

BESTEMMINGSPLAN HET SCHANSGEBIED





BESTEMMINGSPLAN HET SCHANSGEBIED GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vaststelling
Datum	26 - 10 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPSchansgebied-VG02
Auteur(s)	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	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging in groter verband	7
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.3	Plangebied	9
3.	Toekomstige situatie	12
4.	Beleidskader	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	23
5.	Randvoorwaarden	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Archeologie	30
5.3	Bedrijven en milieuzonering	32
5.4	Bodemkwaliteit	33
5.5	Externe veiligheid	35
5.6	Geluid	37
5.7	Luchtkwaliteit	38
5.8	Luchtvaart	39
5.9	Natuurwetgeving	41
5.10	Water	43
5.11	M.e.r.-beoordeling	49
6.	Juridische aspecten	51
6.1	Verbeelding	51
6.2	Planregels	51
6.3	Toelichting op de bestemmingen	51
7.	Uitvoerbaarheid	54
7.1	Economische uitvoerbaarheid	54
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen

Bijlage 1: Concept stedenbouwkundige uitgangspunten

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Stikstofdepositie berekening

Bijlage 5: Quicksan natuurwetgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om het Schansgebied te herontwikkelen als onderdeel van de gehele ruimtelijke impuls die de gemeente Uithoorn het dorpshart wil geven. Het planvoornemen bestaat uit drie onderdelen: (I) de herinrichting van de openbare ruimte inclusief het park, (II) het realiseren van 5 woningen en (III) het herontwikkelen van de kerklocatie.

De beoogde herontwikkeling sluit niet aan bij de vigerende bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Tuin' conform het bestemmingsplan "Dorpscentrum". Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Twee correcties zijn aangebracht op het oorspronkelijke bestemmingsplan middels een herstelbesluit. Aanleiding voor het herstelbesluit was dat voor het bouwvlak waarin de nieuwe woningen gerealiseerd worden de maten van het vorige bestemmingsplan zijn aangehouden. De reden hiervoor was dat de herontwikkeling plaatsvindt binnen de bestaande contouren van het schip. Echter, in het vorige bestemmingsplan stonden deze goot- en nokhoogte al niet juist weergegeven. Dit is nu aangepast op de verbeelding.

Nu een herstelbesluit noodzakelijk was is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de onderbouwing voor de parkeerbalans in het gebied iets nader te omschrijven. De uitkomst van de balans blijft gelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Uithoorn in de gelijknamige gemeente. De percelen die kadastraal bekend staan als Sectie B, nummers 3782, 7600, 7601, 8656, 8658, 9886, 9887, 9888, 9889 en 10368 (deels) en Sectie C, nummers 4199 (deels), 4229 (deels), 4315 (deels) en 4447 (deels) maken deel uit van het plangebied. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 11.060 m².

De herontwikkeling heeft geen betrekking op de woningen aan de Schoolstraat 20 t/m 30 en Schans 108 t/m 114. Deze bestaande woningen maken geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

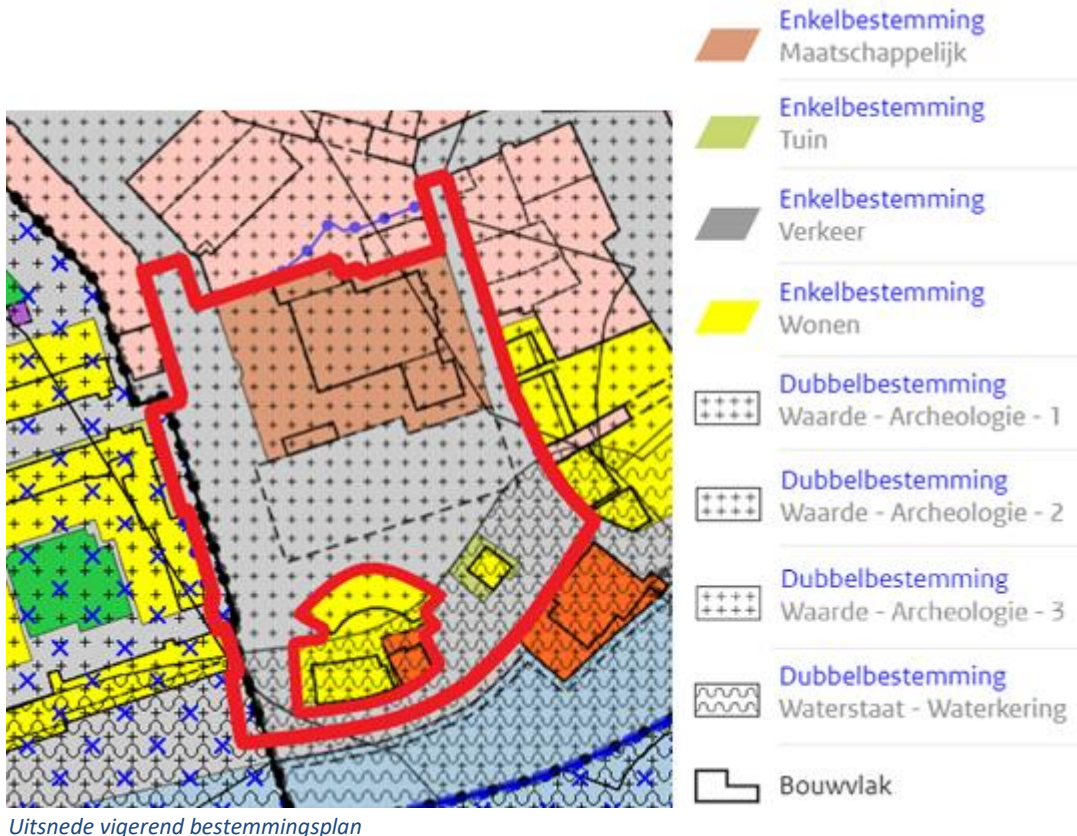


Ligging en begrenzing plangebied

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de kade van de Amstel. De bebouwing aan de Kaag, de Schoolstraat en het Amstelplein vormt de begrenzing van de westzijde van het plangebied. Het winkelcentrum met bijbehorende parkeergarage aan het Amstelplein is (samen met de Schans 2) de noordelijke begrenzing. De oostzijde wordt tenslotte begrenst door de bebouwing langs de Schans (nummers 1 t/m 25).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Dorpscentrum' (vastgesteld op 27 juni 2013) van toepassing. Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Verder komen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering' deels voor binnen het plangebied.



Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, ondersteunende horeca, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, erven en open terreinen. Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', waardoor de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk gehandhaafd dient te worden zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeren. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, water, bermen, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen, straatmeubilair, terrassen, markten en marktkramen, evenementen en overige publieksfuncties. Tevens zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' bestemd voor parkeervoorzieningen op de begane grond.

Wonen

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen betrekking op de woningen aan de Schoolstraat 20 t/m 30 en Schans 108 t/m 114.

In het vigerend bestemmingsplan is binnen het plangebied nog een vrijstaande grondgebonden woning juridisch-planologisch opgenomen. De voor 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen, erven, parkeren en beroepen (en bedrijf) aan huis. Door middel van een functieaanduiding (in dit geval 'vrijstaand') is het toegestane woningtype aangegeven. Gebouwen

mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij alle hoofdgebouwen voorzien dienen te zijn van een kap.

De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding is aangegeven (in dit geval 6 en 10 meter). Deze woning is echter feitelijk niet (meer) aanwezig.

Waarde – Archeologie 1

De voor ‘Waarde-Archeologie 1’ 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 die zijn gelegen in de ontginningsassen. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter dient er een archeologisch rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

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 verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 meter dient er een archeologisch rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

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 verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter dient er een archeologisch rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

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. Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming en dat het niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering. Daarbij mag de bouw van een bouwwerk geen negatieve invloed hebben op de bestaande waterkering en is het alleen toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.

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 planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: In de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht. Daarna wordt de historie en ruimtelijke structuur van de omgeving toegelicht, waarna specifiek op het plangebied wordt ingegaan.

2.1 Ligging in groter verband

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

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende gebieden 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. Ze maken 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 structuur omgeving

Uithoorn

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

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

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

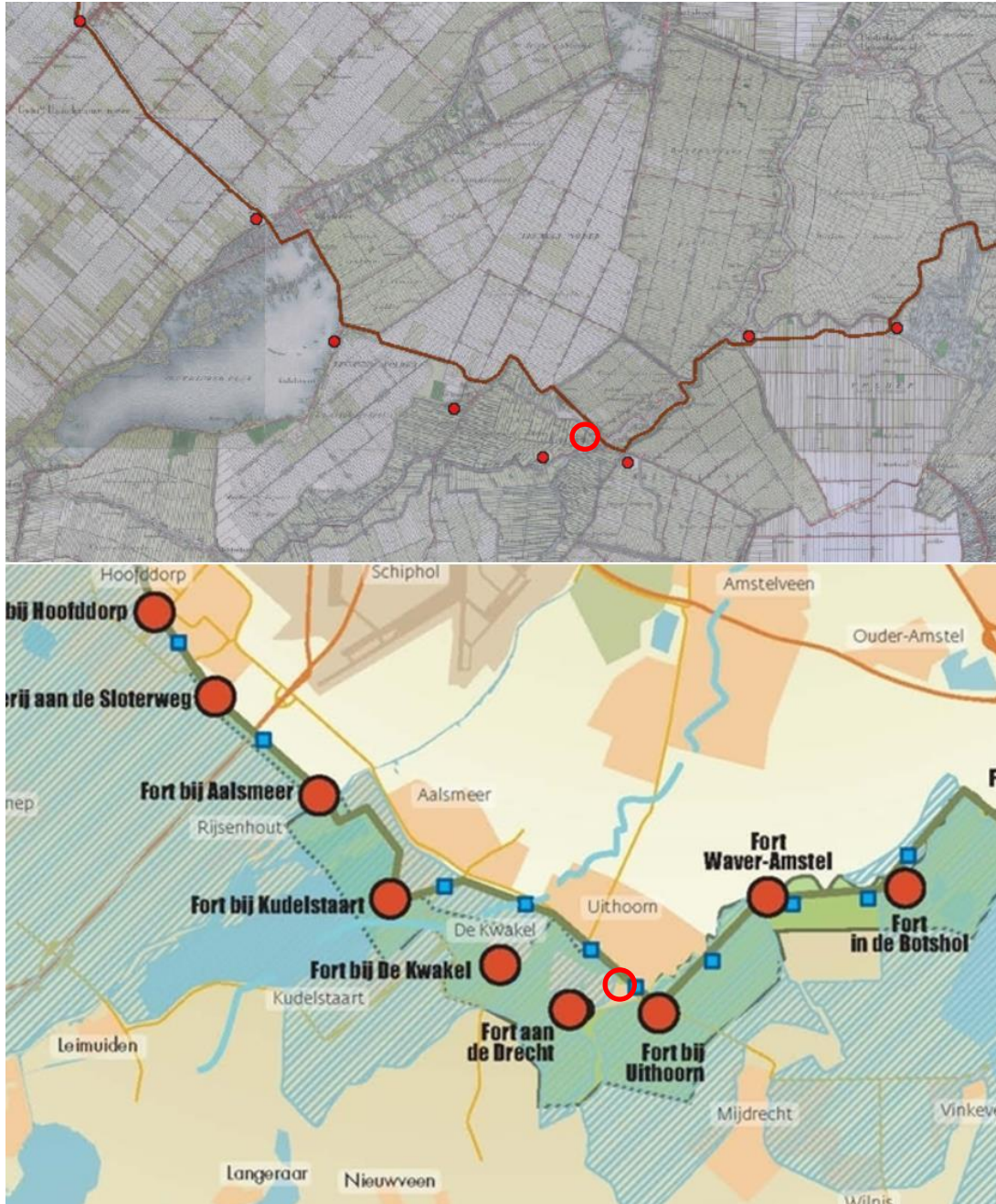
Het plangebied behoort tot de wijk Dorpscentrum. Deze wijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Uithoorn en dit deel vormt tevens het centrumgebied van de kern. In het oudste deel van het dorpscentrum (het 'oude' dorp) stonden tot halverwege de 19^e eeuw naast bijna alle woningen ook bijna alle voorzieningen, zoals winkels en kerken. Deze voorzieningen waren geconcentreerd langs de Schans, de Dorpsstraat, het Marktplaatsje en de Wilhelminakade.



Ligging dorpscentrum, plangebied globaal rood omlijnd

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO geplaatst vanwege haar waarde voor de mensheid. Vandaar dat de Stelling zowel op rijksniveau als op provinciaal niveau goed wordt beschermd. De Stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad Amsterdam welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat onder andere 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten. Nog altijd is de invloed van de Stelling te merken, door de huidige ruimtelijke ordening en infrastructuur die voor een groot deel terug te leiden is op de Stelling. Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 in het provinciaal beleid. In onderstaande afbeeldingen zijn de historische kaart (uit 1914) en de actuele kaart weergegeven. Het plangebied is daarbij rood omcirkeld.



Historische en actuele kaart van de Stelling van Amsterdam (plangebied = rood omcirkeld)

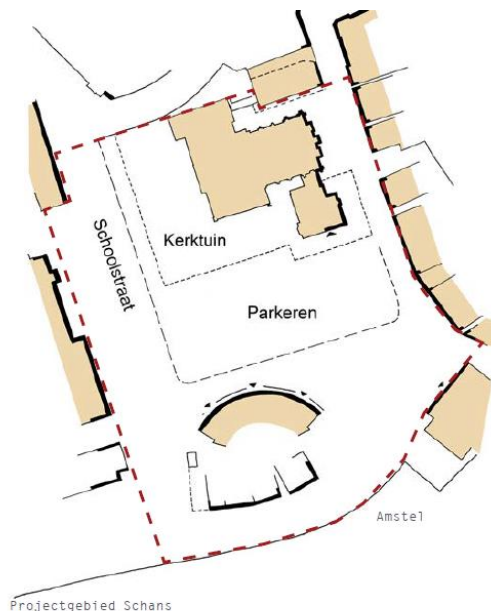
2.3 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Uithoorn in de gelijknamige gemeente. De percelen die kadastraal bekend staan als Sectie B, nummers 3782, 7600, 7601, 8656, 8658, 9886, 9887, 9888, 9889 en 10368 (deels) en Sectie C, nummers 4199 (deels), 4229 (deels), 4315 (deels) en 4447 (deels) maken deel uit van het plangebied. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 11.060 m².

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de kade van de Amstel. De bebouwing aan de Kaag, de Schoolstraat en het Amstelveen vormt de begrenzing van de westzijde van het plangebied. Het winkelcentrum met bijbehorende parkeergarage aan het Amstelveen is (samen met de Schans 2) de noordelijke begrenzing. De oostzijde wordt tenslotte begrensd door de bebouwing langs de Schans (nummers 1 t/m 25).

Het Schansgebied vormt samen met het dorpscentrum de historische kern van Uithoorn, maar voorheen was hier een verbindingswatergang tussen het Zijdelmeer en de Amstel gelegen. Met het dempen van deze verbinding kon Uithoorn groeien, maar verloor ook een deel van het dorps karakter. Het Zijdelmeer markeerde de zuidzijde van het dorp (de Schans) en is de historische plek waar het dorps lint van Uithoorn een slingerbocht maakte om de oude monding van het Zijdelmeer heen. Bij het Rechthuis splitste het lint in een brug over de Amstel en een route verder langs de Amstel. Dit historische dorpslint was aan beide zijden kavelgewijs bebouwd met daartussen vanaf eind 19e eeuw, de monumentale Schanskerk en pastorie. De achtertuinen van de woningen en de kerk sloten aan op het Zijdelmeer en het landschap.

Na het dempen van de verbindingswatergang werd dit ‘tussengebied’ nooit volledig opgevuld. Het lint, de achterzijde van de kerk, de bebouwingsrand van Meerwijk en het Rechthuis staan rond een ruimte die een restgebied is. Een terrein met een onduidelijke rand en een invulling met voornamelijk parkeren met daartussen groen. Zowel in zijn randen als in de invulling heeft het Schansgebied geen duidelijk karakter; een restruimte in het dorp.



Schansgebied als parkeerplaats met torens Schanskerk



Lintbebouwing langs de Schans



Bebouwing zuidzijde parkeerveld (gebouwd 2004)

Bestaande situatie

De Pastorie

De pastoriëwoning ten zuiden van de kerk is in 1921 gebouwd naar ontwerp van Herm. & M. van den Zijden Architecten. Het pand kent een totaal oppervlakte van 1.151 m² op een perceel van 655 m². De pastoriëwoning bestaat uit twee bouwlagen met kap en kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.

De Schanskerk

De kerk Sint Jan de Doper in Uithoorn is gebouwd in 1866 in neo-romaanse stijl naar ontwerp van Herman Jan van den Brink. 18 jaar later, in 1885, is het dubbeltorenfront toegevoegd naar ontwerp van CH Robbens. In 1960 - '62 is de kerk uitgebreid aan de koorzijde naar ontwerp van J.G. de Groot. Deze uitbreiding omvatte een doorzetting van het middenschip van de kerk met aan weerszijden extra bebouwing ten behoeve van de sacristie en de dagkerk. De stijl van de nieuwbouw breekt duidelijk die van de oorspronkelijke kerk in neo-romaanse stijl. De drie delen staan niet in de juiste proporties tot elkaar (onderdimensionering torens wat versterkt is door de verlenging van het schip uit 1960 - '62).



Bestaande situatie Schanskerk

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van het Schansgebied als onderdeel van de gehele ruimtelijke impuls die de gemeente Uithoorn het dorpshart wil geven. Het planvoornemen bestaat uit drie onderdelen: (I) de herinrichting van de openbare ruimte inclusief het park, (II) het realiseren van 5 woningen en (III) het herontwikkelen van de kerklocatie.



Stedenbouwkundig plan Schansgebied met ontwikkelvelden

Herinrichting openbare ruimte (I)

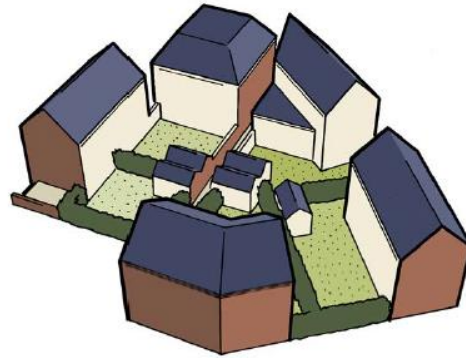
De versnipperde ruimte van het Schansgebied wordt samengebracht rond een centraal parkfiguur; het Schanspark. Deze ruimte ligt op de plaats waar tot eind vorige eeuw het Zijdelmeer uitstroomde in de Amstel. Het idee is om een groen park te creëren als verbinding tussen het centrum en de Amstel met respect voor de prachtige historische context.

Nu is er al veel groen rondom de kerk en pastorie, maar er is ook te veel verharding en vooral het parkeren domineert. Het nieuwe ontwerp gaat uit van een nog groener Schanspark. Dit wordt gerealiseerd door een parallelweg weg te laten, parkeren tussen hagen in te passen, nieuwe woningen direct in het park te zetten, en bestaande woningen extra uitzicht te bieden op het groen en veel bomen. Ook is nu de ruimte erg versnipperd, verdeeld en onsaamenhangend. De kerk met tuin vormt een apart gebied, de pastorie is apart, de Schoolstraat voor het ronde appartementengebouw knipt de ruimte doormidden en de woningen langs de Schoolstraat liggen aan een parallelroute, de Kaag. Het nieuwe parkontwerp is een integraal ontwerp, voegt alles samen, verbindt alles met elkaar waardoor een grotere ruimtelijkheid ontstaat, het wordt overzichtelijker.

Realiseren van 5 woningen (II)

Tussen de pastorie en het Rechthuis is ruimte voor een compact bouwblok met 5 woningen. De woningen vormen aan de oostzijde een continuering van het lint. Aan de westzijde staan de woningen in het park.

Voor deze nieuw te bouwen woningen in het Schansgebied zijn regels geformuleerd. Omdat de positie van elke woning vrij specifiek is zijn de regels per woning verschillend. De regels zijn vastgelegd in kavelpaspoorten. Daarnaast gelden voor alle woningen een aantal algemene regels:



Opzet compact bouwblok

- De woningen geven een eigentijdse invulling aan het historische lint.
- Woningen hebben minimaal 1 laag met een kap en maximaal twee lagen met een kap.
- Het basismateriaal van de gevels is baksteen. Naast baksteen wordt er gebruik gemaakt van materialen terug te vinden in het historische lint zoals natuursteen, ijzer, houtwerk.
- De dakvorm van de woning past bij het historische lint, daarin is een variatie aan dakvormen te vinden. Dakkapellen kunnen bijdragen aan dit daklandschap (niet te groot).
- De gevelindeling van de zijgevel en de kopgevel zijn duidelijk verschillend.
- De woningen accentueren een hoek van het bouwveld.
- Gevels die niet aan de openbare ruimte liggen hebben een lichte kleur die tussen de woningen is afgestemd.
- Bergingen liggen los van het hoofdvolume en worden geplaatst in het hart van het bouwveld. Ze worden zoveel mogelijk geschakeld met naastgelegen bergingen.
- De bergingen worden mee-ontworpen met de woningen.
- Erkers en andere uitbouwen mogen aan de binnenzijde van het bouwveld gemaakt worden mits zij niet aan de openbare ruimte grenzen.

Herontwikkelen kerklocatie (III)

Dit onderdeel bestaat uit het herbestemmen van de pastorie, het behouden en renoveren van de bestaande kerktorens (monument), het slopen van het bestaande schip en het terugbouwen van appartementen die qua vormgeving (nagenoeg) gelijk zijn aan die van het huidige schip. In de pastoriwoning en in de kerk samen worden maximaal 14 appartementen of 30 zorgwoningen gerealiseerd. De appartementen en zorgwoningen zijn onderling uitwisselbaar, mits voldaan wordt aan de parkeernorm (zie paragraaf 'Parkeren en ontsluiting').

De Pastorie

De pastoriwoning blijft behouden en wordt herbestemd naar 'Wonen'. De gevels van de pastorie worden gerenoveerd en de werkzaamheden zullen enkel inpandig plaatsvinden. Door de transformatie wordt de pastoriwoning geschikt gemaakt voor appartementen/zorgwoningen.

De Schanskerk

Het kerkfront wordt gehandhaafd. De dubbele torens en de terugspringende gevellijn blijven daarmee behouden voor het dorpscentrum. Dit deel is van monumentale waarden en wordt ook als dusdanig beschermd (bouwaanduiding 'monument').

Achter het bestaande front wordt nieuwbouw toegevoegd die past bij het bestaande kerkfront. Hierin worden (in combinatie met de pastoriwoning) maximaal 14 appartementen of 30 zorgwoningen gerealiseerd. De appartementen en zorgwoningen zijn onderling uitwisselbaar, mits voldaan wordt aan de parkeernorm.

Dit nieuwe volume wordt in samenhang met het kerkfront ontworpen. De footprint van het nieuw te bouwen volume wordt teruggebracht naar de originele footprint van de Kerk Sint Jan de Doper, waardoor de originele proporties worden hersteld. De footprint vernauwd aan de achterzijde. Deze beëindiging zorgt ervoor dat het gebouw op een subtiële manier in het park staat, en dat het voormalige schip zich duidelijk gaat onderscheiden van de onderbouw of voormalige zijbeuken. Het nieuwe gebouw staat in het Schanspark. Het is een gebouw met een duidelijk, open gezicht naar het park (met name het voormalige koor). Een entree kan aan deze zijde worden toegevoegd. Door de footprint van het gebouw terug te brengen naar de originele grootte blijft er in het park voldoende ruimte over voor routes en inpassing van parkeerplaatsen.



Sfeerimpressie



Stedenbouwkundig ontwerp

Groen

Het groen is één van de belangrijkste ingrediënten van de nieuwe inrichting. Naast het idee om de ruimte maximaal te vergroenen en daarmee de oppervlakte aan verharding te reduceren, is het zeker zo belangrijk om ook de kwaliteit en het beheer van het groen in de toekomst te waarborgen. Vooral de haagsculptuur is niet standaard en vraagt deskundig groenonderhoud om ook de kwaliteit te behouden die beoogd wordt.

De opbouw van het groen bestaat uit diverse lagen, namelijk de vloer, de wanden en het dak. De vloer is zo groen mogelijk en bestaat voornamelijk uit gemaaid gras met pleksgewijs een kleurrijk pallet aan bloembollen in het voorjaar. Het parkeren, wat in het park ligt of in de randen, krijgt een grasverharding en doet ruimtelijk mee in de totale groene bodem. De wanden in het park zijn vooral de groene haagsculpturen. De haag bestaat uit een mengsel van diverse soorten struiken met een variatie aan bladvorm, bladkeur en wintergroen blad. Alle hagen krijgen hetzelfde sortiment struiken en vormen daarmee een eenheid en geven rust aan het geheel.

De boomlaag mag gevarieerder en vormt de derde dimensie, het plafond van het park. Het streven is zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven vooral de grote exemplaren bij de kerk. Waar dat niet mogelijk is en ook op andere plaatsen worden nieuwe bomen toegevoegd met variatie in vorm, grootte, bloei en herfstkleur. Door een uitgebalanceerde plantenkeuze en variatie in de groenstructuren ontstaat meer biodiversiteit en een park waar elk seizoen iets te beleven is.

Parkeren en ontsluiting

De parkeeropgave en de ontsluiting drukt zwaar op de ruimte. De parkeerbehoefte is groot, niet alleen de bestaande parkeerbehoefte maar ook de nieuwe woningen. De bestaande parkeerbehoefte blijkt uit parkeerdrukmetingen 83 te zijn op een totaal van de huidige 111 parkeerplekken (Schansgebied + Amstelplein). De parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen is 25 exclusief dubbelgebruik (aanwezigheidspercentages). In totaal is er dus een parkeerbehoefte van 108 parkeerplekken.

Parkeernormen en richtlijnen

Voor de benodigde parkeervoorziening wordt de herontwikkeling van het gehele Schansgebied in oogschouw genomen. Naast 5 eengezinswoningen, worden met de beoogde (ver)nieuwbouw van de kerk en pastoriewoning maximaal 14 appartementen of 30 zorgwoningen toegevoegd. De appartementen en zorgwoningen zijn onderling uitwisselbaar zolang voldaan wordt aan de onderstaande parkeernormen.

Eengezinswoningen	1,3 pp
Appartementen > 55 m ²	1,3 pp
Zorgwoningen	0,6 pp

In totaal worden er 89 parkeerplaatsen gerealiseerd in het Schansgebied en nog 20 langs het Amstelplein. Om te waarborgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is de te hanteren parkeernorm juridisch verankerd in artikel 13.3 van de planregels.

De gemeente houdt rekening met verkeersveiligheid door de parkeerdruk binnen een afstand van 100 – 200 meter (conform de CROW ASVV 2021) binnen de 85% te houden. Uit onderzoek blijkt dat de huidige parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte van de nieuwbouw inclusief de herinrichting van het Schansgebied en Amstelplein plus nabijgelegen straten in de K-buurt (zoals de Klipper, Schans, Laan van Meerwijk en Aan de Molenvliet) voldoende parkeerplekken bieden om binnen de 85% parkeerdruk te blijven.

Om te voorkomen dat de ruimte volledig in beslag wordt genomen door parkeren zijn de aantallen verdeeld over meerdere kleinere plekken en ze worden opgenomen in het groen. De meest in het oog springende oplossing zijn de drie parkeerkoffers. Langs de Schoolstraat liggen kleine iets verlaagde ruimtes omgeven door een van laag naar hoogoplopende haag. De haag is aan de parkzijde ± 3-4 meter hoog en loopt omlaag naar de Schoolstraat tot ± 1 meter hoogte, dit in verband met het uitzicht over de weg. Vanuit het park zijn de grootste aantallen auto's onzichtbaar ingepakt in het groen. Bijna alle overige parkeerplaatsen liggen in de rand van het park en worden voorzien van een groene verharding en hagen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied wordt sterk vereenvoudigd. De parallelweg De Kaag bij de Schoolstraat verdwijnt, de Schoolstraat voor het ronde appartementengebouw eveneens en de verhardingsbreedte wordt versmald. Op die manier ontstaat er een route rondom het park voor bestemmingsverkeer. Verder dan de parkeerplaatsen voor het Rechthuis hoeft een auto straks niet te komen. Naast de transformatie van steen naar groen krijgt het gebied ook een stiller karakter, minder verkeersbeweging die geconcentreerd zijn aan de randen.

Het verhardingsmateriaal is hetzelfde als wat in het centrum toegepast wordt namelijk een kleurenmengsel van gebakken klinkers. Zowel de wegen als de voetpaden door het park worden van hetzelfde materiaal en zorgen voor eenheid in het totale nieuwe centrum en deze gebakken klinkers sluiten vooral goed aan bij de historische gevels van de Schans.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langtermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De NOVI 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 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. De uitspraken zijn dan ook concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

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

Het plangebied ligt in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling van Amsterdam.

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Met deze wijziging is de 'nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. In de nieuwe Ladder van duurzame verstedelijking zijn de eerste twee treden uit de bestaande Ladder samengevoegd en is de derde trede komen te vervallen.

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

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in beginsel in bestaand stedelijk gebied (BSG) te worden gerealiseerd. Als het niet mogelijk is de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen bestaat de mogelijkheid om buiten het BSG te ontwikkelen. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Tot slot dient de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen binnen het BSG als ontwikkelingen daarbuiten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten.

Behoefte

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

Kwantitatieve behoefte

De bevolking van Uithoorn zal de komende jaren verder groeien. Dat betekent dat ook de woningbehoefte toeneemt. De Provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit die elke 2 jaar gekoppeld wordt aan het meest recente woonbehoefte-onderzoek. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiële plannen).

Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2022-2024 inmiddels 704 woningen gepland staan. Daarnaast staan er voor de periode 2025-2029 nog 912 woningen gepland en is er tevens ruimte voor 80 woningen (onbekend).

Naam	Uithoorn	Kaartnummer	8
Aantal plannen	15	Naam	Dorpscentrum
Fasering nieuwbouw		Planstatus	3 plan/besluit in voorbereiding
		Type plan	Verdichtingslocatie
2022 - 2024	704	Fasering nieuwbouw	
2025 - 2029	912	2022 - 2024	94
2030 - 2039	0	2025 - 2029	31
2040 - 2050	0	2030 - 2039	
Onbekend	80	2040 - 2050	
Totaal	1696	Onbekend	
		Totaal	125

Monitor plancapaciteit

In de monitor is de ontwikkeling van het Schansgebied opgenomen als plan/besluit in voorbereiding voor de periode 2022-2024. Binnen het Dorpscentrum staan namelijk 94 woningen gepland voor deze periode. Het Schansgebied valt onder het Dorpscentrum. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen aansluit op de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

In de Woonvisie van de gemeente Uithoorn streeft de gemeente ernaar om de bouwproductie de komende jaren op gang te houden met het oog op de huishoudensontwikkeling. Op dit moment is er vooral vraag naar huurwoningen (sociaal en middelduur) en koopwoningen. Volgens de Woonvisie ligt daarnaast het accent meer op appartementen dan de verhouding in het bestaande woonaanbod. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de vraag naar (huur)appartementen en koopwoningen.

Verder heeft de gemeente Uithoorn in 2017 het Actieplan Wonen vastgesteld. Met het Actieplan Wonen krijgt het beleid uit de Woonvisie een andere uitwerking, waarbij de focus ligt op de actuele knelpunten en de groepen die deze ondervinden. In het Actieplan Wonen staat aangegeven dat er behoefte is aan stimulatie van het middensegment huur. Deze behoefte is aanwezig om het middensegment te vergroten en de doorstroming te verbeteren. Het planvoornemen voorziet in een dergelijke stimulering door woningen van dit woningtype (appartementen) toe te voegen op de woningmarkt. Verder wordt ook het stimuleren van luxere grondgebonden koopwoningen benoemd als actiepunt. Het planvoornemen voorziet in een dergelijke stimulering door woningen van dit woningtype (vrijstaande woningen) toe te voegen aan de woningmarkt.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

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

Het plangebied ligt geheel in het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De ruimtevraag wordt daarmee opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Daarbij wordt het planvoornemen mogelijk gemaakt door de herontwikkeling van het Schansgebied. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De provincie gaat uit van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’, gelet op de diversiteit aan regio’s, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. Ambities van de provincie zijn:

- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
- Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
- Vergroten biodiversiteit in Noord-Holland;
- Een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor;
- Een betere aansluiting op de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief);
- Een effectieve, veilige en efficiënte verplaatsing van inwoners en bedrijven van Noord-Holland;
- Het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie;
- Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal maken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het nationale landschap ‘Stelling van Amsterdam’. Voor dit landschap is de ambitie “het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie” van toepassing. Hiertoe heeft de provincie de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 opgesteld. In onderstaande paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het plangebied is onderdeel van het ensemble ‘Aalsmeer – Uithoorn’. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijlandschappen en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap. Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een ‘landschap’ van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble evenals de Stelling van Amsterdam.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid, en;
- Helder te positioneren ten opzichte van ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

Toetsing

De ruimtelijke ontwikkeling van het Schansgebied is in lijn met het gestelde in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, aangezien het idee is om een groen park te creëren als verbinding tussen het centrum en de Amstel met respect voor de prachtige historische context. In het stedenbouwkundige concept is ervoor gekozen om de beoogde functies zoveel mogelijk te realiseren binnen de karakteristiek van de bestaande bebouwing. Hierdoor blijft de landschappelijke karakteristiek binnen het plangebied (zoveel mogelijk) behouden.

Daarbij wordt de omheining van de tuinen behorende bij de parochie verwijderd, waardoor de openheid van het plangebied wordt versterkt, en wordt in de nieuwe situatie de geborgenheid van het historische lint na de Schanskerk en de pastorie verder doorgetrokken en hersteld richting het Rechthuis. De historische, landschappelijke karakteristiek binnen het plangebied wordt zo zoveel mogelijk hersteld.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan de ambities om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten. De meest recente versie van de Omgevingsverordening betreft de geconsolideerde versie van 15 juni 2022. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

De verordening is één van de uitvoeringsreglementen van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Bodemsanering**
(thema: bodemsanering)
- **Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde**
(thema: landbouw, natuur, tuinbouw. unesco)
- **Peilbesluit**
(thema: water)
- **Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht**
(thema: water)
- **Beschermingszone regionale waterkering**
(thema: regionale waterkeringen, water)

Bodemsanering (afd. 4.3)

Deze afdeling stelt regels met het oog op de bescherming van de bodem. De Wet bodembescherming is als uitgangspunt gebruikt voor de regels van deze afdeling. Voor het saneren van de bodem geldt een meldingsplicht. Tevens dient degene die de bodem gesaneerd heeft een evaluatieverslag aan de Gedeputeerde Staten aan te bieden. Als blijkt dat er verontreiniging is achtergebleven, zijn nazorgmaatregelen noodzakelijk. Voor het planvoornemen wordt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek worden beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (art. 6.49)

In dit artikel is vastgelegd hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in UNESCO-werelderfgoederen. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten. Hiervan kan afgeweken worden als gaat het om: een grootschalige stads- of dorpsontwikkellocatie, glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Hierbij moet er aan de volgende vereisten worden voldaan:

- er is sprake van een groot openbaar belang
- er zijn geen reële alternatieven en
- er worden voldoende maatregelen genomen ten aanzien van mitigeren of compenseren. Hiervoor kunnen Gedeputeerde Staten nadere regels stellen

De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in de Omgevingsverordening. Hieruit blijkt dat het plangebied valt onder het werkingsgebied van de Stelling van Amsterdam. Onderhavig planvoornemen leidt niet tot de aantasting van de kernkwaliteiten hiervan. Op de beperkende regels die de Stelling van Amsterdam met zich meebrengt voor dit gebied is nader ingegaan onder het kopje 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018' van deze paragraaf.

Peilbesluit (art. 6.8.2)

Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit (artikel 6.8.2 lid 1). Binnen het plangebied zijn echter geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Artikel 6.8.2 vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht (art. 6.8.3)

De regels uit artikel 6.8.3. (Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht) zijn niet direct van invloed op het planvoornemen. Voor de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 5.10.

Beschermingszone regionale waterkering (art. 6.77)

Met dit artikel wordt vastgelegd dat in het ruimtelijk plan regels opgenomen dienen te worden ten behoeve van de regionale waterkering. Hierbij wordt vastgesteld dat aan weerszijden van de kering een beschermingszone geldt en dat de betreffende gronden als dusdanig worden bestemd of aangeduid (bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – bescherming waterkering' of de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering'). Tenslotte wordt gesteld dat ontwikkelingen in de beschermingszone alleen in overeenstemming met het waterschap en de provincie kunnen worden toegestaan. Voor de regelingen met betrekking tot het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 5.10 van deze toelichting.

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Uithoorn

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad en geactualiseerd in december 2011. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdpijnen.

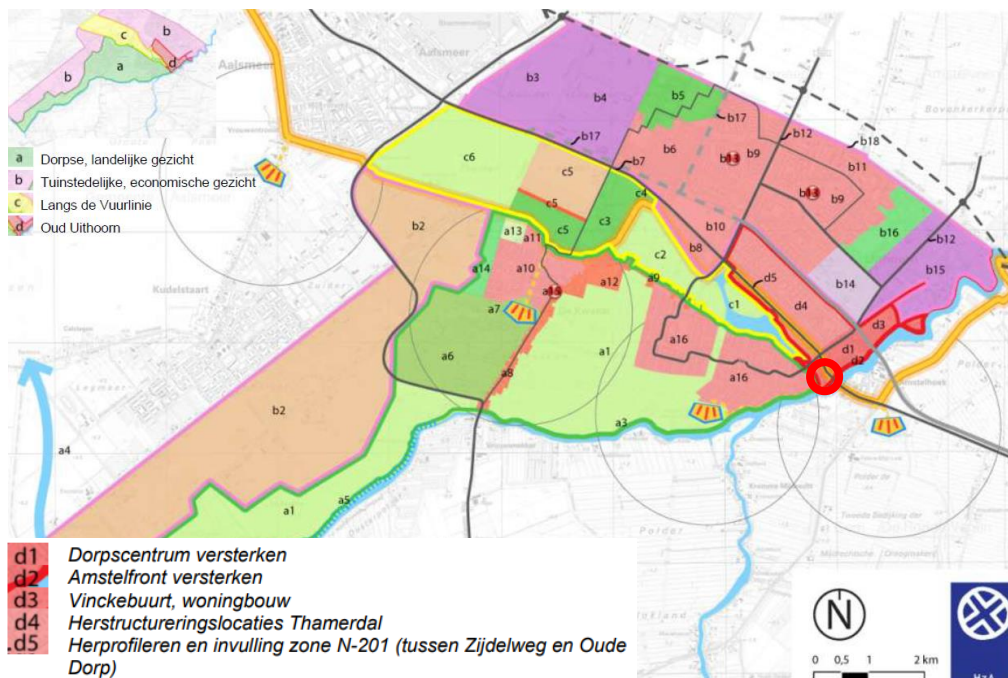
Visie op Hoofdlijnen

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.

Plangebied

Op de visiekaart is het plangebied specifiek aangewezen als 'Dorpscentrum versterken' (d1).



Structuurvisie gemeente Uithoorn (rode cirkel = plangebied)

Binnen dit gebied (d1) is de opgave in het 'Oud Uithoorn' van toepassing. Met "Oud Uithoorn" wordt hier bedoeld de wijk Thamerdal, het winkelcentrum, het oude dijkdorp Uithoorn en de Vinckebuurt. Het gezicht kenmerkt zich door een modern winkelcentrum uit de twintigste eeuw, een verrommeld historisch oud dorp en een typisch jaren 50 buurtje met een groen tuinstedelijk karakter. Herstructurering en inbreiden kan plaatsvinden, zolang de identiteit van de gezichten wordt versterkt. Specifiek voor het gebied 'Dorpscentrum' (d1) geldt: *"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 winkelvoorzieningen wordt bepaald aan de hand van op te stellen economische visie. De bereikbaarheid dient te worden verbeterd waarbij ook een autoluw Dorpscentrum ontstaat. Er zijn kansen voor groei van de vaarrecreatie en toerisme."*

Toetsing

Binnen het Schansgebied (onderdeel van het dorpscentrum) is op dit moment karakteristieke gebouwen aanwezig welke momenteel niet in gebruik zijn. Met de herontwikkeling wordt er nieuw leven geblazen in de karakteristieke bebouwing door middel van een grondige renovatie. Het historische karakter binnen het plangebied wordt zo zoveel mogelijk hersteld.

De beoogde herontwikkeling is in lijn met de structuurvisie, aangezien het idee is om een groen park te creëren als verbinding tussen het centrum en de Amstel met respect voor de historische context. Daarnaast wordt in de nieuwe situatie de geborgenheid van het historische lint na de Schanskerk en de pastorie verder doorgetrokken en hersteld richting het Rechthuis. Het historische karakter binnen het plangebied wordt zo zoveel mogelijk hersteld.

Verder worden de (nu nog rommelig ogende) parkeerplaatsen geherstructureerd tot een parkeerterrein in een parkachtige setting. Met de herstructurering wordt hetzelfde verhardingsmateriaal gebruikt als in het centrum. Hierdoor zorgt het verhardingsmateriaal voor eenheid in het totale (nieuwe) centrumgebied. Door de herstructurering van het plangebied wordt dit deel van het dorpscentrum versterkt en betrokken bij de overige centrumgebieden.

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

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

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt er ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Nieuwbouw benutten we om leemten op te vullen die we vanuit de lokale vraag constateren en voor gezinnen. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn er drie speerpunten geformuleerd:

1. *Invloed voor de woonconsument*
Gestreefd wordt naar meer variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van de verschillende woongebieden, door de woonconsument een sterkere positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen;
2. *Betaalbaarheid*
De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de 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 er voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden die afgestemd zijn met zorg en welzijn.

Voor nieuwbouwwoningen staat onder ander het volgende opgenomen in de visie:

"De marktomstandigheden vragen om een zorgvuldige fasering en programmering in beperkte aantallen. De gemeente wil fasering en kwalitatieve invulling in overleg met partners vormgeven. Op het moment is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden uitgangspunten betreffende volkshuisvesting geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie".

Toetsing

Het planvoornemen voorziet de herontwikkeling van het Schansgebied, waarbij in zowel vrijstaande woningen als appartementen/zorgwoningen gerealiseerd worden. In de Woonvisie van de gemeente Uithoorn streeft de gemeente ernaar om de bouwproductie de komende jaren op gang te houden met het oog op de huishoudensontwikkeling. Op dit moment is er vooral vraag naar huurwoningen (sociaal en middelduur) en koopwoningen. Volgens de Woonvisie ligt daarnaast het accent meer op appartementen dan de verhouding in het bestaande woonaanbod. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de vraag naar dit woningtype. Daarnaast sluit uit voornemen met de realisatie van zorgwoningen aan op het speerpunt 'wonen met welzijn en zorg'.

Actieplan Wonen

De hierboven beschreven Woonvisie geeft duidelijke uitgangspunten voor het woonbeleid, maar is tegelijkertijd niet concreet uitgewerkt. Sinds het opstellen van de Woonvisie zijn de knelpunten op de woningmarkt in beeld gebracht en 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.

Doelstellingen

De doelstellingen vanuit het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie en Actieplan Wonen) ten aanzien van nieuwe woningen zijn:

Stimuleren middensegment huur voor middeninkomens (€711-€900)

- Doelgroep: Middeninkomens, potentiële doorstromers, spoedzoekers
- Doelstelling: stimuleren middensegment huur voor middeninkomens. In lijn met de Woonvisie moet er blijvend ingezet worden op het vergroten van het aanbod in het middensegment huur. Enerzijds kan dit segment bijdragen aan doorstroming uit de sociale huur en anderzijds is dit segment een optie voor woonstarters met een middeninkomen en mensen die met spoed een woning zoeken bijvoorbeeld als gevolg van een echtscheiding.

Stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens (tot €200.000)

- Doelgroep: starters/jongeren, middeninkomens, potentiële doorstromers
- Doelstelling: stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens. Goedkope koopwoningen kunnen immers goed bijdragen aan doorstroming vanuit de sociale huur.

Ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen

- Doelgroep: starters/jongeren, spoedzoekers
- Doelstelling: ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen. Een verdere teruggang van de sociale huurvoorraad is gezien de grote vraag naar betaalbare woonruimte op dit moment ook niet wenselijk. In de Woonvisie wordt ook belang gehecht aan de spreiding en de kwaliteit van de voorraad sociale huur. De huidige sociale huurvoorraad is immers in behoorlijke mate geconcentreerd in een aantal wijken.

Stimuleren luxere grondgebonden koopwoningen en nultredenwoningen

- Doelgroep: gevorderde huishoudens (45-65 jaar met een goed inkomen)
- Doelstelling: Uitbreiding van de woningvoorraad blijft nodig. De behoefte die voortkomt uit de autonome bevolkingsontwikkeling. Door de toename van gevorderde huishoudens (45-65 jaar met een goed inkomen) is er behoefte aan nultredenwoningen (waaronder appartementen) en luxere grondgebonden woningen.

Vergroten van variatie en keuzemogelijkheden

- Doelstelling: Vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en inzetten op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving.

Versterken positie gezinsgemeente

- **Doelstelling:** Uithoorn is in (zuid-)regionaal opzicht een betaalbare gemeente: opvallend is de grote voorraad betaalbare eengezins koopwoningen met tuin en het relatief grote aandeel sociale huurwoningen. Uithoorn is een echte gezinsgemeente. De voornaamste opgave is te zorgen dat huidige en toekomstige inwoners van Uithoorn hier tevreden kunnen (blijven) wonen.

Toetsing

Het programma is in samenwerking met de gemeente Uithoorn opgesteld. In het Actieplan Wonen staat aangegeven dat er behoefte is aan stimulatie van het middensegment huur. Deze behoefte is aanwezig om het middensegment te vergroten en de doorstroming te verbeteren. Het planvoornemen voorziet in een dergelijke stimulering door woningen van dit woningtype toe te voegen op de woningmarkt, evenals luxere grondgebonden koopwoningen.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

De gemeente Uithoorn heeft een programma opgesteld om Uithoorn samen duurzamer te maken. In deze Duurzaamheidsagenda staan de doelen en de activiteiten voor de komende jaren. Het beleid richt zich op de drie grootste duurzaamheidsopgaven van dit moment: de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Energietransitie

Elk jaar moet een reductie van het energieverbruik plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5%. In 2040 wordt de volledige gemeentelijke energievraag duurzaam opgewekt en in 2050 is de gemeente Uithoorn aardgasvrij. Voor elke inwoner is er dan een duurzaam, betaalbaar alternatief. Bestaande particuliere woningbouw moet (verder) verduurzaamd worden, met oog op het aardgasvrij zijn in 2050.

Klimaatadaptatie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn volledig 'klimaatproof' ingericht zijn. Bij elk werk worden de mogelijkheden om de openbare ruimte 'waterrobuust' en 'klimaatbestendig' te maken benut. De gemeente is hiermee voorbereid op de gevolgen van een toenemende kans op droogte en draagt bij aan het verminderen van wateroverlast.

Circulaire economie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn een volledig circulaire economie hebben. In 2020 wordt 75% van het afval gescheiden en is er maximaal 100 kg restafval per inwoner per jaar. In 2025 is dat maximaal 30 kg per inwoner per jaar. In 2050 moet elke inwoner afvalvrij zijn en wordt volledig circulair gebouwd.

Toetsing

De beoogde grondgebonden woningen en nieuwbouwappartementen zullen gasloos worden gerealiseerd en bieden de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast worden de bestaande kerk en pastoriewoning gronding gerenoveerd, waarbij de mogelijkheid ontstaat om de bebouwing tevens te verduurzamen. Het voornemen draagt hiermee op kleine schaal bij aan de duurzaamheidsopgaven van de gemeente Uithoorn, die onder andere stellen dat het energieverbruik binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5% per jaar reduceert en dat de gemeente in 2050 volledig 'klimaatproof' is

Verder neemt het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied af ten opzichte van de bestaande situatie. Dit draagt op een positieve wijze bij aan de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid van het gebied. Gesteld kan worden dat de herontwikkeling bijdraagt aan de duurzaamheidsopgaven van de gemeente Uithoorn.

Welstandsnota Uithoorn 2014

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;
- Stelling van Amsterdam;
- Linten;
- Ontsluitingswegen;
- Iepenlaan;
- Dorpscentrum De Kwakel;
- Veenweidegebied;
- Thamerdal.

Het plangebied is gelegen in Gebied 1: Centrum Uithoorn. Voor dit gebied gelden de volgende criteria:

Ligging:

- Rooilijnen van bebouwing in elkaars verlengde leggen. Voorgevels liggen in de rooilijn, in de straatwand;
- Bebouwing zijdelings aan laten sluiten aan belendingen, maar visueel loshouden.

Massa:

- Hoogte van gebouwdelen variëren binnen de toegestane bouwhoogte;
- Bouwmassa's aan de bovenzijde differentiëren;
- Breda bouwmassa's visueel duidelijk geleiden geleiden in breedtematen van 5-8 meter;
- Op- en aanbouwen zijn duidelijk ondergeschikt vormgegeven of opgenomen in de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking:

- Kavels en percelen in de gevels accentueren, bouwmassa's aan de bovenzijde differentiëren;
- Individuele uitstraling van gebouwen (binnen de toegestane materialisering en kleurstelling);
- Samenhangende vormgeving in alle gevels en geveldelen van een gebouw;
- Gevels visueel geleiden in afwisselende breedtematen. Minimaal 5 meter, maximaal 8 meter;
- Geen dichte gevels of dichtgeplakte puien aan de openbare ruimte;
- Gesloten geveldelen verdelen in kleine elementen, die aansluiten bij de open gevelindeling.

Detaillering, materialen en kleurstelling:

- Kozijnen detailleren met een glasnegge;
- Gevels in traditionele steenachtige materialen uitvoeren;
- Hellende dak afwerkingen met keramische pannen;
- Open geveldelen uitvoeren in doorzicht glas al dan niet in een kozijn;
- Geen buitenluiken of rolluiken toepassen.

Toetsing

Voor de beoogde nieuwbouw zijn een aantal algemene regels geformuleerd (zie hoofdstuk 3), welke aansluiten bij de welstandscriteria uit de welstandsnota. Zo zal onder andere het basismateriaal van de gevels bestaan uit baksteen, maar daarnaast wordt er gebruik gemaakt van materialen die terug te vinden zijn in het historische lint zoals natuursteen, ijzer en houtwerk.

Het definitieve bouwplan zal te zijner tijd worden beoordeeld door de welstandcommissie.

Conclusie

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

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, luchtvaart Schiphol, natuurwetgeving en water.

5.2 Archeologie

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

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

Het plangebied heeft een middelhoge en hoge archeologische verwachting en is aangewezen als ontginningsas.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omlijnd)

Ontginningsassen

Het gebied met de ontginningsassen is een veengebied waar de bewoning zich concentreerde in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Binnen de ontginningsassen (weergegeven als 100 meter brede zone) is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Bodemingrepen in ontginningsassen groter dan 100 m² en dieper dan 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 oppervlak van minder dan 100 m² (ongeacht de diepte van de bodemverstoring) in de ontginningsassen betreft, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Gebieden gelegen in de ontginningsassen kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Zones met een hoge verwachting

In zones met een hoge verwachting is een grote 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 50 m² en dieper dan 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 50 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Zones met een 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 dieper dan 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Onderzoek

Ter hoogte van de beoogde woningen valt het plangebied in een zone behorend bij 'ontginningsassen'. Hierbinnen is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld.

Het merendeel van de grondwerkzaamheden zal plaatsvinden ter plaatse van de bestaande bebouwing en/of verhardingen. Echter is dit afhankelijk van het nog nader uit te werken bouwkundig plan. Mochten de gronden ter plaatse dusdanig geroerd worden, dan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dergelijk onderzoek zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanwezig zijn. Om dit te waarborgen blijven de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen zal, indien dit noodzakelijk blijkt, een archeologisch onderzoek plaatsvinden.

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 “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

Gezien de ligging van het plangebied in het centrumgebied van Uithoorn, wordt uitgegaan van omgevingstype ‘gemengd gebied’. De minimale afstand per categorie is in de tabel weergegeven. Deze afstanden zijn afkomstig uit de VNG ‘Handreiking Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

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

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende milieubelastende functies/bedrijven voor:

Locatie	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot wonen (circa)
Schans 2	Audicien	1	0 m	0 m
Winkelcentrum Amstelplein	Clustering van bedrijven t/m milieucategorie 2	2	10 m	15 m
Parkeergarage Amstelplein	Parkeerterrein	2	10 m	10 m
Schans 29-32	Restaurant	1	0 m	20 m
Schans 25	Zakelijke dienstverlening	1	0 m	10 m
Schans 11	Antiekhandel	1	0 m	10 m
Schans 5	Zakelijke dienstverlening	1	0 m	10 m
Schans 1	Detailhandel	1	0 m	15 m

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het centrum van Uithoorn. Ter plaatse is onder andere detailhandel, dienstverlening, bedrijven en horeca, allen met een bijbehorende milieucategorie van 1 of 2 op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Ook in de planregels is gewaarborgd dat uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Voor activiteiten vallend onder milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter (voor gemengd gebied).

Winkelcentrum Amstelplein is als geheel opgenomen, aangezien het een clustering van veel bedrijven betreft. Binnen het winkelcentrum zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan, waardoor dit tevens het uitgangspunt is voor het winkelcentrum. Voor de overige functies kan per functie bekeken worden welke milieucategorie hierbij behoort. In alle gevallen wordt voldaan aan de vereiste richtafstand. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering 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. Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd en geschikt voor is voor de nieuwe functie.

Verkennd bodemonderzoek

Door HB Adviesbureau is in september 2021 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de openbare ruimte van het Schansgebied te Uithoorn. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het verkennd bodemonderzoek wordt het onderstaande geconcludeerd:

Fundatie:

- Het menggranulaat en de sintels komen mogelijk in aanmerking voor hergebruik Niet vormgegeven-bouwstof of IBC (Isoleren, Beheersen, Controleren)-bouwstof. Voor een volledig beeld dient echter uitloogonderzoek plaats te vinden naar emissiewaarden van de zware metalen en de anionen. Voor sintels is gezien de verhoogde waarde voor barium, koper, lood, nikkel en zink dit zeker aan te bevelen indien toepassing voor het materiaal wordt gezocht buiten het werk;
- In het menggranulaat is analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond;
- De slakken met asfalt komen niet in aanmerking voor hergebruik, door het overschrijden van de samenstellingseisen is het materiaal tevens niet geschikt voor hergebruik als IBC (Isoleren, Beheersen, Controleren)-bouwstof.

Grond

- De zandige bovengrondgrond met bijmengingen van baksteen is licht verontreinigd met kwik, zink, minerale olie, PAK en PCB en licht tot sterk verontreinigd met lood. De sterke verontreiniging met lood is aangetroffen in boring 19, daarnaast is een matige verontreiniging aangetroffen in boring 18;
- De zandige ondergrond met bijmengingen van sintels is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie en sterk verontreinigd met PAK;
- Zandige ondergrond met bijmengingen van verbrandingsresten, puin, aardewerk en kolengruis is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel en PAK en sterk verontreinigd met lood en zink;
- De venige ondergrond met bijmengingen van sintels en baksteen is licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel, zink, minerale olie en PAK en licht tot sterk verontreinigd met lood. De sterke verontreiniging met lood is aangetroffen in boring 10;

- De overig onderzochte grond is ten hoogste licht verontreinigd met koper, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie, PAK en/of PCB;
- Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond overwegend ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Industrie of Niet toepasbaar, uitgezonderd is de zandige bovengrond zonder bijmengingen, deze wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Landbouw en natuur;
- Op basis van de bovenstaande is vrijwel zeker sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Grondwater

- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 5a is sterk verontreinigd met diverse PAK-verbindingen, inclusief de PAK-som-parameter en minerale olie, matig verontreinigd met anthraceen en licht verontreinigd met barium, molybdeen, benzeen en xylenen;
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 12 is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Aangezien op de locatie sterke verontreiniging op de locatie sterke verontreinigingen aanwezig zijn, zijn ten behoeve van de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig. Aanbevolen wordt om:

- Afhankelijk van de locatie van de benodigde graafwerkzaamheden voor herinrichtingswerkzaamheden is het uitvoeren van een aanvullend c.q. nader grondonderzoek noodzakelijk;
- Het uitvoeren van een aanvullend c.q. nader grondwateronderzoek is noodzakelijk om te bepalen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 100 m³ bodemvolume grondwater boven de I-Waarde);
- Als men ter plaatse van de sterke verontreinigingen graafwerkzaamheden en derhalve een sanerende actie zal gaan uitvoeren, een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) op te stellen. De BUS-melding dient vervolgens ter goedkeuring overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Indien de bodemverontreiniging in de toekomstige situatie 'onaangetast' blijft, behoeft er formeel gezien (uitgaande van het ontstaan van de verontreiniging voor 1987) geen sanerende maatregel genomen te worden met als voorwaarde dat de verontreiniging niet als spoedeisend wordt beschouwd;
- (graaf)werkzaamheden in sterk verontreinigde grond of grondwater onder milieukundige begeleiding (BRL 6000) en door gecertificeerde aannemer (BRL 7000) uit te laten voeren;
- Indien ontgravingswerkzaamheden c.q. afvoer van grond plaatsvindt van meer dan 50 m³ niet-sterk verontreinigde grond, minimaal 5 werkdagen van tevoren een 'Melding verplaatsing niet-ernstig verontreinigde grond' ingevolge de Wet Bodembescherming te overleggen aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- Bij het werken met verontreinigde grond, wegfundatie en/of grondwater arbeidshygiënische maatregelen te treffen.
- Tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden alert te zijn op afwijkende bodemlagen.
- Bij de herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aangetoonde bodemkwaliteit.

Conclusie

Aangezien op de locatie sterke verontreiniging op de locatie sterke verontreinigingen aanwezig zijn, zijn ten behoeve van de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig. Aanvullend c.q. nader grond(water)onderzoek is noodzakelijk.

Middels een voorwaardelijk verplichting in de regels wordt gewaarborgd dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de bodemkwaliteit voor het gehele plangebied in beeld is gebracht en geschikt wordt geacht voor de nieuwe functie (wonen).

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 5.8 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 is in het Bevi gedefinieerd als het *"risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is"*. Het groepsrisico is gedefinieerd als de *"cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is"*.

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

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

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 ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd.

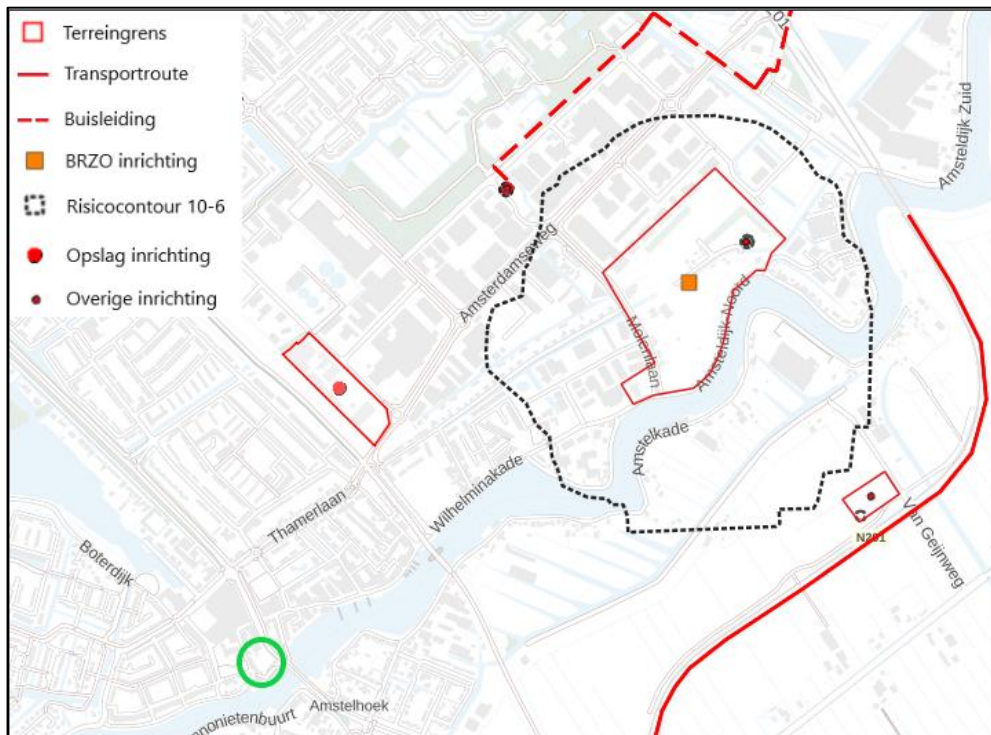
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Risicokaart Noord-Holland (plangebied groen omcirkeld)

Transport over de weg

Binnen gemeente Uithoorn zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, de N201 en de N521, binnen het grondgebied vindt op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Net buiten de gemeente is wel een relatief lage intensiteit van vervoer van gevaarlijke stoffen aangegeven in de risicokaart. Dat levert een risico op binnen een straal van 50 meter, maar gezien de ligging van de weg ten opzichte van het plangebied vormt dit geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Op de risicokaart is de Amstel niet aangewezen als hoofdvaarweg. Er kan dus worden gesteld dat er over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg aanwezig die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

Uit de risicokaart blijkt dat op ongeveer 1.300 meter ten noordoosten van het plangebied een hoge druk aardgasleiding (W-529-02) van de gasunie aanwezig is. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleiding, waardoor een groepsrisico berekening niet noodzakelijk is. Verder liggen in of in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig die de externe veiligheid beperken of risico's met zich meebrengen.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich volgens de risicokaart aan de Industrieweg 7 te Uithoorn. Het betreft Quaker Chemical b.v. waarvan het verwerken van aardolie de hoofdactiviteit is. Deze inrichting is aangewezen als een Bevi inrichting en heeft een risicoafstand ($PR 10^{-6}$) van 20 meter.

Op een afstand van circa 1.300 meter bevinden zich een tweetal risicovolle inrichtingen. Ten eerste is aan de J.N. Wagenaarweg 2 te Uithoorn een gasdrukmeet- en regelstation gevestigd. Deze inrichting is niet aangewezen als een Bevi inrichting en heeft een risicoafstand ($PR 10^{-6}$) van 15 meter. Ten tweede bevindt zich aan de Molenlaan 30 te Uithoorn een BRZO-inrichting. Voor deze inrichting is een risicoafstand ($PR 10^{-6}$) van 400 meter opgenomen. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de betreffende inrichtingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan 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 geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een 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 ruimtelijk plan.

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

Het plangebied is in ieder geval gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Koningin Máximalaan (N196), de Laan van Meerwijk en de Thamerlaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied meegenomen.

Onderzoek

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen en transformatie van de kerk en pastoriewoning aan de Schans te Uithoorn, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N196 (Koningin Maximalaan), Laan van Meerwijk en Thamerlaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Schoolstraat en Schans opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

N196

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Laan van Meerwijk

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 38 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Thamerlaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 31 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Schoolstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden, is de geluidbelasting 44 dB (incl. art. 110g Wgh) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrens ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Schans

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 61 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 56 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 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 in geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen 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.

Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waardes zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	WHO advieswaarde	Waarde plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	12-14 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	20 µg/m ³	16-17 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	10 µg/m ³	8-9 µg/m ³

De huidige concentraties vallen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM₁₀ en voor PM_{2,5} lagere waarden dan de Wet luchtkwaliteit, namelijk 20 µg/m³ en 10 µg/m³. De fijnstofwaardes liggen allen onder de grens van de advieswaardes van de WHO. Geconstateerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingswijziging.

Daarnaast draagt het planvoornemen 'niet in betekenende mate' bij aan een de concentratie luchtverontreinigende stoffen, aangezien het planvoornemen ruim onder de NIBM-projectgrens van 1.500 woningen blijft.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en is 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 beperkingen opgelegd worden aan bouwinitiatieven.

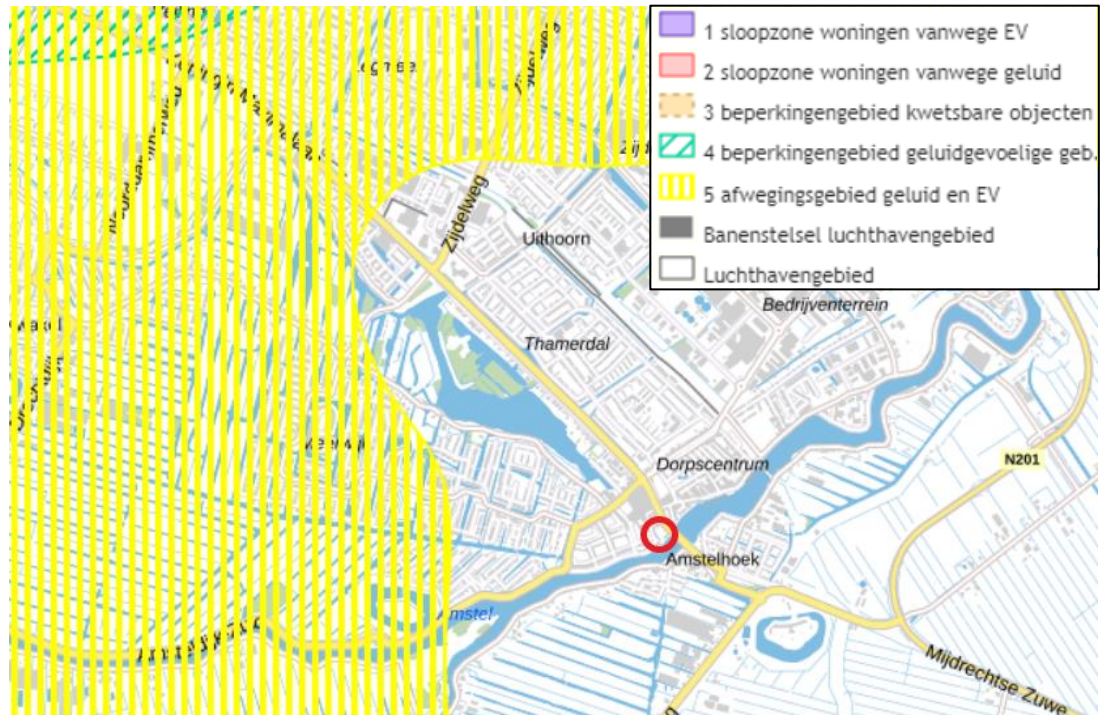
Primaire doelen zijn:

- 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

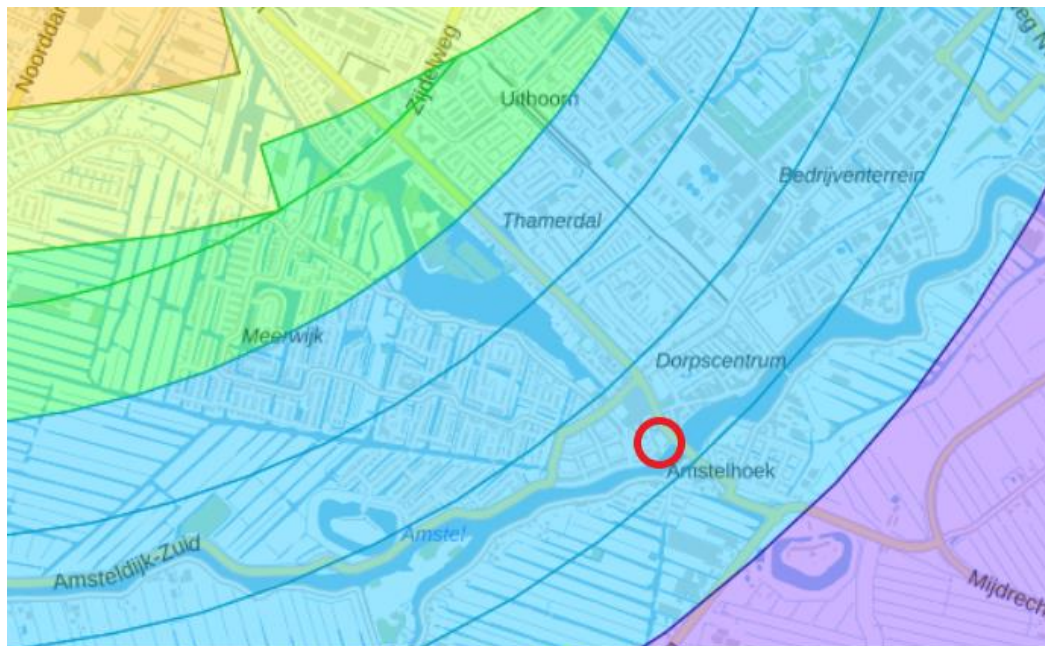
Het plangebied valt buiten de besluitvlakken van het Luchthavenindelingsbesluit, zoals te zien is onderstaande afbeelding. Zodoende gelden er geen beperkingen ten behoeve van de bebouwing.



Uitsnede bijlage 3 'Beperking bebouwing' van het LIB (plangebied rood omcirkeld)

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het LIB worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst worden die hoger zijn dan op onderstaande afbeelding als maximale waarden zijn aangegeven. Bebouwing ter hoogte van het plangebied mag volgens bijlage 4 van het LIB niet hoger bedragen dan 120 tot 130 meter boven NAP.



Toetshoogtebereik: 120 tot 130 m NAP



Thema: luchtvaart

Gebiedsbegrenzing: exact

Uitsnede bijlage 4 'Maatgevende kaart toetsingshoogtes (plangebied rood omcirkeld)

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een maximale bouwhoogte van ten hoogste 35 meter t.o.v. het peil mogelijk. Hierdoor valt het planvoornemen ruimschoots binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 120 tot 130 meter boven NAP (volgens bijlage 4 van het LIB).

Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. 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, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen.

Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door een ecooloog 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.

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen beschermingszones. Deze zones zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna.

Voor ieder project of plan in of nabij een dergelijke beschermingszone kunnen de bevoegde overheden pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijk kenmerken en/of soorten niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura 2000 gebieden zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Quickscan natuurwetgeving

Aeres Milieu B.V. heeft in samenwerking met Faunaconsult B.V. een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd voor de openbare ruimte van het Schansgebied. Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de rapportage volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Natura 2000

De voorgenomen plannen zullen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elke risico uit te sluiten is echter de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald. In de navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De herontwikkeling en de toekomstige bewoning en toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Er zijn geen negatieve effecten op het NNN te verwachten, hierdoor zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Vogels

In de bomen en/of vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Maatregelen die negatieve effecten voorkomen zijn hiervoor wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door buiten het broedseizoen (de periode 15 maart – 15 juli) bomen te kappen en/of vegetatie te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Aangezien vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen nesten die in gebruik zijn niet worden vernield.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijke zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het algemeen voorkomende soort (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt geborgd dat ter plaatse van de kerklocatie bestaande bebouwing en bomen pas mogen worden gesloopt, verbouwd of gekapt als uit de quickscan volgt dat het plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

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 gemeenten 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 Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

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.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Met het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 wordt uitvoering gegeven aan het waterbeleid in de Omgevingsverordening NH2050 en aan de Waterwet (artikel 4.4). Met het programma wordt tevens geanticipeerd op de Omgevingswet (artikel 3.8), waarin is opgenomen dat de provincie regionale waterprogramma's vaststelt ter uitvoering van Europese richtlijnen over water. Dit beleidsdocument is onderverdeeld in de volgende deelprogramma's:

- Oppervlaktewater (Kaderrichtlijn Water, Zwemwaterrichtlijn);
- Grondwater (Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn);
- Overstromingsrisico (Richtlijn Overstromingsrisico's).

Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 is in beginsel alleen een voor de provincie bindend programma. Het is met andere woorden ‘zelfbindend’. Enige uitzonderingen zijn de ecologische doelen van de oppervlaktewaterlichamen, die bindend zijn voor de waterschappen.

Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterbeheerplan AGV 2022-2027 geldt als opvolger van het Waterbeheerplan AGV 2016-2021. Het doel van dit Waterbeheerprogramma is om inzicht te geven in de bestuurlijke ambitie van AGV voor de planperiode en daarna, de resultaten die AGV wil realiseren op het vlak van waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater, cultuurhistorie, recreatie en de maatregelen die AGV in de komende zes jaar gaat uitvoeren.

Het samen werken aan een toekomstig watersysteem wordt als rode draad beschouwd in dit Waterbeheerprogramma AGV 2022-2027. Dit is als volgt uitgewerkt:

- AGV werkt samen met maatschappelijke partners aan een toekomstbestendige leefomgeving. De focus voor AGV - en de rode draad in dit WBP - ligt daarbij op samen werken aan een toekomstbestendig watersysteem. AGV doet dit vanuit:
 - De wettelijke taken van het waterschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water, gezond water en gezuiverd afvalwater en de maatschappelijke taken voor recreatie, cultuurhistorie en varen;
 - Het besef dat de wereld snel verandert en de urgentie groot is om nú te handelen, om op tijd een toekomstbestendig watersysteem te hebben;
 - De overtuiging dat een toekomstbestendig watersysteem alleen mogelijk is, als we samen optrekken met onze maatschappelijke partners.

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het Watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- Een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstel gebied;
- De kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- De waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- Actualiseren van de legger;
- Gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur AGV 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit Waterschap is de Keur 2019 van kracht. 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

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Bestaande situatie

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plangebied ligt een primaire watergang (nr. 2000_09, talud 4,0, waterbreedte 50, waterpeil -0,4), namelijk de Amstel.

Aan de weerszijden van primaire, secundaire en tertiaire wateren zijn vrijwaringszones onderscheiden. Deze zones zijn bedoeld om onderhoudswerkzaamheden in het water en langs de oevers uit te kunnen voeren en de stabiliteit van de oeverzone te beschermen. Langs primaire wateren wordt aan beide zijden naast het talud een vrijwaringszone van 5 meter vanuit de insteek aangehouden, tenzij in de legger een afwijkende breedte is vastgelegd. De meeste primaire wateren moeten namelijk vanaf beide kanten bereikbaar (kunnen) zijn met onderhoudsmateriaal met name ook bij calamiteiten.

Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Als waterbeheerder ziet Waterschap AGV toe op de waterkwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater. Wijzigingen in o.a. het watersysteem dienen middels een watervergunning plaats te vinden.

Waterkering

Binnen het plangebied is op basis van de Leggerkaart de waterkering (met bijbehorende beschermingszones) van de Amsteldijk Zuid-Uithoorn aanwezig. Het betreft een waterkerend dijklichaam (secundair). De kernzone en binnenbeschermingszone van de waterkering liggen deels binnen het plangebied.

In de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam is het onder andere verboden om zonder vergunning van het bestuur te graven, grond te verwijderen of de bodem op te hogen. Ook is het verboden om bouwwerken of andere werken aan te brengen, te wijzigen of te verwijderen. Binnen de beschermingszones van de waterkering zullen meerdere grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, waaronder de realisatie van de vrijstaande woningen. Een vergunning dient aangevraagd te worden bij het bestuur.



Uitsnede Leggerkaart, (plangebied rood omlijnd)

Afvalwater

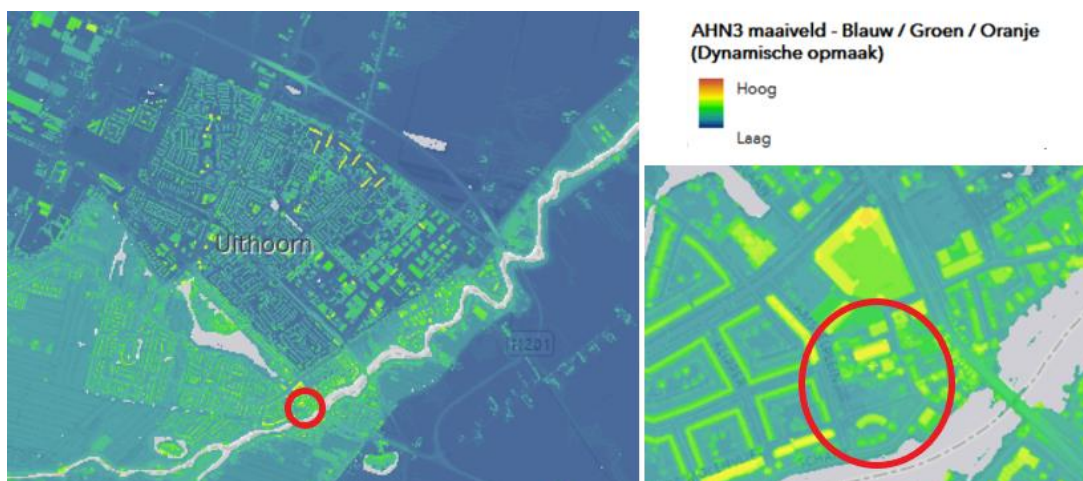
Ter plaatse is momenteel een kerk en pastoriewoning aanwezig wat betreft bebouwing. De bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem.

Regenwater

In de bestaande situatie is het grootste deel van het plangebied verhard. Hierdoor kan het regenwater nauwelijks worden opgevangen en verwerkt binnen het plangebied.

Hoogte plangebied

Voor nieuwbouw is voldoende drooglegging benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied ligt op circa 0 tot - 1,0 meter NAP. De omgeving ligt op eenzelfde hoogte.



Hoogtekaart (plangebied rood omcirkeld)

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van het Schansgebied.

Waterkwantiteit

Onderhavig planvoornemen voorziet in de herinrichting van het Schansgebied. In onderstaande tabel is een overzicht van het bestaand en verwacht toekomstig verhard oppervlak opgenomen.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	11.060	
Dak oppervlakte, totaal, circa	1.140	1.594
Overig verhard oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa	8.270	5.022
Onverhard oppervlakte, circa	1.650	4.444
Totaal verhard	9.410	6.616

Uit bovenstaande overzicht is op te maken dat het verhard oppervlak in het plangebied naar verwachting zal afnemen. De bestaande verharding is reeds aangesloten op het gemeentelijk stelsel. Door de afname aan verhard oppervlak is er geen bergingsverplichting aanwezig voor het ontwikkelingsgebied.

De herontwikkeling zorgt voor een vermindering in verhard oppervlakte waardoor hemelwater vertraagd wordt afgevoerd naar het gemeentelijk stelsel. Ter verduurzaming en klimaatrobuuster ontwikkelen zijn er aanvullende mogelijkheden toepasbaar binnen het plangebied om de hemelwaterafvoer verder te vertragen. Deze zijn hieronder opgesomd:

- Ten eerste kan de nieuwe dichte verharding zoveel mogelijk beperkt worden. Dit kan o.a. door toepassing van waterpasserende parkeervlakken of opritten.
- Momenteel is gerekend met 90% verharding ter plaatse van de bouwvlakken. Beperking van verharding in de tuinen kan gestimuleerd (of kan ook in de regels verplicht opgenomen worden).
- Op de bergingen (plat dak) kan een sedum- of groendak aangelegd worden.
- Ondergronds kan aanvullende waterberging ingepast worden in het toekomstig HWA-stelsel.
- Door het groen verlaagd aan te leggen ontstaat er meer waterberging in het bestaande peilgebied waardoor het risico op eventuele overlast door boven normatieve buien vermindert.

De precieze invulling van het Schansgebied en het toekomstige stelsels dient in samenspraak met de gemeente opgesteld te worden voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag.

Overige aandachtspunten en randvoorwaarden

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier, zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren.

Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbaar blad- en zandvanger en/ of ontluchtingspunt/ overloop. Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijke, 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 natuurlijke of niet-uitlogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Conclusie

Binnen de beschermingszones van de waterkering zullen meerdere grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, waaronder de realisatie van de vrijstaande woningen. Een vergunning dient aangevraagd te worden bij het waterschapsbestuur.

Daarnaast dient de precieze invulling van het Schansgebied en het toekomstige stelsels in samenspraak met de gemeente opgesteld te worden voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag.

5.11 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.becoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusie volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.14 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen betreft de herinrichting van de openbare ruimte inclusief het park, het realiseren van 5 woningen en het herontwikkelen van de kerklocaties. In de pastoriewoning en in de kerk samen worden maximaal 14 appartementen of 30 zorgwoningen gerealiseerd. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 11.060 m². Hiermee ligt de beoogde ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden. De activiteit is dus niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De beoogde ontwikkeling is gezien de aard en omvang van het plan en de jurisprudentie in ogenschouw nemende, niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat wordt verstaan onder een gevoelig gebied: een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, plantsoenen, taluds, oevers, bermen, bermstroken, bruggen, dammen, fiets- en voetpaden, speel-, nuts- en waterpompvoorzieningen, straatmeubilair (ondergrondse) afvalcontainers, uitwegen terreinen, parkeren en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Tuin

Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn tuinen, in- en uitritten en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met (uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen) een maximale bouwhoogte van 3 meter gebouwd worden.

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen, bermstroken, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) afvalcontainers, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende erven en tuinen, bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij middels een aanduiding het toegestane woningtype is bepaald.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 14 appartementen of 30 zorgwoningen. Het woningtype en -aantal is onderling uitwisselbaar, mits voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernormen in artikel 12.3.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden die zijn gelegen in de ontginningsassen. Bij bodemingrepen in een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen in een gebied met een oppervlakte van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen in een gebied met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Artikel 10 Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering, de waterhuishouding met de daarbij behorende voorziening en voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van scheepvaartverkeer.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelteregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor het bouwen van ondergeschikte bouwdelen en monumenten.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik, parkeren en een voorwaardelijke verplichting.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan worden afgeweken van de regels voor maten (waaronder bouwhoogtes en percentages), overschrijding van bouwgrenzen, de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en het plaatsen van lichtmasten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsregels

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

Artikel 16 Slotregel

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

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 gemeente is voornemens een selectieprocedure te doorlopen voor de verkoop van de (gemeente)grond voor de realisatie van de vijf woningen. Vervolgens zal met deze geselecteerde partij een anterieure overeenkomst worden afgesloten voor vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is de gemeente in onderhandeling met de eigenaar van de kerk en bijbehorende gronden om deze te verwerven, dan wel door derden te laten verwerven, en daarmee een anterieure overeenkomst af te sluiten voor vaststelling van het bestemmingsplan. Mocht dit niet lukken, dan zal de gemeente een exploitatieplan in procedure brengen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er wel/geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het 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.