

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN APPARTEMENTENCOM- PLEXEN HEIJERMANSLAAN





BESTEMMINGSPLAN APPARTEMENTENCOMPLEXEN HEIJERMANSLAAN GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	13 - 11 - 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPheijermanslaan-VG01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	5
2.3	Plangebied	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Archeologie	17
5.3	Bedrijf en milieuzonering	18
5.4	Bodemkwaliteit	18
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Flora en Fauna	22
5.7	Geluid	22
5.8	Luchtkwaliteit	24
5.9	Luchtvaart	25
5.10	Water	26
6.	Juridische aspecten	32
6.1	Verbeelding	32
6.2	Planregels	32
6.3	Toelichting op de bestemmingen	32
7.	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de realisatie van drie appartementencomplexen met ieder 5 huurwoningen voor de doelgroep senioren (15 huurwoningen in totaal) aan de Heijermanslaan in de gemeente Uithoorn.

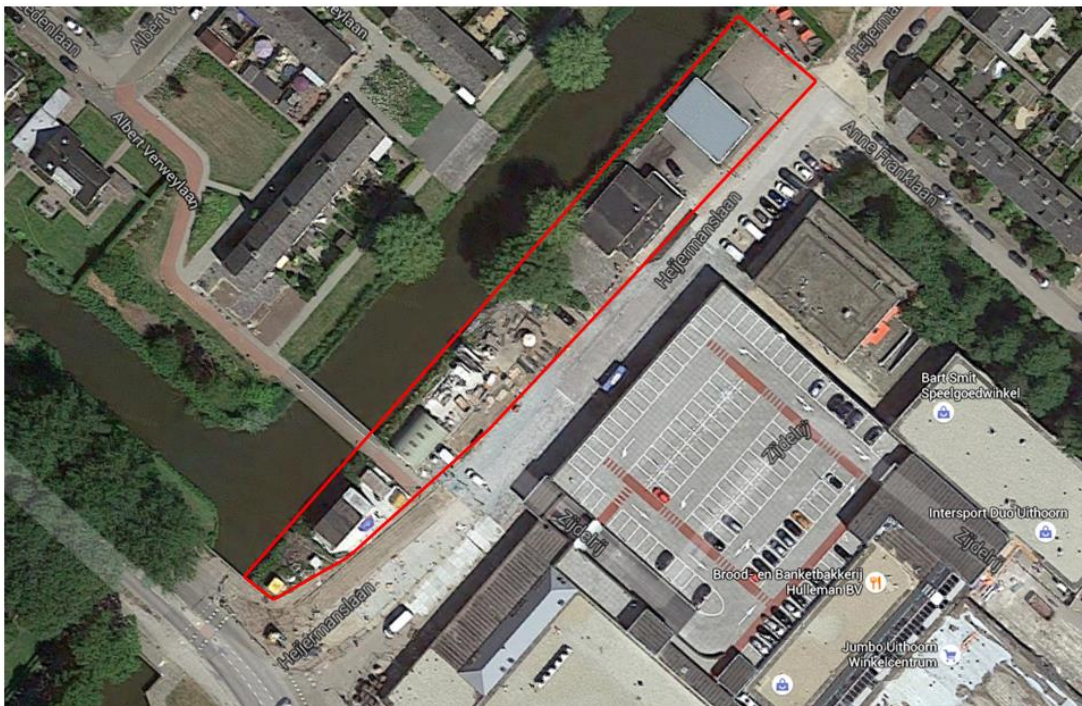
De Heijermanslaan is gelegen in de wijk Zijdelwaard. Aan deze weg is tevens het winkelcentrum Zijdelwaard gelegen. Het voornemen is om tegenover het winkelcentrum, aan het water, de drie appartementencomplexen te realiseren. De gronden van de eerste twee appartementencomplexen in het zuiden van het plangebied hebben in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. De derde meest noordelijke appartementencomplex komt ter plaatse van een tankstation en deze gronden hebben nu nog de bestemming 'Bedrijf' met de extra functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Binnen deze bestemmingen is de functie wonen niet toegestaan. Om de drie appartementencomplexen mogelijk te maken dient voorliggend bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Heijermanslaan in Uithoorn, tegenover winkelcentrum Zijdelwaard aan het water. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Anne Franklaan en aan de zuidkant door de ontsluitingsweg Wiegerbruinlaan.

Op een groter schaalniveau ligt het plangebied in de wijk Zijdelwaard, tussen de Koningin Máximalaan en de provinciale weg N521. Het plangebied is circa 3.200 m² groot.

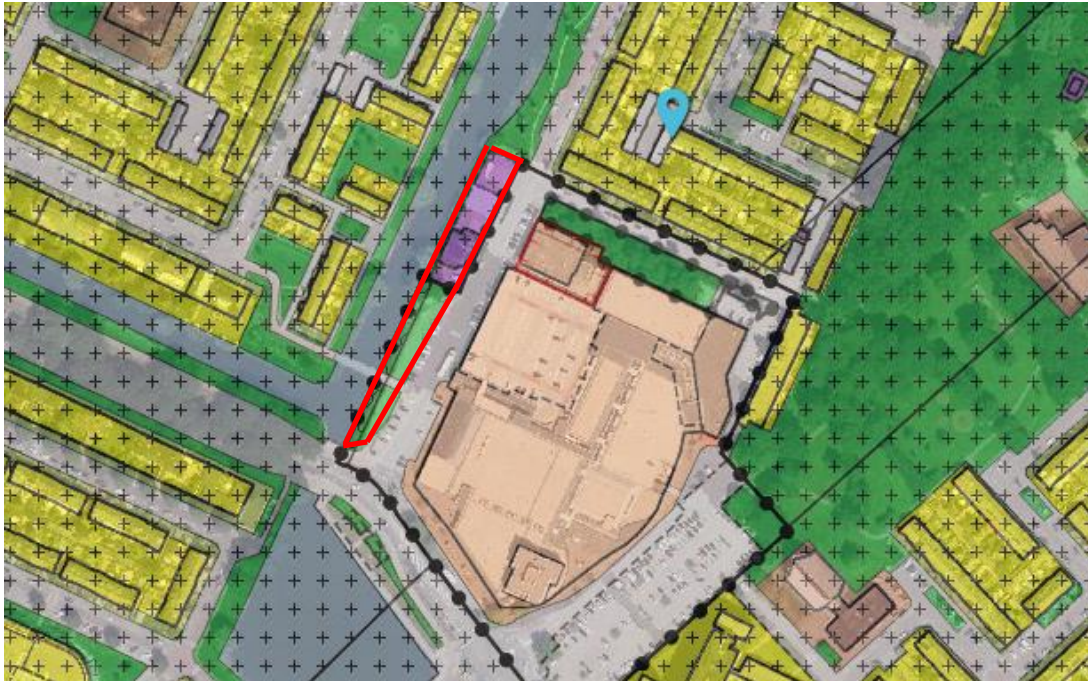


Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied (Google Maps, februari 2018)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Zijdelwaard, vastgesteld op 21 oktober 2010;
- Bestemmingsplan Zijdelwaardplein, vastgesteld op 27 juni 2013.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied in rood weergegeven (ruimtelijkeplannen.nl, februari 2018)

Bestemmingsplan Zijdelwaard, vastgesteld op 21 oktober 2010

Binnen dit gedeelte van het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' met functieaanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen, zonder lpg', 'Groen' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'.

Bestemmingsplan Zijdelwaardplein, vastgesteld op 27 juni 2013

Binnen dit gedeelte van het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.

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 omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ten zuiden van Amstelveen en ongeveer 20 kilometer 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 glastuinbouwgebied aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam en de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende terreinen samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Vervoerregio Amsterdam.

De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Er is sprake van afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten met als doel verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer in de regio.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

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.

In de achttiende en negentiende eeuw is de Stelling van Amsterdam aangelegd, een aaneenschakeling van forten, dijken en sluizen in het Noord-Hollandse en Utrechtse landschap ter verdediging van Amsterdam. Uithoorn maakt hier ook onderdeel van uit.

Na de komst van de spoorlijn en later de provinciale weg komt Uithoorn pas echt tot ontwikkeling met de realisatie van de wijken Thamerdal, Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk. Bij de verstedelijking van de polders zijn de patronen van de droogmakerijen leidend. De wijken hebben elk hun eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerpprincipes uit de betreffende ontwikkelingsperiodes.

Het plangebied behoort tot de Zijdelwaard, een woonwijk ten noorden van het centrum.

2.3 Plangebied

Het plangebied is hoofdzakelijk verhard met:

- aan de zuidkant parkeervoorzieningen en een voet- en fietspad langs het groen en water.
- aan de noordkant het onbemande tankstation Avia (Heijermanslaan 2) met bijbehorende shop die reeds gesloten is, maar nog niet afgebroken is.

Tussen de parkeerplaatsen en bij het tankstation ligt een smalle groenstrook. Bij het tankstation kan je geen LPG tanken.

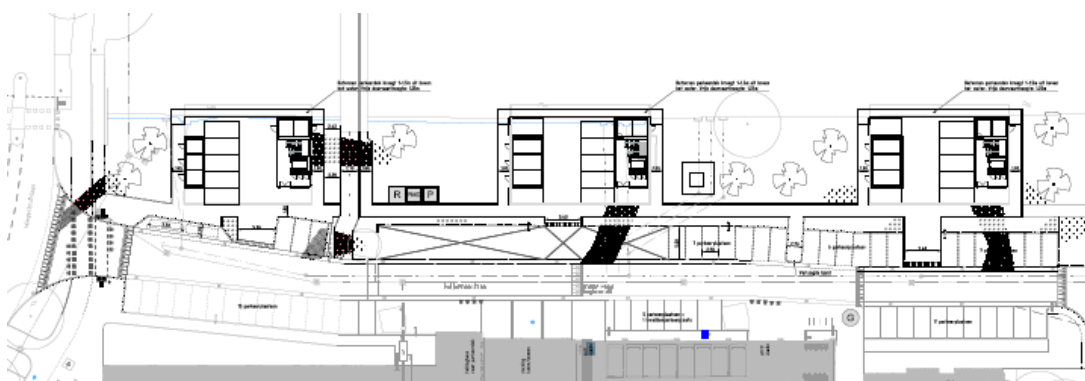


Figuur 3: Huidige situatie plangebied, zicht vanaf de zuidkant (boven) en zicht vanaf de noordkant (onder) (Google Streetview, februari 2018)

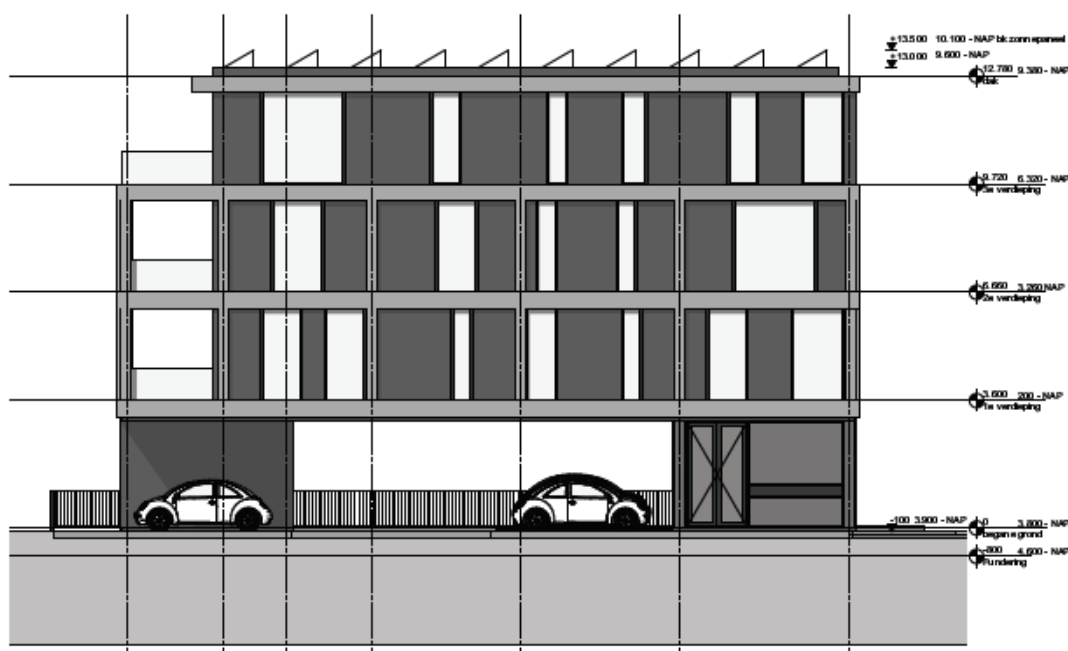
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voornemen is om tegenover het winkelcentrum, aan het water, drie appartementencomplexen met ieder vijf huurwoningen voor de doelgroep senioren (in totaal 15 woningen) te realiseren. Het onbemande tankstation Avia (Heijermanslaan 2) met bijbehorende shop wordt voor deze ontwikkeling gesloopt.

Ieder appartementencomplex krijgt vier lagen, is circa 13 m hoog en heeft een platdak. Op de begane grond kan geparkeerd worden en zijn bergingen aanwezig. Op de eerste en tweede verdieping komen ieder twee appartementen. Op de derde verdieping komt één appartement. Uit de bezonningstudie (bijlage 1 van de toelichting) blijkt dat de nieuwbouw nauwelijks leidt tot schaduwwerking bij omliggende woningen.



Figuur 4: Plattegrond voornemen drie appartementencomplexen aan de Heijermanslaan te Uithoorn (De Haan Civiele Techniek, voorlopig ontwerp 26 maart 2018)



Figuur 5: Dwarsdoorsnede appartementencomplex (Raak Architecten, definitief ontwerp 26 maart 2018)



In onderstaand tabel is de parkeerbalans voor het plan weergegeven, waarbij:

- | Locatie | Parkeerbalans |
|------------------------------------|---------------|
| Onder appartementen | +19 |
| Voor appartementencomplex 1 | -12 |
| Tegenover appartementencomplex 1 | -1 |
| Voor appartementencomplex 2 | -12 |
| Tussen appartementencomplex 2 en 3 | +13 |
| Voor appartementencomplex 3 | +7 |
| Langs Heijermanslaan | +10 |
| | +24 |

Bestemmingsplan Appartementencomplexen Heijermanslaan

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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, in stand houden 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.

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de ‘Stelling van Amsterdam’. De Stelling is onder andere gelegen in Uithoorn maar ligt niet binnen het plangebied. Hierdoor gelden voor het plangebied geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR 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 november 2011 in werking getreden.

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 niet in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam en vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (verder: ‘de ladder’) als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de ‘nieuwe’ ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van ‘de ladder’ zijn hierbij komen te vervallen. De wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 13 woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 15 woningen mogelijk, waardoor een toets aan de ladder noodzakelijk is.

De behoefte

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Kwantitatieve behoefte

In de woonvisie van de gemeente Uithoorn (vastgesteld december 2012) richt de gemeente zich op de periode 2013-2023. De gemeente streeft de komende jaren de bouwproductie op gang te houden. Met het oog op de huishoudensontwikkeling wordt ingezet op maximaal 120 tot 130 woningen per jaar in de komende 10 jaar. De bevolking van Uithoorn zal nog groeien. Dat betekent ook dat de woningbehoefte toeneemt. Volgens de CBS/PBL prognose ligt er een uitbreidingsopgave van circa 1.000 woningen voor de periode 2012-2020 en nog eens 1.000 woningen in de tien daarop volgende jaren. De gemeente Uithoorn heeft in 2017 het Actieplan Wonen vastgesteld (zie paragraaf 4.3). Met het Actieplan Wonen krijgt het beleid uit de Woonvisie een nadere uitwerking, waarbij de focus ligt op de actuele knelpunten en de groepen die deze ondervinden. Hierin is geen uitspraak gedaan naar de kwantitatieve behoefte, maar het maakt wel duidelijk dat de gemeente beschikt over recent woonbeleid. Het planvoornemen is aan de hand van het Actieplan Wonen ontwikkeld en voorziet zo in een marktgericht woningaanbod waarmee ingespeeld wordt op de actuele woningvraag.

De provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit (www.plancapaciteit.nl) die elke 2 jaar gekoppeld wordt aan het meest recente woonbehoefte-onderzoek. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiele plannen).

Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2017-2019 866 woningen en voor de periode 2020-2024 506 woningen gepland staan. Er is nog ruimte voor 164 woningen (onbekend). Uit de monitor Plancapaciteit kan worden geconcludeerd dat de behoefte in de regio groter is dan de beschikbare harde plannen.

indeling : **Gemeente** thema : **Fasering**
[Handleiding](#)

Overzicht

naam	totaal (nieuwbw)	2017- 2019	2020- 2024	2025- 2029	2030- 2050	onbekend
Stede Broec	773	568	0		205	
Texel	306	269	31			6
Uitgeest	254	55	199	0		0
Uithoorn	1536	866	506	0	0	164
Velsen	4778	1023	2988	298	487	0
Waterland	784	224	250	15	0	295
Weesp	3798	852	1220	950		776
Wijdereen	1370	601	769			
Wormerland	702	422	280	0		0
Zaandstad	23537	3269	7271	3737	9250	10
Zandvoort	259	223	0	0		36

40 tot 50 van 50

Eerste Vorige 1 2 Volgende Laatste

Figuur 7: Overzicht fasering monitor Plancapaciteit Noord-Holland (www.plancapaciteit.nl, februari 2018)

Onderhavig plan (15 huurappartementen aan de Heijermanslaan) is opgenomen in de fasering van 2018-2019 van de monitor Plancapaciteit.

Bouwplan

Kaartnummer	19												
Naam	Heijermanslaan												
Planstatus	4 potentiële woningbouwlocatie												
Type plan	Functieverandering overig												
Straat	)												
Fasering	<table><tr><td>2018 - 2019</td><td>15</td></tr><tr><td>2020 - 2024</td><td></td></tr><tr><td>2025 - 2029</td><td></td></tr><tr><td>2030 - 2050</td><td></td></tr><tr><td>Onbekend</td><td></td></tr><tr><td>Totaal</td><td>15</td></tr></table>	2018 - 2019	15	2020 - 2024		2025 - 2029		2030 - 2050		Onbekend		Totaal	15
2018 - 2019	15												
2020 - 2024													
2025 - 2029													
2030 - 2050													
Onbekend													
Totaal	15												
Koop / Huur	<table><tr><td></td><td>Koop</td><td>Huur</td></tr><tr><td>klasse III</td><td></td><td>15</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>0</td><td>15</td></tr></table>		Koop	Huur	klasse III		15	Totaal	0	15			
	Koop	Huur											
klasse III		15											
Totaal	0	15											
Koop/huur onbekend	0												
Sloop													
Grondgebonden													
Appartementen	15												
Woningtype onbekend	0												
Particulier of collectief opdrachtgever													
Nulltreden	15												

Figuur 8: Bouwplan Heijermanslaan uit monitor Plancapaciteit Noord-Holland (www.plancapaciteit.nl, februari 2018)

Kwalitatieve behoefte

Met de woonvisie wil de gemeente Uithoorn accenten neerzetten die richtinggevend zijn voor de uitwerking voor specifieke nieuwbouwlocaties. Voor nieuwbouwwoningen staat onder andere 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. Volgens de woonvisie ligt het accent meer op appartementen dan de verhouding in het bestaande woonaanbod. Dat is nodig om in te kunnen spelen op de groeiende groep ouderen en van jongeren met name 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de vraag naar appartementen is vervangbaar door grondgebonden nultredenwoningen of aanpassingen in bestaande woningen. Dit is in onderhavige situatie niet aan de orde. Niettemin wordt met het voornemen invulling gegeven aan de bestaande vraag naar betaalbare huurappartementen voor de doelgroep senioren.

Daarbij wordt met de realisering van het voornemen het verouderde tankstation gesaneerd. Hetgeen een positieve bijdrage levert aan het woon- en leefklimaat ter plaatse. Een vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie is niet wenselijk, gelet op de woonomgeving. Door een nieuwe functie toe te kennen aan het plangebied en de drie appartementencomplexen te realiseren neemt de woonkwaliteit van de omgeving toe.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

De woningbouwlocatie wordt gerealiseerd in een gebied dat binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 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. nationale landschappen;
2. Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

Onderhavig bouwplan maakt geen onderdeel uit van een van de concrete projecten voor Uithoorn.

Woningbouw

Wat betreft woningbouw geldt dat de provincie bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen woningbouwprogramma's. Uitgangspunt hierbij is dat de woningvraag zoveel mogelijk moet worden gerealiseerd binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De locatie is niet gelegen binnen het BSG. In de vorige paragraaf is hier al verder op ingegaan.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de geconsolideerde provinciale ruimtelijke verordening (12 december 2016), die in werking is getreden op 1 maart 2017. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRV 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 stedelijk 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 stedelijk 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).

Vanuit de PRV zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. 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.

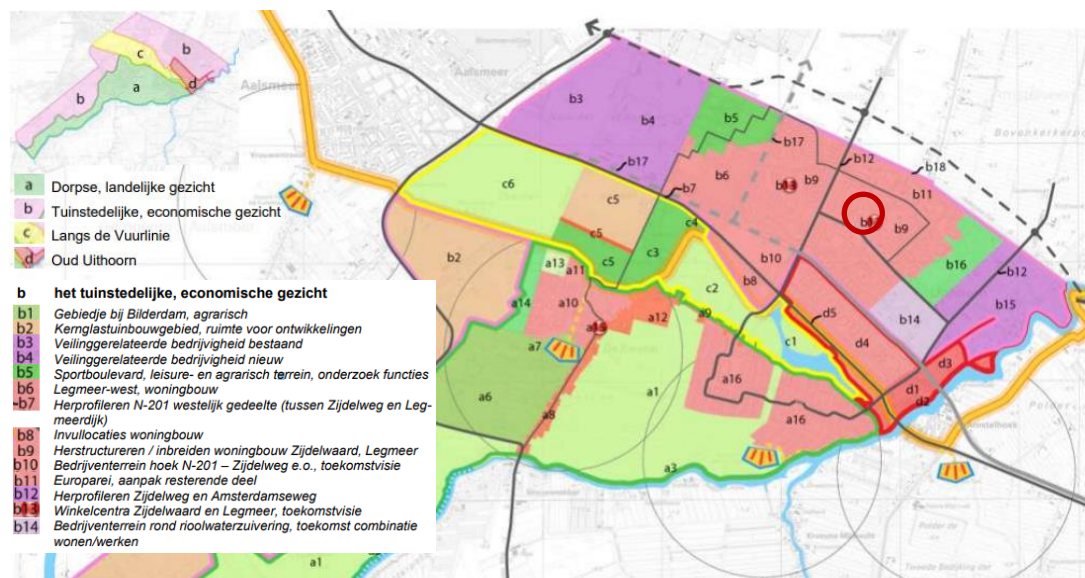
Visie op hoofdpijnen

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

- 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 veilinggerelateerde 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.

Plangebied

Het plangebied is op de visiekaart aangewezen als ‘Herstructurering/inbreiden woningbouw Zijdelwaard, Legmeer’ (b9).



Figuur 9: Visiekaart structuurvisie Uithoorn (gemeente Uithoorn, februari 2018)

Binnen dit gebied (b9:Zijdelwaard, Legmeer) is de opgave in het tuinstedelijke, economische gezicht:

- Mogelijke herstructurering, inbreidlocaties van/voor woningen met aandacht voor de tuinstedelijkheid, ruimte, groen en water.

Het voornemen sluit aan op deze opgave. De drie appartementencomplexen worden zorgvuldig ingepast met aandacht voor de tuinstedelijkheid, ruimte, groen en water (zie hoofdstuk 5).

Woonvisie Uithoorn

In december 2012 is de Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn 2013-2023 heeft als ondertitel ‘Meer keuze voor de consument’.

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt 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 worden. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn 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 de vormgeving van nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij de renovatie van 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 positie van middelinkomens op de woningmarkt te versterken;

3. Wonen met welzijn en zorg

Op het gebied van wonen met welzijn en zorg worden 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 voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden die afgestemd zijn met zorg en welzijn.

Voor nieuwbouwwoningen staat onder andere 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. Momenteel is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden uitgangspunten betreffende volkshuisvesting geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie.

Volgens de woonvisie ligt het accent meer op appartementen dan de verhouding in het bestaande woonaanbod. Dat is nodig om in te kunnen spelen op de groeiende groep ouderen en van jongeren met name 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de vraag naar appartementen is vervangbaar door grondgebonden nultredenwoningen of aanpassingen in bestaande woningen. Dit is in onderhavige situatie niet aan de orde. Niettemin wordt met het voornemen invulling gegeven aan de bestaande vraag naar betaalbare huurappartementen.

Actieplan Wonen

De hierboven beschreven Woonvisie geeft duidelijke uitgangspunten voor het woonbeleid, maar is tegelijkertijd weinig concreet uitgewerkt. Sinds het opstellen van de Woonvisie zijn knelpunten op de woningmarkt ontstaan. Daarnaast dient de woningmarkt iedere drie jaar te worden geëvalueerd. Om deze redenen is in 2016 een woningmarktanalyse uitgevoerd. De bevindingen zijn afgezet tegen de gemeentelijke ambities en kaders uit de Woonvisie en het wettelijk kader vanuit het Rijk. Dit heeft geleid tot twaalf maatregelen in het Actieplan Wonen. Met dit actieplan wil Uithoorn de Woonvisie meer concreet maken en de beperkte sturingsmogelijkheden van de gemeente inzetten voor mensen die knelpunten op de woningmarkt het meest ondervinden. Hiermee beschikt de gemeente over recent woonbeleid.

Maatregelen:

Vergroten van het middensegment en verbeteren van de doorstroming:

- Maatwerkoplossingen voor doorstroming;
- Stimuleren middensegment huur;
- Stimuleren goedkope koopsegment;
- Starterslening continueren.

Tijdelijke huur en/of contracten:

- Tijdelijke sociale huurwoningen;
- Inzetten van tijdelijke huurcontracten.

Ondergrens aan de sociale huurvoorraad stellen:

- Ondergrens vaststellen aan voorraad sociale huurwoningen op basis van pragmatische uitgangspunten.

Diverse maatregelen:

- Woningdelen faciliteren;
- Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma;
- Versnellen woningbouw door hard maken van zachte plannen;
- Afstemming woningbouw met regiogemeenten;
- Ruimte bieden voor het aanpassen van woningen.

Het planvoornemen wordt aan de hand van het Actieplan Wonen ontwikkeld en voorziet zo in een marktgericht woningaanbod waarmee ingespeeld wordt op de actuele woningvraag.

Economische visie

Op 11 februari 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 gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kan worden.

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 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 geldt dat hier geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Wel is 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, waarbij alleen de excessenregeling geldt.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn 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 en voorwaarden voor behoud geformuleerd. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolgstappen daarna beschreven.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachting.



Figuur 10: Uitsnede Archeologische beleidskaart (gemeente Uithoorn, 2010)

Lage verwachting

In gebieden met een lage archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten laag. Doelstelling voor dit gebied is behoud in huidige staat van eventuele resten. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij plangebieden groter dan 5 hectare én bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld. In onderhavige situatie wordt onder deze grens gebleven.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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. De richtafstanden zijn vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van 2009. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is aan te merken als 'gemengd gebied'. Een woongebied met een winkelcentra (Zijdelwaard).

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	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Plangebied

In de nabijheid van het plangebied komt het volgende bedrijf voor:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Zijdelwaardplein 84	Albert Heijn	1	10 meter	Ca. 19 meter

Aan de richtafstand van 10 meter tot de Albert Heijn wordt voldaan. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

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. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Onderzoek

In opdracht van Ordito heeft Aeres Milieu BV in maart-april 2017 een vooronderzoek¹ voor het plangebied uitgevoerd. Het vooronderzoek is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek dient de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd te worden op het voorkomen van verontreinigingen. Vanwege de activiteiten van het tankstation dient rekening gehouden te worden met het aantreffen verhoogde gehalten aan minerale olie, vluchtige aromaten en MTBE/ETBE in grond en/of grondwater. Op het overige deel van de planlocatie dient men rekening te houden met licht verhoogde gehalten aan zware metalen, som PCB en PAK in de grond en zware metalen in het grondwater.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt vooralsnog niet verwacht (niet verdacht).

Middels het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgesteld worden en kan beoordeeld worden of de bodemkwaliteit voldoet aan het gewenste toekomstige gebruik (wonen).

Geadviseerd wordt om het bodemonderzoek uit te voeren na beëindiging van de activiteiten van het tankstation. Het bodemonderzoek kan dan tevens dienen als eindsituatie in het kader van de geldende milieuvergunning.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwen, gebruiken, of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Wonen' uitsluitend is toegestaan indien de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie (artikel 6.2.4. van de regels).

Conclusie

Met de voorwaardelijke verplichting is geborgen dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming 'Wonen'. Het verkennend bodemonderzoek zal na beëindiging van de activiteiten van het tankstation worden uitgevoerd. De bodemkwaliteit vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.9 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. 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 (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats

¹ Aeres Milieu B.V., Vooronderzoek Heijermanslaan 2 e.o. te Uithoorn, 23 april 2018

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 (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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 aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Figuur 11: Uitsnede Risicokaart Nederland (nederland.risicokaart.nl, februari 2018)

Transport over weg

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen wegen die relevant zijn in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen in verband met externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen vaarwegen die relevant zijn 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 spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn 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.

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving zijn ook geen bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vervangen wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels bij de provincie.

Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, zo veel mogelijk worden voorkomen. Indien toch schadelijke werkzaamheden worden uitgevoerd, moeten maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Plangebied

Voor het slopen van het tankstation en het kappen van bomen binnen het plangebied is onderzoek noodzakelijk. Door Elsken Ecologie is op 8 maart 2018 een quickscan flora en fauna² uitgevoerd. De quickscan flora en fauna is als bijlage 3 opgenomen bij de toelichting. Op basis van de quickscan zijn de volgende conclusies getrokken:

- Voor de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen en/of leefgebied aangetroffen;
- In de wilg achter het tankstation zit een holte waar halsbandparkieten zich bij begaven. Deze broeden hier zeer vermoedelijk. Deze boom mag tijdens het broedseizoen en/of wanneer het nest/holte bezet is niet worden gekapt.
- Vanuit het Natuurnetwerk Nederland, Natura-2000 en/of weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.
- Er zijn vanuit de verschillende wetgevingen omtrent beschermde natuur geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Conclusie

Flora en Fauna vormen buiten de wilg achter de tankstation die tijdens het broedseizoen niet gekapt mag worden, geen belemmering voor het planvoornemen.

Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

5.7 Geluid

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. De wet 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

² Elsken Ecologie, Ecologische quickscan Heijermanslaan Uithoorn, 8 maart 2018

akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï relevant.

Wegverkeerslawaaï

Onderzoek

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft K+ Adviesgroep in mei 2018 een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd (bijlage 4 van de toelichting) naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van het bouwplan.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Wiegerbruinlaan. De Heijermanslaan kent een snelheidsregime van 30 km/uur maar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt voor de Wiegerbruinlaan dat:

- in één waarneempunt zijn gevelbelastingen vastgesteld die hoger dan de voorkeursgrenswaarde zijn;
- de gevelbelasting bedraagt maximaal 52 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Een verzoek tot hogere waarde moet worden ingediend;
- in de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de appartementen een open plaats opvullen bij reeds aanwezige bebouwing;
- dat het treffen van maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 db lastig haalbaar is. Als de bestaande wegverharding zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding, dan kan hiermee een geluidreductie tot maximaal 5 dB worden bereikt, hetgeen net zou leiden tot een niveau tot onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op $200 \text{ m} \times 7 \text{ m} \times €50,- / \text{m}^2 = € 70.000,-$. Uit het oogpunt van beheer en onderhoud is het niet praktisch als slechts een deel van een wegverharding bestaat uit een stil wegdek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt voor de Heijermanslaan dat:

- in een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde';
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 53 dB, waarmee de 'maximale ontheffingswaarde' niet wordt overschreden;
- dat het treffen van maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 db lastig haalbaar is. Als de bestaande wegverharding zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding, dan kan hiermee een geluidreductie tot maximaal 5 dB worden bereikt, hetgeen net zou leiden tot een niveau tot onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op $200 \text{ m} \times 7 \text{ m} \times €50,- / \text{m}^2 = € 70.000,-$. Uit het oogpunt van beheer en onderhoud is het niet praktisch als slechts een deel van een wegverharding bestaat uit een stil wegdek.

Cumulatie en Bouwbesluit

- Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zijn de geluidbelastingen gecumuleerd. De hoogs berekende waarde is 59 dB, ex aftrek artikel 110g Wgh;
- Om het plan te kunnen realiseren dient door de gemeente Uithoorn een hogere waardenbesluit te worden genomen;
- Na vaststelling van dit besluit worden op grond van afdeling 3.1. van het Bouwbesluit plaatselijk zwaardere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels, voor zover zich achter deze gevel een geluidsgevoelige verblijfsruimte bevindt;

³ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting Bouwplan Heijermanslaan Uithoorn, 23 mei 2018

- In een separaat rapport dienen de geluidswerende maatregelen te worden bepaald om te kunnen voldoen aan de binnenniveau van 33 dB. Hierbij mag geen rekening worden gehouden met de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Deze eis geldt formeel enkel voor de gevel waar een hogere waarde is verleend. Uit het oogpunt van gezondheid en comfort is het aan te bevelen om ook de voor de geluidbelasting ten gevolge van de Heijermanslaan maatregelen aan de gevel te treffen om het binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Het is echter niet verplicht vanuit het Bouwbesluit.

Conclusie

Om het plan te kunnen realiseren is door de gemeente Uithoorn een hogere waardenbesluit genomen. Het besluit hogere waarden is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting. Op basis van dit besluit worden op grond van afdeling 3.1. van het Bouwbesluit plaatselijk zwaardere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels, voor zover zich achter deze gevel een geluidsgevoelige verblijfsruimte bevindt. In een separaat rapport dienen de geluidswerende maatregelen op de gevel waar een hogere waarden voor is verleend te worden bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Dit rapport zal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunningaanvraag.

5.8 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 gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

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.

Plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen voor vijftien woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

5.9 Luchtvaart

Luchthavenindelingsbesluit

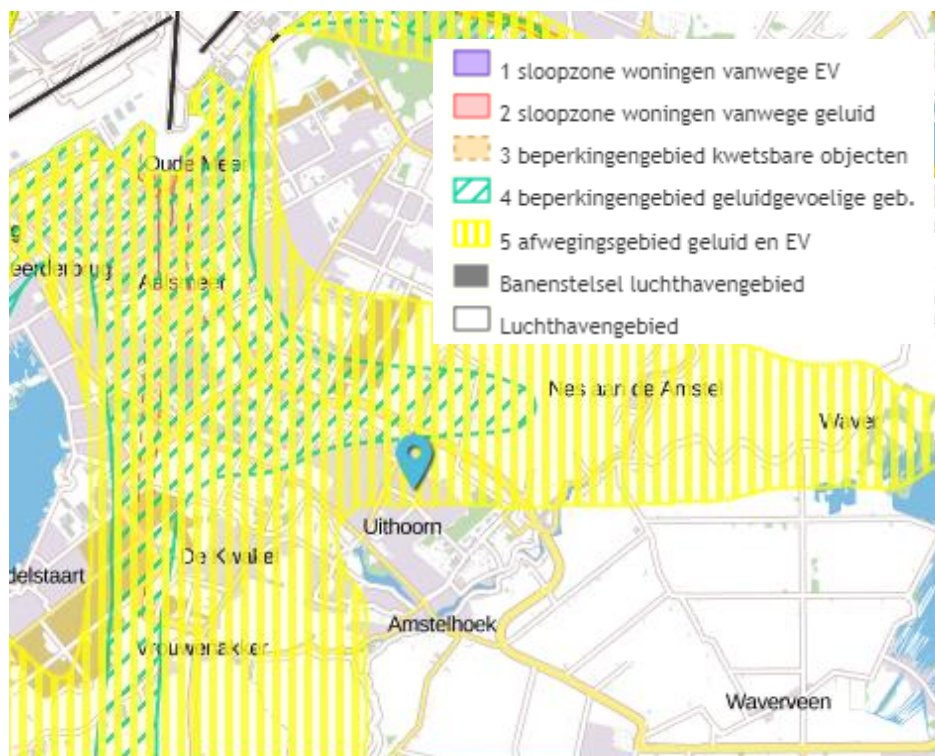
Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingsbesluit van 26 november 2002. Hierna is Luchthavenindelingsbesluit op 23 oktober 2017 gewijzigd vastgesteld. Dit in verband met de wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een omissie, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingsbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

Sinds eind 2016 is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit. In dit wijzigingsbesluit is de 20 Ke contour opgenomen in een 5^e LIB gebied en is in het LIB4 gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied is opgenomen als 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Dit houdt in dat woningbouw uitsluitend in het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte woningen) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Plangebied

Het plangebied valt o.a. binnen het Beluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en EV'. Artikel 2.2 lid 1d van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol is van toepassing (zie vervolg).

Daarnaast valt het plangebied binnen de besluitvlakken 'Toetshoogtebereik radar: 50 tot 60 m NAP', 'Toetszone voor windturbines en laser', 'Toetshoogtebereik voor objecten: 65 m NAP', 'Toetshoogte radar: 51 m NAP' en 'Beperking aantrekken vogels'. Aangezien in voorliggend bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 13 meter is opgenomen en met het voornemen geen laserinstallaties, windturbines of een bestemming waarmee vogels worden aangetrokken ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt levert dit geen knelpunten op.



Figuur 12: Uitsnede bijlage 3 'Beperking bebouwing' van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol, www.ruimtelijkeplannen.nl, 1 januari 2018

Artikel 2.2.1d

1. *Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.*
2. *Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.*

Onderhavige locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningbouwlocaties zijn hier in principe toegestaan.

De gemeente moet daarnaast de wijze kunnen motiveren waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen. Hieronder is deze motivering opgenomen.

Externe veiligheid

Uithoorn ligt in de omgeving van de luchthaven Schiphol. Waar gevlogen wordt, bestaat een (zeer klein) risico op een vliegtuigongeval. Dichtbij de start- en landingsbanen is het risico op een ongeval het grootst. Daarom zijn zeer dicht bij de luchthaven zones opgenomen waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen staan (de sloopzone) of waar alleen kleinschalige bedrijfs- en kantoorgebouwen (en dus geen woningen of grootschaliger bedrijven) mogen worden toegevoegd (het beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten). Het plangebied valt niet binnen deze sloopzone of beperkingsgebieden.

Verder van de luchthaven is het erg moeilijk om te bepalen wat de kans op een ongeval precies is of om een inschatting te maken van het groepsrisico. Het plangebied is gelegen tussen andere woongebieden en ligt buiten de contouren 1, 2 en 3. Hoewel de kans op een vliegtuigongeval (zeer) klein is, is het wel van belang dat de gemeente hier goed op voorbereid is. De rampenbestrijding vindt plaats binnen de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (VRAA). Het luchtvaartterrein zelf is niet gelegen binnen de VRAA, maar een aanzienlijk deel van de vliegbewegingen gaat wel over gemeenten in de VRAA heen. De kans op een vliegtuigongeval is daarom opgenomen in het Regionaal Risicoprofiel 2017 waarmee is geborgd dat alle partijen zich bewust zijn van dit risico. Bij het opleiden en oefenen van bestuurders, medewerkers en hulpdiensten is aandacht voor een dergelijk incident.

Bovendien wordt bij de inrichting van wijken gezamenlijk met de hulpdiensten geborgd dat de wijk bereikbaar is in geval van calamiteiten. Dat is ook voor deze locatie het geval. Deze locatie wordt via twee routes ontsloten (Heijermanslaan en Albert Verweylaan). Hiermee is het gebied goed te ontvluchten en ook snel bereikbaar voor hulpdiensten. Op deze manier is rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt met het voornemen tegemoet gekomen aan de grote behoefte aan woningen in de regio (zie paragraaf 4.1).

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) 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 Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

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.

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 - 2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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.

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het AGV bij aan verbetering op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het Waterbeheersplan 2016-2021, vastgesteld op 8 oktober 2015, bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het AGV per thema een aantal wensbeelden voor 2030 genoemd.

Thema's

- **Waterveiligheid**
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen, houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- **Voldoende water**
Het doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem dat de functies van gebieden kan faciliteren, en wateroverlast en watertekort kan voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- **Schoon water**
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 AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- **Waterketen (voorheen de term afvalwater)**
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.
- **Op en om het water**
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

Naast de bovenstaande doelen richt het AGV zich ook op een intensieve samenwerking met gemeenten, provincie, het Rijk en de waterschappen, burgers, bedrijfsleven en de landbouw- en agrarische sector. Daarnaast wordt ook op internationaal niveau samenwerking gezocht om onder andere te komen tot innovatieve oplossingen.

Watergebiedsplan Westeramstel

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstelgebied.

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2017

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit Waterschap is de Keur 2017 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2011. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staan 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 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening.

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 onder andere 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 beleevingswaarden 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 Waterschap 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 het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. 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 het overstorten vanuit het riool te beperken.

Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”.

Door middel van het planvoornemen worden drie appartementencomplexen gerealiseerd. Deze ontwikkeling zorgt voor een minimale toename van het verhard oppervlak. Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van de (voorheen) aanwezige tankstation met shop, parkeervoorzieningen en het fiets- en wandelpad.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek heeft in haar Keur 2017 een regeling opgenomen dat een vergunning noodzakelijk is als een planontwikkeling in stedelijk gebied voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1.000 m². Het grootste deel van het plangebied is al verhard (zie hoofdstuk 2). Daarbij zal op de plek waar nu de shop van het onbemande tankstation staat met het voornemen gedeeltelijk groen ingevuld worden.

Het is echter wel noodzakelijk te beschrijven hoe in het ontwikkelingsplan wordt omgegaan met afval-, hemel- en grondwater.

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

	Huidige situatie (m ²)	Nieuwe situatie (m ²)
Bebouwing	386	905
Verharding	1944	933
Onverhard	870	1362
Totaal	3200	3200

Uit de tabel blijkt dat het verhard en bebouwd oppervlak met circa 492m² zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de afname aan verhard oppervlak hoeft geen compensatie plaats te vinden en is geen vergunning op grond van de Keur nodig.

Langs het water geldt de vigerende dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’. De drie appartementencomplexen worden aan het water gebouwd en komen binnen deze dubbelbestemming te liggen.

De voor ‘Waterstaat-Waterlopen’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Op de tot ‘Waterstaat-Waterlopen’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren;

- b. met een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

Met een afwijkingsbevoegdheid kan afgeweken worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterloop;
- c. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterloop.

De overkluizingen (steigers) worden mogelijk gemaakt door het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. Steigers zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving van Artikel 5 (Water). Het steigerbeleid is geregeld in de waterwet. Tijdens de omgevingsaanvraag voor een steiger zal getoetst worden aan het steigerbeleid (indien van toepassing). De eigenaar is op de hoogte van het feit dat het onderhoud van de oever van het gedeelte van de watergang dat overkluist wordt dan bij hem komt te liggen.

De vloer van de appartementencomplexen worden waterdicht gemaakt, zodat geen olie uit de auto's in het oppervlaktewater zal lekken. Verder wordt met het plan geen water gedempt en zal de ontwikkelaar naar verwachting kiezen voor klimaatadaptieve maatregelen in het ontwerp.

Afvalwater

In de Heijermanslaan is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De toekomstige appartementencomplexen worden aangesloten op de bestaande vuilwaterriolering. De capaciteit van dit rioleringsstelsel vormt geen belemmering voor het aansluiten van 15 extra wooneenheden.

Hemelwater

Het hemelwater van de gebouwen wordt rechtstreeks aangesloten op het oppervlaktewater achter de appartementencomplexen.

Grondwater

Uit het vooronderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu (bijlage 2 bij de toelichting), blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied ligt op circa 4,9 m –N.A.P.

De gemeente hanteert een grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden. De norm luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet vaker dan 5 dagen achtereen hoger mag zijn dan:

- 0,5 meter onder maaiveld bij kruipruimteloos bouwen.
- 0,9 meter onder maaiveld bij bouwen met kruipruimtes.

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen.

Als aan deze grondwaternorm wordt voldaan, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Indien maatregelen wel noodzakelijk zijn, dan gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

- Kruipruimteloos bouwen;
- Ophogen;
- Ontwatering middels nieuw te graven open waterlopen (in overleg met Waternet) of eventueel andere robuuste ontwateringsmiddelen (vb. drainage).

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet toegezonden. De vooroverlegreactie van Waternet is verwerkt in deze waterparagraaf.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

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 regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

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 Groen

De op de kaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen, bermstroken, waterpartijen, taluds, oevers, bruggen, fiets- en voetpaden, speel- en nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, water, bermen; groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en nutvoorzieningen.

Artikel 5 Water

De op de kaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, bruggen, taluds, bermstroken, oevers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. De aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - overhangende bouwdelen' is binnen deze enkelbestemming opgenomen om de overhangende bouwdelen van de appartementencomplexen ruimtelijk mogelijk te maken.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Binnen de bestemming zijn drie bouwvlakken opgenomen waarbinnen per bouwvlak maximaal 5 wooneenheden in de vorm van gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast is de maximale bouwhoogte geregeld. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit

Woningen mogen onder voorwaarden worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

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 wordt geregeld in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen 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

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

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn de voorrangregels en regels over parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 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 15 Slotregel

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

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 op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Daarom hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is op 14 mei 2018 een inloopavond gehouden waar het voorontwerpbestemmingsplan en het voorlopige inrichtingsplan gepresenteerd zijn. Het plan is conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties.

De binnengekomen reacties en (ambtshalve) reacties zijn opgenomen in een Nota inspraak en vooroverleg en ambtshalve aanpassingen. Deze Nota is als bijlage 5 opgenomen bij de toelichting.

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in een Nota van zienswijzen. Deze is onderdeel van de besluitvorming. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.