

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur Uithoorn	5
2.2	Ruimtelijke structuur directe omgeving	6
2.3	Planlocatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5.	Randvoorwaarden	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Archeologie	13
5.3	Bedrijf en milieuzonering	14
5.4	Bodemkwaliteit	15
5.5	Externe veiligheid	16
5.6	Flora en fauna	18
5.7	Geluidsaspecten	19
5.8	Luchtkwaliteit	20
5.9	Water	21
6.	Juridische aspecten	26
6.1	Verbeelding	26
6.2	Planregels	26
6.3	Toelichting op de bestemmingen	27
7.	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de realisatie van twee woningen in een voormalig clubgebouw van Zwem en –polovereniging De Amstel op de locatie Sportlaan 180 in de gemeente Uithoorn.

Na de verkoop van het clubgebouw heeft een aannemingsbedrijf uit Mijdrecht een principe verzoek ingediend, om twee woningen mogelijk te maken binnen het huidige pand. Het college heeft een positieve grondhouding ten opzichte van dit verzoek en verleend medewerking aan de herziening van het bestemmingsplan.

Het pand heeft nu een bestemming ‘Maatschappelijk’, waardoor de vestiging van twee woningen niet is toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de twee woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan in het Burgemeester van in het noordwesten van de kern Uithoorn.



Afbeelding 1 Ligging in groter verband

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de oorspronkelijke spoorbaan. De Sportlaan vormt de westelijk begrenzing. Het openbare gebied met parkeerplaatsen van het naastgelegen appartementengebouw aan het einde van de Sportlaan vormen de zuidelijke en oostelijke begrenzing.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2011.

Het plangebied is geheel bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening toegestaan, zoals: onderwijsvoorzieningen, jeugd- en kinderopvang en een gezondheidszorgcentrum. In het bouwvlak geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o.

Het gebruik van het hoofdgebouw ten behoeve van twee halfvrijstaande woningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Ook is de bouwhoogte van 5,15 m niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied vervangen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

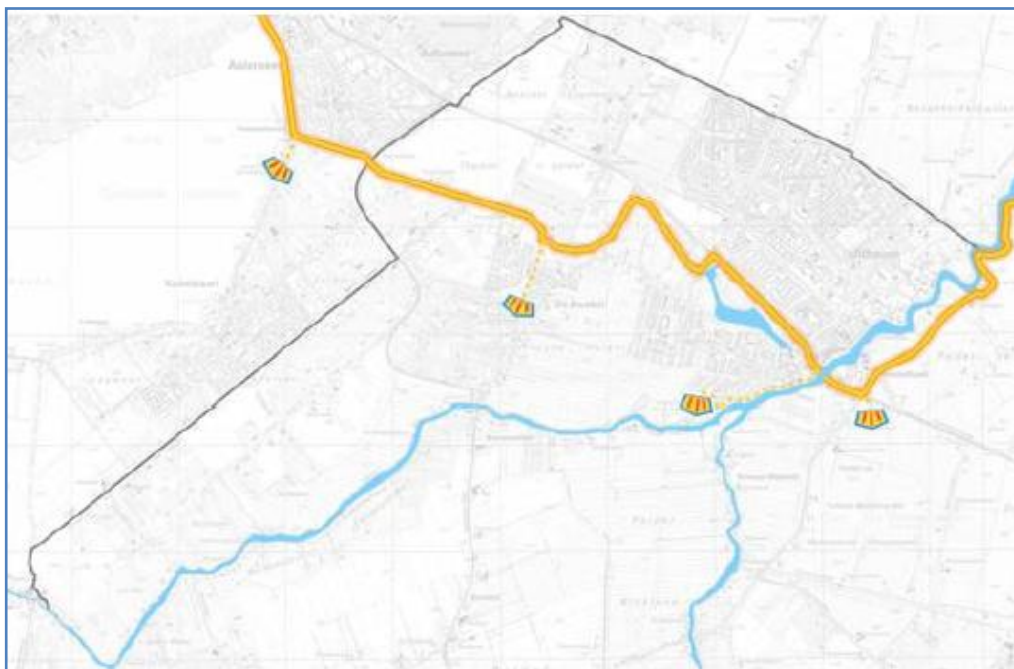
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op de betreffende gebieden en de locaties wordt ingegaan.

2.1 Historie en ruimtelijke structuur Uithoorn

De gemeente Uithoorn ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel. De planlocatie ligt in de kern Uithoorn.

Uithoorn ligt noord-zuid gezien tussen de steden Amstelveen en Nieuwkoop en oost-west gezien tussen de Vinkeveenseplassen en de Westeinderplassen. De Gemeente Uithoorn maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam, met de Vuurlijn en de forten bij de Kwakel. De Stelling maakt sinds 1996 deel uit van de UNESCO werelderfgoedlijst. In nog groter verband ligt ten noorden van Uithoorn de internationale luchthaven Schiphol en Amsterdam. De gemeente Uithoorn maakt tevens deel uit van de Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam.

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De Metropoolregio is een unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.



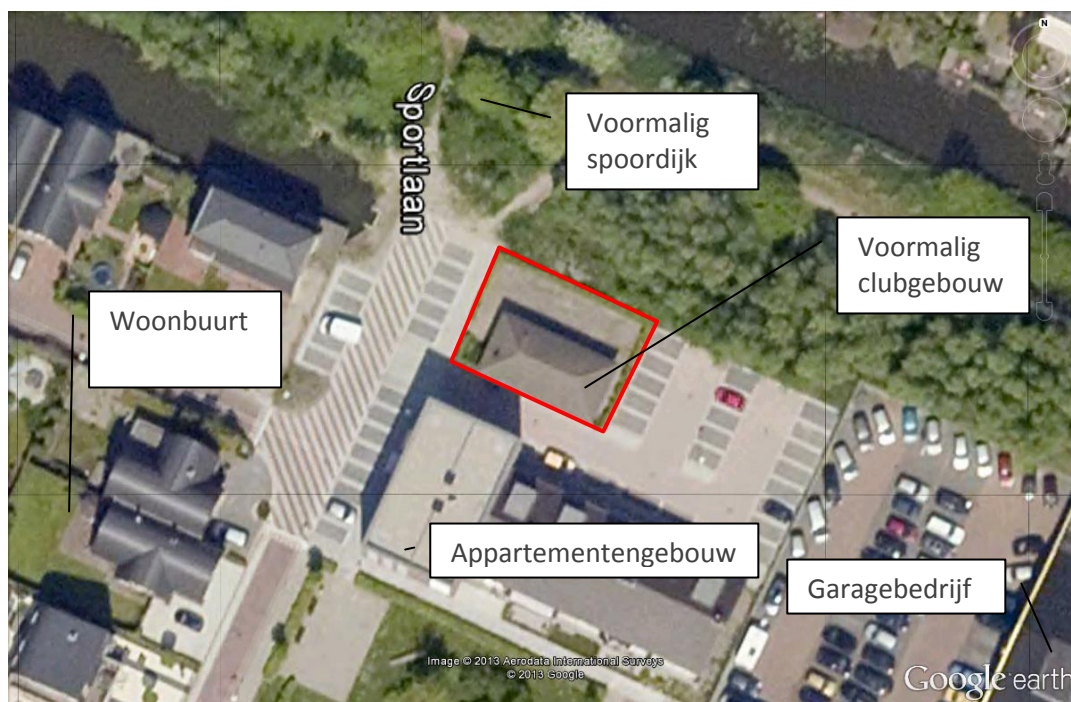
Afbeelding 3 Stelling van Amsterdam (bron: Structuurvisie)

2.2 Ruimtelijke structuur directe omgeving

Het plangebied ligt in het Burgemeester Kootpark. Dit is een moderne, groene woonwijk gelegen tussen de Provincialeweg en De Legmeer. Centraal in de wijk ligt een omvangrijk bouwblok met een statige uitstraling. Aan de binnenzijde bevinden zich drie hofjes die door middel van smalle straatjes toegankelijk zijn. Om het bouwblok ligt een zogenaamd villaveld met vrijstaande en geschakelde woningen. In de wijk is een contrast aangebracht tussen de besloten pleinen met eenvoudige architectuur en de parkachtige opzet met referenties aan de architectuur van de jaren twintig en dertig. Ook het materiaalgebruik en de detaillering met keramische pannen en baksteen refereren aan genoemde periode.

2.3 Planlocatie

Het plangebied grenst aan het talud van de voormalige spoordijk en ligt tussen het verlengde van de Jacob Obrechtweg en de Sportlaan. De locatie ligt achter een appartementengebouw en wordt omgeven door parkeerplaatsen ten behoeve van ditzelfde appartementengebouw. Ten oosten van dit plangebied ligt een garagebedrijf. De buurt waarin het plangebied ligt is aan te merken als een overwegend woongebied. In de directe omgeving komen naast een enkel appartementengebouw, vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor.



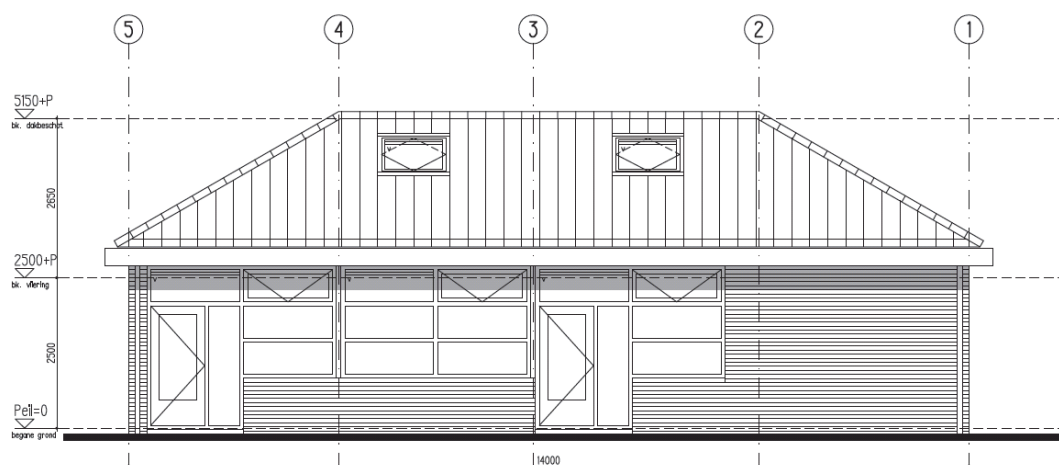
Afbeelding 4 Luchtfoto plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

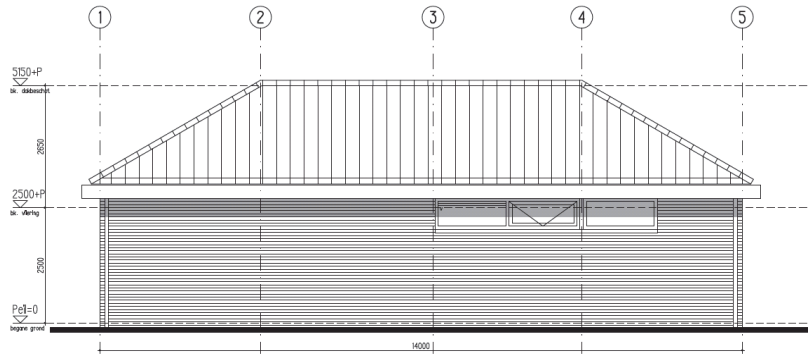
Het gebouw heeft jarenlang dienst gedaan als clubhuis voor de Zwem en –polovereniging De Amstel. Het was een clubhuis op afstand, aangezien de sporten werden beoefend in het Veenbad. Eind 2010 heeft de vereniging een eigen ruimte gekregen in het Veenweidebad, waarna dit gebouw geen functie meer heeft. Dit gebouw is verkocht aan een ontwikkelende partij, die in het gebouw twee woningen wil realiseren. Het perceel wordt gesplitst, waardoor na een in pandige verbouwing twee woningen van gelijke grootte ontstaan. Het bijbehorende erf is eveneens gesplitst in twee achtertuinen, die ieder een eigen berging krijgen in de hoek van het perceel.



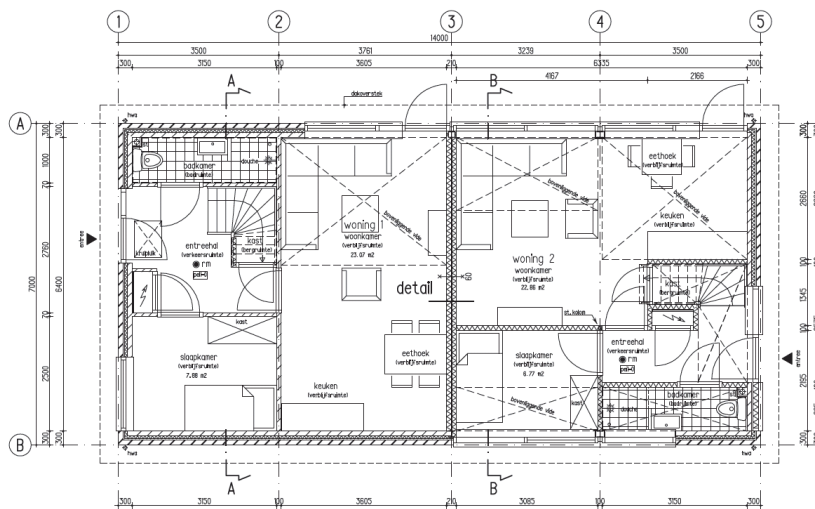
Afbeelding 5 Situatietekening toekomstige situatie



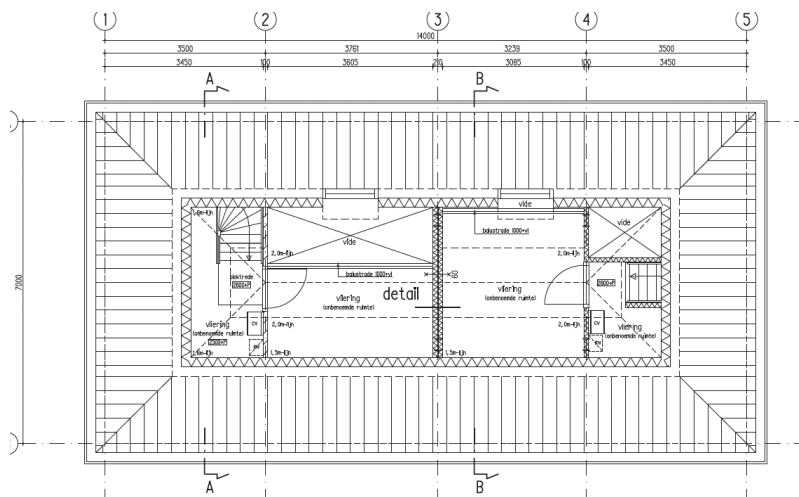
Afbeelding 6 Aanzicht noordgevel



Afbeelding 7 Aanzicht zuidgevel



Afbeelding 8 Plattegrond begane grond



Afbeelding 9 Plattegrond zolderverdieping

De entree van de woningen komt aan de twee zijgevels. De woningen zijn georiënteerd op de achtertuinen, wat heeft te maken met de oorspronkelijke functie van het gebouw. Op de begane grond van de twee woningen zijn in principe alle woonfuncties gevestigd. Naast gang, woonkamer en keuken zijn hier ook een slaapkamer en badkamer aanwezig. De zolderverdieping is een onbenoemde ruimte vanwege de beperkte hoogte.

De parkeerbehoefte van deze woningen kan gevonden worden in de directe omgeving waar voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied geldt geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de ontwikkeling van deze woningen mogelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

Onderhavig plangebied ligt niet direct aan de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

Van deze ontwikkeling is alleen netwerkverbeteringen openbaar vervoer relevant. Deze ontwikkeling houdt een hoogwaardig openbaar vervoerverbinding in en is voorzien ter plaatse van de voormalige spoordijk, grenzend aan het plangebied. Vanwege de ligging van de woning buiten het talud van deze nieuwe verbinding zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen op een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens). Het plangebied ligt in de zone 'Bestaand bebouwd gebied'. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Onderhavige ontwikkeling voorziet behoudens twee kleine bergingen niet in een verdere toename van de bebouwing. Hierdoor is het plan in overeenstemming met de Ruimtelijke Verordening Noord-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

Visie op hoofdpijnen

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

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

Het plangebied ligt in het tuinstedelijke en economische gezicht. In het gebied is ruimte voor intensivering en optimalisatie van woningbouw in Zijdelwaard en Legmeer op basis van tuinstedelijkheid. Onderhavige ontwikkeling past vanwege de bijdrage aan intensivering van woningbouw binnen deze doestelling.

Welstandsnota

Op 8 juli 2004 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 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. Onderscheid wordt gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria

Voor de vorm, gebruik en constructie geldt dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik. Voor de relatie met de omgeving geldt dat het bouwwerk een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast geldt voor het materiaal dat enige samenhang met de omgeving wordt verwacht. Voor de schaal en maatverhoudingen geldt dat het een samenhangend geheel vormt en beheerst wordt

toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Voor helderheid en complexiteit mag worden verwacht dat structuur is aangebracht in het beeld waarbij het niet ten koste gaat van de aantrekkingskracht en de simpelheid.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Het plangebied behoort tot het gebied 'Uithoorn Burgemeester Kootpark'. Deze wijk is vanwege zijn stedenbouwkundige opzet een waardevol gebied. Aan het ontwerp van de gebouwen en openbare ruimte is zorg besteed. Inzet van het beleid is het bewaken van het samenhangende beeld van de bebouwing binnen de stedenbouwkundige opzet. Hierbij wordt vooral gelet op de samenstelling qua compositie en materiaalgebruik.

Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die zorgvuldig ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Het plangebied ligt in een regulier welstandsgebied. De gemeente stelt hier geen aanvullende eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.

Naast de functiewijziging van het bestaande gebouw en het toevoegen van enkele raampartijen zullen er geen grote wijzigingen in de basiskwaliteit van het gebied optreden.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

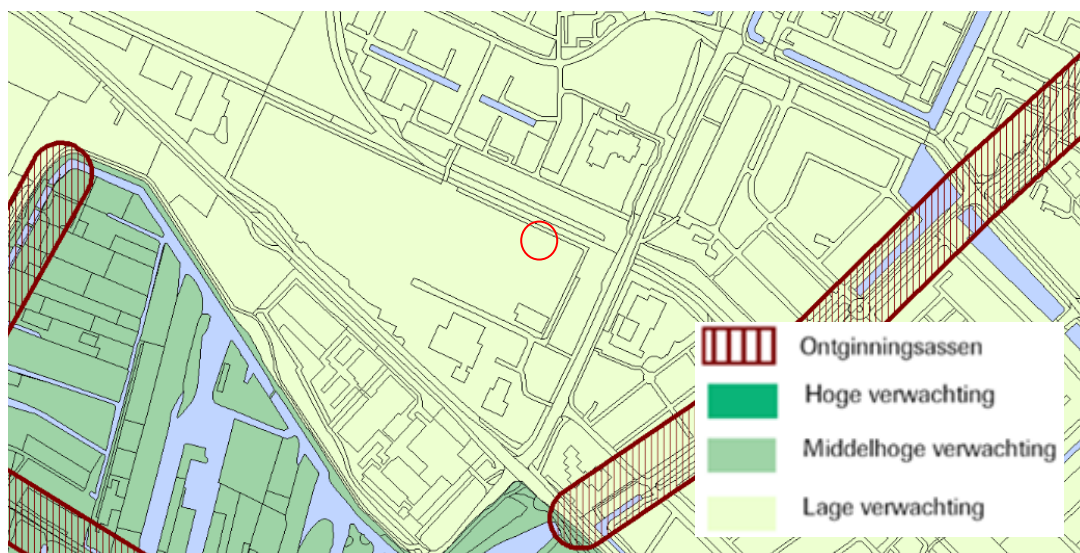
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

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

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

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingwaarde.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

Het plangebied is kleiner dan 5 hectare, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige woonwijk.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen; een onbemand tankstation en autobedrijf Nieuwendijk. Dit bedrijf verkoopt zowel nieuwe auto's als occasions en het bedrijf heeft een werkplaats voor de reparatie van auto's.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG zijn deze bedrijven als volgt opgenomen:

- Benzineservicestation zonder lpg (SBI 473) - milieucategorie 2;
- Handel in auto's en motorfietsen, reparaties en servicebedrijven (SBI 451, 452,454) - milieucategorie 2.

Voor beide bedrijven dient zodoende een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden. Voor het tankstation is dit geen probleem, deze ligt op een afstand van 100 meter van het plangebied.

Het autobedrijf ligt op een afstand van 25 ten opzichte van het plangebied. De 30 meter wordt zodoende niet gerespecteerd. Echter kan wel een goed leefklimaat gegarandeerd worden in de nieuwe woningen. Het gebouw, waar de meeste werkzaamheden plaatsvinden, ligt op 53 meter van het plangebied af. Deze afstand voldoet aan de

richtafstand uit de VNG. Achter het gebouw zijn parkeerplaatsen gelegen waar de occasions staan. Tussen het plangebied en de parkeerplaatsen behorende bij het autobedrijf zijn parkeerplaatsen gelegen ten behoeve van het appartementencomplex. Deze parkeerplaatsen geven een buffer om een goed leefklimaat te kunnen garanderen. Daarnaast staat het appartementencomplex op circa 2 meter vanaf het autobedrijf. In het appartementencomplex kan ook een goed leefklimaat gegarandeerd worden. Zodoende kan het appartementencomplex als richtinggevend aangehouden worden voor dit gebied.



Afbeelding 11 Afstanden ten opzichte van het plangebied

Op basis van bovenstaande informatie kan een goed leefklimaat in het plangebied gegarandeerd worden en zijn er geen nadelige effecten op basis van bedrijf en milieuzonering. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Bodemkwaliteit

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

Verkennd bodemonderzoek

In 2002 is door Van Limborgh een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie (doc.nr. 7271). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat zowel in de boven- als ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Asbest is niet zintuiglijk waargenomen. De milieukundige situatie is vastgelegd en geeft geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Een bodemonderzoek heeft een 'houdbaarheid' van 5 jaar. Na die 5 jaar dient aangetoond te worden dat er in de tussenliggende jaren geen verontreinigde activiteiten hebben

plaatsgevonden. Op de locatie heeft in het gebouw de afgelopen jaren een clubhuis gezeten. Deze activiteiten hebben niet voor een verontreiniging gezorgd. Zodoende hoeft er geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden en zijn er derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Uithoorn gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

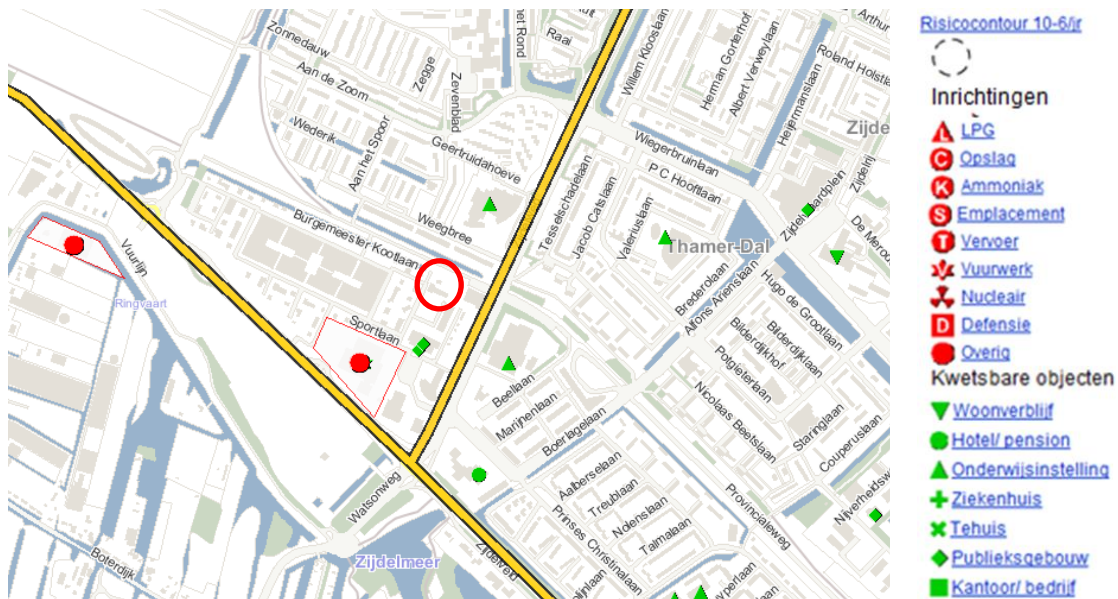
In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 18 december 2012 heeft er voorpublicatie plaatsgevonden van het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Inventarisatie van risicobronnen

Hierbij is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland.



Afbeelding 12 Uitsnede risicokaart Noord-Holland

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In het omliggende woongebied op een afstand van circa 145 meter van het plangebied een risicovolle inrichting (Connexxion - Sportlaan 15). Het gaat om ondergrondse diesel tank van 50.000 liter. Het bedrijf legt geen beperking op aan het plangebied door het Plaatsgebonden Risico 10^{-6} van 0 meter.

Transport over de weg

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

Transport over Water

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

Transport over spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid. Ook hier geldt dat er een toekomstige ontwikkeling aan komt binnen het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes.

Transport per Buisleidingen

Uit de risicokaart kunnen we opmaken dat op ongeveer 1470 meter buiten het plangebied een hoge druk aardgasleiding (W-529-02-KR-003) van de gasunie aanwezig is. Gelet op het invloedsgebied (70 meter) is een groepsrisico berekening niet van toepassing voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze leiding heeft verder geen beperkingen of invloed heeft op het plangebied.

5.6 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, is vervangen. Voorts zijn in de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd. De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan (kunnen) voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan, dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Beschermde gebieden

Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied liggen geen Natura2000 gebieden. Zodoende worden geen nadelige effecten verwacht op Natura2000 gebieden. Het plangebied ligt op circa 470 meter afstand van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, waardoor geen nadelige effecten worden verwacht op de nabijgelegen EHS. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap. Het dichtstbijzijnde Nationaal Landschap ligt op circa 450 meter afstand van het plangebied, waardoor geen nadelige effecten worden verwacht. Hieronder is de ligging van de verschillende gebieden weergegeven:



Afbeelding 13 Ligging EHS (in groen) en het nationaal landschap (in oranje) ten opzichte van het plangebied (in rood).

Aanwezigheid flora en fauna

De woningen worden gerealiseerd in een bestaand pand, die alleen intern wordt verbouwd. Rondom het pand is het eigen terrein grotendeels verhard. De effecten op flora en fauna zijn hierdoor nagenoeg verwaarloosbaar. Een nader onderzoek op het gebied van flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

5.7 Geluidsaspecten

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

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek¹ verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de twee te realiseren woningen in het kader van de Wet geluidhinder.

¹ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Sportlaan 180 te Uithoorn, 8 februari 2013, Projectnr. M12 458.401

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai van de Zijdelweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 46 dB. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen, ten gevolge van zowel de gezoneerde als de niet gezoneerde wegen, is de vereiste geluidwering van de gevel gelijk aan de minimum waarde van 20 dB. Ten gevolge van de 30km/urwegen wordt het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB bij een gevelgeluidwering van 20 dB niet overschreden. Er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Van geluidsaspecten zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van twee woningen. Dit aantal ligt daarmee onder de eerder genoemde grens van 500 woningen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Waterplan

Het provinciaal waterplan is vastgesteld op 16 november 2009 door Provinciale Staten en geldt voor de periode 2010-2015. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer: waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering.
- Water medesturend in de ruimte: stimuleren dat water als afwegingsfactor wordt betrokken bij de besluitvorming op regionaal en lokaal niveau.
- Centraal wat moet, decentraal wat kan: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels.
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: dit is noodzakelijk teneinde het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water-maatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte.

Het beleid in het Waterplan is parallel opgesteld met het Milieubeleidsplan en de structuurvisie. De plannen zijn onderling afgestemd.

Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheergebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Om tot een geïntegreerde uitvoering te komen neemt AGV de uitvoering van de neventaken zo veel mogelijk mee in beleid en uitvoeringsprogramma's. In het beleid 'Werken aan water in en met de omgeving 2010-2015' is aan gegeven hoe het waterschap de komende periode met hun taken om gaat.

Reguliere taken

- Veiligheid
Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- Voldoende water

Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.

- **Schoon water**
De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en 'schone' afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

Naast de hiervoor beschreven kerntaken voert AGV enkele taken uit die nauw aan het waterbeheer zijn verbonden. Op veel van deze taakvelden zijn andere overheden, instanties en maatschappelijke organisaties leidend. Gemeenschappelijke noemer voor AGV bij het oppakken en uitvoeren van deze taken is de intentie om bewoners en bezoekers een positieve beleving van water en het waterbeheer te geven met als boodschap: water is (ook) om van te genieten. De neventaken die AGV uitvoert zijn op het gebied van vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurwaarden en behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

Het stedelijk waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden. De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater;
2. stedelijk leefwater;
3. natuur;
4. nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

De maatregelen die gelden voor de gehele gemeente worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk:

- a. Primaire waterthema's;
- b. ruimtelijke waterthema's;
- c. beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt o.a. de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het hoogheemraadschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een riool-waterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de overstorting vanuit het riool te beperken.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Algemene kenmerken watersysteem

De omliggende woonwijk is gebouwd in uitgeveende, drooggelegde veenplassen. De watergangen in deze woonwijken zijn aangelegd ten behoeve van de drooglegging en voor de opvang van hemelwater (via riooloverstorten). Het plangebied ligt in de Noorder

Legmeerpolder. Ten opzichte van de Uithoornsche polder is de Noorder Legmeerpolder relatief diep gelegen. De watergangen in de Noorder Legmeerpolder hebben een beheerst peil van circa NAP -5,8 meter terwijl het oppervlaktewaterpeil in de Uithoornsche polder circa NAP -1,7 meter bedraagt. Beide polders wateren af op de Amstel (NAP -0,4 meter).

Door de grote hoogteverschillen in het gebied is er een permanente grondwaterstroming vanuit de hoger gelegen Uithoornsche polder (onder andere vanuit het Zijdelmeer) naar de dieper gelegen Noorder Legmeerpolder. Hierdoor is in de Noorder Legmeerpolder sprake van kwel. Om het waterpeil en een redelijke waterkwaliteit te handhaven wordt het wegzijgende water uit de Uithoornsche polder in droge perioden aangevuld door water in te laten vanuit de Amstel.

In het Stedelijk waterplan Uithoorn komen een tweetal waterhuishoudkundige knelpunten naar voren:

- in het verleden is op enkele plaatsen in het plangebied grondwateroverlast ervaren;
- op enkele plaatsen in het gebied is de afvoer van oppervlaktewater moeizaam.

In het waterplan worden maatregelen voorgesteld om deze knelpunten op te lossen. Zo wordt onder andere voorgesteld een meetnet in te richten om de oorzaken van grondwateroverlast en mogelijke oplossingen te onderzoeken. Tevens worden maatregelen voorgesteld om de knelpunten in de afvoer van oppervlaktewater op te lossen en oevers natuurvriendelijk in te richten (zie ook kopje 'Waterberging'). Bij eventuele nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied dient afstemming plaatst te vinden met de maatregelen zoals voorgesteld in het Stedelijk waterplan Uithoorn. Het bestemmingsplan voorziet alleen in andere functie. De manier van afvoeren blijft ongewijzigd.

Waterberging

Aangezien het gaat om een functiewijziging voorziet de ontwikkeling, behalve twee huishoudelijke bergingen, niet in een toename van het verhard oppervlak. Van aanvullende waterberging is derhalve geen sprake.

Waterkering

In of rondom het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Conclusie

Aangezien het gaat om een wijziging van het gebruik met slechts toevoeging van twee huishoudelijke bergingen is de 'toekomstige' waterhuishoudkundige situatie gelijk aan de huidige. Hier is dan ook geen sprake van negatieve effecten, waarvoor in het kader van dit bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige, mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Het bestemmingsplan “Sportlaan 180” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 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 voorgescreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. De bestemming ‘Tuin’ is aan de zijkant van de woning gelegen om te waarborgen dat eventuele aanbouwen aan de zijkant terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de voorgevel. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel (onder voorwaarde) toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De woning en achterliggende tuinen zijn als wonen bestemd. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Het bouwvlak heeft een extra aanduiding ‘twee aaneen’ waarmee deze gronden specifiek zijn bestemd voor de realisatie van twee aaneengesloten woningen. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 75 m² van het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 10 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 “Sportlaan 180”.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid 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.

In het kader van de inspraak zijn er geen reacties binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zodoende ongewijzigd 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft niemand zienswijze ingediend bij de gemeenteraad.