

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN BURGEMEESTER VAN MEETELENSTRAAT 16-20





BESTEMMINGSPLAN BURGEMEESTER VAN MEETELENSTRAAT 16-20 GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	08 - 03 - 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPMeetelenstr1620-VG01
Auteur(s)	Laura Meijers, Carst Hermans



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

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	4
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	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Archeologie	14
5.3	Bedrijf en milieuzonering	15
5.4	Bodemkwaliteit	16
5.5	Externe veiligheid	17
5.6	Flora en Fauna	19
5.7	Geluid	19
5.8	Luchtkwaliteit	20
5.9	Luchtvaart	21
5.10	Water	22
6.	Juridische aspecten	28
6.1	Verbeelding	28
6.2	Planregels	28
6.3	Toelichting op de bestemmingen	28
7.	Uitvoerbaarheid	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het initiatief om op het perceel Burg. v Meetelenstraat 16-20 een kleinschalig appartementencomplex te realiseren. Dit planvoornemen past goed binnen de ontwikkelingsvisie van de gemeente voor de wijk Regentes. Deze is namelijk aangewezen als woningbouwgebied. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient de huidige bedrijfsfunctie gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Voorheen was op de planlocatie bakkerij Versteeg gevestigd. Door een brand in 2016 is het bedrijfspand verwoest. De eigenaar/initiatiefnemer heeft het voornemen om ter plaatse een kleinschalig appartementengebouw te realiseren.

Doom middel van de hierboven beschreven bestemmingswijziging wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

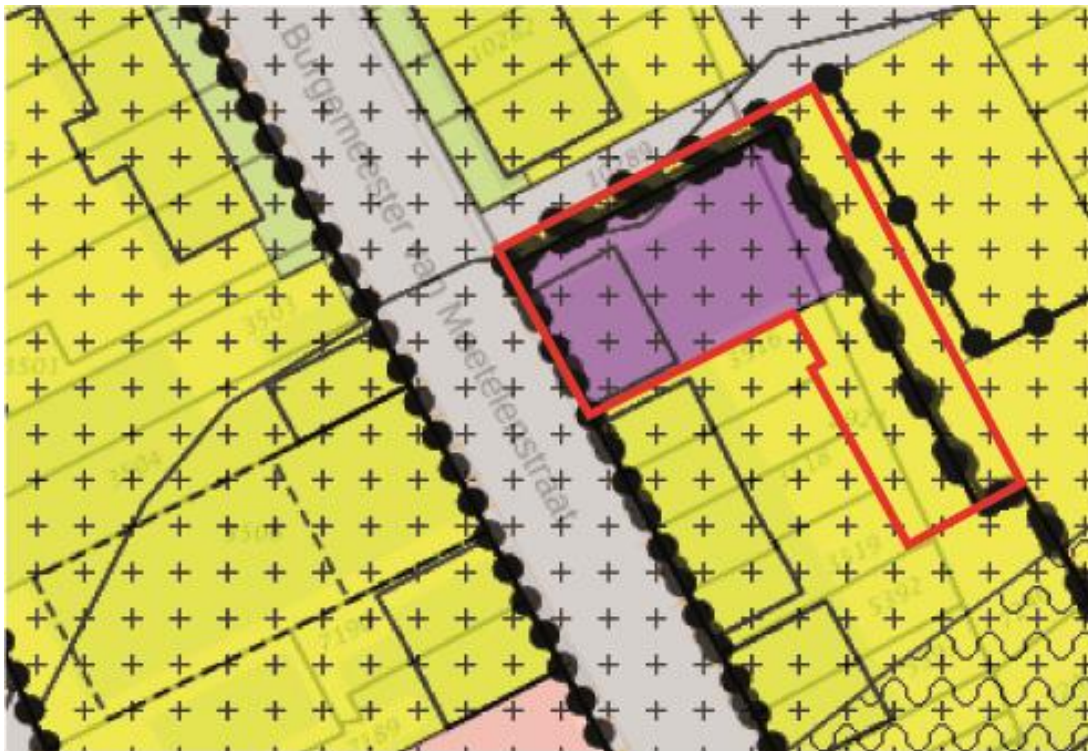
Het plangebied bevindt zich aan de Burg. v Meetelenstraat 16-20 in Uithoorn en wordt in het zuiden begrensd door de aanwezige bebouwing van de woning aan de Burg. v Meetelenstraat 14. Ten noorden en oosten van het plangebied liggen de onlangs gerealiseerde nieuwbouwwoningen van de woonwijk Regentes. Ten westen wordt het plangebied eveneens begrensd door woningen.

Op een groter schaalniveau ligt het plangebied in de wijk Vinckebuurt, tussen de Thamerweg en de Wilhelminakade.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Dorpscentrum, vastgesteld op 27 juni 2013 en onherroepelijk geworden op 21 augustus 2015.
- Uitwerkingsplan Vinckebuurt, vastgesteld op 29 augustus 2016.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. De met de volgende enkelbestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijf:
 - Bedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 - Met de daarbij horende verhardingen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorziening.
- Wonen:
 - Woningen;
 - Met de daarbij horende erven, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten en parkeervoorzieningen.

Voor de bestemming 'bedrijf' is een bouwvlak, een bouwaanduiding 'twee-aaneen' en een maximum bouw/goothoogte van respectievelijk 11 m en 8 m opgenomen in het bestemmingsplan. Ook is in het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

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, opstallen 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 milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. 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 glazen stad 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.

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.

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 Vinckebuurt aan de rand van het centrum van Uithoorn. De wijk wordt ingeklemd tussen het centrum en het bedrijventerrein en grenst in het zuiden aan de Amstel.

2.3 Plangebied

Het plangebied bood tot 2016 plaats aan de bakkerij Versteeg. Nadat het bedrijf door brand is verwoest zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt en is het terrein in onbruik geraakt. Momenteel ligt het terrein nog steeds braak.

Het plangebied bestaat, naast de voormalige bakkerij, uit het terrein achter de woningen Burgemeester van Meetelenstraat 8 tot en met 14. Tevens is een reststrook van het ontwikkelingsplan woonwijk Regentes, in overleg met de ontwikkelaar, bij het plangebied gevoegd.



Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied, inclusief aangrenzende nieuwbouwwoningen

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het plan

Het bouwplan behorend bij voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw voor 3 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. De appartementen hebben een vloeroppervlak van ongeveer 65 m². Daarnaast is het gebouw zo gesitueerd dat het in lijn ligt met de naastgelegen nieuwbouw. Zodoende ontstaat een uniform en samenhangend straatbeeld en sluit het appartementengebouw aan bij de nieuwbouwwijk 'Regentes'.

Om deze samenhang verder te bevorderen is de bouw- en goothoogte van het appartementencomplex gelijk aan die van de aangrenzende nieuwbouwwoningen, respectievelijk 11 meter en 7 meter.

Aan de achterzijde van het appartementencomplex wordt een apart bijgebouw geplaatst met bergingen voor de appartementen. Het trappenhuis van het appartementengebouw ligt eveneens aan de achterzijde.

Ten behoeve van het appartementengebouw worden vijf parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de parkeernorm. Deze parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de achterzijde van de woningen Burg. v Meetelenstraat 8-14 en worden ontsloten via de parkeervoorzieningen van de Regentes.

Het gehele terrein wordt op een dusdanige manier ingericht met straatwerk, trottoirs, groen en parkeerplaatsen dat de inrichting van het plangebied aansluit op de terreininrichtingen van omliggende nieuwbouwperven.



Afbeelding 4 Inrichtingsplan Burg. v Meetelenstraat 16-20



Afbeelding 5 Impressie stedenbouwkundige inrichting

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toetsing van dit bestemmingsplan wordt tevens rekening gehouden met de veranderingen rond de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking, die per 1 juli 2017 in werking zijn getreden. In de nieuwe Ladder van Duurzame verstedelijking zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met drie appartementen. Dit ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid van het plan en de behoefte aan het plan.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. Een groot deel van de plannen past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat het planvoornemen in slechts drie extra woningen voorziet, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte van het planvoornemen bestaat niet zozeer uit een verbetering van het woningaanbod, maar vooral uit een verbetering van het aanzicht van de buurt. Momenteel ligt het perceel braak. Daarnaast is de vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie minder gewenst, gelet op de woonomgeving. Door een nieuwe functie toe te kennen aan het perceel en het appartementengebouw te realiseren neemt de woonkwaliteit van de omgeving toe.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen, in het kader van de ladder, niet gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan het planvoornemen.

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.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, en;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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.

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 gelegen binnen het BSG, waardoor nieuwbouw van woningen mogelijk is.

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 er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.3 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 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.

In de visie wordt een hele paragraaf gewijd aan het gebied 'Oud Uithoorn'. Hierin is onder andere het volgende voor het plangebied relevante opgenomen:

Met 'Oud Uithoorn' wordt hier bedoeld de wijk Thamerdal, het winkelcentrum het oude dijkdorp Uithoorn en de (nog te ontwikkelen) Vinckebuurt.

In dit gebied komen de twee gezichten van de gemeente Uithoorn samen. In het oude dorp, de Vinckebuurt en de jaren '50 wijk Thamerdal, herken en voel je het kleinschalige dorpse van weleer. Het dorpshart laat een palet van bouwstijlen zien.

Het gezicht kenmerkt zich door een modern winkelcentrum uit de twintigste eeuw, een verrommeld historisch oud dorp en een typisch jaren '50 buurtje met een groen tuinstedelijk karakter.

Oud Uithoorn heeft de kans om de gezichten van Uithoorn als identiteit voelbaar te maken en om balans aan te brengen tussen oud en nieuw: samenhang tussen de twee gezichten van Uithoorn.

Herstructurering en inbreiden kan plaatsvinden, zolang de identiteit van de gezichten wordt versterkt.

Het planvoornemen sluit aan bij het voornemen om woningbouw en inbreiding in de Vinckebuurt te bevorderen, daarbij wordt tevens aangesloten op de stijl en bouwhoogte, zoals die gehanteerd is bij de nieuwbouwwoningen van de Regentes.

Woonvisie Uithoorn

In december 2012 is de Woonvisie van de gemeente Uithoorn vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn Meer keuze voor de consument, richt zich op de periode 2013- 2023.

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 benutten we om leemten op te vullen die we vanuit de lokale vraag constateren. 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 nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen;
2. Betaalbaarheid
De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de 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. Op het moment 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.

Het planvoornemen voorziet in drie relatief kleine, en daardoor betaalbare, appartementen. Hiermee wordt ingespeeld op de ambitie van de gemeente Uithoorn om betaalbare woningen te realiseren.

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 is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota als welstandsvrij aan te wijzen. Voor deze gebieden gelden geen redelijke eisen van welstand. 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.

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

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.

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



Afbeelding 6 Uitsnede Archeologische beleidskaart Uithoorn

Hoge verwachting

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

- historische kernen;
- ontginningsassen.

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 50 m² beslaat in de historische kernen, of minder dan 100 m² langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Vinckebuurt is in 2010 door RAAP¹ een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarin onderhavig plangebied ook is mee genomen. Uit dit onderzoek blijkt dat alleen aan de achterzijde van het perceel, daar waar in de nieuwe situatie parkeerplaatsen zijn gepland, nader onderzoek noodzakelijk is. Ondanks dat de grens van bodemverstoring wordt overschreden wordt de nieuwe bebouwing uitsluitend gerealiseerd op de locatie van de voormalige bakkerij. Aangezien voor het realiseren van parkeerplaatsen geen grondwerkzaamheden nodig zijn en de bebouwing op dezelfde locatie wordt gerealiseerd is nader onderzoek niet noodzakelijk

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. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustig woongebied.

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

¹ 'Adviesdocument plangebied 'Mix' en herziening van de aanbevelingen met betrekking tot plangebieden 'de Vleeschhoek' en 'Campinaterrein' in de gemeente Uithoorn', RAAP Archeologie, 12 november 2010.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Burg. v Meetelenstraat 17	Goudsmid	1	10 meter	Ca. 8 meter

Uit de inventarisatie van bedrijven in de omgeving van het plangebied blijkt dat de richtafstand van de goudsmid aan de Burg. v Meetelenstraat groter is dan de daadwerkelijke afstand. Doordat niet voldaan wordt aan de richtafstand zou de ontwikkeling van nieuwe woningen niet mogelijk zijn. Het gaat hier echter om een bedrijf van milieucategorie 1. Bedrijven in deze categorie (en categorie 2) zijn goed toepasbaar in een woonomgeving. In veel gevallen gaat het ook om een bedrijf aan huis, of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Dit is ook het geval voor de goudsmid, in het vigerend bestemmingsplan zijn deze gronden dan ook bestemd voor 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 1'. Bovendien zijn op kortere afstand dan het plangebied tevens woningen gelegen ten opzichte van de goudsmid. Bovenstaande onderbouwt dat de goudsmid, ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand, geen overlast veroorzaakt voor de nieuw te bouwen woningen.

Rond de Vinkebuurt zijn enkele grootschalige bedrijventerreinen gesitueerd. Deze liggen echter op een afstand van minimaal 160 m van het plangebied. Bovendien is de zonering van het bedrijventerrein zo ingericht dat bedrijven met een lichtere milieucategorie dicht bij woongebieden liggen, terwijl bedrijven met een zwaardere milieucategorie verder van de woongebieden liggen. Hierdoor is te onderbouwen dat het plangebied geen hinder ondervindt van het bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan 'Vinkebuurt' (vastgesteld op 17-10-2013) is een gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige objecten, zoals woningen, onderzocht moet worden of de omliggende industrieterreinen geluidhinder veroorzaken. Deze gebiedsaanduiding wordt in dit bestemmingsplan niet overgenomen. In hoofdstuk 5.7 wordt dit nader onderbouwd en toegelicht.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er 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 september en oktober 2017 is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd ter plaatse van de Burgemeester van Meetelenstraat 16-20 in Uithoorn. (zie bijlage 1 bij de toelichting)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond en ondergrond plaatselijk licht tot sterk verhoogd is met zware metalen, matig verhoogd is met PAK en licht verhoogd is met minerale olie. In de grove fractie van het uitgegraven materiaal is visueel asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de fijne

² Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Burgemeester van Meetelenstraat 16-20 te Uithoorn, 16 november 2017

fractie is analytisch een verhoogde concentratie asbest aangetoond. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient geconcludeerd te worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en PAK in de grond.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Voor de realisatie van het gewenste gebruik (wonen en tuin) zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van een bodemsanering is goedkeuring van de provincie Noord Holland nodig. dit gaat volgens verschillende wettelijke procedures. Voor onderhavig geval kan gebruik worden gemaakt van het Besluit Uniforme Saneringen.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Het saneren van de bodem is noodzakelijk.

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 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

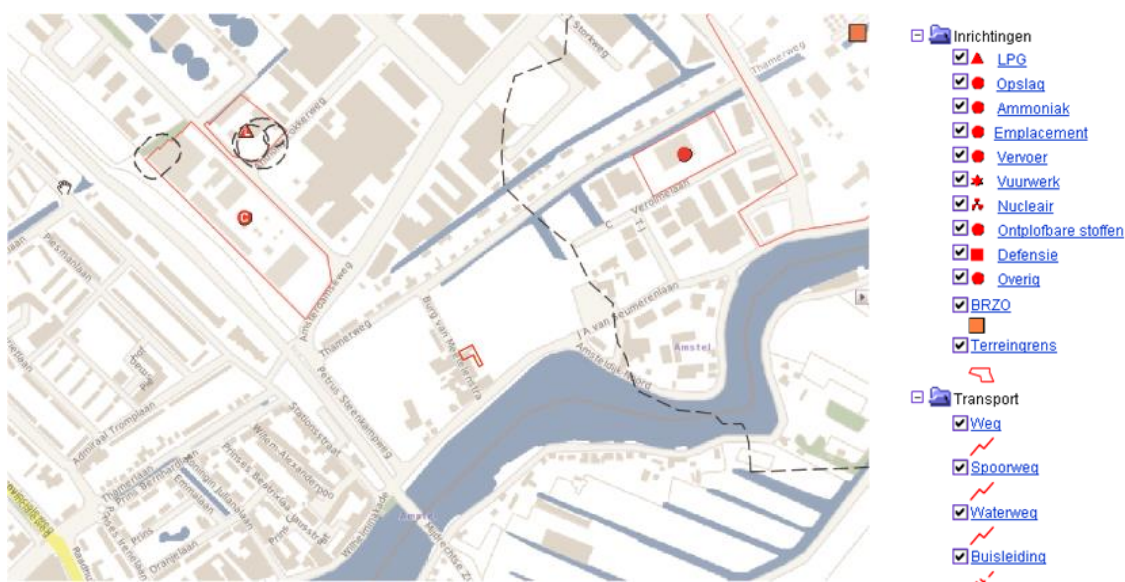
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is 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 belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

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



Afbeelding 7 Uitsnede risicokaart Externe Veiligheid

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

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 wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, te weten een chemiebedrijf aan de Industrieweg 7, een trailerservicebedrijf aan de C. Verolmelaan en een lijmproducent aan de Molenlaan 30. Op de risicokaart is tevens een LPG tankstation aanwezig aan de Anthony Fokkerweg 26. Dit is echter recentelijk gewijzigd waardoor het enkel een reguliere pomp is, zonder LPG installatie. Hierdoor komt de PR-contour op deze locatie te vervallen.

Uit de risicokaart blijkt dat enkele bedrijven een PR-contour hebben (zwarte onderbroken lijnen). Deze PR gebieden liggen echter op ruime afstand van het plangebied en vormen zodoende geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast neemt het groepsrisico niet of nauwelijks toe door de realisatie van drie nieuwe woningen. Hierdoor vormt ook het groepsrisico geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

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 vroegere 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

In het plangebied is de bestaande bebouwing reeds gesloopt en is ervoor gezorgd dat op de locatie geen opgaande beplanting gaat groeien. Hierdoor is een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Conclusie

Flora en Fauna vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

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 akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan zijn alleen wegverkeerslawaaai en industrielawaai relevant.

Wegverkeerslawaaï

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

Het plangebied ligt aan de Burg. v Meetelenstraat. Hier geldt een 30 km/uur regime waardoor toetsing vanuit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. De ontsluiting van de woonwijk 'Regentes' is geregeld via de nieuw aangelegde weg 'Burgemeester Brautigamlaan', ook hier geldt een 30 km/uur regime.

Het plangebied ligt wel in de geluidszone van de Wilhelminakade. Met de realisatie van de woonwijk 'Regentes' is de wijk een 30 km/uur zone geworden. Hierdoor zijn alle wegen (inclusief de Wilhelminakade) afgewaardeerd tot een 30 km/uur weg, waardoor akoestisch onderzoek voor deze wegen niet noodzakelijk is.

Industrielawaai

Zoals eerder besproken in hoofdstuk 5.3 is in het bestemmingsplan 'Vinckebuurt' een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen. Deze aanduiding voorziet in de bescherming van geluidsgevoelige objecten (woningen) tegen Industrielawaai. Binnen de geluidzone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein namelijk niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Deze gebiedsaanduiding wordt echter in dit bestemmingsplan niet opgenomen.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' is de mogelijkheid onderzocht om over te gaan tot gedeeltelijke dezonering van het bedrijventerrein. Gezien de aard van het bedrijventerrein en de aanwezigheid van slechts enkele 'grote lawaaimakers' heeft het college in april 2016 aan de hand van onderzoek (opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein') besloten het bedrijventerrein gedeeltelijk te dezoneren en een verkleinde zone vast te stellen. Hierdoor valt het plangebied niet meer binnen de geluidszone van het bedrijventerrein en is het niet noodzakelijk het bestemmingsplan te toetsen aan de Wet geluidhinder ten aanzien van Industrielawaai. Zodoende vormt het bedrijventerrein op het gebied van geluid geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

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.

Conclusie

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 drie nieuwbouwappartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

5.9 Luchtvaart

Luchthavenindelingsbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 (geconsolideerd in 2015) in werking is getreden (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingsbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingsbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

Sinds eind 2016 wordt door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit. In dit wijzigingsbesluit wordt de 20 Ke contour opgenomen in een 5^e LIB gebied en worden in het LIB4 gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied wordt 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.



Afbeelding 8 Beperkingen bebouwing ivm Schiphol



Afbeelding 9 20 Ke contour rond Schiphol

Conclusie

Bij toetsing aan het luchthavenindelingsbesluit blijkt dat het plangebied niet in de beperkingszone (LIB-gebieden) ligt rond Schiphol. Tevens ligt het plangebied niet in de 20 Ke zone (toekomstig LIB5). Zodoende vormt de wetgeving rond Schiphol geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het hoogheemraadschap 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 Waterbeheerplan 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 die 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 Westeramstel gebied.

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstel gebied;
- 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 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking 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 Hoogheemraadschap 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

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 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 wordt een appartementengebouw met bijbehorende bijgebouwen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling zorgt voor een minimale toename of zelfs een afname van het verhard oppervlak in het plangebied ten opzichte van het huidige verhard oppervlak. Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van de (voorheen) aanwezige bebouwing van de bakkerij.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek heeft in haar Keur 2011 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. Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet of nauwelijks voorziet in een toename van het verhard oppervlak is het aanvragen van een vergunning of het uitvoeren van een uitgebreide watertoets niet noodzakelijk.

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

Afvalwater

In de Burgemeester van Meetelenstraat is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het toekomstige appartementengebouw wordt aangesloten op de bestaande riolering. De capaciteit van dit rioleringsstelsel vormt geen belemmering voor het aansluiten van 3 extra appartementen.

Hemelwater

Ten noorden en oosten van het plangebied is de nieuwe wijk ‘Vinckebuurt’ gerealiseerd. Deze wijk heeft een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en rioolwater. De hemelwaterafvoer van het appartementengebouw en de straatkolken in het plangebied worden aangesloten op het hemelwaterstelsel van de Vinckebuurt. Eventueel wordt het hemelwater opgevangen, waarna het vertraagd wordt afgevoerd.

Grondwater

Uit het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu (zie bijlage 1 bij de toelichting), blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied ligt op 0,35 m –mv.

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).

Duurzaamheid

De noodzaak om ons aan te passen aan het veranderende klimaat zal de komende jaren alleen maar toenemen. Nu al blijkt dat de gevolgen van klimaatverandering eerder op ons afkomen en in grotere hevigheid dan gedacht. Dit betekent onder andere dat er steeds vaker hevige regenbuien komen, waardoor veel water in een korte tijd zou moeten kunnen infiltreren in de bodem.

De klimaatverandering mag geen achterhoedegevecht worden. Dat hoeft ook niet, met alle kennis, ervaring en innovatiekracht die op dit gebied in Nederland aanwezig is. Er liggen zoveel mooie kansen, zoals praktijkvoorbeelden al laten zien: in steden, aan de kust, langs rivieren, op gebouwen en in wijken. Het komt aan op ambitie.

Maar klimaatadaptatie is niet gratis. Er zullen belangrijke keuzes gemaakt moeten worden, binnen huishoudens, bedrijven en overheidsorganisaties. Als het gaat om aanpassing van de hoofdinfrastructuur kan dat grote financiële consequenties hebben. Aanpassen aan klimaatverandering is een investeringsvraagstuk voor alle Nederlanders. Voor iedereen is er een manier om bij te dragen. Een regenton in de tuin, of het toepassen van halfverharding op uw parkeerplaats voelt misschien als dweilen met de kraan open, maar een klimaatadaptief bedrijventerrein is uiteindelijk het resultaat van alle inspanningen – klein en groot. Het uitstellen van keuzes, of het maken van de verkeerde keuzes, pakt uiteindelijk vaak duurder uit. Bovenal brengt klimaatadaptatie ook opbrengsten met zich mee, niet alleen in financiële zin, maar bijvoorbeeld ook doordat een mooiere en gezondere leefomgeving ontstaat. Bent u benieuwd hoe u kunt bijdragen aan een klimaatadaptief bedrijventerrein kijk dan op <http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl/nl/hulpmiddelen> of <https://www.rainproof.nl/>

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, toegezonden. Waternet heeft in een vooroverlegreactie laten weten geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen.

Conclusie

Gezien de geringe omvang van het planvoornemen en de minimale toename van het verhard oppervlak vormt het aspect water geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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 Tuin

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor aanleg van een tuin en hebben derhalve de bestemming 'Tuin' gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. Dit woongebouw biedt plaats aan maximaal 3 woningen, zoals in de regels opgenomen. Daarnaast zijn de maximale bouw- en goothoogte geregeld.

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 tot een maximum van 50 m².

Beroepsuitoefening aan huis

In de woonbestemming is de mogelijkheid, als recht, opgenomen om een vrij beroep uit te oefenen. De woonbestemming dient hierbij uitgangspunt te blijven. Het aantal vierkante meters dat wordt gebruikt om het beroep uit te oefenen is daarom gemaximeerd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 (Dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van maatafwijkingen en bestemmingsoverschrijdingen.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 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 12 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 “Burg. v Meetelenstraat 16-20”.

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 en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan zijn twee bestuurlijke reacties gekomen. De reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota Vooroverleg. Deze is toegevoegd in bijlage 2 bij de toelichting.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen, van 20 november 2017 tot en met 10 januari 2018. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. In deze periode is 1 zienswijze binnengekomen. Deze is samengevat en voorzien van een beantwoording in de nota zienswijzen, zoals opgenomen in de bijlage.

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.