

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN PRINSES BEATRIXLAAN EN PRINS BERNHARDLAAN FASE 1





BESTEMMINGSPLAN PRINSES BEATRIXLAAN EN PRINS BERNHARDLAAN FASE 1 GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	06 - 11 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPPrinsesBeatrix1-VG01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer, Zoe Zeegers



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 fase 1	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	6
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.3	Het plan (fase 1)	11
3.4	Verkeer en parkeren	14
4.	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	20
5.	Randvoorwaarden	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Archeologie	26
5.3	Bedrijven en milieuzonering	27
5.4	Bodemkwaliteit	28
5.5	Externe veiligheid	29
5.6	Wet natuurbescherming	32
5.7	Geluid	34
5.8	Luchtkwaliteit	34
5.9	Luchtvaart	35
5.10	Water	37
6.	Juridische aspecten	45
6.1	Verbeelding	45
6.2	Planregels	45
6.3	Toelichting op de bestemmingen	45
7.	Uitvoerbaarheid	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Bijlage		
1.	Verkennend bodemonderzoek	
2.	Ecologische quickscan	
3.	Huismus- gierzwaluw- en vleermuisinventarisatie	
4.	Stikstofdepositie Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan (fase 1)	
5.	Reactie Waternet	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen van woningcorporatie Eigen Haard om haar woningbestand in het centrum van Uithoorn te vernieuwen. Het gaat hier om de nieuwbouw van totaal 42 woningen aan de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan.

Het planvoornemen wordt ontwikkeld in twee fasen. Fase 1 bestaat uit de sloop van 17 rijenwoningen en de bouw van 18 rijenwoningen. Fase 2 bestaat uit de sloop van 16 rijenwoningen en de bouw van 24 beneden-bovenwoningen.

	Slopen (aantal woningen)	Bouwen (aantal woningen)
Fase 1	17	18
Fase 2	16	24
Totaal (aantal woningen)	33	42

Tabel 1 Te slopen en te bouwen woningen

Op onderstaande afbeelding zijn de locaties van beide fasen weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing planfase 1 en 2

Bij de vernieuwing van het woningbestand wordt aandacht besteed aan de dorpsse uitstraling van de Oranjebuurt en het behoud hiervan. Daarbij wordt respectvol omgegaan met de stedenbouwkundige structuur en de leefkwaliteit in de woonstraten en wordt gezocht naar een goede parkeeroplossing.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, aangezien de bouwdiepte voor de woningen aan de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. De gemeente wil medewerking verlenen aan het planvoornemen door middel van een coördinatieregeling. Met de coördinatieregeling worden de bestemmingsplan- en omgevingsvergunningprocedure gelijktijdig uitgevoerd. Hierdoor kan de omgevingsvergunning sneller worden afgegeven. Voor elke fase wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan betreft fase 1. Middels dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied fase 1

Het plangebied bevindt zich in het dorpscentrum van Uithoorn en bestaat uit twee locaties:

- De locatie aan de Prins Bernhardlaan;
- De locatie aan de Prinses Beatrixlaan.

Prins Bernhardlaan

Het plangebied aan de Prins Bernhardlaan wordt ten noordwesten begrensd door de Prins Bernhardlaan. Deze weg behoort tot één van de twee toegangswegen van Uithoorn vanaf het bedrijventerrein. Aan de andere zijdes wordt dit gedeelte van het plangebied begrensd door bestaande rijenwoningen, met aan de zuidoostzijde op circa 30 meter het Oranjepark.

Prinses Beatrixlaan

De twee locaties aan de Prinses Beatrixlaan worden ten noordoosten begrensd door de Prins Beatrixlaan. Deze twee blokken worden gescheiden door de Oranjelaan. Aan de oostzijde wordt dit gedeelte van het plangebied begrensd door de parkeervoorzieningen aan de Prins Clausstraat. Aan de andere zijdes wordt dit gedeelte van het plangebied begrensd door bestaande rijenwoningen.

Ten zuiden van dit gedeelte van het plangebied bevindt zich de kern van het dorpscentrum van Uithoorn met horeca, winkel- en maatschappelijke voorzieningen. Op ruim 100 meter ten zuiden van deze locatie loopt de Amstel.

Op een groter schaalniveau ligt het plangebied tussen de Koningin Máximalaan en de busbaan, ter hoogte van de Stationsstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Dorpscentrum, vastgesteld op 27 juni 2013.

Binnen het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt voor bijna het gehele plangebied. Slechts een klein gedeelte van het plangebied aan de Prinses Beatrixlaan heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' geldt alleen voor de woningen aan de Prins Bernhardlaan. Op de volgende pagina is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan opgenomen (afbeelding 2).

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, erven, parkeren en beroepen en (bedrijf) aan huis. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen en geldt de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' binnen de bouwvlakken. Aaneengebouwde woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter zijn hier toegestaan.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeren.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarden.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarden.

Waterstaat-Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering, de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van het scheepvaartverkeer.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (Ruimtelijkeplannen.nl, 2019), plangebied is rood omkaderd

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 de toekomstige situatie besproken. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de economische en maatschappelijke 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 het dorpscentrum van Uithoorn.

2.3 Plangebied

Binnen het plangebied zijn uitsluitend huurwoningen gelegen. De grondgebonden woningen zijn gebouwd in 1935. Ze voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd en verkeren in slechte staat. De woningen hebben twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap (afbeeldingen 3 en 4). Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. Langs de Prinses Beatrixlaan en Prins Bernhardlaan vindt langsparkeren plaats. Naast langsparkeren zijn enkele parkeerkoffers gesitueerd aan de Oranjelaan (afbeelding 5 op de volgende pagina).



Afbeelding 3 Bestaande woningen Prins Bernhardlaan (Google Maps, 2019)



Afbeelding 4 Straatbeeld Prinses Beatrixlaan met aan de rechterzijde de bestaande woningen binnen het plangebied (Google Maps, 2019)



Afbeelding 5 Straatbeeld Oranjelaan met parkeerkoffers (Google Maps, 2019)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het vigerend bestemmingsplan, ter vernieuwing van de woningvoorraad van woningbouwcorporatie Eigen Haard. Het planvoornemen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, aangezien de bouwdiepte voor de woningen aan de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast valt een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak.

De gemeente Uithoorn heeft stedenbouwkundige uitgangspunten laten opstellen voor de herontwikkeling van de woningvoorraad aan de Prinses Beatrixlaan en Prins Bernhardlaan en wil het planvoornemen mogelijk maken met een coördinatieregeling.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Kien ontwerp heeft op basis van het Masterplan Dorpscentrum de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Prinses Beatrixlaan en de Prins Bernhardlaan opgesteld.

Prinses Beatrixlaan

1. Dorpse sfeer

Voor de Oranjebuurt wordt gestreefd naar het beeld van dorps wonen waarbij rijenwoningen van maximaal twee lagen met een langskap het uitgangspunt zijn. Qua uitstraling van de bebouwing moet aangesloten worden op het huidige beeld. Dit heeft betrekking op:

- Basisvolume van twee lagen met een kap, zoals archetypische rijenwoningen. Uitstekende delen op de verdieping zijn hierbij niet gewenst (zoals uitstekende balkons);
- Maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte is 11 meter (uitgezonderd gemetselde schoorstenen);
- Het bouwen met bruinrode bakstenen en oranje Hollandse dakpannen;
- Langskappen met een hellingshoek tussen de 40 en 55 graden;
- Ruime overstekken;
- Raampartijen vormgegeven per verdieping omzoomd door metselwerk (geen koppeling tussen verdiepingen);
- Het profiel van de straat mag niet worden versmald. De huidige rooilijn van de woningen dient als maximale bouwgrens. Door het mogelijk ophogen van de verzakte openbare ruimte ontstaat er qua beleving een breder profiel.

Bij de huidige woningen is gewerkt met een klezoor metselverband. Bij de nieuwe woningen wordt aandacht gevraagd voor een bijzonder metselverband.

2. Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van de Oranjebuurt is gebaseerd op de oorspronkelijke ondergrond van de verkaveling van de bovenlanden van de Amstel.

Eenduidigheid

De verkavelingsstructuur wordt in de Prinses Beatrixlaan versterkt door de bebouwingsstructuur.

De huidige bouwblokken hebben een eenduidige uitstraling die deze structuur versterkt. Voor de nieuwe bebouwing wordt gestreefd om deze eenduidige uitstraling te behouden waarbij de nieuwe woningen ‘in een hand ontworpen worden’.

Benadrukking lengte

In de gehele benadering van de opgave voor de bebouwing en de openbare ruimte staat het versterken van de lengte van de Prinses Beatrixlaan als verwijzing naar de oorspronkelijke verkaveling van de bovenlanden van de Amstel centraal. Hierbij wordt niet gestreefd naar een horizontale geleding van de gevel. Het behoud van de nokrichting van de kappen parallel aan de straat en voorgevel versterkt deze lengterichting.

Geen verspringen in de gevel

De huidige woonblokken staan overwegend in dezelfde rooilijn. Dit versterkt de lengte van de Prinses Beatrixlaan. Ook de nieuwe blokken dienen in dezelfde rooilijn te worden gebouwd, waarbij de huidige rooilijn als uiterste bouwgrens wordt beschouwd. De opdeling van de woningen in afzonderlijke rijen van 4 à 5 woningen en incidenteel 6 woningen, zoals in de huidige situatie, past goed in het dorpse karakter en moet in de nieuwe situatie ook worden gerealiseerd.

Prins Bernhardlaan

Bij de Prins Bernhardlaan gelden dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten als bij de Prinses Beatrixlaan. De onderbouwing van de regels moet daarbij meer worden gezocht in het vervangen van het huidige beeld en de beleving, en minder in het versterken van de structuur van de verkaveling van de bovenlanden van de Amstel. De woningen aan de Prins Bernhardlaan vormen een representatief beeld van de woonsfeer rond het Oranjepark. Dat beeld dient in de toekomstige situatie te worden gehandhaafd.

Parkeren

Vanuit de afdeling Verkeer van de gemeente Uithoorn wordt voor het projectgebied een bandbreedte van 38 tot 44 parkeerplaatsen gehanteerd. Om een rustig en daarmee kwalitatief hoogwaardig straatbeeld te houden kan het parkeren, net als in de huidige situatie, plaatsvinden op straat (langsparkeren) ter hoogte van de te realiseren woningen. Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren in de Prinses Beatrixlaan, is het toegestaan om in het zuidwestelijke deel aan beide zijden van de straat langsparkeren toe te passen. Hierbij mag ervan worden uitgegaan dat de Prinses Beatrixlaan verkeerstechnisch wordt verbonden met de Prins Clausstraat en er geen sprake meer is van een doodlopende straat. Op de koppen van de woningen aan de Oranjelaan is in de huidige situatie aan een zijde langsparkeren en aan de andere zijde haaksparkeren. Indien nodig kan aan beide zijden haaks geparkeerd worden, waarbij de parkeerplekken niet mogen uitsteken voorbij de rooilijn van de woningen aan de Prinses Beatrixlaan. Hierdoor ontstaat er een beperkte parkeercoffer aan de Oranjelaan zonder dat het beeld in dit deel van de Oranjelaan wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. De standaardmaatvoering voor de dwarsdoorsnede van de parkeercoffer is 5 meter voor de lengte van een parkeervak, 5,5 meter voor de breedte van de straat (in verband met in- en uitrijden) en vervolgens een parkeervak met een lengte van 5 meter. De parkeervakken hebben een gemiddelde breedte van 2,5 meter.

Afhankelijk van het aantal woningen kan het nodig zijn om meer parkeerplekken te realiseren. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Parkeren voor de rooilijn van de woningen is daarbij niet gewenst.

Bij het parkeren rondom het kruispunt Prinses Beatrixlaan-Oranjelaan moet rekening worden gehouden met artikel 24 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. Dit artikel geeft aan dat een voertuig niet op een afstand van minder dan 5 meter van een kruispunt geparkeerd mag worden.

3.3 Het plan (fase 1)

Het planvoornemen voor fase 1 bestaat uit de sloop van de huidige 17 woningen en realisatie van 18 nieuwe woningen. De bebouwing blijft vrijwel identiek aan de huidige bebouwing. De woningen aan de Prins Bernhardlaan en de Prinses Beatrixlaan krijgen twee bouwlagen met hierop een zadeldak (langskap) en hebben een hoogte van circa 10 meter, waardoor het dorpse karakter blijft behouden.

De nieuwbouwwoningen onderscheiden zich door haar energiezuinige nul-op-de-meter concept met een duur van 25 jaar. De woningen maken gebruik van hun eigen energieopwekking, zijn 100% elektrisch en hebben geen gasaansluiting. Daarnaast stoot één woning ruim 2 ton minder CO₂ uit dan een traditionele nieuwbouwwoning.

Prins Bernhardlaan

Langs de Prins Bernhardlaan worden twee rijen van vier rijenwoningen gesitueerd, waardoor in deze straat, in vergelijking met de huidige situatie, één woning extra wordt gerealiseerd. Het westelijk bouwvlak is hierdoor breder op de nieuwe verbeelding ingetekend ten opzichte van de vigerende situatie.

Deze rijen zorgen voor het handhaven van de karakteristieke lintbebouwing. Daarnaast zorgt de korrelgrote van twee blokken met vier woningen ervoor dat de bebouwing niet te dicht wordt. Afbeelding 6 en 7 op de volgende pagina geven een impressie van de nieuwe situatie aan de Prins Bernhardlaan.



Afbeelding 6 Plattegrond nieuwbouw rijenwoningen Prins Bernhardlaan (Presentatieboek woningen Eigen Haard, Bébouw Midreth 2019)



Afbeelding 7 Impressie nieuwbouw rijenwoningen Prins Bernhardlaan (Presentatieboek woningen Eigen Haard, Bébouw Midreth, 2019)

Prinses Beatrixlaan

Aan de Prinses Beatrixlaan komen aan de zuidwestzijde twee woonblokken van vier en zes rijenwoningen, om de lokale karakteristieke lintbebouwing te versterken en de bestaande structuur te behouden. Daarbij worden de bestaande rooilijnen in stand gehouden, waardoor het huidige straatbeeld gehandhaafd blijft. Hiervoor worden 10 rijenwoningen gesloopt. De bouwvlakken zijn op de nieuwe verbeelding voor de 4 woningen iets minder diep en voor de 6 woningen dieper en breder geworden ten opzichte van de vigerende situatie.

Daarbij is een klein gedeelte van de tuinbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'. Dit om het haaksparkeren hier mogelijk te maken. Afbeelding 8 en 9 geven een impressie van de nieuwe situatie aan de zuidwestzijde van de Prins Beatrixlaan.



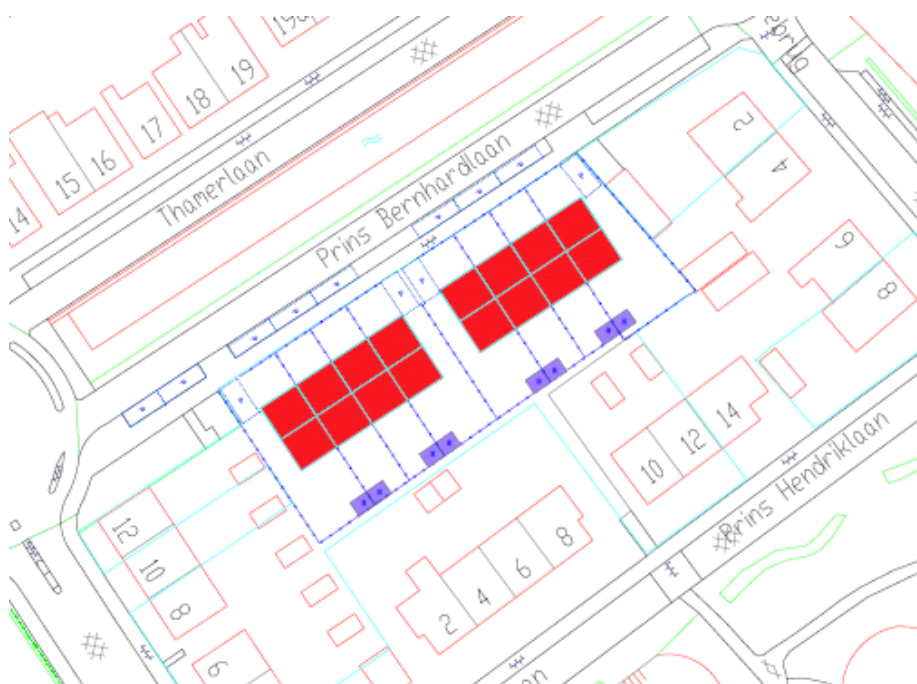
Afbeelding 8 Plattegrond nieuwbouw rijenwoningen Prinses Beatrixlaan (Presentatieboek woningen Eigen Haard, Bébouw Midreth, 2019)



Afbeelding 9 Impressie nieuwbouw rijenwoningen Prinses Beatrixlaan (Presentatieboek woningen Eigen Haard, Bébouw Midreth 2019)

3.4 Verkeer en parkeren

De parkeervoorzieningen in deze paragraaf hebben betrekking op zowel fase 1 als fase 2 van de woningvernieuwing aan de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan. Het planvoornemen voorziet in 12 parkeerplaatsen langs de Prins Bernhardlaan (waarvan 4 op eigen erf), 28 parkeerplaatsen langs de Prinses Beatrixlaan (waarvan 5 op eigen erf) en 12 parkeerplaatsen langs de Oranjelaan (zie afbeeldingen 10 en 11).



Afbeelding 10 Nieuwe parkeersituatie Prins Bernhardlaan (A&I Architecten, 2019)



Afbeelding 11 Nieuwe parkeersituatie Prinses Beatrixlaan – Oranjelaan (A&I Architecten, 2019)

Onderstaande tabel geeft de parkeerbalans weer.

Locatie	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Prins Bernhardlaan	10	12
Prinses Beatrixlaan	18	28
Oranjelaan	7	12
Totaal	35	52

Tabel 2 Parkeerbalans

Het langsparkeren langs de Prinses Beatrixlaan blijft behouden en een deel van de straat wordt verbreed waar aan twee zijden geparkeerd kan worden. Aan de Oranjelaan worden ook extra parkeerhavens gerealiseerd. De toename van parkeerplaatsen komt hierdoor neer op 17. De realisatie van 52 parkeerplaatsen voor 42 woningen komt neer op een parkeernorm van ruim 1,2. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige parkeernorm van ruim 1,0 (35 parkeerplaatsen voor 33 woningen).

De 24 beneden-bovenwoning worden voornamelijk gerealiseerd voor de doelgroep starters en senioren. Het autobezit onder de doelgroep senioren is lager dan bij gezinnen, waardoor een parkeernorm van ruim 1,2 voor het plangebied voldoende is. Volgens de “Kencijfers parkeren en verkeergeneratie” van het CROW geldt een parkeernorm in de schil van het centrum voor een sociale huurwoning van minimaal 1,0 en maximaal 1,8.

Het planvoornemen voldoet hiermee aan de parkeernorm.

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'. Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de Stelling. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken. In de volgende paragraaf (paragraaf 4.2) wordt hier verder op ingegaan.

Voor het plangebied gelden verder 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, dat wil zeggen 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.

Onderhavig plangebied ligt voor een klein deel in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) wordt verder ingegaan op de Stelling.

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 12 woningen. De bestemmingsplannen Prinses Beatrixlaan en Prins Bernhardlaan fase 1 en 2 maken de ontwikkeling van in totaal 42 woningen in het stedelijk gebied mogelijk, waarvan 18 rijenwoningen en 24 beneden-bovenwoningen. De huidige woningen (totaal 33) worden gesloopt, waarvoor in de plaats op bijna dezelfde locatie de nieuwbouwwoningen gebouwd worden. De twee bestemmingsplannen voorzien in een toename van 9 woningen, waarmee een toets aan de ladder niet noodzakelijk is.

Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht wordt besteed aan de behoefte van het plan. De huidige huurwoningen van woningcorporatie Eigen Haard dateren uit 1935. De woningen verkeren in dermate slechte staat dat het slopen van de huidige woningen en plegen van nieuwbouw op de locatie noodzakelijk is. Woningcorporatie Eigen Haard kan hiermee blijven voorzien in een goede en veilige leefomgeving voor haar huurders. De ruimtelijke kwaliteit in de omgeving wordt hiermee verbeterd. Daarbij worden de rijenwoningen gedeeltelijk aan de Prinses Beatrixlaan (fase 2) vervangen door beneden-bovenwoningen waar in de markt vraag naar is.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid. Het beleid omtrent de Stelling van Amsterdam is verder uitgewerkt in paragraaf 4.2 (provinciaal beleid). Het planvoornemen is in deze paragraaf getoetst aan het provinciaal beleid omtrent de Stelling van Amsterdam.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2050

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 19 november 2018 de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en beschrijft de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn voor klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking, bereikbaarheid, gezonde leefomgeving, economische transitie en natuur en biodiversiteit.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Randvoorwaarden zijn geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie wil zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen ontwikkelen, ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur clusteren en rekening houden met de ondergrond.

De volgende 7 strategische hoofdpogaven zijn door de provincie geformuleerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.
5. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren;
6. Bij nieuwe ontwikkelingen in de wateren (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer, Markermeer, IJmeer en Gooimeer) wordt aangesloten op de karakteristieken van de kustlijnen;
7. Ecologische verbindingen worden behouden en aangevuld, met oog op robuuster maken van het ecologisch systeem in de kustgebieden, inclusief de grote wateren.

Door het planvoornemen wordt de basiskwaliteit van de leefomgeving in het stedelijk gebied in het centrum van Uithoorn en de parkeersituatie ter plaatse verbeterd.

Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

Ter bescherming van de Stelling van Amsterdam tegen de ruimtedruk in de stedelijke omgeving is op provinciaal niveau een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling. De Stelling is opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied Aalsmeer. Opvallend voor dit deelgebied is dat de forten op enige afstand van de Vuurlinie liggen, waardoor de relatie niet zichtbaar is. Bij toetsing van nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang niet alleen te richten op behoud van de openheid, maar tevens op het handhaven en maken van groene en blauwe verbindingen binnen het Stellingsysteem. Het beeldkwaliteitsplan wordt hieronder verder uitgewerkt in het ruimtelijk beleidskader.

Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam

Door het opstellen van het provinciaal Beeldkwaliteitsplan is een streefbeeld opgesteld evenals een toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving van de Stelling. De belangrijkste kaders zijn vervolgens vastgelegd in het Ruimtelijk Beleidskader.

Het Ruimtelijk Beleidskader maakt onderscheid in drie zoneringen binnen het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam met ieder hun eigen beleidsregime (stellingzone, kernzone en monumentenzone). Dit ruimtelijk beleidsregime is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het Ruimtelijk Beleidskader. De meeste westelijke woningen van de Prins Bernhardlaan liggen in de "Kernzone langs hoofdverdedigingslijn (300m, variabel)".

Stellingzone

De gehele Stelling van Amsterdam is Stellingzone. De stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Naast het generieke beleid geldt hier:

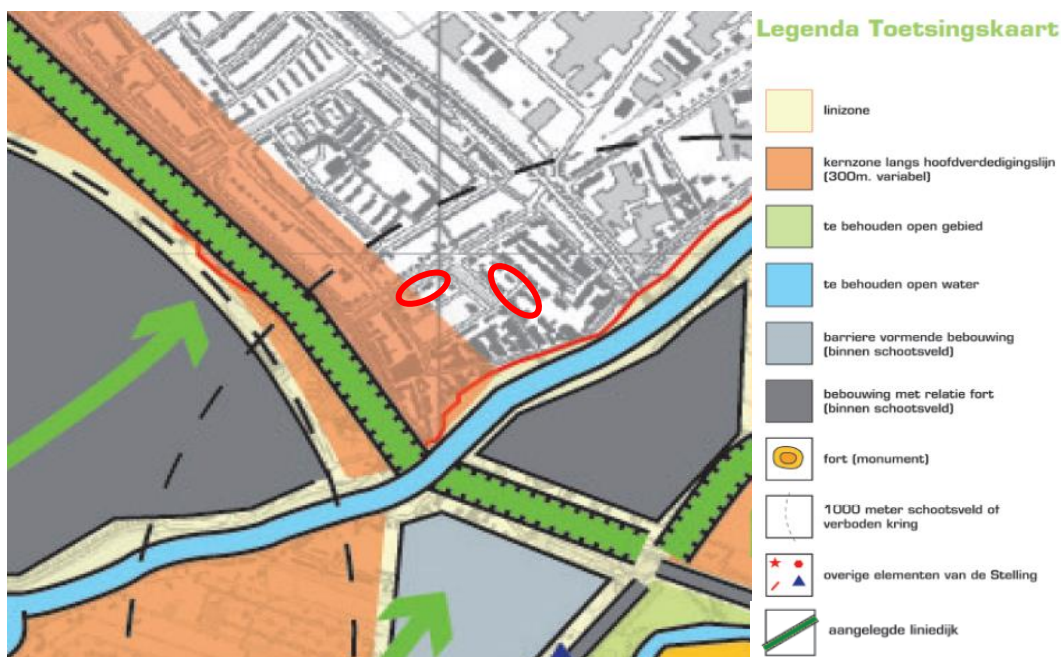
- behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- open houden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- behoud van bestaande accessen.

Kernzone

De kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten. In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in dat ontwikkelingen zijn toegestaan die:

- de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken c.q. niet in gevaar brengen;
- niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte;
- niet leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. Bijzondere aandacht heeft de blijvende herkenbaarheid van Stellingdijken die specifiek voor de Stelling zijn aangelegd. Het ruimtelijk beleid per deelgebied blijft maatwerk en concentreert zich op het open houden van schootscirkels, zichtlijnen en behoud van accessen. De algemene beleidslijnen per deelgebied zijn mede gebaseerd op de beschrijvingen en aanbevelingen voor de deelgebieden uit het Beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding 12 Deelgebied Aalsmeer - uitsnede Uithoorn, plangebied rood omcirkeld (Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, 2008)

De meeste westelijke woningen aan de Prins Bernhardlaan vallen binnen de 'Kernzone langs hoofdverdedigingslijn (300m, variabel)'. Met het planvoornemen worden de huidige 7 woningen gesloopt en worden 8 nieuwe woningen aan de Prins Bernhardlaan teruggebouwd. De nieuwe woningen worden vrijwel identiek als de huidige woningen, waarmee het aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur langs de Prins Bernhardlaan.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is het beleidsstuk van naam veranderd (nieuwe naam PRV) en een aantal maal gewijzigd. De laatste wijziging van de Verordening is van januari 2019. De regels van de laatste PRV vloeien voort uit de Omgevingsvisie 2050. 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 bedrijven-terreinen, 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

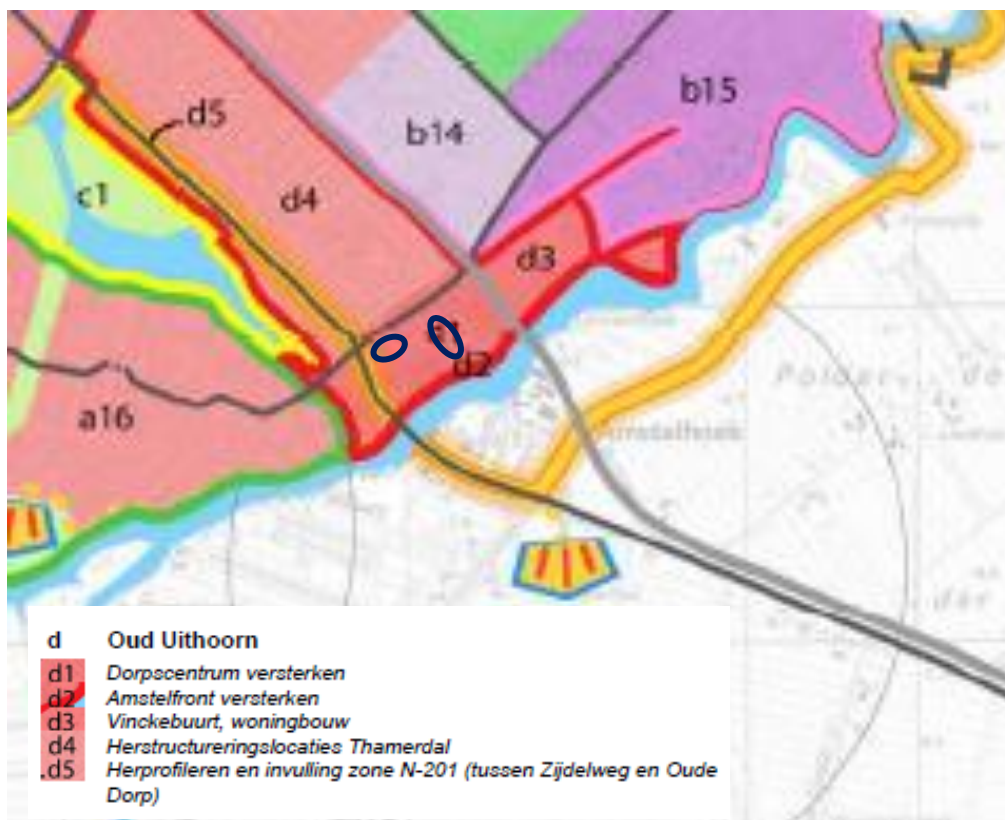
De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofddlijnen.

Visie op hoofddlijnen

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.

Het plangebied is op de visiekaart aangewezen als 'Dorpscentrum versterken' (d1).



Afbeelding 13 Visiekaart structuurvisie Uithoorn, plangebied donkerblauw omcirkeld (gemeente Uithoorn, 2012)

Binnen dit gebied (d1) is de opgave in Oud Uithoorn:

- Samenhang en het historische karakter versterken met nieuwe karakteristieke bebouwing. Ontwikkelingen richting een bruisend dorpscentrum door toevoeging van horeca en non-food detailhandel. De toekomst van de winkelveorzieningen wordt bepaald aan de hand van de economische visie. De bereikbaarheid dient te worden verbeterd waarbij ook een autoluw Dorpscentrum ontstaat. Er zijn kansen voor groei van de vaarrecreatie en toerisme.

Het voornemen sluit aan op deze opgave. De woningen worden vrijwel op de zelfde locatie teruggebouwd. De samenhang en het historisch karakter wordt versterkt door de eenduidige uitstraling te behouden.

Masterplan dorpscentrum 2010-2030, Uithoorn aan de Amstel

Het masterplan dorpscentrum 2010 – 2030 is op 11 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebied van het masterplan Dorpscentrum omvat grofweg het gebied tussen de Thamerkerk en Meerwijk, de Thamerlaan/Thamerweg en de Amstel. Het masterplan geeft de visie op het dorpscentrum voor de periode van 2010 tot 2030 weer en biedt hierbij de kaders voor initiatieven van zowel overheid als particulieren voor de gewenste ontwikkelingen in de toekomst. Aangezien het om een visie op hoofdlijnen gaat en de kaders hiermee nog niet concreet zijn uitgewerkt, wordt het masterplan niet vertaald in één bestemmingsplan. Indien concrete ontwikkelingen zich voordoen, wordt bekeken of de ontwikkeling passend is binnen de visie van het masterplan en zullen hier separate planherzieningen voor worden opgesteld.

Op de plankaart (afbeelding 14) valt het plangebied in het deelgebied 'Oranjepark en omgeving'. De visie van dit gebied is hieronder verder toegelicht.



Afbeelding 14 Plankaart Masterplan Dorpscentrum, plangebied donkerblauw omcirkeld (gemeente Uithoorn, 2010)

Oranjepark en omgeving

De buurt rondom het Oranjepark, de Wilhelminakade en Stationsstraat laat zich kenmerken door een heldere structuur van verbindingswegen tussen het Amstellint en Thamerlint. Rondom deze verbindingswegen liggen bijzondere openbare ruimtes zoals het Oranjepark en de parkeerterreinen rondom de Alexanderpoort.

Deze structuur en de herkenbaarheid van de door de tijd heen ontwikkelde bouwblokken langs het Thamerlint moeten gehandhaafd blijven.

Deze buurt laat zich kenmerken door het dorpse wonen wat tot uitdrukking komt in voornamelijk rijwoningen met twee bouwlagen en een kap evenwijdig aan de voorgevel, afgewisseld met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn opgebouwd met roodbruine baksteen en antracietgrijze of oranje Hollandse dakpannen.

Met het planvoornemen blijft de structuur en de herkenbaarheid van de ontwikkelde bouwblokken langs het Thamerlint gehandhaafd.

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. Met het voornemen wordt invulling gegeven aan de bestaande vraag naar betaalbare huurwoningen. Daarbij verkeren de bestaande woningen in dermate slechte staat dat het slopen van de huidige woningen en plagen van nieuwbouw op de locatie noodzakelijk is.

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:

Vergrotten 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 is 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.

Voor het plangebied gelden algemene en gebiedsgerichte welstandcriteria.

Bij de algemene welstandscriteria wordt gekeken naar de volgende zaken:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Op de welstandsbeleidskaart is het plangebied aangewezen als ‘regulier’ (wijk Thamerdal).

Thamerdal heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het beleid voor het gebied is terughoudend en gericht op beheer van de basiskwaliteit. Voor het gebied geldt geen aanvullend beleid. Het Thamerdal is regulier welstandsgebied.

Het stedenbouwkundig plan voor fase 1 en 2 zal te zijner tijd worden beoordeeld door de welstandcommissie.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen in principe past binnen het gemeentelijk beleid. De welstandcommissie zal echter het plan nog moeten beoordelen.

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.

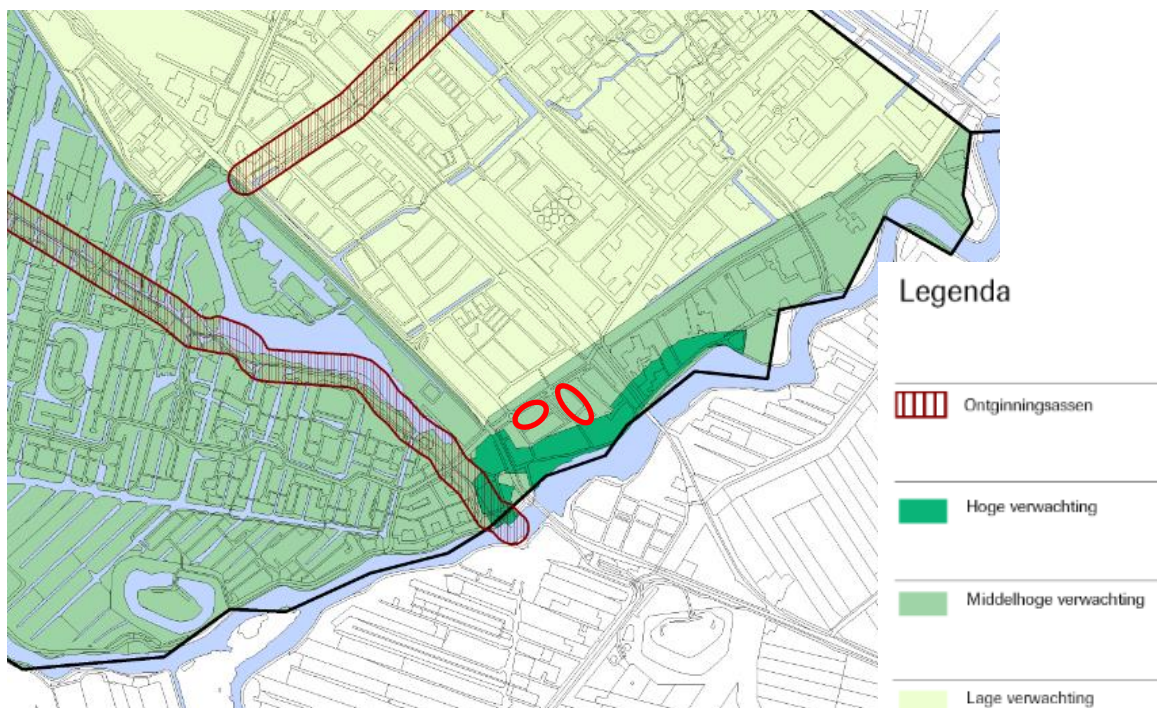
5.2 Archeologie

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 middelhoge verwachting.



Afbeelding 15 Uitsnede Archeologische beleidskaart (gemeente Uithoorn, 2010)

Middelhoge verwachting

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

Met voorliggend planvoornemen vinden bodemingrepen groter dan 500 m² plaats en wordt dieper dan 0,30 meter onder maaiveld gegaan. Echter door de huidige bebouwing zijn de gronden al geroerd (verstoord). Aangezien de woningen niet dieper worden gerealiseerd dan in de huidige situatie aan de orde is, is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijven 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 'rustige woonwijk'.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Plangebied

De woningen zijn gelegen in het centrum van Uithoorn. Rond en in de nabijheid van het plangebied zijn (horeca)bedrijven met milieucategorie 1 en 2 gelegen die goed verenigbaar zijn met de geplande woningen. 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.

Voorliggend planvoornemen betreft het vernieuwen van het woningbestand door sloop en nieuwbouw van woningen op dezelfde locatie. De huidige woningen zijn gebouwd in 1940 en na die periode is geen bodemonderzoek meer uitgevoerd. Om bodemvervuiling uit te sluiten dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Verkennend bodemonderzoek

Op de locatie aan de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan te Uithoorn is door Wareco ingenieurs in mei 2019 een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd¹. Het verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek is uitgevoerd voor beiden fases (fase 1 en 2).

Eigen Haard is voornemens om op de locatie, na de sloop, nieuwbouw te realiseren. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning is een bodemonderzoek vereist. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het bepalen van eventuele arbo-maatregelen voor het werken in verontreinigde grond. Daarnaast wordt ook de grond ter plaatse van het trottoir onderzocht voor de vervanging van de NUTS-voorzieningen.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (strategie voor een verdachte locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging) en de NEN 5707 (strategie voor een onverdachte locatie). In verband met een mogelijke grondwaterverontreiniging met PAK is er een extra peilbuis geplaatst in de onderzoekslocatie. Het grondwater is hier aanvullend op PAK geanalyseerd.

¹ Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan te Uithoorn, Wareco ingenieurs, 07 mei 2019, kenmerk: CM97 RAP20190409

Resultaten verkennend bodem- en asbestonderzoek

Deellocatie A, Prins Bernhardlaan

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten met zware metalen en minerale olie aangetroffen. Op basis van de indicatieve toetsing aan de hergebruiknormen voldoet de bovengrond aan kwaliteitsklasse “achtergrondwaarde” en de ondergrond aan de kwaliteitsklasse “industrie”. Aan het maaiveld en in de grond is bij de visuele inspectie geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de zandige ondergrond onder het trottoir zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor kobalt, molybdeen en nikkel aangetroffen.

Deellocatie B, Prinses Beatrixlaan

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in de bovengrond in het noordelijk deel van de locatie overschrijdingen van de drempelwaarde voor koper, lood en zink aangetroffen. Verder zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's aangetroffen. Op basis van de indicatieve toetsing aan de hergebruiknormen voldoet de bovengrond aan kwaliteitsklasse “industrie” en de ondergrond aan de kwaliteitsklasse “achtergrondwaarde”. In de grond onder het trottoir zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor kwik, lood, minerale olie en PAK aangetroffen.

Gehele plangebied

Aan het maaiveld en in de grond is op dit moment geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het asbestgehalte is bepaald in het mengmonster van de bovengrond met de meest verdachte bodemvreemde bijmengingen. Analytisch is in dit monster geen asbest in de grond aangetroffen. Ook is het grondwater onderzocht. Bij het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor barium aangetroffen.

Advies

Na het verwijderen van de begroeiing, bebouwing en verhardingen (tegels/klinkers/sierbestrating) zal er wel nogmaals een maaiveldinspectie naar asbestverdacht materiaal worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van de maaiveldinspectie kan aanvullend onderzoek naar asbest noodzakelijk zijn. Dit wordt als voorwaarde bij de verlening van de omgevingsvergunning opgenomen.

De op de beide locaties aangetroffen maximaal licht verhoogde gehalten in de bodem en het grondwater geven geen aanleiding om aanvullend onderzoek uit te voeren. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn uit milieuhygiënisch oogpunt in principe (buiten de asbestinventarisatie die nog moet plaatsvinden) geen bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

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

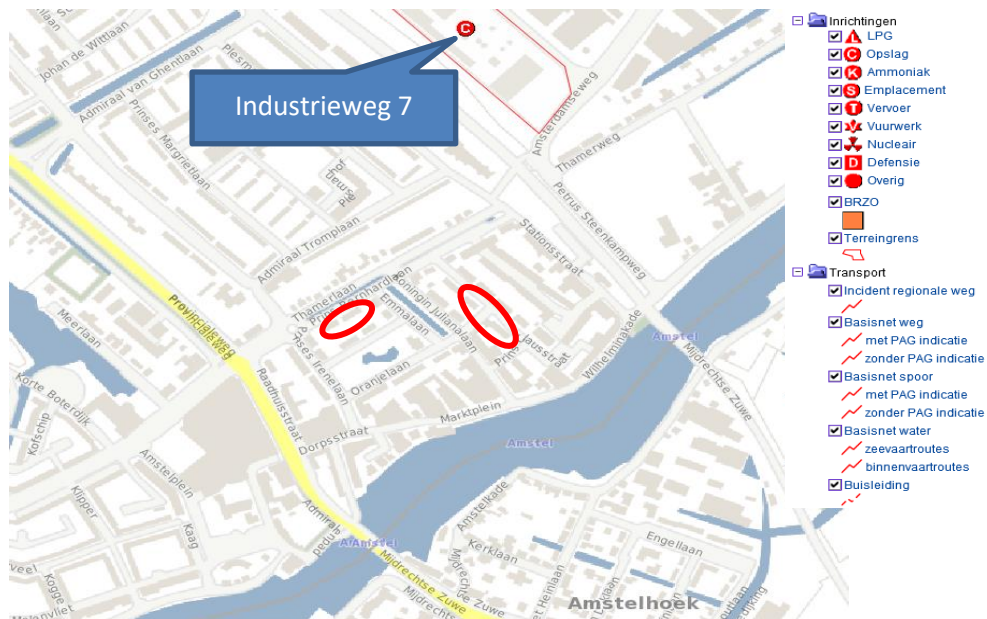
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Inventarisatie risicobronnen

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



Afbeelding 16 Uitsnede risicokaart Uithoorn, plangebied is rood omcirkeld (nederland.risicokaart.nl, 2019)

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. Over de Amstel vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

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. Aan de Industrieweg 7 is Quaker Chemical B.V. gevestigd waar opslag van aardolie plaatsvindt. Het plangebied ligt echter op ruime afstand van dit bedrijf (circa 270 meter). In de directe omgeving zijn verder geen bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Wet natuurbescherming

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.

Onderzoek

Op 15 augustus 2018 is een veldbezoek afgelegd door Ing. D. van der Elsen van Elsen Ecologie. Op basis van het veldbezoek is een rapportage opgesteld². De rapportage is in de bijlage opgenomen.

Voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen is verder onderzoek nodig om de aanwezigheid van jaarrond beschermde functies van deze soorten aan te tonen of uit te sluiten. Deze onderzoeken zijn aan richtlijnen gebonden respectievelijk beschreven in het kennisdocument huismus, het kennisdocument gierzwaluw en het vleermuisprotocol.

Voor de huismus is al met zekerheid te zeggen dat deze in het plangebied broedt. Dit is gebleken uit een eerdere quickscan in een naastgelegen plangebied. In het kader van de ontheffingsaanvraag die nodig is om ruimtelijke ingrepen te kunnen doen aan een plangebied met jaarrond beschermde huismus nesten moet een ontheffing bij het bevoegd gezag worden gedaan. Ten behoeve van deze ontheffing is een inventarisatie volgens de richtlijnen van de het kennisdocument huismus nodig. Vier ronden in de periode 10 maart t/m 20 juni. Voor de gierzwaluw moeten drie gerichte bezoeken in de periode 1 juni t/m 15 juli worden afgelegd.

Voor vleermuizen moeten vijf bezoeken in de periode 1 juni t/m 30 september worden afgelegd. Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van), reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen, nesten en/of leefgebied aangetroffen.

Vanuit het Natuurnetwerk Nederland, Natura-2000 en/of weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

² Ecologische quickscan 'Oranjebuurt Uithoorn', Elsen Ecologie, 16 augustus 2018

Tijdens de werkzaamheden, na de hiervoor genoemde onderzoeken, dient ten alle tijde 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 ecooloog.

Huismus-, gierzwaluw- en vleermuisinventarisatie

Door Ing. D. van der Elsen van Elsen Ecologie is in juni 2019 een huismus-, gierzwaluw en vleermuisinventarisatie uitgevoerd conform het kennisdocument huismus, het kennisdocument gierzwaluw en het vleermuisprotocol ³. De rapportage is in de bijlage opgenomen.

Huismussen

Tijdens de inventarisaties werden 12 nesten aangetroffen of was er sprake van nestindicerend gedrag van Huismus

Vleermuizen

Tijdens de vijf inventarisaties is een beeld verkregen over het gebruik van de (groen)structuren en bebouwing van de structuren in de oranjebuurt door vleermuizen.

Gewone- en ruige dwergvleermuizen maken zeer sporadisch en opportunistisch gebruik van de structuren binnen de oranjebuurt. Er zijn geen vliegroutes, foerageergebieden en/of verblijfplaatsen waargenomen.

Gierzwaluw

Tijdens geen van de inventarisaties zijn gierzwaluwen aangetroffen of was er sprake van nestindicerend gedrag.

Er kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat gierzwaluwen geen nesten hebben binnen het plangebied.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen ten behoeve van de komst van 18 nieuwbouwwoningen aan de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 20197 (toegevoegd als bijlage 4). Deze berekening moet uitwijzen dat de stikstofdepositie van de aanlegfase (sloop en bouw) en gebruiksfase van het planvoornemen geen invloed heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Botshol en deze ligt op circa 5,6 km van het plangebied. Bij de sloop- en bouwfase van het planvoornemen worden meerdere mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij een overschatting van de in te vullen gegevens geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden. Een natuurvergunning is voor dit planvoornemen geen vereiste⁴.

³ Huismus-, gierzwaluw en vleermuisinventarisatie Oranjebuurt Uithoorn, Elsen Ecologie, 22 juli 2019

⁴ Stikstofdepositie Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixlaan (fase 1), Ordito BV, 3 oktober 2019

Conclusie

Ten aanzien van de huismussen is reeds een ontheffingsaanvraag opgestart en ingediend. De procedure behorende bij de ontheffingsaanvraag wordt los van onderhavig bestemmingsplan doorlopen. Verder vormt de Wet natuurbescherming 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 de nabije omgeving van het plangebied zijn drie wegen aanwezig. Het gaat hier om de Prins Bernhardlaan (tevens ontsluitingsweg), Oranjelaan en de Prinses Beatrixlaan. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor de voorziene ontwikkeling niet getoetst hoeft te worden aan de eisen van de Wet geluidshinder.

De vervangende nieuwbouwwoningen aan de Prins Bernhardlaan zullen binnen de geluidzone van 250 meter van de Koningin Máximalaan (50 km/uur) komen te liggen. Deze woningen worden namelijk op circa 100 meter van de Koningin Máximalaan gerealiseerd. De vervangende nieuwbouwwoningen aan de Prinses Beatrixlaan worden op circa 260 meter van de Koningin Maximalaan gebouwd en vallen dus buiten de geluidzone van de Koningin Máximalaan.

Echter is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor de woningen aan de Prins Bernhardlaan om de volgende redenen niet noodzakelijk:

- het aantal verkeersbewegingen op de Koningin Máximalaan is door haar ontsluitingsfunctie van provinciale ontsluitingsweg naar wijkontsluitingsweg en de aanleg van de N201 sterk verminderd;
- De vervangende nieuwbouwwoningen aan de Prins Bernhardlaan zullen voor een groot deel afgeschermd worden van het wegverkeerslawaaï van de Koningin Máximalaan door de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan en de Raadhuistraat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 een toename van 9 woningen in fase 1 en 2 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 ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en in januari 2018 in werking getreden. Het LIB is een besluit op basis van de luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rond de luchthaven Schiphol.

Primaire doelen zijn:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

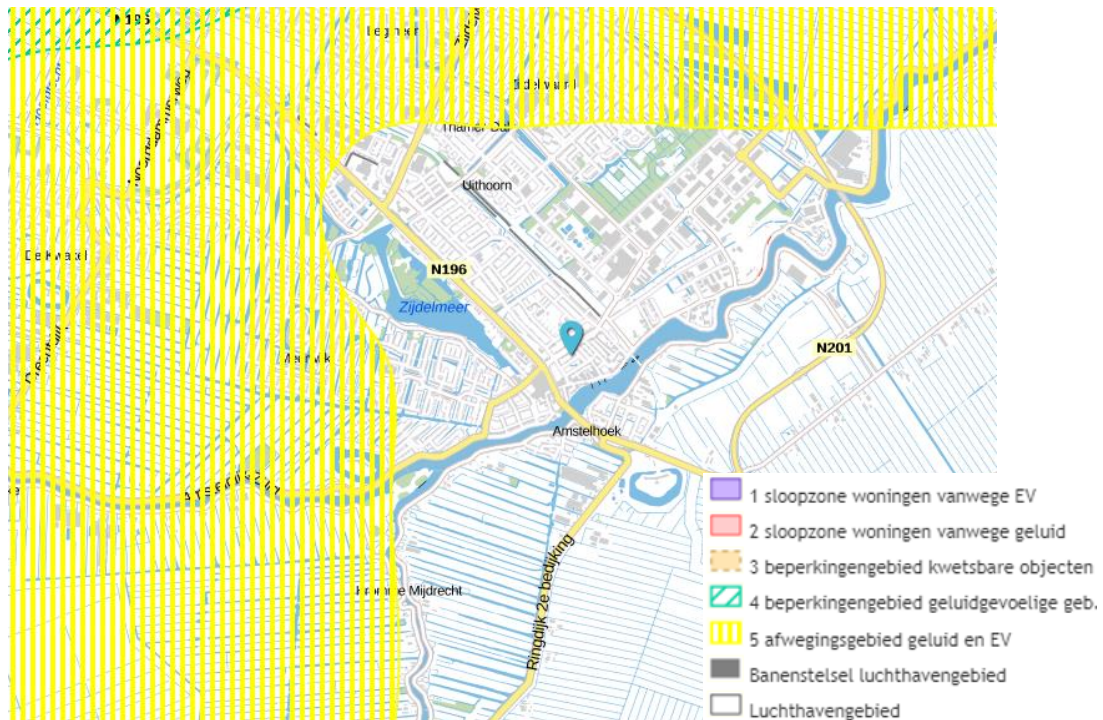
Onderzoek

Beperkingen ten aanzien van bebouwing

plangebied valt buiten de aanduidingen van bijlage 3 van het Luchthavenindelingsbesluit, zoals te zien is op afbeelding 17 (volgende pagina). Het plangebied ligt buiten het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Beperkingen hoogten

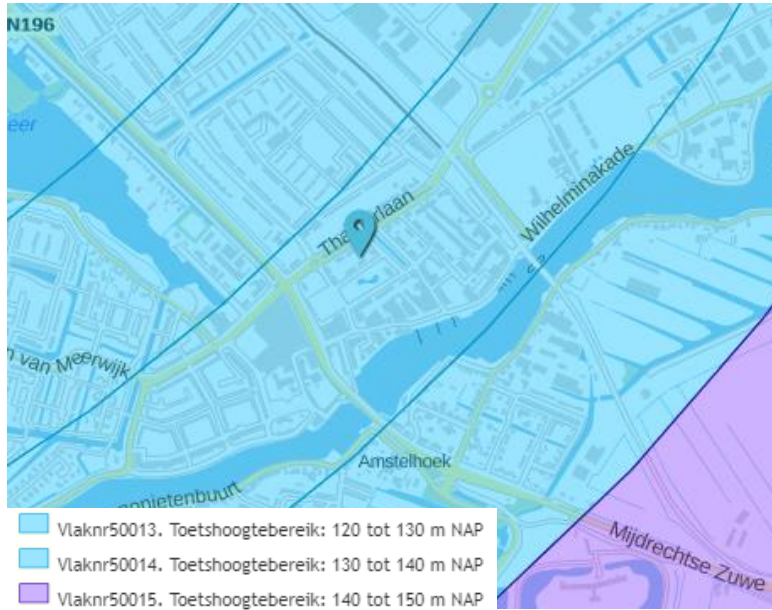
In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen



Afbeelding 17 Ligging plangebied (blauwe stip) in de LIB bijlage 3 (ruimtelijkeplannen.nl, 2019)

geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan op afbeelding 18 (volgende pagina) als maximale waarde aangeeft. Het plangebied ligt in het besluit-vlak Vlaknr50013, waar een maximale waarde van 120 tot 130 meter +NAP geldt. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn. Zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 120 m +NAP.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 120 m +NAP.



Afbeelding 18 Uitsnede LIB bijlage 4 'Maatgevende kaart toetshoogtes' (ruimtelijkeplannen.nl, 2019)

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 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 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 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit Waterschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. 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 belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water.

Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het 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”.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek heeft in haar Keur 2019 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. Door middel van het planvoornemen worden in twee fasen 42 woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling zorgt voor een minimale toename van het verhard oppervlak, aangezien de woningen op bijna dezelfde locaties worden teruggebouwd, als waar de huidige woningen zijn gesitueerd. Hiermee is 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.

Langs de Prins Bernhardlaan geldt de vigerende dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering, de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van het scheepvaartverkeer.

Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering. Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit:

- a. geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
- c. geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering;
- d. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- c. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van een vooroeverconstructie.

Afvalwater

Op dit moment is in de Prinses Beatrixlaan en Prins Bernhardlaan een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. De toekomstige woningen zullen op een nieuw aan te leggen gescheiden stelsel worden aangesloten. De capaciteit van dit rioleringsstelsel zal geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Hemelwater

Het hemelwater van de woningen wordt rechtstreeks aangesloten op de watergang ten noorden van de Prins Bernhardlaan. Voor het aansluiten van het hemelwater van de woningen op de watergang ten noorden van de Prins Bernhardlaan dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Grondwater

Uit het bodemonderzoek, uitgevoerd door Wareco ingenieurs (zie separate bijlage), blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied van fase 1 en 2 ligt op 0,64-0,75 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).

Aan de grondwaternorm wordt voldaan. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

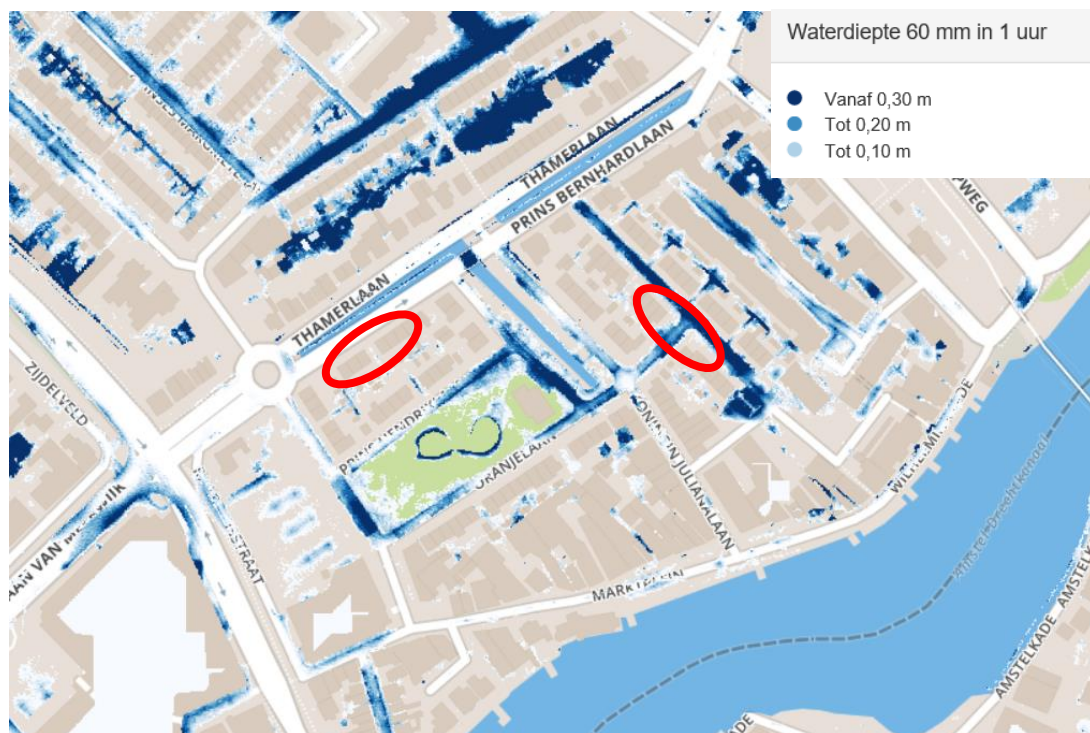
Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal;
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen;
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat;
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Wateroverlast

Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen. Dit klimaatteffect heeft een grote impact in stedelijk gebied. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. In de onderstaande kaart is het resultaat te zien van een stresstest voor de bebouwde kommen. De kaart maakt inzichtelijk waar wateroverlastlocaties in kunnen ontstaan na een extreme bui van 60 millimeter in 1 uur. De kans dat deze relatief zeldzame bui valt neemt toe door klimaatverandering. De kaart presenteert de berekende waterdiepte direct na afloop van de bui binnen de bebouwde kom.

Vanuit de klimaatstresstesten blijkt dat met name de Prinses Beatrixlaan veel wateroverlast kan verwachten met neerslag (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 19 Waterdiepte bij een bui van 60 mm in 1 uur (bron: agv.klimaatatlas.net)

Doormiddel van een aantal simpele maatregelen kan wateroverlast beperkt worden. Mogelijke maatregelen zijn:

- De regenpijp van het riool afkoppelen;
- Het plaatsen van regentonnen;
- Het aanleggen van een regenwatergebruikssysteem;
- Het realiseren van groene gevels;
- Het aanleggen van een drempel of verhoogd vloerpeil;
- Het aanleggen noodoverloop;
- Het aanleggen van water passerende verharding;
- Het aanleggen van Infiltratiekratten.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet toegezonden. Op 22 oktober 2019 is een reactie⁵ ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De reactie is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

⁵ Reactie op Ontwerpbestemmingsplan Prinses Beatrixlaan en Prins Bernhardlaan Fase 1, Waternet, 22 oktober 2019

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 op de kaart voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeren. De bestemming tuin is aan de voorzijde van de woningen gelegen. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen geplaatst worden. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erf- of terreinafscheidingen en vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor het toestaan van een erker of uitbouw.

Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en- en voetpaden, water, bermen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, terrassen, nutsvoorzieningen, markten met marktkramen, evenementen en overige publieksfuncties. Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven, bergingen en parkeermogelijkheden. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, minimaal twee aaneen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50%, van de gronden buiten het bouwvlak met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50m².

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 6 Waarde – Archeologie 2 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 7 Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering, de waterhuishouding en voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van het scheepvaartverkeer.

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 regels zijn 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 voorrangsregels en regels over parkeren, laad- en losmogelijkheden en de afmetingen van parkeerplaatsen 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

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 "Prinses Beatrixlaan en Prins Bernhardlaan fase 1".

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 initiatief van een woningcorporatie en bevindt zich op het terrein van de woningcorporatie (de openbare ruimte zijn in eigendom van de gemeente). Een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten wordt opgesteld. 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 het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Waternet;
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- Provincie Noord-Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende stukken van donderdag 7 maart 2019 tot en met zaterdag 22 maart 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en de Provincie Noord-Holland hadden geen op- of aanmerkingen op het plan. De vooroverlegreactie van het Waternet is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. 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.

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.