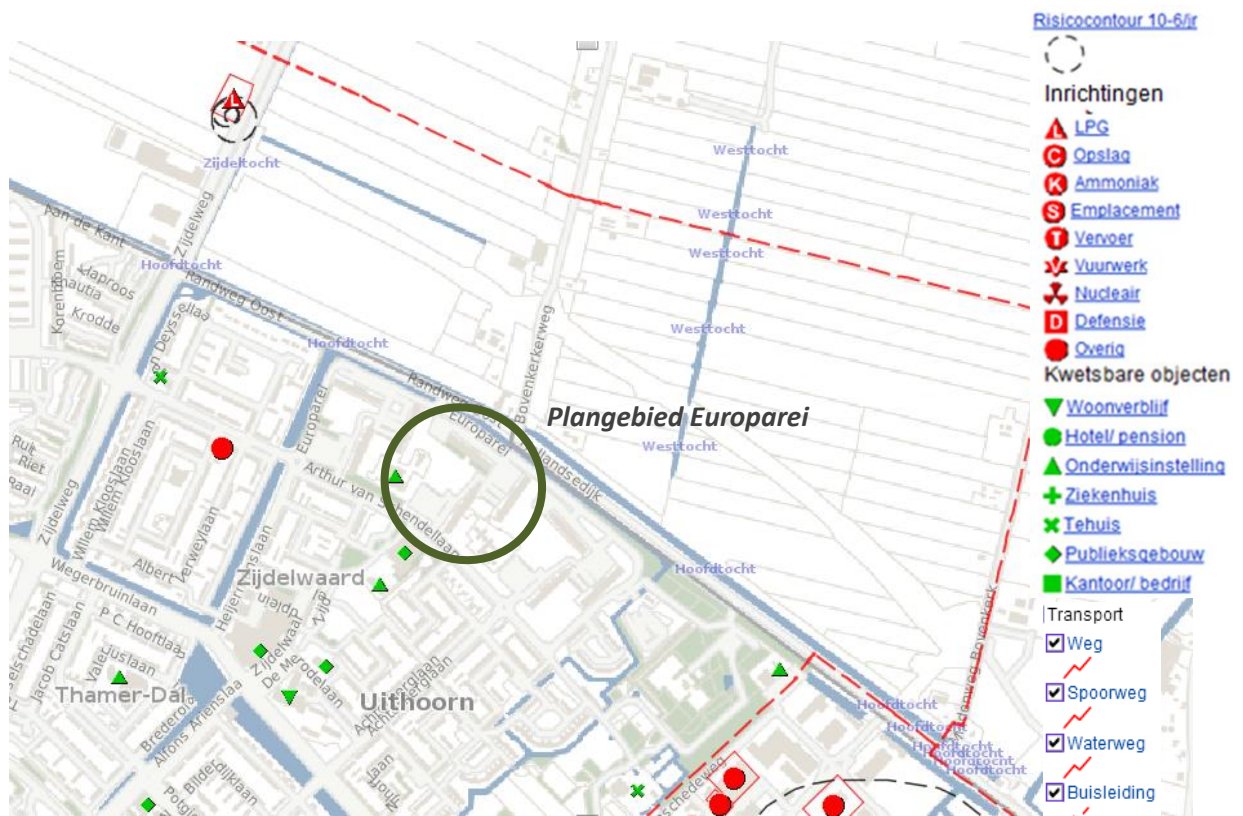
Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 18 december 2012 heeft er voorpublicatie plaatsgevonden van het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Btev). 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 belemmeringenstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie van risicobronnen



Afbeelding 11 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. Op het bedrijventerrein, dat op 600 meter ten oosten van het plangebied is gelegen, zijn een drietal inrichtingen die onder Bevi vallen en die een mate van risico met zich meebrengen. Deze leggen echter geen beperkingen op voor wat betreft het Plaatsgebonden Risico 10^{-6} , aangezien het plangebied Europarei buiten de deze contouren is gelegen.

Groepsrisico

Als basis voor de verantwoording van het groepsrisico heeft Peutz een notitie³ opgesteld. In deze notitie wordt het volgende geconcludeerd.

³ Externe veiligheidsaspecten bestemmingsplan Europarei Midden te Uithoorn, 3 december 2014, referentie: O 15550-1-NO-001

Uit de notitie komt maar voren dat alleen de inrichtingen van Koppers en Rütgers relevant zijn voor de externe veiligheid ter plaatse van het plangebied. Dit is het geval omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen. In de huidige vergunde situatie is sprake van een relatief hoog groepsrisico ten gevolge van Koppers en Rütgers. Bij Koppers en Rütgers zijn inmiddels een aantal saneringsmaatregelen doorgevoerd. Aangezien deze situatie nog niet is vergund kan hier thans niet op worden geanticipeerd. Wel kan worden aangegeven dat als gevolg van hiervan de risico's nu en in de toekomst lager zullen liggen dan thans is het rapport is gepresenteerd.

In de rapportage is (op kwalitatieve wijze) het effect van het plan op de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico niet zal toenemen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Alle aspecten die van belang zijn voor een goede verantwoording van het groepsrisico zijn in deze rapportage behandeld.

Transport over de weg

Binnen de gemeente Uithoorn zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, te weten de N201 en de N521. Beide wegen lopen op respectievelijk 290 meter en 95 meter. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen een 10^{-6} risicocontour heeft.

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 spoor

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

Transport per Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat op ongeveer 560 meter ten noorden van het plangebied een hoge druk aardgasleiding (W-529-02-KR-003) van de gasunie aanwezig is. Gelet op het invloedsgebied (70 meter) van de leiding is een groepsrisico berekening niet van toepassing voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze leiding heeft verder geen beperkingen of invloed heeft op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.7 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden. In de Ffwet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffwet 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 Ffwet 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 Ffwet 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.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Botshol) ligt op ruim 5 kilometer van het plangebied aan de andere zijde van de Amstel in de provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van of binnen de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied. Er is om die reden geen bezwaar op de geplande ingrepen vanuit het oogpunt van de Natura-2000.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied Europarei ligt op ruim 1,5 kilometer van de dichtstbijzijnde gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (Zijdelmeer). Tussen het plangebied Europarei en deze gebieden liggen de bestaande woonwijken Zijdelwaard en Thamerdal. De planontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de ecologische hoofdstructuur.

Quick scan flora en fauna en vleermuizeninventarisaties

Aan de hand van een literatuurstudie, een veldbezoek en een vleermuisinventarisatie volgens vleermuisprotocol heeft Elsken Ecologie⁴ in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er(mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn of zijn te verwachten. Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden.

Uit de literatuurstudie kwam de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. De literatuurstudie is de leidraad van het veldbezoek en er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van deze soorten tijdens het veldbezoek van 23 juli 2015.

Tijdens het veldbezoek op 23 juli en de vier vleermuisinventarisaties zijn enkele middels de Flora en faunawet beschermde soorten binnen het plangebied aangetroffen. Het struweel nestgelegenheid aan algemene soorten als o.a. winterkoning, ekster en merel. Deze nesten zijn beschermd tijdens het broedseizoen en wanneer de nesten bezet zijn met eieren of jongen. Buiten het broedseizoen, zijn er wat betreft vogels geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Daarnaast zijn er tijdens de vier inventarisaties voor vleermuizen beschermde functies voor vleermuizen aangetroffen. Het gaat om twee locaties waar zomerverblijfplaatsen en een

⁴ Elsken ecologie, Quickscan en vleermuizeninventarisatie “Europarei”, 24-07-2015

paarverblijfplaats zijn aangetroffen. Deze verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en voordat de ruimtelijke ingrepen kunnen plaatsvinden moet ontheffing voor artikel 11 flora en faunawet worden aangevraagd. In deze ontheffingsaanvraag moet tevens worden aangegeven hoe overtreding van artikel 9 (doden en/of verwonden) en artikel 10 (opzettelijk verontrusten) van beschermde soorten wordt voorkomen. Voor een succesvolle ontheffingsaanvraag moet de juiste mitigatie en compensatie voor de gewone dwergvleermuis en de genoemde verblijfplaatsen worden beschreven. Hoe worden de verloren gegane functies gemitigeerd voorafgaand en tijdens de werkzaamheden en gecompenseerd na de werkzaamheden?

Het plangebied ligt niet binnen (de invloedssfeer van) de Ecologische Hoofdstructuur. Tijdens het toetsen van de mogelijke invloed van de ruimtelijke ingrepen kwam naar voren dat de vier hoofdaspecten van de EHS niet in het geding komen. Derhalve is er vanuit dit perspectief geen bezwaar op de geplande werkzaamheden. Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt hemelsbreed op ongeveer vijf en een halve en een halve kilometer van het plangebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet op de geplande ingrepen binnen plangebied de Europarei.

Voor alle flora en fauna geldt de zorgplicht ongeacht hun zeldzaamheid of beschermingsstatus. Van de initiatiefnemer wordt verwacht zorgvuldig om te gaan met alle flora en fauna. In het geval er twijfel bestaat over het welzijn van of er dieren worden aangetroffen en/of verwond tijdens de ruimtelijke ingrepen dan dient er contact te worden opgenomen met een erkend ecooloog.

Conclusie

In het plangebied zijn beschermde soorten aangetroffen. Het struweel nestgelegenheid aan algemene soorten o.a winterkoning, ekster en merel. Deze nesten zijn tijdens het broedseizoen beschermd. Buiten het broedseizoen zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Daarnaast zijn voor vleermuizen beschermde functies voor vleermuizen aangetroffen. Deze verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en voordat de ruimtelijke ingrepen kunnen plaatsvinden moet ontheffing worden aangevraagd.

De planologische voortgang van het plan schaadt de vleermuizen niet. Voorafgaand aan fysieke werkzaamheden zal een omgevingsvergunning voor het slopen en voor het bouwen worden aangevraagd. Een onderdeel hiervan is de benodigde ontheffing, met als onderdeel van de ontheffing een migratie en compensatieplan.

5.8 Geluidsaspecten

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

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan

een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. De 3 huidig aanwezige flatgebouwen worden gesloopt en in de plaats komen 3 appartementencomplexen en circa 124 grondgebonden woningen terug.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zones van de N201, Europarei, Arthur van Schendellaan en de Randweg-Oost. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De berekende geluidbelasting (inclusief de aftrek van 2 dB overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) ten gevolge van de N201 bedraagt ten hoogste 48 dB ter plaatse van de beoogde gevoelige objecten. Ter plaatse van de gevoelige objecten binnen het plan bedraagt de geluidbelasting inclusief 5 dB aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder ten gevolge van de Arthur van Schendellaan ten hoogste 57 dB. De berekende geluidbelasting (inclusief de 5 dB aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) ten gevolge van de Europarei bedraagt ten hoogste 59 dB ter plaatse van de beoogde gevoelige objecten. Ten gevolge van de Randweg-Oost bedraagt de geluidbelasting inclusief 5 dB aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder ten hoogste 49 dB ter plaatse van de gevoelige objecten binnen het plan.

Ten gevolge van het wegverkeer op de N201 wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van een aantal gevels vanwege de overige beschouwde wegen niet gerespecteerd. De overschrijdingen treden zowel op ter hoogte van de begane grond als op de eerste verdieping. Maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend en stuiten op overwegende bezwaren. Aan de ontheffingscriteria en voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid is voldaan. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. De gemeente wordt verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen overeenkomstig de rekenresultaten.

Conclusie

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

⁵ WINDMILL, P2014.154-02, 28 oktober 2014

Doordat het plan gerealiseerd wordt in verschillende fases, is het verlenen van een hogere waarden nu niet van toepassing. Bij de woningen die met dit bestemmingsplan rechtstreeks worden mogelijk gemaakt, wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, om de andere woningen planologisch mogelijk te maken, dient wel rekening gehouden te worden dat hogere waarden verleend moeten worden.

5.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van circa 200 woningen voorzien. Daar tegenover staat de sloop van 381 woningen. Het aantal woningen neemt met circa 181 af. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.10 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 door het kabinet. 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 naar 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 teneinde 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 aan gegeven 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 reguleringskader 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 waterbeheerde 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 riool-waterzuiveringsinstallatie (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. Hiervoor heeft Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld. Hieronder een samenvatting van het rapport⁶.

⁶ Aeres Milieu, Waterparagraaf Europarei Midden Uithoorn, 14 april 2015, projectnummer AM13274

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen (meer)plaats.

In de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen peilbuizen aanwezig. Op enige afstand van het plangebied is TNO-peilbuis aanwezig. Hierin is een maximale grondwaterstand van – 4,85 m NAP vastgesteld [bron: Dinoloket]. Ter plaatse van het plangebied is recentelijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de grondwatermonsternamen op 15 september 2014 is het grondwater op ca. 1 meter beneden maaiveld waargenomen.

Voor zover bekend, worden de woningen niet voorzien van een kruipruimte. Het grondwaterpeil is vermoedelijk niet overal en altijd op 0,9 meter beneden maaiveld te garanderen.

Momenteel is geen grondwaterlast bekend binnen het plangebied. Geadviseerd wordt de gronden licht op te hogen met de vrijkomende grond (aanleg woningen), zodat met zekerheid op voldoende hoogte van het grondwaterpeil wordt gebouwd.

Door de bouwpeilen gelijk te houden aan de vloerpeilen van de huidige bebouwing of enkele decimeters boven het maaiveld, wordt overal voldaan aan de grondwaternorm van 0,5 meter onder maaiveld voor kruipruimteloos bouwen.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van de onderzoekslocatie is een primaire watergang, de Hoofdtocht aanwezig.

Afvalwater

De aanwezige flatgebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Het afvalwater wordt via een transportleiding naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) in Uithoorn (ten zuiden van het plangebied) getransporteerd om te worden gezuiverd.

Bij de nieuwbouw wordt een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd. Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen het plangebied wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Geadviseerd wordt om in overleg met het bevoegd gezag een basisrioleringsplan uit te werken voor het plangebied.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag via inzijging (beperkt), afstroming naar oppervlakte water en via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

Uit de bekende (geo)hydrologische informatie en de uitgevoerde boringen ter plaatse van de onderzoekslocatie blijkt dat de bodem binnen het plangebied de toplaag uit een zandiger pakket bestaat met hieronder klei en veen. Bij deze bodemsamenstelling vertoont naar verwachting een lage doorlatendheid en het dus niet zinvol is afgekoppelde neerslag ter plaatse in de bodem te infiltreren.

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden.

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen door het planvoornemen opgenomen aan de hand van de toekomstige situatietekening:

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Dak oppervlakte, totaal, circa</i>	5.550	8.131 en 4.960 (124 woningen x 40 m ² (=ca. 50% van de achtertuinen)
<i>Overig verharde oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa</i>	15.000	16.785
<i>Totaal verhard oppervlak, circa</i>	20.555	29.876

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak met circa 9.321 m² zal toenemen.

Bij een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk gebied, is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Hierbij geldt dat minimaal 10% tot 20% van het 'extra' verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater.

Door de toename aan verhard oppervlak met ca. 9.321 m² (voor het gehele plangebied, inclusief fase 2 en 3) is compensatie noodzakelijk (liefst binnen het plangebied). De compensatie kan binnen het plangebied aangelegd worden, maar dit neemt dan ruimte in beslag.

Door waterberging te combineren met een groenvoorziening kan ruimte gewonnen worden. Hierbij werd gedacht aan berging binnen het nabijgelegen Libellebos, oostelijk van het plangebied tussen het bedrijventerrein en de wijk Zijdelwaard (ook wel de Biezenwaard genoemd). Hiervoor is deze waterparagraaf voorgelegd aan Waternet voor een reactie en als startpunt voor overleg.

Naar aanleiding van de reactie van Waternet op het voorontwerpbestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen betrokken partijen, te weten Eigen Haard, Waternet en de gemeente. Hierbij is geconcludeerd dat als dit hydraulisch mogelijk is, de benodigde berging in het noorden van het Libellebos gerealiseerd wordt.

In de Toekomstvisie Libellebos zijn een aantal maatregelen opgenomen om de natuurwaarden en de recreatieve waarde van het gebied te versterken. Ook is opgenomen dat de structuur, de waterkwaliteit en waterkwantiteit worden verbeterd. In de visie zijn o.a. een aantal locaties aangewezen voor de aanleg van nieuwe waterplassen binnen het Libellebos. De genoemde maatregelen worden gefaseerd uitgevoerd wanneer de gelegenheid zich voordoet.

De ontwikkeling van Europarei Midden biedt op dit moment de mogelijkheid om een onderdeel van de visie te kunnen uitvoeren. Deze compensatie dient tevens conform de uitgangspunten van de door de raad vastgestelde Inrichtingsvisie Libellebos aangelegd te worden. Uit de hydraulische analyse van Waternet blijkt dat dit mogelijk is. Als compensatie voor de toename van verharding in Europarei moet het wateroppervlak in het peilgebied met minimaal 932 m² worden vergroot. Door de aanleg van een waterplas in het Libellebos wordt voldaan aan de opgave voor watercompensatie en wordt tevens een onderdeel van de toekomstvisie gerealiseerd.

In de toekomstige situatie zal het hemelwater op het watersysteem worden geloosd. In een verdere uitwerking is aandacht noodzakelijk voor de dimensies van de afvoersystemen

zoals de afvoer door de watergangen of de bijhorende duikers. Door de berging in het Libellebos wordt waterneutraal ontwikkeld

Geadviseerd wordt het toekomstige watersysteem gedetailleerder uit te werken samen met het basisrioleringsplan in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Uithoorn en Waternet). Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, ligging riolering,...). Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient de berging herberekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen waterhuishoudkundige belemmeringen zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Door de genomen en nog te nemen maatregelen wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen. In overleg met de gemeente en Waternet wordt zorg gedragen voor een duurzame uitwerking van het watersysteem ter plaatse, zodat wateroverlast in het gebied en de omgeving wordt tegengegaan.

6. 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 bestemmingsplan “Europarei Midden” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

6.1 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.

6.2 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.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding ‘nutsvoorziening’ zijn nutsvoorzieningen toegestaan met daarbij behorende verharding.

Artikel 4 Groen

De groenstroken en bermen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groen, paden, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

Artikel 5 Tuin

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden voor de woningen waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

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

Artikel 7 Wonen

De woningen zijn als ‘Wonen’ 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.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – aanbouw’ is een aanbouw/erker toegestaan voor het hoofdgebouw.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn aangewezen ter bescherming van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een vergunning nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van bestaande maten maar ook voor de bouw van onder andere straatmeubilair en utilitaire bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Doordat het plan in drie fases wordt gerealiseerd zijn voor fase 2 en 3 wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met deze bevoegdheden kunnen de bestemmingen gewijzigd worden in de bestemming 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en/of 'Wonen' met de daarbij behorende aanduidingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Artikel 14 Overige regels

Door het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening zijn in dit artikel algemene regels opgenomen over het parkeren en laden en lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 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. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 16 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 "Europarei Midden".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Vanuit het vooroverleg is één reactie binnen gekomen van 'Waternet'. Deze reactie is samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota inspraak, deze is opgenomen in de bijlage. Daarnaast zijn in de nota ook de ambtelijke wijzigingen opgenomen.

Naar aanleiding van de reactie en de ambtelijke wijzigingen is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast en heeft het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode had eenieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.