

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN WAPO-TERREIN





BESTEMMINGSPLAN WAPO-TERREIN GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	01 - 02 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPWAPoterrein-VG01
Auteur(s)	Rinaldo Konings, 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	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling	9
3.2	Ontwerp	11
4.	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	19
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	37
5.6	Geluid	39
5.7	Luchtkwaliteit	42
5.8	Luchtvaart	43
5.9	Natuurwetgeving	46
5.10	Water	50
6.	Juridische aspecten	57
6.1	Verbeelding	57
6.2	Planregels	57
6.3	Toelichting op de bestemmingen	57
7.	Uitvoerbaarheid	60
7.1	Economische uitvoerbaarheid	60
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

Bijlagen:

1. Verslag 61^e en 62^e vergadering ARO
2. Adviezen welstandscommissie Uithoorn
3. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
4. Verkennend bodemonderzoek onbebouwde terreindelen
5. Nader onderzoek Asbest in fundatie
6. Verkennend bodemonderzoek bebouwde terreindelen
7. Saneringsplan
8. Akoestisch onderzoek
9. Rapportage geluidwering van gevels en galm
10. Quicksan natuurwetgeving
11. Stikstofdepositie WAP0 terrein
12. Huismussen- en vleermuisinventarisatie
13. Waterparagraaf WAP0 terrein
14. Reactie Waternet

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de herontwikkeling van het WAPO-terrein, aan de Koningin Máximalaan in Uithoorn.

In 2016 heeft de ontwikkelaar Expo Vastgoed Ontwikkeling BV contact gehad met de gemeente Uithoorn over de mogelijkheden voor transformatie van het bedrijventerrein naar de functie wonen. Naar aanleiding van dit gesprek heeft verdere verkenning plaats gevonden over de mogelijkheden, waaronder het opstellen van stedenbouwkundige uitgangspunten door de gemeente Uithoorn. Aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten heeft Expo Vastgoed Ontwikkeling BV de eerste planschetsen op laten stellen.

Op basis van de eerste verkenningen heeft de gemeente Uithoorn laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van het gebied. Met het bestemmingsplan worden de gronden gewijzigd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 15.000 m² en is gelegen in het westen van de gemeente Uithoorn. Het gebied grenst aan de zuidzijde aan de Vuurlijn en aan de noordzijde aan de Koningin Máximalaan, met aan de overkant van deze weg woningen. Verder wordt het plangebied aan de oostkant begrensd door een kleinschalig installatiebedrijf en enkele woningen. Ten zuidwesten grenst het gebied aan een golfbaan met de bestemming 'Sport'.



Afbeelding 1: Ligging plangebied Uithoorn, WAPO-terrein

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie' (vastgesteld op 25-06-2015) van toepassing.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie (rode lijn = plangebied)

Het plangebied heeft voor het grootste deel de enkelbestemming 'Bedrijf' en het meest zuidelijke deel van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Groen'. Het gehele plangebied heeft archeologische dubbelbestemmingen. Het meest zuidwestelijke deel heeft voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De rest van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast ligt over het plangebied nog de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (uitgezonderd het meest noordelijke deel van het plangebied).

Gronden die voor 'Bedrijf' zijn aangewezen zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 uit de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Met daarbij horende:

- b. Bedrijfswoning;
- c. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- d. Opslagruimten, magazijn, laad- en losplaatsen;
- e. Parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen, verharding en open terreinen;
- f. Groen-, water-, waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een maximum bebouwd oppervlakte per perceel aangegeven, waarbinnen gebouwen met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 4 meter gebouwd mogen worden.

Daarnaast heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 20Ke', in verband met de nabijgelegen luchthaven Schiphol. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is ondertussen in het Luchthavenindelingbesluit opgenomen als 'LIB5' (zie paragraaf 5.8).

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

De toelichting bestaat uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de historie, ruimtelijke structuur rond het plangebied en de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstige situatie, met uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna ingegaan wordt op het dorp De Kwakel. In paragraaf 2.3 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven.

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.

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.

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.

De Kwakel

Het plangebied ligt in De Kwakel, een dorp in de gemeente Uithoorn. De naam komt van een hoge loopbrug, een zogenaamde kwakel, die vroeger over het water van de Kleine Drecht geslagen was. De eerste bewoners kwamen in de 16e eeuw. Het dorpsplein ontstond in de jaren 50, toen het laatste deel van de Kleine Drecht werd gedempt. In deze tijd raakte ook de te kleine en oude kerk zijn spits kwijt, in de jaren 60 werd de kerk zelfs helemaal gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe. Verder kenmerkt het dorp zich door lintbebouwing langs het water.

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 beschermd is. 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 afbeelding is een historische kaart (uit 1914) en een actuele kaart te zien. Hierin is zichtbaar dat de Vuurlijn deel uitmaakt van de hoofdverdedigingslijn.



Afbeelding 3: Historische en actuele kaart van de Stelling van Amsterdam

2.3 Plangebied

Het plangebied wordt ontsloten door de Koningin Máximalaan aan de noordzijde. Deze weg geeft nu ook de enige toegang tot het plangebied. Verder grenst het plangebied aan de oostzijde aan een installatiebedrijf met loods, aan de zuidzijde aan de Vuurlijn en aan de westzijde aan een golfbaan. Ten zuidoosten van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig.



Afbeelding 4: Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied aan de Koningin Máximalaan is één bedrijfswoning (Koningin Máximalaan 44) met omliggende tuin aanwezig. De woning bestaat uit twee bouwlagen met kap.

Verder biedt het plangebied momenteel plaats aan verschillende bedrijven op een kleinschalig bedrijventerrein. Autobedrijven, een autospuiterij en een houthandel zijn hier gevestigd. De loodsen bestaan uit 1 bouwlaag met een lage kap. Het bedrijventerrein is grotendeels verhard met klinkers en deels verhard met puinverharding.

Het meest zuidelijke terreindeel wordt gebruikt voor parkeren, om spullen te lossen, te draaien met grote vrachtauto's en er is een gronddepot aanwezig.



Afbeelding 5: Impressies huidige situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De WAPO-locatie wordt getransformeerd van een kleinschalig bedrijventerrein naar een woonlocatie met maximaal 129 woningen. Door Kien Ontwerp zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Aan de hand hiervan zijn door de ontwikkelaar de eerste ontwerpen gemaakt.

Vanwege de ligging aan de Vuurlijn, behorende tot de Stelling van Amsterdam, is het eerste ontwerp voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Deze adviescommissie van de provincie Noord-Holland bestaat uit deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw en cultuurhistorie. Door de commissie zijn aanvullende uitgangspunten meegegeven op basis waarvan het ontwerp is aangepast. De ARO heeft in haar vergadering van 30 mei 2018¹ ingestemd met het aangepaste plan voor het WAPO-terrein.

3.1 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

Ruimtelijke structuur

Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de gemeente Uithoorn. Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst op 11 december 2019 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig plan, welke deel uitmaakte van de overeenkomst.

De ruimtelijke inrichting van het terrein wordt ontwikkeld aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Het woongebied krijgt een tuinstedelijke opzet. Zowel laagbouw als hoogbouw worden gerealiseerd. Kenmerk is rustig wonen met veel groen.
- Het plangebied grenst zowel aan het open landschap van de Vuurlijn als aan de westelijke toegangsweg van Uithoorn. De ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van contrasten tussen beide sferen.
- Qua woningbouw ligt het zwaartepunt van de ontwikkeling aan de Koningin Máximalaan en vormt daar een ruimtelijk accent door:
 - De bebouwing vooral te oriënteren op de Koningin Máximalaan;
 - De bouwhoogte, vergelijkbaar met bebouwing ten noorden van het plangebied, op maximaal vier woonlagen te stellen;
 - Accenten tot zes woonlagen toe te staan, om een goede ruimtelijke compositie te realiseren.
- De bebouwing vanaf de Koningin Máximalaan richting de Vuurlijn neemt af van zes naar maximaal drie bouwlagen zonder kap. De verkaveling neemt in deze richting in dichtheid af.
- Achter de Vuurlijn loopt een regionale waterkering, welke is aangemerkt als Blauwe Ruimte in de PRV. De nieuwbouw wordt zover mogelijk van de waterkering gerealiseerd.

Woningbouwprogramma

Bij de transformatie van het gebied is het doel om de variatie, keuzemogelijkheden en kwaliteit in Uithoorn te vergroten. Voor het gebied wordt uitgegaan van minimaal 25% sociale woningbouw. De overige woningen zullen verdeeld worden over de segmenten luxere koopwoningen (twee kappers), middenhuur en vrije sector huur.

¹ ARO, Verslag 61^e en 62^e vergadering ARO, 7 maart 2017 en 30 mei 2018

De exacte verdeling is nog niet bekend. Voor onderhavig plan wordt vooralsnog uitgegaan van de onderhavige verdeling:

Woningmarktsegment	Aantal	Percentage
Luxere koopwoning (twee kappers)	2	1%
Middenhuur	8	7%
Sociale woningbouw	32	25%
Vrije sector	87	67%
Totaal	129	100%

Ontsluiting en parkeren

Met betrekking tot de ontsluiting van het gebied en parkeren worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- De hoofdentree van het gebied blijft aan de Koningin Máximalaan;
- Vanaf de Vuurlijn mag het gebied niet ontsloten worden voor autoverkeer. Een verbinding vanaf de Vuurlijn voor fietsers, voetgangers en calamiteitentransport is wel mogelijk;
- Het parkeren dient te worden ingepast op een manier dat het zo min mogelijk het straatbeeld domineert;
- De te hanteren parkeernormen zijn in samenspraak met de gemeente Uithoorn (januari 2018) bepaald. Voor de woningen wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:
 - Twee kappers: 2,0
 - Sociale huur appartementen: 1,3
 - Markthuur klein < 75 m² gbo: 1,3
 - Markthuur appartementen > 75 m² gbo: 1,7



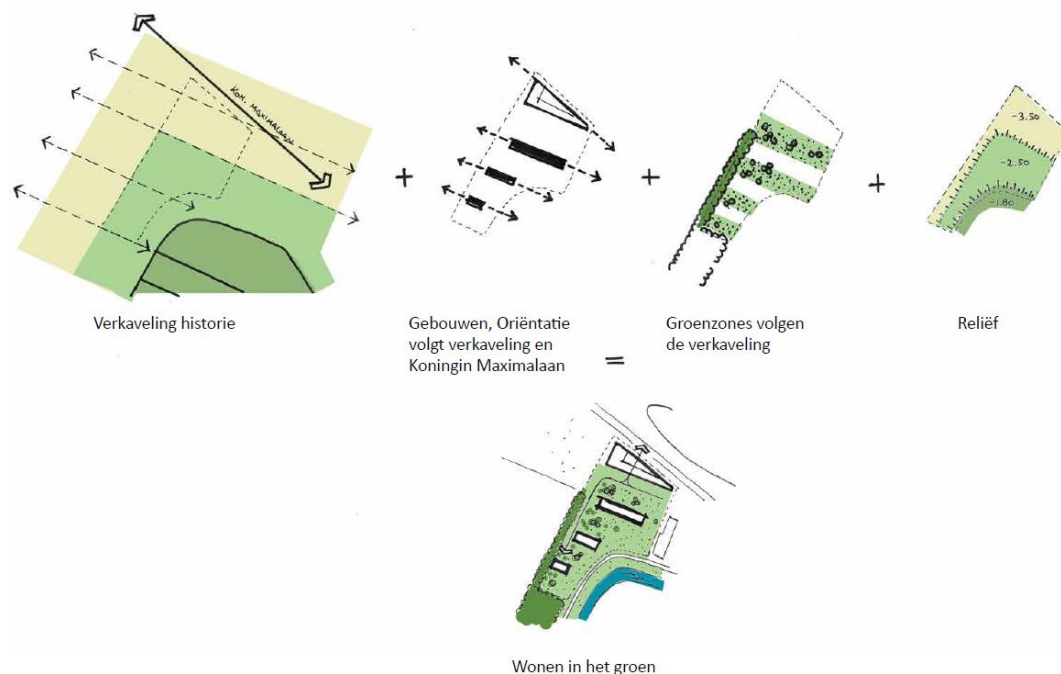
Afbeelding 6: Stedenbouwkundige verkenning Kien Ontwerp

3.2 Ontwerp

In het ontwerp worden maximaal 129 woningen gerealiseerd, verdeeld over drie appartementencomplexen en grondgebonden woningen.

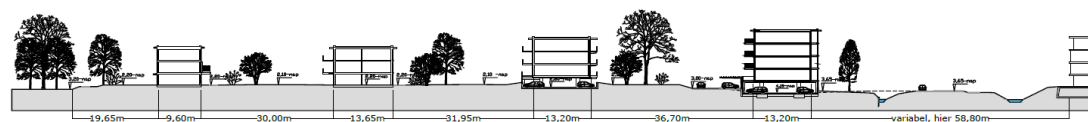
De basis voor de inrichting van het WAPO-terrein is de context van het landschap. Voor het stedenbouwkundige ontwerp is zowel de oorspronkelijke agrarische verkavelingsrichting alsook de schuine lijn van de Koningin Máximaleaan als uitgangspunt genomen. Het plan is zo opgebouwd dat het grootste bouwvolume is gelegen aan de Koningin Máximaleaan. Het bouwvolume neemt richting de Vuurlijn steeds verder af, om aan te sluiten bij het open landschap van de Vuurlijn.

De gronden tussen de gebouwen in krijgen een groene en open invulling. Door de aanwezige hoogteverschillen van het terrein en de gebouwen zijn er diverse aanleidingen voor meer besloten plekken en doorkijken. Om de ruimtelijke effecten en beleving van de beplanting goed te benutten, worden drie lagen van beplanting toegepast: een tapijt van (bloemrijk) gras, bomen in diverse groottes en onderbegroeiing.



Afbeelding 7: Concept: Landschap als basis

In het plangebied zijn hoogteverschillen aanwezig. Het noordelijkste appartementencomplex ligt op – 4,15 meter NAP, het tweede appartementencomplex op – 2,8 meter NAP en de overige twee complexen op – 2,1 meter NAP. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil (gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld) tot aan het hoogste punt van een gebouw.



Afbeelding 8: Dwarsdoorsnede



Afbeelding 9: Impressie plangebied vogelvlucht vanaf de Vuurlijn

Eerste appartementencomplex

Het eerste en tevens grootste appartementencomplex ligt langs de Koningin Máximalaan. Het complex bestaat uit een lange wand van 5 bouwlagen (half verdiept parkeren + 4 woonlagen) hoog, die in lijn staat met de oorspronkelijke verkaveling. Dwars op deze wand staat een breder en hoger volume (6 bouwlagen) dat fungeert als bouwaccent. Onder het bouwaccent is geen half verdiepte parkeergarage aanwezig. De wand en het accent worden als het ware schuin afgesneden door de Koningin Máximalaan. Hierdoor ontstaat een driehoekig ensemble met een grasveld ervoor. Het langgerekte deel van het complex krijgt een maximale bouwhoogte van 16 meter. Het bouwaccent krijgt een maximale bouwhoogte van 19,5 meter.



Afbeelding 10: Impressie eerste appartementencomplex

Tweede appartementencomplex

Achter het complex langs de Koningin Máximalaan wordt een kleiner appartementencomplex gerealiseerd. Het appartementenblok bestaat uit 4 bouwlagen (half verdiept parkeren + 3 woonlagen) met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter.



Afbeelding 11: Impressie tweede appartementencomplex

Derde appartementencomplex

Op het terrein komt nog een derde blok met 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter.



Afbeelding 12: Ontwerp noordgevel derde appartementencomplex

Grondgebonden woningen

De overige twee woningen worden gerealiseerd in de vorm van grondgebonden woningen. De woningen bestaan uit 3 woonlagen en hebben een maximale bouwhoogte van 9,5 meter.



Afbeelding 13: Ontwerp noordgevel grondgebonden woningen

Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag afwijken van het ‘maximum aantal wooneenheden’ met een maximum van 5 woningen voor het gehele plangebied. Het aantal wooneenheden kan mogelijk vergroot worden door een aantal relatief grote appartementen op te delen in kleinere appartementen. Hiermee komt het aantal wooneenheden op maximaal 134 woningen.

Verkeer

Het plangebied is voor auto’s toegankelijk vanaf de Koningin Máximalaan. Vanaf de Koningin Máximalaan wordt het plangebied ontsloten met een onderdoorgang naar het achterliggende gebied. Vanaf de onderdoorgang loopt de ontsluitingsweg door langs de Teensloot, aan de westzijde van het perceel, en achter het eerste appartementencomplex langs, in oostelijke richting. Het betreft een doodlopende weg met aan beide einden een keergelegenheid. Vanaf de Vuurlijn mag het gebied niet ontsloten worden voor autoverkeer. Wel wordt een verbinding gelegd voor fietsers, voetgangers en calamiteitentransport.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van de kencijfers van het CROW. Deze zijn per functie en gebiedstype opgenomen in de CROW publicatie 381. Uitgegaan wordt van een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

	Aantal	Rekengetal	Verkeersgeneratie per etmaal
<i>Huidige situatie</i>	3.500 m ² bvo bedrijvigheid	9,1 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	318,5 mvt/etmaal
<i>Toekomstige situatie</i>	2x koop, huis, twee-onder-een-kap	7,4 mvt/etmaal per woning	595,2 mvt/etmaal
	40x huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,2 mvt/etmaal per woning	
	87x huur, appartement, duur	5,2 mvt/etmaal per woning	
Toename			276,7 mvt/etmaal

De toename van de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt 276,7 mvt/etmaal. Gemiddeld zijn dat circa 12 extra motorvoertuigen per uur. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur rondom het plangebied. Voor de veiligheid en de doorstroming wordt de aansluiting van het plangebied op de Koningin Máximalaan aangepast.

Parkeren

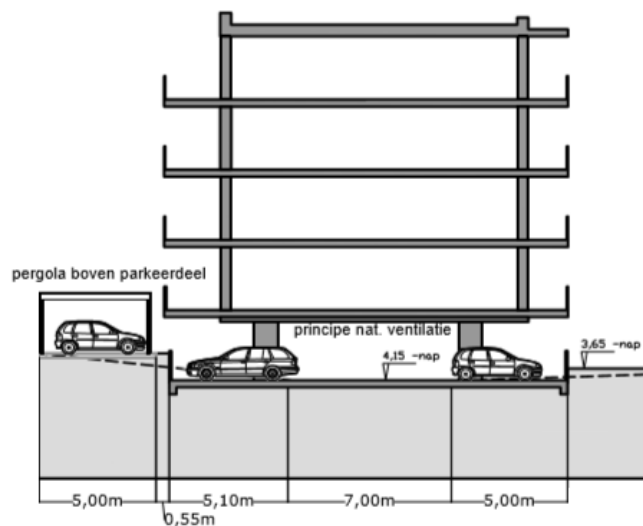
In onderstaande tabel is weergegeven wat de totale parkeerbehoefte van het gebied is. De te hanteren parkeernormen zijn in samenspraak met de gemeente Uithoorn bepaald. In onderstaande tabel zijn deze per woningtype weergegeven.

Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
2x luxere koopwoningen	2,0 pp/per woning	4
40x middenhuur, sociale woningbouw	1,3 pp/per woning	52
87x vrije sector	1,7 pp/ per woning	148
Totaal		204

Op basis van de te hanteren parkeernormen kent het planvoornemen een parkeerbehoefte van maximaal 204 parkeerplaatsen.

Met het ontwerp van het planvoornemen wordt getracht de parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het zicht te onttrekken. Hiertoe worden onder andere half verdiepte parkeerplaatsen aangelegd onder de twee noordelijk gelegen appartementencomplexen. In afbeelding 14 is een impressie weergegeven van half verdiept parkeren onder de appartementencomplexen.

Daarnaast worden (openbare) parkeerplaatsen op maaiveldniveau eveneens zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken door het aanbrengen van hoogteverschillen op maaiveldniveau en de aanleg van parkeerplaatsen onder een pergola of bomen. In afbeelding 15 is aangegeven waar de parkeerplaatsen beoogd worden.



Afbeelding 14: Impressie half verdiept parkeren onder de appartementen



Afbeelding 15: Parkeervoorzieningen plangebied

Parkeerplaatsen	Aantal	Kleur (afbeelding 15)
Parkeren onder eerste (meest noordelijke) appartementencomplex	68	
Parkeren langs de ontsluitingsweg	41	
Parkeren onder tweede appartementencomplex	38	
Parkeren onder bomen ter hoogte van de sloot	49	
Overloop parkeren	8	
Totaal aan parkeren aanwezig	204	

Vanaf de onderdoorgang zijn de 68 half verdiepte parkeerplaatsen onder het gebouw in twee segmenten bereikbaar. Achter het eerste appartementencomplex komen nog eens 41 parkeerplaatsen. Onder het tweede appartementencomplex komen 38 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er nog 49 parkeerplaatsen onder de bomen ter hoogte van de sloot gerealiseerd. Als overloop worden tenslotte 8 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Het planvoornemen voorziet daarmee in de benodigde parkeerbehoefte van 204 parkeerplaatsen.

De te hanteren parkeernormen zijn juridisch verankerd in artikel 13 van de regels.

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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Eén van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het Rijk is de 'Stelling van Amsterdam'. De Stelling is onder andere in Uithoorn en binnen het plangebied gelegen. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken. In het provinciale beleid (paragraaf 4.2) wordt dieper ingegaan op de Stelling.

Voor woningen rondom luchthaven Schiphol heeft het Rijk beleid opgesteld. Dit betreft de voormalige 20ke-countour en de huidige 'LIB-gebieden'. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.8.

Voor het plangebied gelden verder geen van de opgaven van nationaal belang.

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. 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.

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

Het plangebied ligt 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'. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 12 woningen. Onderhavig bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van 129 woningen, waardoor toetsing aan de ladder noodzakelijk is.

Daarnaast dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen 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 ontwikkeling dient kwantitatief én 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 (potentiele plannen).

Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2020-2024 inmiddels 1.825 woningen gepland staan. Daarnaast is er nog ruimte voor 339 woningen (onbekend).

Uithoorn				WAPO			
Naam	Uithoorn			Naam	WAPO		
Aantal plannen	21			Planstatus	3 plan/besluit in voorbereiding		
Type plan				Type plan	Functieverandering Bedrijven/industrie		
Fasering	2020 - 2024	1825		Fasering	2020 - 2024	129	
	2025 - 2029	0			2025 - 2029		
	2030 - 2039	0			2030 - 2039		
	2040 - 2050	0			2040 - 2050		
	Onbekend	339			Onbekend		
	Totaal	2164			Totaal	129	

Afbeelding 16: Monitor woningcapaciteit

In de monitor is de ontwikkeling van het WAPO-terrein opgenomen als plan/besluit in voorbereiding voor de periode 2020-2024. Hiermee valt het ontwikkelplan binnen de 1.825 geplande woningen. Onderhavig planvoornemen sluit daarmee aan op de behoefte in de regio.

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 betaalbare koopwoningen. Volgens de Woonvisie ligt daarnaast het accent meer op appartementen dan de verhouding in het bestaande woonaanbod. Dat is nodig om in te kunnen spelen op de groeiende groep ouderen en van jongeren met name 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de vraag naar appartementen is vervangbaar door grondgebonden nultredenwoningen of aanpassingen in bestaande woningen. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de vraag naar huurappartementen, (betaalbare) koopwoningen en nultredenwoningen.

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 Actieplan Wonen geeft tevens aan dat er een ondergrens van het aantal sociale huurwoningen aanwezig is en dat gestreefd wordt naar de spreiding van dit segment. Het plangebied ligt in De Kwakel, een gebied met relatief weinig sociale huurwoningen. Met het toevoegen van zowel middensegment- als sociale huurwoningen in dit gebied voldoet het plan aan het Actieplan Wonen.

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. Het huidige bedrijventerrein wordt geherstructureerd. 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.

In paragraaf 4.3 wordt aan de hand van de Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2020 getoetst of het planvoornemen bijdraagt aan de klimaatbestendigheid en het klimaatneutraal maken van Noord-Holland. In paragraaf 5.10 wordt ingegaan op de waterrobuustheid van het plan. De ambities van de provincie met betrekking tot de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond worden nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. De biodiversiteit van het plangebied wordt in paragraaf 5.9 behandeld. De aansluiting van het planvoornemen op de vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) van woonlocaties is behandeld onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 4.1. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie (Stelling van Amsterdam) met betrekking tot het planvoornemen.

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 versterken van de continuïteit van de Vuurlijn (Liniedijk):
 - Houd het profiel in stand en zet in op een zo breed mogelijke groene zone langs de Vuurlijn.

In het stedenbouwkundige concept is ervoor gekozen om zowel de oorspronkelijke agrarische verkavelingsrichting alsook de schuine lijn van de Koningin Máximalaan op te pakken. Het eerste appartementencomplex bestaat uit een lange wand van vijf bouwlagen die in lijn staat met de oorspronkelijke verkaveling. Dwars op deze wand staat een breder en hoger volume dat fungeert als accent. De wand en het accent worden als het ware schuin afgesneden door de Koningin Máximalaan. Hierdoor ontstaat een driehoekig ensemble met een grasveld ervoor dat een goede tegenhanger is van Het Buitenhof aan de overkant van de Koningin Máximalaan. 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 en het helder positioneren ten opzichte van ruimtelijke dragers.

Achter het eerste appartementencomplex komen een serie kleinere gebouwen, ook evenwijdig aan de oorspronkelijke verkaveling, in een losse strooiing in een parklandschap van bloemrijk gras met bomen en struiken. De gebouwen komen op enige afstand van de Vuurlijn te staan. De groene zone langs de Vuurlijn blijft hiermee zo breed mogelijk.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland september 2019

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is het beleidsstuk van naam veranderd (nieuwe naam PRV) en een aantal maal gewijzigd. De laatste wijziging van de Verordening is van september 2019. De regels van de laatste PRV vloeien voort uit de Omgevingsvisie NH 2050. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen 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 of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Relevante artikelen uit de Ruimtelijke verordening voor het planvoornemen zijn:

- Artikel 5e: Woningen bouwen binnen 20 Ke contour;
- Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen;
- Artikel 30: Regionale waterkeringen
- Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen.

Artikel 5e: Woningen bouwen binnen 20 Ke contour

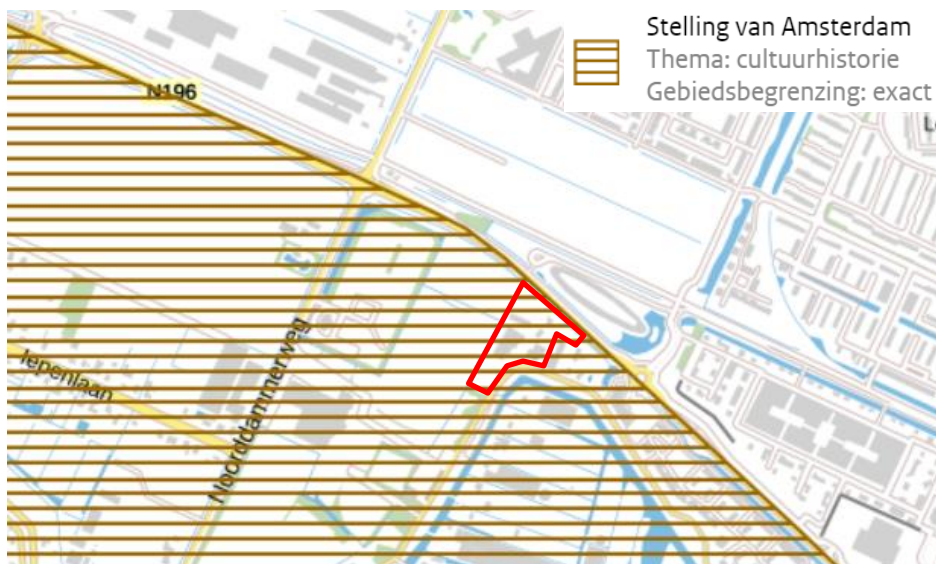
In lid 1 van artikel 5e is opgenomen dat voor de gronden binnen de 20 Ke-contour een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt geheel in het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).



Afbeelding 17: Uitsnede 20Ke-contour Schiphol, plangebied rood omlijnd

Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO erfgoederen

In lid 1 van artikel 22 is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen UNESCO erfgoederen gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De toetsing van het planvoornemen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft in voorgaande paragraaf plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

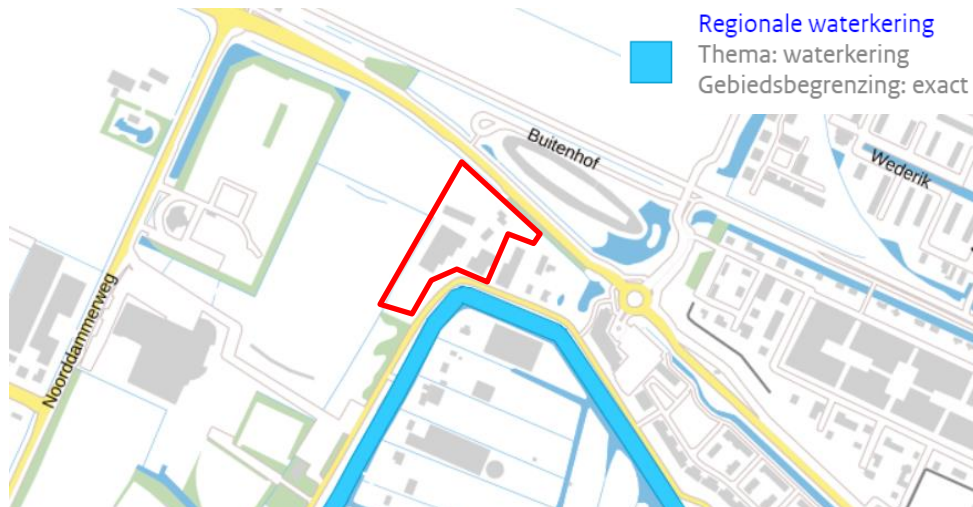


Afbeelding 18: Uitsnede UNESCO erfgoederen, plangebied rood omlijnd

Artikel 30: Regionale waterkeringen

In lid 1 van artikel 30 is opgenomen dat een bestemmingsplan, voor zover deze mede betrekking heeft op regionale waterkeringen, voorziet in bescherming van de waterkerende functie en in een vrijwaringzone aan weerszijden van de waterkeringen opdat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt. Afwijken van de vrijwaringzone (opgenomen in lid 2) is mogelijk indien hierover blijkt de toelichting bij het bestemmingsplan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie. Gezien de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone van de waterkering is een watervergunning noodzakelijk voor het planvoornemen.

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de waterkerende functie van de waterkering en de invloed van het planvoornemen daarop.



Afbeelding 19: Uitsnede blauwe ruimte, plangebied rood omlijnd

Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

In dit artikel is opgenomen:

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.
Alle woningen worden gasloos. De appartementencomplexen worden verwarmd met warmte- en koudeopslag installaties (wko installaties), warmteterugwinning units of warmtepompen. Verder worden alle woningen voorzien van zonnepanelen om het elektrisch verwarmen van de appartementen en het opwekken van warmtapwater te faciliteren.
2. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.
Bij het ontwerp is rekening gehouden met het besparen van energie en water (zie onder 1). Daarbij wordt gebruik gemaakt van warmteterugwinning units die een gezond binnenmilieu creëren om vocht, schimmelvorming en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen. Maar ook tijdens de bouwfase wordt licht- en geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt en wordt vervuiling geminimaliseerd (CO₂-uitsoot). Bij de sloop van de opstallen zal bekeken worden welke materialen opnieuw of gerecycled kunnen worden.

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. 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 Hoofdlijnen.

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.

Over de Stelling van Amsterdam staat het volgende in de Structuurvisie:

In 1996 is de Stelling van Amsterdam toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van de UNESCO. Op het grondgebied van Uithoorn bevinden zich de Forten De Kwakel en Aan de Drecht. De forten, batterijen en defensiedijken met de daarbij behorende vuurlinie hebben een zeer hoge historische geografische waarde.

De vuurlinie volgt als wal het beloop van de polderdijken. Deze bedijkingen bestonden reeds voor de aanleg van de stelling en werden slechts ten behoeve van de militaire bestemming aangepast door ze op te hogen, van steunberm en traversen te voorzien en door een gedekte weg aan keelzijde te leggen (de huidige Vuurlijn).

Het landschap rondom de Stelling van Amsterdam wordt beschermd. De provincie heeft zich in het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 23 september 2008) uitgesproken voor het beperken van bebouwing in het gebied. Over dit plan is overleg gepleegd met betrokken partijen zoals gemeenten, forteigenaren en fortbeheerders. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de structuurvisie van de provincie Noord-Holland.

In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria voor ontwikkelingen bij/in de stelling geformuleerd. Voor het zuidwestelijk deel (waarin Uithoorn valt) zijn de criteria:

- Doorgaande lijn van de verdedigingsdijken herkenbaar maken.
- Aan weerszijden van de verdedigingslijn een strook van minimaal 100 meter vrijhouden, rond de forten in een cirkel van 1000 meter een groen kader openhouden.
- Bij doorsnijdingen van de hoofdverdedigingslijn door infrastructuur moet de dijk in massa dominant zijn ten opzichte van het doorsnijdende element.
- Verbindingen tussen forten en hoofdverdedigingslijn behouden en versterken.

De provincie zal in haar structuurvisie aangeven in hoeverre er ten aanzien van bebouwingsopties ruimte is voor maatwerk. Het beeldkwaliteitsplan van de provincie is ondertussen vervangen door Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (zie paragraaf 4.2).

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

Het overgangsgebied langs de Vuurlinie ligt tussen het tuinstedelijke, economische gezicht en het dorpse, landelijke gezicht. Het gebied kenmerkt zich als een voornamelijk groene zone vermengd met stedelijke functies die het zicht vanaf de N196 (voorheen N201) op het landelijke gebied met de Vuurlinie en het Zijdelmeer verstoren. In dit gezicht ligt het schootsveld van de stelling van Amsterdam.

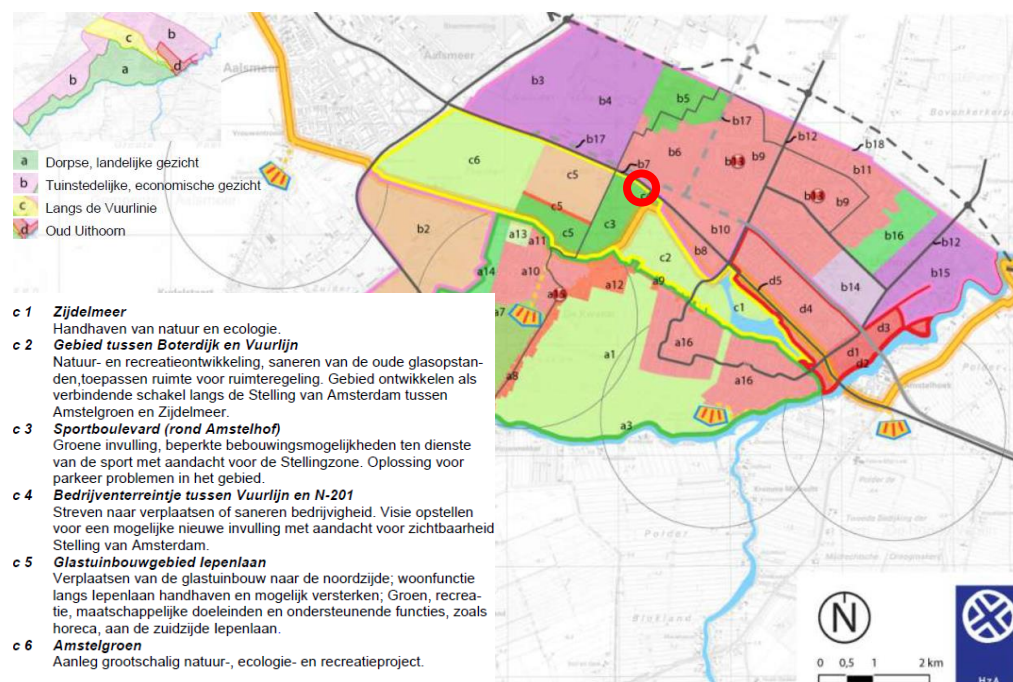
Het is belangrijk om de aanwezige groene, cultuurhistorische en ecologische waarden en de recreatieve functie van het gebied te versterken. Gestreefd wordt naar een aaneengesloten groene recreatieve zone langs de Stelling van Amsterdam vanaf het geplande recreatiegebied Amstelgroen tot het natuurgebied Zijdelmeer.

Bij transformaties in het gebied wordt rekening gehouden met de elementen water, ecologie, natuurontwikkeling en de hoge cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Het schootsveld van de Stelling wordt waar mogelijk open gehouden.

Plangebied

Op de visiekaart is het plangebied specifiek aangewezen als 'Bedrijventerreintje tussen Vuurlijn en N-201 (C4)'. Op deze locatie wordt gestreefd naar het verplaatsen of saneren van bedrijvigheid. Hierbij is een nieuwe invulling mogelijk met aandacht voor de zichtbaarheid van de Stelling van Amsterdam. Het planvoornemen voorziet in de sanering van de bedrijvigheid en sluit hiermee aan op de specifieke opgave voor het plangebied. Het bouwvolume van de planontwikkeling is georiënteerd van de Vuurlijn af, waardoor meer openheid wordt gecreëerd aan de zijde van de Vuurlijn dan in de huidige situatie het geval is.

Het planvoornemen sluit aan op de visiekaart uit de Structuurvisie.



Afbeelding 20: Structuurvisie gemeente Uithoorn (rode cirkel = plangebied)

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”.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van een kleinschalig bedrijventerrein, waarna maximaal 129 nieuwbouwwoningen worden teruggebouwd. Het gaat hierbij om koopwoningen, sociale en middensegment huurwoningen en nultredenwoningen. Met het planvoornemen wordt derhalve invulling gegeven aan de vraag naar huurappartementen, (betaalbare) koopwoningen en nutredenwoningen.

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.

Het programma is in samenwerking met de gemeente Uithoorn opgesteld. In het Actieplan Wonen is aangegeven dat de stimulatie van het middensegment huur gewenst is. Het planvoornemen voorziet in een dergelijke stimulering door woningen van dit woningtype toe te voegen op de woningmarkt. Het Actieplan Wonen geeft tevens aan dat er een ondergrens geldt van het aantal sociale huurwoningen en dat er gestreefd wordt naar de spreiding van dit segment. Het plangebied ligt in De Kwakel en hier zijn relatief weinig sociale huurwoningen aanwezig.

De toevoeging van zowel middensegment huur als sociale huurwoningen in dit gebied voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie en Actieplan Wonen).

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 energiegebruik 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.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van maximaal 129 gasloze woningen, waarbij de appartementencomplexen worden verwarmd met warmte- en koudeopslag installaties (wko installaties), warmteterugwinning balansventilatie units (WTW units) of warmtepompen. Verder neemt het verhard oppervlak af ten opzichte van de bestaande situatie en worden alle woningen voorzien van zonnepanelen om het elektrisch verwarmen van de appartementen en het opwekken van warmtapwater te faciliteren. De maatregelen die getroffen worden dragen bij aan 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.

Het plangebied ligt in de Stelling van Amsterdam. Voor dit gebied geldt deels een bijzonder welstandsniveau, wat inhoudt dat hier gebiedsgerichte welstandscriteria van kracht zijn. Deze zijn hieronder nader uitgewerkt.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De bebouwing van de Stelling van Amsterdam bestaat uit de forten en hun directe binnen de waterlijn gelegen omgeving en de aan de Vuurlijn gelegen bebouwing. De bebouwing aan de Vuurlijn bestaat oorspronkelijk hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, boerderijen en overige agrarische bebouwing. In de 20e eeuw zijn binnen en buiten de Vuurlijn op enkele locaties woningbouwplannen ontwikkeld die vrij dicht tegen de Vuurlijn aan liggen.

De Vuurlijn is zeer goed in het landschap te herkennen. De Vuurlijn maakt sinds enkele jaren ook deel uit van de Fortenroute, een fietsroute langs beide forten. Voor de bebouwing langs de Vuurlijn, die vooral als landschappelijk element van cultuurhistorische waarde is, geldt dat vooral deze kwaliteiten, zichtbaarheid en doorzichten naar het omringende landschap van groot belang zijn en daarom als uitgangspunt voor de welstandscriteria gelden. Erfafscheidingen en dergelijke die opgaan in het landschap worden aanbevolen, bijvoorbeeld uitgevoerd als beplanting zonder hekwerken of als sloot.

Binnen het planvoornemen zijn de twee zuidelijke complexen welstandsplichtig. Deze complexen liggen namelijk tegen de Vuurlijn aan. De twee noordelijke complexen (richting de Koningin Máximalaan) zijn niet welstandsplichtig. De welstandscriteria voor het gebied luiden als volgt:

Ligging

- De hoofdmassa's worden vrijstaand op de kavels gesitueerd met aan weerszijde een vrijblijvend doorzicht naar het achtergelegen gebied.

Massa

- Hoofdmassa's hebben een eenduidige herkenbare vorm en massa;
- Bijgebouwen, opbouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en gesitueerd;
- Geen bebouwing toevoegen aan de forten.

Architectonische uitwerking

- Gebouwen hebben een individuele uitstraling of behoren tot een cluster van een herkenbaar aantal;
- Gebouwen zijn met een representatieve gevel naar de openbare ruimte gericht;
- Gebouwen kunnen in een terughoudende modernistische of traditionele bouwstijl zijn vormgegeven;

- Toegangsbruggen vlak, niet breder dan 4 meter, in natuurlijke materialen en met open borstwering.

Detaillering, materialen

- Gevels in duurzame en natuurlijke materialen uitvoeren, metselwerk of hout heeft de voorkeur;
- Hellende daken afwerken met keramische pannen of met riet;
- Geen spiegelende materialen toepassen als gevel- of dakafwerking.

Kleurstelling

- Gesloten geveldelen in neutrale of naturel materiaalkleuren;
- Dakvlakken in naturel materiaalkleuren uitvoeren, keramische pannen oranje of antraciet.

Reclame

- Tegen de bebouwing van de forten mag geen reclame worden aangebracht;
- Langs de waterlijn en aan de openbare weg is per gebruiker een bescheiden naambord van maximaal 0,2 x 1,0 meter toegestaan tot een hoogte van maximaal 0,60 meter, in donkere kleuren met witte letter.

De beoogde ontwikkeling is voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft de twee zuidelijke complexen (blok 3 en 4) beoordeeld op grond van de kaders voor dit gebied uit het beeldkwaliteitsplan, zoals opgesteld door een supervisor van Kien Ontwerp. De commissie is van mening dat het plan voldoende tegemoet is gekomen aan de adviezen en adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan. De uitspraak van de welstandscommissie² is opgenomen als bijlage.

Door het college van burgemeester en wethouders is op 18 februari 2020 echter besloten dat gezien het feit dat de gevelaanzichten vanaf de Koningin Máximalaan niet onder het welstandsregime vallen, en het welstandsadvies bovendien niet leidt tot een kwalitatieve verbetering, het advies van welstand voor een typologie wijziging van de gebouwen blok 1 en 2 niet over te nemen.

Conclusie

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

² Mooi Noord-Holland, Adviezen Welstandscommissie Uithoorn, 23 maart 2020

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

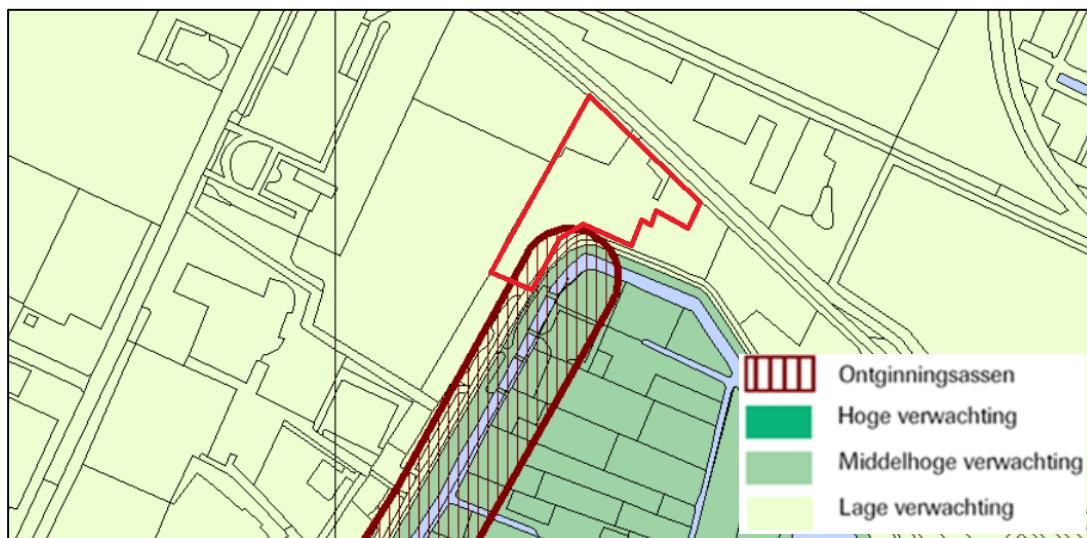
Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieu-hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

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 valt grotendeels binnen het gebied met een lage verwachtingen en voor een klein gedeelte binnen de ontginningsassen.



Afbeelding 21: Uitsnede archeologische beleidskaart met rood omkaderd plangebied

Lage verwachting en Ontginningsassen

Binnen gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarden mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden groter dan 5 hectare en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Binnen de ontginningsassen mogen geen bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld worden uitgevoerd.

Onderzoek

Op 12 juli 2018 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek³ uitgevoerd voor het WAPO terrein in Uithoorn. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat het plangebied te nat zal zijn geweest voor bewoning, gezien het aanwezige veenpakket onder de recente, verstoorde bovengrond. Enkel in boringen 4 en 5 (zie afbeelding 22) lijkt sprake van antropogeen handelen. Het gaat om de top van de humeuze kleilaag in boring 4 en de geoxideerde top van het veen in boring 5.



Afbeelding 22: Uitsnede boorpuntenkaart archeologisch onderzoek

Mogelijk aanwezige archeologische resten zullen aanwezig zijn in de top van het veen, dan wel de humeuze klei. Deze bevinden zich op een diepte tussen de 0,75 en 0,8 meter -mv. Op basis van de meest recente aangeleverde bouwtekeningen (zie hoofdstuk 1 en bijlage 9 van het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek) zal bij de voorgenomen nieuwbouw niet tot deze diepte worden verstoord. Op basis van de hierop weergegeven waarden van de bovenkant van het parkeerdek, varieert de bodemverstoring van 0 tot 0,2 meter -mv. Inclusief het parkeerdek en grondverbetering zal de bodemverstoring naar verwachting niet dieper reiken dan 0,4-0,6 meter -mv.

Ervan uitgaande dat niet dieper dan 0,6 meter – mv wordt verstoord, en gezien de aanwezige puinverharding, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor het bodemarchief en wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief.

³ Aeres Milieu B.V., Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen WAPO terrein te Uithoorn, 26 juli 2018, projectnummer AM17365

Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Uithoorn conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Conclusie

Ter bescherming en veiligstelling van de mogelijk aanwezige resten op 0,75 en 0,8 meter – mv ter plaatse van boring 4 en 5, wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen (Waarde – Archeologie 5). Ervan uitgaande dat de gronden bij realisering van onderhavig bestemmingsplan niet dieper dan 0,6 meter – mv wordt verstoord vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor het bodemarchief.

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 de nabijheid van verschillende bedrijven, woningen en een golfbaan wordt uitgegaan van het 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 bedrijven voor:

Locatie	Omschrijving	Milieu categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied (circa)
Noorddammerweg 30, De Kwakel	Golfbaan/ driving range	1	0 m	10 m
Vuurlijn 12, De Kwakel	Installatiebedrijf	1	0 m	10 m
Vuurlijn 13, De Kwakel	Glastuinbouwbedrijf	3.1	30 m	60 m
Koningin Máximaleaan 30, Uithoorn	Gezondheidscentrum	2	10 m	150 m
Koningin Máximaleaan 3, Uithoorn	Tankstation geen LPG	2	10 m	320 m
Noorddammerweg 40, De Kwakel	Crematorium	3.2	50 m	340 m

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de inrichtingen op een afstand groter dan de richtafstand tot het plangebied zijn gelegen.

De sportvelden ten westen van het plangebied zijn in gebruik als golfbaan/ driving range. Algemene sportvelden (met verlichting) zijn aangewezen met een milieucategorie 3.1. De aangeraden richtafstand van 30 meter kan met dit planvoornemen niet gehaald worden. Door het specifieke gebruik als golfbaan/driving range kan milieucategorie 1 aangehouden worden (SBI-2008: 931 nummer H), waardoor wel aan de richtafstand wordt voldaan en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings-)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Verkennd Bodemonderzoek (onbebouwde terreindelen)

Op 14 maart 2016 is door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau een verkennend bodemonderzoek⁴ voor de huidige onbebouwde terreindelen uitgevoerd voor het plangebied aan de Koningin Máximaleaan.

Op het perceel hebben in het verleden diverse bodembedreigende activiteiten plaats gevonden. Bekend is dat er onder andere sprake is (geweest) van een afvalverbrandingsinstallatie, activiteiten met metaal/schroot, een autospuiterij en een erfverharding met bouw- en sloopafval.

⁴ Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, Verkennd bodemonderzoek onbebouwde terreindelen Koningin Máximaleaan 44-76, De Kwakel, 14-03-2016, projectnr. 6107

Tijdens het onderzoek zijn binnen de onderzoekslocatie (uitpandig) twee bovengrondse tanks en twee olie/benzine-afscheiders aangetroffen. Met uitzondering van het meest noordelijke terreindeel zijn op het gehele terrein bijmengingen aan puin, slakken en ander bodemvreemd materiaal aangetroffen. Plaatselijk is sprake van een handmatig ondoordringbare puinlaag. De dikte van deze puinlaag varieert van 0,5 m tot circa 1,5 m. In de puinlaag is asbestverdacht materiaal aangetroffen. In zowel de puinlaag als de onderliggende bodem is plaatselijk zintuiglijk een verontreiniging met minerale olie waargenomen.

In de grond zijn analytisch lichte tot sterke verhogingen aan metalen, minerale olie en PAK aangetoond.

In het grondwater zijn lichte tot matige verhogingen aan metalen en een lichte verhoging aan naftaleen aangetoond.

In de puinlaag is plaatselijk asbest aangetroffen waarvan het gehalte de hergebruiksnorm overschrijdt. Tevens zijn in de verhardingslaag op diverse plaatsen oliewaarnemingen gedaan.

De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek voor de huidige onbebouwde terreindelen vormen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Nader onderzoek Asbest in de fundatie

In verband met het aantreffen van asbest in het puin tijdens het verkennend bodemonderzoek (maart 2016) is nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de halverharding⁵ uitgevoerd.

Er is sprake van een erfverharding waarin asbesthoudend materiaal is aangetroffen, het asbestgehalte overschrijdt de grenswaarde van 100 mg/kg ds. In 22 van de 25 onderzochte sleuven is asbestverdacht materiaal aangetroffen in de grove fractie. Van vijf sleuven is het asbestverdachte materiaal geanalyseerd.

Ten aanzien van asbest wordt de gehele puinverharding beoordeeld als ongeschikt voor hergebruik.

Een asbestverontreiniging in verharding of fundatie valt onder het Besluit Asbestwegen. Volgens dit besluit dienen sanerende maatregelen te worden getroffen indien het gehalte de grenswaarde overschrijdt. De verontreiniging is zeer waarschijnlijk ontstaan voor 1 juli 1993 waardoor een sanerende maatregel kan bestaan uit het afvoeren of afdekken van de verontreiniging.

Bij werkzaamheden in de verharding dient een plan van aanpak te worden ingediend bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Aanbevolen wordt om een BRL 7000 gecertificeerde aannemer in te schakelen en een BRL 6000 gecertificeerde milieukundig begeleider.

Eventuele werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder veiligheidsklasse 3T van de CROW 132.

De aannemer dient ten alle tijden een melding te doen bij de Inspectie SZW in geval hij werkzaamheden uitvoert met asbesthoudende materialen.

⁵ Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, Asbest in fundatie Koningin Máximalaan 44-76, De Kwakel, 1-6-2016, projectnr.6107

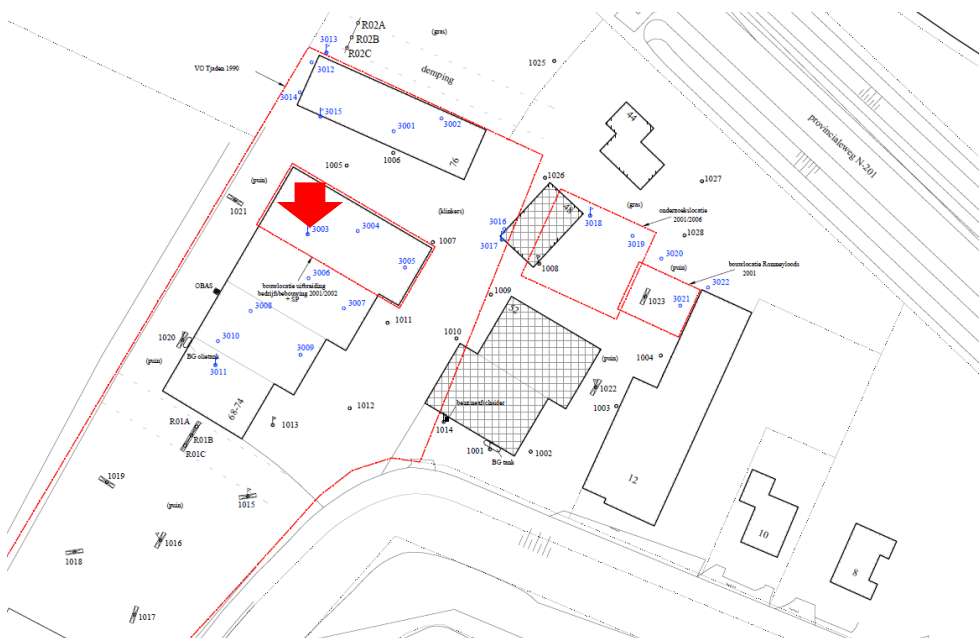
Verkennd bodemonderzoek (bebouwde terreindelen)

Op 4 april 2017 is door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau een verkennd bodemonderzoek⁶ op uitgevoerd voor de huidige bebouwde terreindelen. Tijdens dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de huidige bebouwde terreindelen op het perceel Koningin Máximalaan 44-76 te De Kwakel vastgelegd.

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de Koningin Máximalaan 52 en 54, er is voorsnog geen toestemming verkregen om op deze locaties inpandig onderzoek te verrichten. Ter plaatse van het pand Koningin Máximalaan 48 en de werkplaats in het pand Koningin Máximalaan 76 zijn de werkzaamheden niet inpandig verricht maar direct naast de gevel. Dit in verband met de aanwezigheid van vloeistof dichte vloeren.

Onder het grootste deel van de onderzochte locaties is geen puinverharding aanwezig zoals deze op het omliggende terreindeel wel aanwezig is. Vermoedelijk is de puinlaag voorafgaande aan de bouw grotendeels verwijderd (of niet aanwezig geweest). Ter plaatse van de panden Koningin Máximalaan 68 en 76 is echter wel sprake van een verhardingslaag. In verband met de, bij de voorgaande onderzoeken ter plaatse van de onbebouwde terreindelen, aangetoonde verontreiniging met asbest in de puinverharding, worden de verhardingslagen bestaande uit bouw- en sloopafval beschouwd als verdacht voor het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

Gedurende het veldwerk is ter plaatse van boring 3003 (zie afbeelding 23) een thinner-geur waargenomen. In de grond zijn lichte verhogingen aan minerale olie, naftaleen en een matige verhoging aan xylenen aangetoond. In het grondwater is een matige verhoging aan minerale olie aangetoond. Met voorgaande bodemonderzoeken, in 1990, 2001, 2002 en 2006 door Adviesbureau Tjaden en Grondslag, zijn nabij deze boringen eveneens lichte tot sterke verhogingen aangetoond. Omdat er toentertijd geen ruimtelijke samenhang was tussen de aangetoonde gehalten en oliesoorten, was er geen sprake van een aaneengesloten verontreiniging waarbij meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is.



Ter plaatse van de verdachte deellocaties (mogelijke puntbronnen; opslaglocaties van olieproducten, verf- en oplosmiddelen) zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond aan minerale olie, aromaten en VOCL.

Voor wat betreft de overige onderzochte terreindelen geldt dat de gestelde hypothese, dat gezien de resultaten van voorgaand onderzoek verhogingen aan zware metalen, minerale olie en PAK kunnen worden verwacht, is bevestigd. Er zijn lichte tot en met sterke verhogingen aan zware metalen aangetoond in de bovengrond. Verder bevat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK. In de ondergrond zijn lichte verhogingen aan zware metalen en minerale olie aangetoond. In het grondwater afgezien van de matige verhoging aan minerale olie enkele lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie en aromaten aangetoond.

De aangetoonde verhogingen liggen in lijn met de verwachtingen en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Aangezien er geen onderzoek heeft kunnen plaatsvinden in de bodem onder de panden Koningin Máximalaan 48, 52 en 54 kan geen uitspraak worden gedaan over de samenstelling van de bodem onder de betreffende locaties. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreinigingen of puin houdende ophooglagen. Hier dient, na sloop van de desbetreffende panden, aanvullend onderzoek te worden verricht.

Saneringsplan

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie in combinatie met de vooraf geconstateerde bodemverontreinigingen op het terrein heeft Grondslag BV een deelsaneringsplan⁷ opgesteld. De saneringslocatie betreft het terreindeel waar verontreiniging zijn aangetroffen. De oppervlakte van de saneringslocatie bedraagt circa 11.000 m².

Het saneringsplan heeft als doel om op een milieuhygiënische en verantwoorde wijze de locatie geschikt te maken voor de toekomstige bestemming. Omschreven wordt hoe veilig te werken tijdens het ontgraven, het herschikken en de afvoer en verwerking van verontreinigde grond en materialen. Tevens wordt beschreven aan welke randvoorwaarden de sanering moet voldoen en op welke wijze gecontroleerd wordt dat het eindresultaat voldoet aan de huidige wet- en regelgeving en de randvoorwaarden zoals in dit plan beschreven. Omdat de verontreinigingen worden afgedekt is formeel sprake van een deelsanering.

De Omgevingsdienst heeft op 6 juli 2020 onder voorwaarden ingestemd met het saneringsplan. Deze instemming vervalt als niet binnen vier jaar na verzenddatum van deze beschikking (verzonden op 23-03-2020) gestart is met de sanering. Er dienen maatregelen getroffen te worden, bestaande uit het functiegericht en kosteneffectief saneren van de verontreinigingen, om de locatie geschikt te maken voor het gewenste gebruik.

Conclusie

Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de gehele puinverharding op het planterrein als ongeschikt wordt beoordeeld door de aanwezigheid van asbest. De sanering dient plaats te vinden zoals in het saneringsplan staat beschreven. Mogelijk moeten er ook nog sanerende maatregelen getroffen worden op de delen waar nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden.

Aangezien er geen onderzoek heeft kunnen plaatsvinden in de bodem onder de panden Koningin Máximalaan 48, 52 en 54 kan geen uitspraak worden gedaan over de samenstelling van de bodem onder de betreffende locaties. Voor deze gronden wordt een voorwaardelijk verplichting opgenomen in de regels voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek na sloop van de bebouwing.

⁷ Grondslag BV, Deelsaneringsplan gebiedsontwikkeling 'WAPO terrein Uithoorn', 23-3-2020, projectnummer 6107

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 ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd.

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (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.



Afbeelding 24: Risicokaart Noord-Holland - uitsnede plangebied (rode lijn = plangebied)

Transport over de weg

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid. De Koningin Máximaleaan maakt geen onderdeel uit van routing gevaarlijke stoffen. Langs het plangebied kan via de Koningin Máximaleaan echter wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de Vuurlijn 13 (ten zuidoosten van het plangebied) volgens de risicokaart Noord-Holland een risicovolle inrichting. Op deze kavel was voorheen een propaantank gelegen. Deze propaantank is reeds verwijderd en het bedrijf is beëindigd. Met een Ruimte voor Ruimte-regeling (sloop van het kassencomplex) wordt hier een tweede woning mogelijk gemaakt. Vuurlijn 13 krijgt daarmee een woonbestemming.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer, spoorwegen en luchtvaart. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

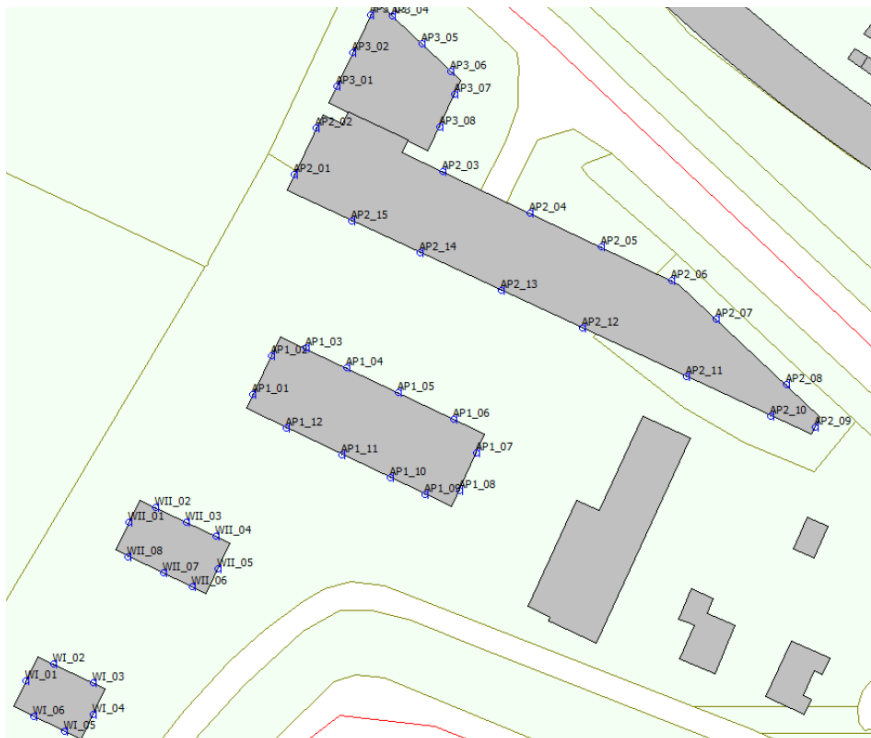
Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Koningin Máximalaan, Faunalaan en de busbaan (ten noorden van de Koningin Máximalaan). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30km/uur-wegen (de Vuurlijn) in de directe nabijheid van het plangebied meegenomen.

Daarnaast is in de Wet geluidhinder bepaald dat een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden naar de samenloop (cumulatie) van verschillende geluidsbronnen (artikel 110f, lid 1 Wgh). In dit kader is ook de invloed van het luchtvaartlawaai vanwege Schiphol onderzocht.

Onderzoek

Door Windmill is in juni 2018 een akoestisch onderzoek⁸ naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd. De geluidbelastingen zijn invallend bepaald op 1,5 meter boven de verdiepingvloer.



Afbeelding 25: Ligging rekenpunten

⁸ Windmill Milieu Management en Advies, Akoestisch onderzoek WAPO terrein Uithoorn, 7-6-2018, projectnr. P17.351.01-02

Wegverkeerlawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige Koningin Máximalaan bedraagt ten hoogste 59 dB op de gevels van de nieuwe appartementen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt wel voldaan. Ter plaatse van de grondgebonden woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Ten aanzien van de busbaan en de Faunalaan bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 38 en 37 dB op de gevels van de nieuwe appartementen en ten hoogste 29 dB ter plaatse van de grondgebonden woningen. Ten aanzien van de busbaan en de Faunalaan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om de geluidbelasting ten gevolge van de Koningin Máximalaan te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde zijn de volgende maatregelen onderzocht:

- Het toepassen van bronmaatregelen zoals het terugdringen van de verkeersintensiteit, het toepassen van een stiller wegdektype en het verlagen van de maximum snelheid ter plaatse;
- Het toepassen van overdrachtsmaatregelen door het plaatsen van een scherm of een wal;
- Het toepassen van maatregelen bij de ontvangen zoals dove gevels en het integreren van schermen in de gevel. Dove gevels zijn gevels zonder te openen delen. Deze gevels hoeven niet getoetst te worden aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Het terugdringen van de verkeersintensiteit op de Koningin Máximalaan stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard en verlangd medewerking van het bevoegd gezag. Door het toepassen van geluidreducerend wegdek (dunne deklaag type B) kan de geluidbelasting met maximaal 3 dB worden verlaagd. Indien een geluidreducerend wegdek wordt aangebracht, wordt de voorkeursgrenswaarde alsnog overschreden. Verder kan de geluidbelasting worden gereduceerd door het verlagen van de maximale rijsnelheid. Het verlagen van de maximum snelheid op deze weg behoeft echter medewerking van het bevoegd gezag en is gezien de aard van de weg onwenselijk.

Voor het reduceren van de geluidbelasting kan een afscherming worden gerealiseerd. Echter, aangezien in onderhavige situatie het appartementencomplex 16 tot 19 meter hoog is dient het scherm een dusdanige hoogte te hebben dat dit stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Aangezien de maximale ontheffingswaarde ter plaatse van de woningen wordt gerespecteerd zijn maatregelen aan de gevel, zoals het toepassen van dove gevels, vanuit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Bij het realiseren van het woningen, dienen bij het vaststellen van hogere waarden, de gevels wel een voldoende geluidwering ($G_{A,k}$) te hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de geluidwering van de gevels in het voorlopig ontwerp.

De realisatie van het eerste appartementencomplex is alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Uithoorn, hogere grenswaarde vastgesteld worden voor de appartementen.

Voor niet-zoneplichtige wegen zijn de normen uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder voor een vergelijkbare 50 km/uur-weg. Als gevolg van de Vuurlijn bedraagt de geluidbelasting hoogstens 42 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt hiermee niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat vanwege de 30 km/uur wegen sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Luchtvaartlawaai

Het bouwplan is gelegen binnen zone 5 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), de zone LIB 5 heeft verband met geluidhinder. Deze is ingevoerd om geluidgevoelige gebruiksfuncties tegen te gaan omdat hier de geluidsoverlast gerelateerd aan het vliegverkeer relatief hoog is. De contouren van de zone LIB 5 zijn gebaseerd op de planologische 20 Ke gebied uit de Nota Ruimte. In onderhavige situatie is middels interpolatie van de 58 dB-contour en de 48 dB-contour berekend dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied circa 56 dB bedraagt.

Cumulatie

In het kader van de Wet geluidhinder dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door meerdere bronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die te onderscheiden bronnen wordt overschreden. In onderhavig geval wordt de voorkeurswaarde vanwege de relevante bronnen wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai overschreden. Er is derhalve sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder.

De cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt ten hoogste 66 dB. Er zijn geen wettelijke normen voorhanden waaraan de gecumuleerde geluidbelasting getoetst kan worden.

Aanvullend onderzoek geluidwering van gevels en galm

Ter voorbereiding op de aanvraag van de omgevingsvergunning is door Buro Bouwfysica B.V. een akoestisch-bouwtechnisch onderzoek⁹ uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het beoordelen van het voorlopige ontwerp ten aanzien van de geluidwering van gevels in het kader van de Bouwbesluit eisen.

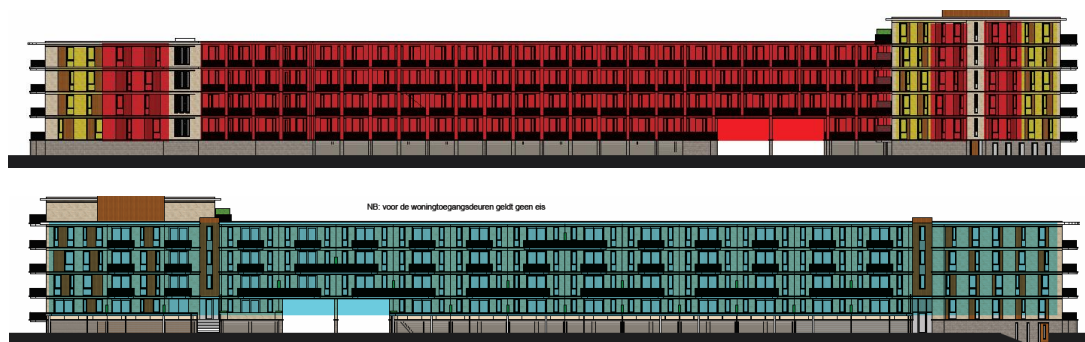
Op basis van de uitgangsdOCUMENTEN, de eisen en de onderstaande bouwkundige uitgangspunten is voor de maatgevende woningen nagegaan of met de beoogde constructies voldaan kan worden aan de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel. Bij de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de dichte geveldelen is uitgegaan van een steenachtige wand met geprefabriceerd houtachtig binnenspouwblad met een totale massa van ca. 200 kg/m² met een geluidisolatiewaarde $RA_{tr} (Rw+Ctr) \geq 46$ dB. (NB. Dit komt overeen met de akoestische eigenschappen van de toegepaste gevel);
- Aluminium of kunststof kozijnen met een geluidisolatiewaarde $RA_{tr} (Rw+Ctr) \geq 33$ dB;
- Dubbele beglazing met een geluidisolatiewaarde $RA_{tr} (Rw+Ctr) \geq 28$ dB (4/16/6 mm of gelijkwaardig);
- Voor de getimmerde panelen naast of onder de kozijnen is uitgegaan van een paneelconstructie met een geluidisolatiewaarde $RA_{tr} (Rw+Ctr) \geq 37$ dB;
- Enkele kierdichting met een geluidisolatiewaarde $RA_{tr} (Rw+Ctr) \geq 40$ dB in de draaiende delen en toepassing van Fin-seals in de schuifdeuren;
- Betondak met een totale massa van ca. 225 kg/m²;
- Gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer;
- Adequate naaddichting tussen de verschillende constructieonderdelen.

Uit de berekeningen blijkt dat gezien de hoge geluidbelasting overal akoestische beglazingen noodzakelijk zijn om de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel te waarborgen. Ter plaatse van blok 1 is naast een enkele kierdichting ook een dubbele kierdichting noodzakelijk. Verder zijn aanvullende maatregelen nodig ten aanzien van de schuifdeuren in blok 1.

⁹ Buro Bouwfysica B.V., Rapportage geluidwering van gevels en galm, referentie 19250.02, 13-2-2020

In onderstaande afbeelding is een grafisch overzicht van alle aanvullende gevelmaatregelen gegeven. Omdat de woningen en appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem (mechanische toe- en afvoer), is er geen sprake van ventilatievoorzieningen in de gevels.



Afbeelding 26: Grafisch overzicht gevelmaatregelen

Legenda gevelmaatregelen geluid:

- Glas 31; enkele kierdichting/fin seal
- Glas 34; enkele kierdichting/fin seal
- Glas 34; dubbele kierdichting/fin seal
- Glas 40; dubbele kierdichting/verbeterd schuifdeurbeslag

NB: voor de woningtoegangsdeuren geldt geen eis

De in het rapport bepaalde voorzieningen dienen op tekening te worden verwerkt en te worden aangebracht volgens opgave van de leverancier. Alternatieve materialen of fabricaten zijn toegestaan, mits door middel van meetrapporten kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de opgegeven geluidisolatie waarden, waar bij de geluidisolatiewaarde een correctie van 1,5 dB op de laboratorium waarden aangehouden dient te worden.

Conclusie

Mits een hogere grenswaarde wordt aangevraagd voor de appartementen, zijn er op het gebied van geluid geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarde wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De definitieve beschikking stelt het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan vast. Het besluit hogere grenswaarde wordt te zijner tijd als bijlage toegevoegd.

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.

Plangebied

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	18-20 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	20 µg/m ³	17-18 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	10 µg/m ³	10-11 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 fijnstofwaarde (PM_{2,5}) ligt op de grens van de advieswaarde van de WHO. Door de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied zal de luchtkwaliteit verbeteren, waardoor het aannemelijk is dat het jaargemiddelde van de fijnstof (PM_{2,5}) binnen de advieswaarde van de WHO komt te vallen. 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 (bij één ontsluitingsweg) blijft.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit

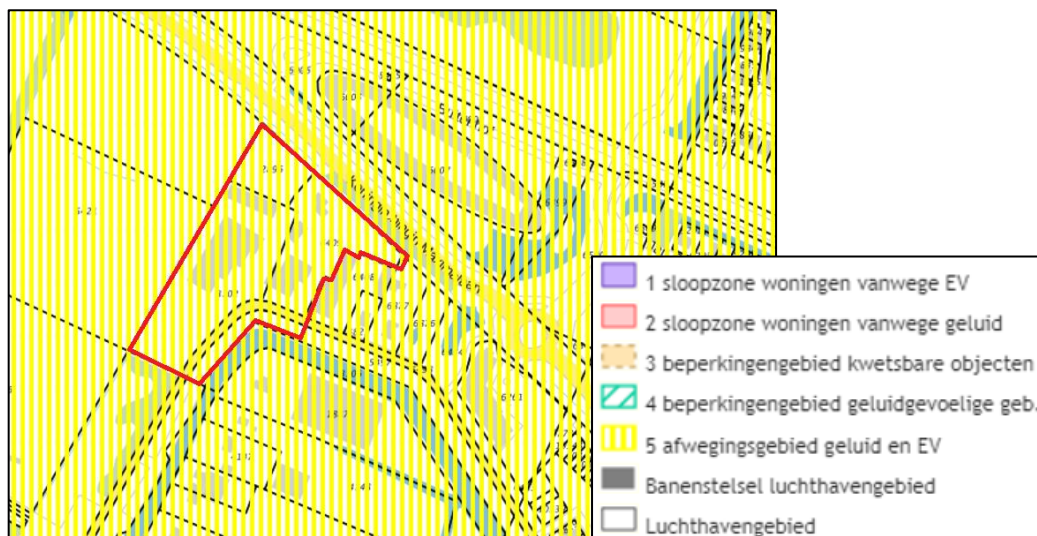
Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en is in januari 2018 in werking getreden. Het LIB is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied beperkingen opgelegd worden aan bouwinitiatieven. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen als LIB5.

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.

Plangebied

Het plangebied valt binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en EV' (LIB bijlage 3) van het Luchthavenindelingbesluit. Artikel 2.2 lid 1 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is hier van toepassing.



Afbeelding 27: Uitsnede bijlage 3 'Beperking bebouwing' van het LIB (rode lijn = plangebied)

Artikel 2.2.1d

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

Dit artikel houdt in dat woningbouw uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

In artikel 1.1.1, onder 1h van Bro is de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' opgenomen:

h. bestaand stedelijk gebied: 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;

Onderhavige locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningbouwlocaties zijn hier toegestaan. Echter, het planvoornemen dient nog wel beoordeeld te worden op het gebied van externe veiligheid en geluid veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Geluid (luchtvaartlawaai)

In het akoestisch onderzoek van Windmill Milieu Management en Advies¹⁰ is het aspect luchtvaartlawaai meegenomen.

Het bouwplan is gelegen binnen zone 5 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), de zone LIB 5 heeft verband met geluidhinder. Deze is ingevoerd om geluidgevoelige gebruiksfuncties tegen te gaan omdat hier de geluidsoverlast gerelateerd aan het vliegverkeer relatief hoog is. De contouren van de zone LIB 5 zijn gebaseerd op de planologische 20 Ke gebied uit de Nota Ruimte.

¹⁰ Windmill Milieu Management en Advies, Akoestisch onderzoek WAPO terrein Uithoorn, 7-6-2018, projectnr. P17.351.01-02

In onderhavige situatie is middels interpolatie van de 58 dB-contour en de 48 dB-contour berekend dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied circa 56 dB bedraagt.

De gemeente houdt in de planvorming rekening met de geluidproductie en het risico die de vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen, nu, en voor zover te voorzien, in de toekomst. Uithoorn draagt er ook zorg voor dat (toekomstige) bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium deugdelijk en objectief worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid vanwege de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

De gemeente neemt in een overeenkomst op dat de ontwikkelaar verplicht is om aan de voorkant naar de kopers te communiceren dat dit gebied binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt, waardoor extra geluidsbelasting, afkomstig van luchtvaartverkeer mogelijk is. De geluidbelasting van luchtvaart op de planlocatie is voor de gemeente aanvaardbaar, omdat het plangebied binnen het stedelijk gebied en het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt.

Externe veiligheid

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

Verder van de luchthaven is het erg moeilijk om te bepalen wat de kans op een ongeval precies is of om een inschatting te maken van het groepsrisico. Hiertoe worden een viertal contouren (contour 1 t/m 4) onderscheiden. Deze contouren hebben betrekking op de veiligheid en geluidbelasting en de beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige- en kwetsbare gebouwen. Het plangebied is gelegen buiten deze contouren.

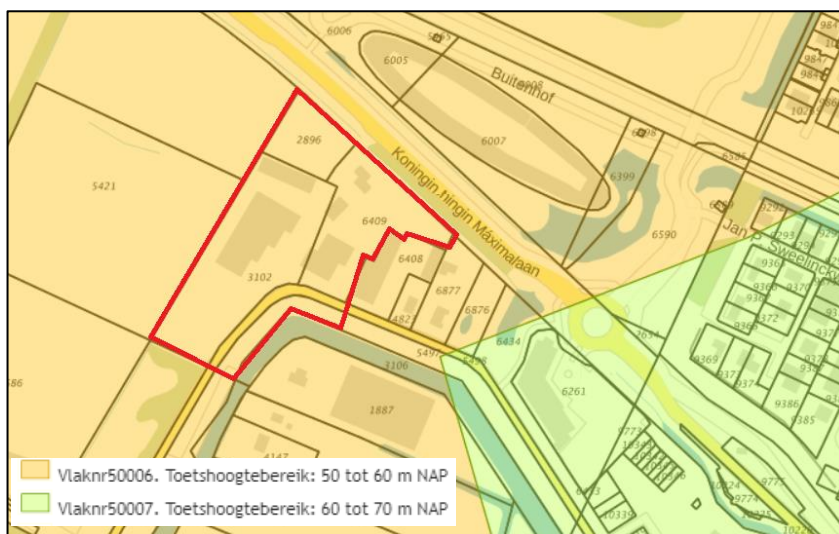
Hoewel de kans op een vliegtuigongeval (zeer) klein is, is het wel van belang dat de gemeente hier goed op voorbereid is. De rampenbestrijding vindt plaats binnen de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (VRAA). Het luchtvaartterrein zelf is niet gelegen binnen de VRAA, maar een aanzienlijk deel van de vliegbewegingen gaat wel over de gemeenten in het VRAA heen.

De kans op een vliegtuigongeval is daarom opgenomen in het Regionaal Risicoprofiel 2017, waarmee is geborgd dat alle partijen zich bewust zijn van dit risico. Bij het opleiden en oefenen van bestuurders, medewerkers en hulpdiensten is aandacht voor een dergelijk incident. Bovendien wordt bij de inrichting van wijken gezamenlijk met de hulpdiensten geborgd dat de wijk bereikbaar is in geval van calamiteiten. Dat is ook voor deze locatie het geval. Deze locatie wordt via de Koningin Máximalaan ontsloten. Hiermee is het gebied goed te ontvluchten en ook snel bereikbaar voor hulpdiensten. Op deze manier wordt er rekening gehouden met het (zeer kleine) risico dat de nabijheid van de luchthaven voor de gemeenten in de omgeving van Schiphol met zich meebrengt.

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. Voor het plangebied geldt een maximale waarden van 50 tot 60 meter. Bebouwing ter hoogte van het plangebied mag volgens bijlage 4 van het LIB niet hoger bedragen dan 50 meter boven NAP.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een maximale bouwhoogte van ten hoogste 19,5 meter t.o.v. het peil (-4,15 m NAP) mogelijk. Hierdoor valt het planvoornemen ruimschoots binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 50 meter boven NAP (volgens bijlage 4 van het LIB).



Afbeelding 28: Uitsnede bijlage 4 'Maatgevende kaart toetshoogtes' van het LIB (rode lijn = plangebied)

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekende functies

Het plangebied is gelegen binnen het gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- Viskwekerijen met extramurale bassins;
- Opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- Natuurreservaten en vogelreservaten;
- Moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavendelingbesluit. Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk.

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

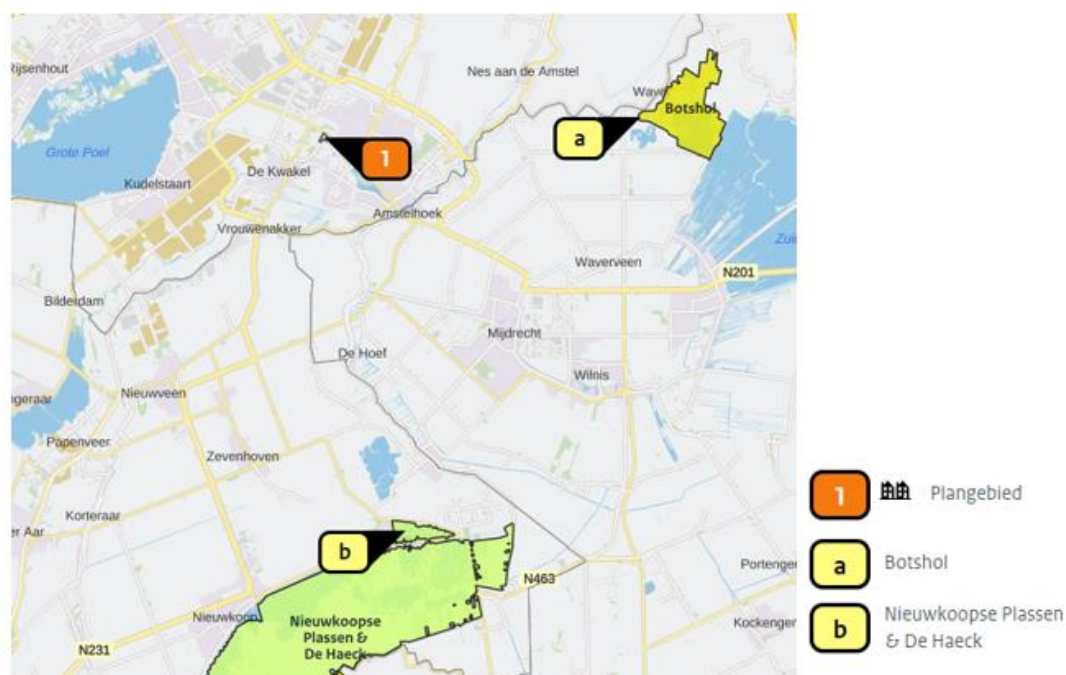
De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming 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 heeft in samenwerking met Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving¹¹ uitgevoerd op het WAPO-terrein. Hieronder de resultaten van deze quickscan.

Natura 2000

Natura 2000-gebied 'Botshol' is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van circa 6,8 kilometer ten oosten van het plangebied. Op 8,9 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Een Aeries berekening moet aantonen dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 29: Ligging Natura 2000-gebied t.o.v. het plangebied

Voor het planvoornemen omtrent de realisatie van een bedrijventerrein naar de functie wonen is een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator 2019A¹². In deze berekening is uitgegaan van het slechtste scenario. Dit betreft het geval dat er gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van 5 extra woningen. Het planvoornemen betreft dan het realiseren van maximaal 134 woningen.

¹¹ Aeres Milieu B.V., Quickscan natuurwetgeving WAPO-terrein te Uithoorn, 16 juli 2018, projectnr, AM17365

¹² Ordito bv, Stikstofdepositie WAPO terrein, Uithoorn, 6-1-2020

De berekening van het beoogde planvoornemen moet uitwijzen dat de stikstofdepositie van de aanlegfase (sloop en bouw) en gebruiksfase van het planvoornemen geen invloed heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Botshol en deze ligt op circa 6,8 km van het plangebied. Bij de sloop- en bouwfase van het planvoornemen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied bevindt zich op circa 625 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), met een brede watergang tussen het plangebied en het NNN in. Het is daarom niet waarschijnlijk dat de geplande werkzaamheden negatieve effecten hebben op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Algemeen voorkomende soorten (A-soorten): vrijstelling

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (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 daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in 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.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

De verwachting is dat er geen vleermuisverblijven aanwezig zijn in de huidige bedrijfsbebouwing door de afwezigheid van bomen in de nabije omgeving en/of het gebrek aan open stootvoegen. De te slopen bedrijfswoning bevat echter wel één of meerdere mogelijke vleermuisverblijven. De sloop hiervan kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2017) te worden onderzocht.

Algemeen voorkomende vogels: verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen

In de te rooien vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door de vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen. Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Huismus: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

In het dak van de bedrijfswoning broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de woning wordt gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017b) te worden onderzocht.

Weidevogels: versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen

Nesten, eieren en (jonge) weidevogels zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Om verstoring van weidevogels, te voorkomen dienen in de periode 1 maart – 31 augustus heiwerkzaamheden te worden voorkomen, omdat dit in de aangrenzende weilanden kan resulteren in een geluidsniveau van 47 dB(A) of meer.

Pioniersoorten: habitat ongeschikt houden

Tijdens de sloop of bouwphase moet worden voorkomen dat er plassen of poelen ontstaan, omdat dit potentiële voortplantingswateren van de rugstreeppad zijn. Ook moet worden voorkomen dat er steilwanden van meer dan 1 m hoog ontstaan, bijvoorbeeld door afkalving van pas aangelegde taluds of gronddepots, omdat hier oeverswaluwen in kunnen nestelen.

Huismussen- en vleermuisinventarisatie WAPO-terrein Uithoorn

Naar aanleiding van de Quicksan Natuurwetgeving is voor het plangebied een aanvullend huismussen- en vleermuisonderzoek¹³ uitgevoerd door Elsen Ecologie. In het plangebied bestaat de verwachting van de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen. Deze soorten hebben nesten en verblijfplaatsen met een jaarrond beschermde status volgens de Wet natuurbescherming. Gedurende het onderzoek is gewerkt volgens de richtlijnen zoals beschreven in het kennisdocument huismus en het vleermuisprotocol.

Huismussen

In de periode 10 maart tot en met 20 juni 2019, met een tussenperiode van minimaal 10 dagen, hebben twee veldbezoeken plaatsgevonden om de aanwezigheid van nesten van huismussen vast te stellen dan wel uit te sluiten. Mussen zijn het meest actief in de eerste twee uur na zonsopgang. De inventarisaties hebben plaatsgevonden van zonsopgang tot twee uur na zonsopgang. Tijdens deze inventarisaties is gekeken naar de aanwezigheid van nesten, roepende mannetjes huismussen en het transport van voedsel en/of nestmateriaal. Daarnaast is gekeken naar de functionaliteit van de groenstructuren met betrekking tot de habitateisen van huismussen. Deze zijn foerageerplaatsen, plaatsen van stofbaden, drinkplaatsen en vaste rust en/of verblijfplaatsen.

Tijdens de twee inventarisatie rondes, in de periode 10 maart 2019 tot en met 20 juni 2019, werden geen huismussen aangetroffen.

Vleermuizen

Uit een visuele inspectie aan de bebouwing en de groenstructuren op het terrein bleek dat de bebouwing potentieel geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is een vleermuisinventarisatie gedaan volgens het vleermuisprotocol (Gegevensautoriteit natuur, 2017). In deze inventarisatie is in ieder geval rekening gehouden met soorten die gebouwen bewonen. Er is rekening gehouden met de volgende soorten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger.

In totaal hebben vier inventarisaties plaatsgevonden. Tijdens de inventarisaties is een beeld van het plangebied verkregen over het gebruik van de (groen)structuren en bebouwing door vleermuizen.

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

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, indien aan enkele mitigerende maatregelen wordt voldaan:

- In de periode 1 maart – 31 augustus dienen heiwerkzaamheden te worden voorkomen;
- Tijdens de sloop- of bouwphase moet worden voorkomen dat er plassen of poelen ontstaan;
- Tijdens de sloop- of bouwphase dient te worden voorkomen dat er steilwanden (hoger dan 1 m) ontstaan, bijvoorbeeld door afkalving van pas aangelegde taluds of gronddepots;
- De vegetatie dient buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) te worden verwijderd;
- Te allen tijde dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb).

¹³ Elsen Ecologie, Huismussen- en vleermuisinventarisatie WAPO terrein Uithoorn, 03-09-2019

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 Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

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

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

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

- Waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- Zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- Kader stellen voor regionale waterkeringen;

- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- Waterrobuust inrichten bevorderen;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

Thema's:

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

- *Op en om het water*

Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het Watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

Keur 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

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

Deze waterparagraaf is opgesteld door Aeres Milieu B.V.¹⁴ voor de herontwikkeling/herbestemming van een bedrijventerrein aan de Vuurlijn te Uithoorn.

Oppervlakte verharding

Voor het huidig verhard oppervlak is voor de zuidelijke puinverharding een vermindering in de afstromingshoeveelheid berekend. De toekomstige verharde oppervlakken is ruim berekend. In het verhoogde maaiveld zijn behoudens enkele fiets- en wandelpaden geen verhardingen gepland. Voor het plangebied zijn de volgende (toekomstige) gegevens bekend:

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	15.385	
Dak oppervlakte, totaal, circa	3.415	4.180
Overig verhard oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa	3.270	3.450
Overig verhard oppervlakte, puinverharding, circa	1730	
Totaal verhard	8.415	7.630 (-785)

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af met 785 m². Gezien de afname aan verharding is geen compensatie in de vorm van extra open water vereist.

¹⁴ Aeres Milieu B.V., Waterparagraaf WAPO terrein te Uithoorn, 14 december 2018, projectnummer AM17365

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied (noord- en westelijk) is secundair oppervlaktewater aanwezig. Watergangen moeten onderhouden kunnen worden.

Aan weerszijden van primaire, secundaire en tertiaire wateren zijn vrijwaringszones aanwezig. 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.

Behoudens een inkorting van de damwand langs de westelijke watergang vinden bij de bestaande watergangen geen wijzigingen plaats. Aan de plangebiedzijde is bij de watergangen een onderhoudsstrook van 3 meter aangehouden. Met de gemeente is afgestemd dat zij het benodigde onderhoud van het omliggende oppervlaktewater zullen uitvoeren.

Grondwateroverlast

Het oppervlaktewater bevindt zich ter plaatse noordelijk op circa -5,65 en westelijk op circa -5,3 meter NAP. Het waterpeil wordt beheerd op -5,8 meter NAP. Door de hogere ligging van het plangebied is er een veiligheidsmarge aanwezig en wordt overal voldaan aan de ontwateringsdiepte (minimaal 1 meter boven het waterpeil). Vanaf de bebouwing of wegen wordt een flauw aflopend talud gerealiseerd. Door het nieuwbouwpeil en het aanhouden van een verhoogd maaiveld rondom de bebouwing is bij de planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten.

Het halfverdiept aanleggen van parkeergarages onder de appartementen is mogelijk, mits rekening houdend met de verwachte optredende grondwaterstanden. Waternet adviseert om ter plaatse geen kelders te bouwen onder de tweekappers in verband met mogelijke (grond)wateroverlast. Bij de nieuwbouw wordt net als in de bestaande situatie een gescheiden stelsel aangelegd.

Hemelwater

Het afgekoppelde hemelwater van de daken kan rechtstreeks afstromen naar het oppervlaktewater. Voor de vervuilde oppervlakten (toegangswegen, parkeerplaatsen etc.) wordt het hemelwater tevens geloosd op het oppervlaktewater. Hiertoe zal een zuiverende voorziening geplaatst worden, welke het hemelwater zuivert voordat deze wordt geloosd.

Afvalwater

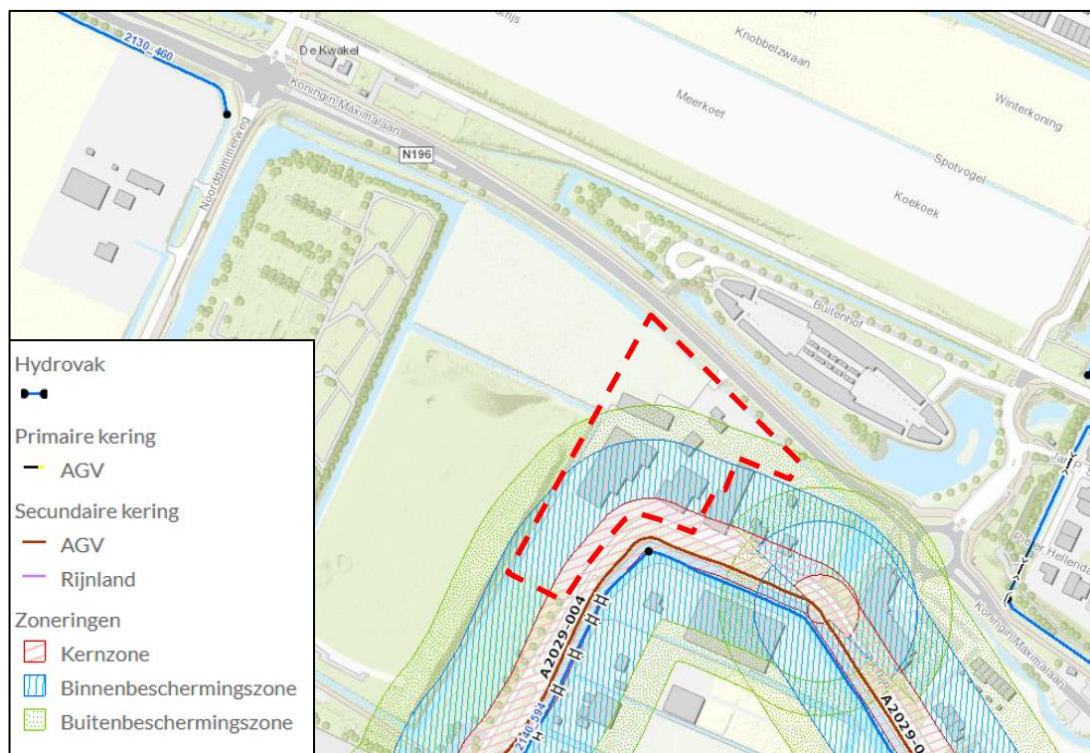
Voor het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijk drukriool. De capaciteit van het rioolstelsel is voldoende. In het plangebied wordt een pomppunt aangelegd, welke het vervuilde water via het drukriool afvoert.

Klimaatbestendigheid

Bij de nadere planontwikkeling wordt waar mogelijk gestreefd naar klimaatbestendig bouwen. Het overig verhard oppervlak zal waar mogelijk beperkt worden door het gebruik van waterpasserende/groene bestrating, met uitzondering van de toegangsweg. Binnen het plangebied worden bijkomende constructies voorzien om regenwater op het maaiveld te bergen en vertraagd af te voeren. Verder wordt buiten de paden en bebouwing alles voorzien van groen met bomen.

Waterkering

De Vuurlijn is een secundaire waterkering langs het plangebied met een kruinbreedte van 3 meter. Op onderstaande afbeelding zijn de kernzone en beschermingszones weergegeven. Vanaf de kernzone is voor de secundaire kering de binnenbeschermingszone 10 meter. Rondom is nog een buitenbeschermingszone aanwezig. Binnen de kern- en beschermingszones gelden de verboden tot werkzaamheden die het waterkerend vermogen van de waterkeringen kunnen aantasten.



Afbeelding 30: Uitsnede leggerkaart

Binnen de beschermingszone is reeds bebouwing aanwezig. Voor de nieuwbouw kan de rooilijn van de bestaande bouw aangehouden worden. De nieuwbouw wordt zover mogelijk van de waterkering gerealiseerd. In relatie tot de waterkering moeten de onderzijden van de gebouwen altijd boven het 'profiel van vrij ruimte' blijven. Hieraan wordt in de huidige schetsen voldaan. De constructie van de woningen dient bestand te zijn tegen negatieve kleeft en horizontale druk.

Door de ligging binnen de beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden voor de planontwikkeling. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) aangegeven. De benodigde vergunning dient middels het online Omgevingsloket aangevraagd te worden.

In relatie tot de waterkering moeten de onderzijden van de gebouwen altijd boven het ‘profiel van vrij ruimte’ blijven. Dit is een denkbeeldige lijn die 50cm boven de kruin (-1,49 m NAP) ligt. Als kruinbreedte moet 3 meter worden aangehouden met een hellinghoek van 1:6. De tweekappers worden niet voorzien van kelders. De constructie van de woningen dient bestand te zijn tegen negatieve kleeft en horizontale druk.

Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) aangegeven. Een watervergunning dient voor de planontwikkeling aangevraagd te worden.

De uitwerking van het toekomstige watersysteem (hemel- en afvalwater) is gedetailleerd uitgewerkt en opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Randvoorwaarden

Voor de afkoppeling van hemelwater moet aan milieuhygiënische voorwaarden worden voldaan. Het gebruik van uitlopende materialen dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase, alsmede de inrichting van de openbare ruimte).

Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumeuse materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Toe te passen duurzame materialen:

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

Wateradvies

De waterparagraaf is ter controle voorgelegd bij Waternet. De waterparagraaf is positief ontvangen. Daarbij is op 14 januari 2019 aangegeven dat voldoende rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel dient een watervergunning aangevraagd te worden voor het bouwen in de beschermingszone van een waterkering.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Een groot gedeelte van de gronden heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Dit om het open/ onbebouwde landschap grenzend aan de Stelling van Amsterdam te benadrukken. Binnen deze bestemming zijn onder andere de functies bermen, (ondergrondse) afvalcontainers, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, calamiteitenweg en speelterreinen toegestaan.

Binnen de bestemming zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en waterpompvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De gronden bestemd voor 'Verkeer' zijn onder andere bedoeld voor wegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, water en parkeerplaatsen. Op de gronden bestemd voor verkeer mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor parkeerplaatsen en beperkte groenvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met daarbij horende parkeren, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden), groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens voor een weg, fiets- en voetpad.

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 129 woningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden. In geval van bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,75 m-mv is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering en de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen. Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor het realiseren van ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en de mogelijke uitzonderingen hierop. Tevens is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van aanvullend bodemonderzoek opgenomen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Hier wordt verwezen naar het Luchthavenindelingbesluit.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het maximale aantal toegestane woningen met een maximum van 5 woningen voor het gehele plangebied, de bouw van utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.

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 "WAPO-terrein".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ontvangen. Waternet heeft op 20 januari 2021 nog wel een (vooroverleg)reactie¹⁵ gegeven. De reactie is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

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.

¹⁵ Waternet, Reactie ontwerp bestemmingsplan Wapo-terrein, 20 januari 2021