

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN EUROPAREI MIDDEN FASE 2 EN 3





WIJZIGINGSPLAN EUROPAREI MIDDEN FASE 2 EN 3 GEMEENTE UITHOORN

Planstatus

Datum

Plan identificatie

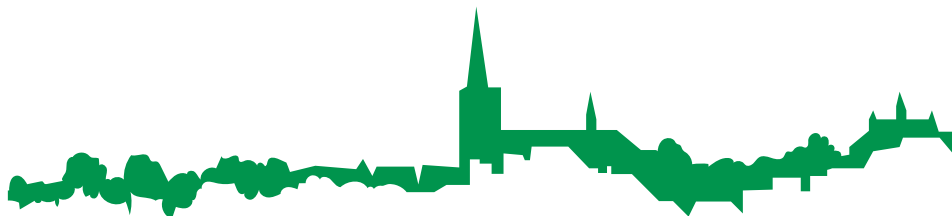
Auteur(s)

Ontwerp

26-04-2018

NL.IMRO.0451.WPEuropareiMF2F3-OW01

Laura Meijers, Dennis Sebregts



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Planlocatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Stedenbouwkundig plan	7
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Archeologie	17
5.3	Bedrijf en milieuzonering	19
5.4	Bodemkwaliteit	20
5.5	Ladder van duurzame verstedelijking	20
5.6	Externe veiligheid	21
5.7	Flora en fauna	23
5.8	Geluidsaspecten	25
5.9	Luchtkwaliteit	26
5.10	Luchtvaart	27
5.11	Water	30
6.	Juridische aspecten	36
6.1	Verbeelding	36
6.2	Planregels	36
6.3	Toelichting op de bestemmingen	37
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

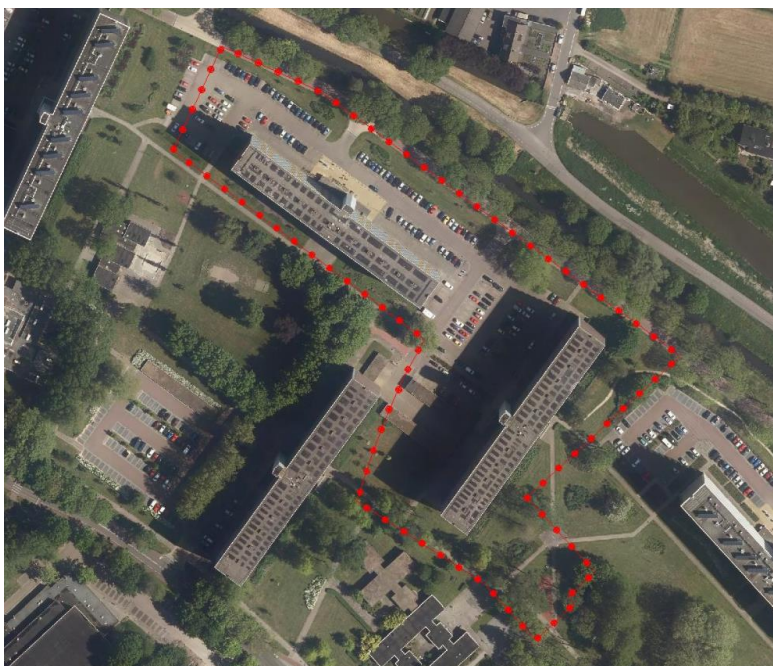
De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan is de herstructurering van de locatie Europarei Midden fase 2 en 3 (Churchillflat en De Gasperiflat) in de gemeente Uithoorn. In 2016 is het bestemmingsplan Europarei Midden vastgesteld waarin de herontwikkeling van de woningen tot stand komt ten behoeve van de realisatie van het nieuwbouw woonprogramma.

De gemeente en de woningbouwcorporatie zijn sinds 2000 bezig met de herstructurering in de Europarei. In 2010 is besloten dat het herstructureringsproces op een andere wijze aangepakt moest worden vanwege de onvoldoende gerealiseerde doelen voor leefbaarheid, sociale veiligheid en woningdifferentiatie.

Het was de bedoeling dat de nieuwbouw ter plaatse van de te slopen Churchill-, Straatsburg- en De Gasperiflat middels het bestemmingsplan Europarei Midden uit 2016 in één keer zou worden gerealiseerd. Om de uitverhuizing voor de bewoners acceptabel en haalbaar te maken en vanwege de economische uitvoerbaarheid is besloten om het plan in drie fasen te realiseren. Fase 1 (Straatsburgflat) is met het bestemmingsplan Europarei Midden uit 2015 inmiddels juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de overige fasen. Fase 2 en 3 (Churchill- en De Gasperiflat) worden middels het voorliggende wijzigingsplan Europarei Midden Fase 2 en 3 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de twee bestaande flats van Europarei Midden en ligt aan de noordzijde van de wijk Zijdelwaard. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de straat Europarei met daarachter de Randweg Oost en de Hollandsche Dijk. Daarachter ligt het open veenweidegebied in de gemeente Amstelveen. Aan de westzijde loopt de plangrens van het plangebied van Europarei Midden Fase 1. De plangrens aan de zuidoostzijde loopt langs de Schumanflat en het wijkcentrum 't Buurnest met daar tussen een groen strook.



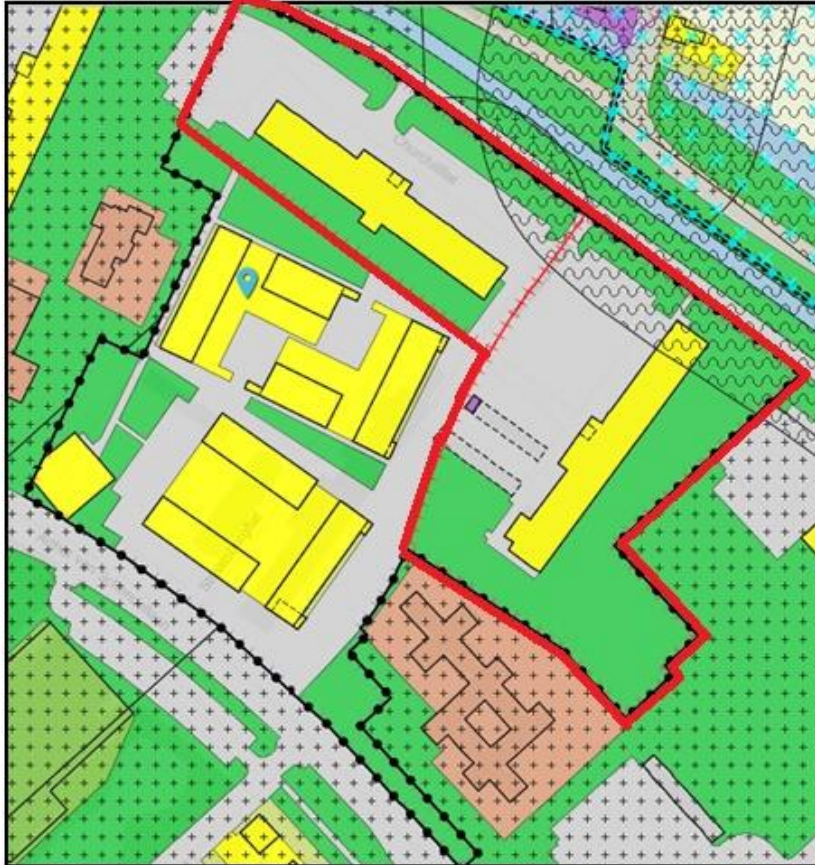
Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Europarei Midden', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 februari 2016.

Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden uit het bovengenoemde bestemmingsplan.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Binnen het bestemmingsplan hebben de huidige flats de bestemming 'Wonen'. Door de aanduiding 'gestapeld' is vastgelegd dat alleen gestapelde hoofdgebouwen zijn toegestaan. De bijbehorende parkeerplaatsen van de flats en de toegangswegen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De overige gronden zijn bestemd met de bestemming 'Groen'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting is de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk is de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de planologische en milieukundige randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de juridische opzet van het bestemmingsplan weer. Afgesloten is met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het totale plangebied van Europarei Midden beschreven. Eerst is de ligging op grotere schaal toegelicht en vervolgens is ingegaan op de totstandkoming van het gebied.



Afbeelding 3 Bestaande situatie omgeving plangebied

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 glazen stad aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende gebieden samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam, vanaf januari 2017 Vervoerregio.

De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer.

2.2 Planlocatie

De hoogbouw van Europarei in de wijk Zijdelwaard is erg bepalend voor het silhouet van Uithoorn vanuit de Amstelveense zijde. Deze flats aan de noordrand van het gebied waren in de eerste plannen voor Zijdelwaard niet voorzien, maar werden noodzaak door de toenemende vraag naar woonruimte in de jaren zestig. De eerste plannen voor de zone waren divers en sloten goed aan bij de reeds bestaande bebouwing van Zijdelwaard, maar door de toenemende druk op de woningmarkt werd in 1965 besloten tot de bouw van 9 flats met 11 bouwlagen. De aansluiting met het bestaande gebied werd minder en ook de diversiteit verdween, omdat besloten werd maar één type flat te realiseren.



Afbeelding 4 De 9 flats aan de Europarei met geel omkaderd het plangebied

Vanaf begin 2000 zijn de gemeente en de woningbouwcorporatie samen bezig de Europarei te verbeteren door een herstructurering uit te voeren. In 2010 is besloten dat de herstructurering anders moest aangezien de doelen voor leefbaarheid, sociale veiligheid en woningdifferentiatie onvoldoende waren gerealiseerd. Zes van de negen flats zijn vanaf 2000 helemaal opgeknapt. De Straatsburgflat is in 2016 gesloopt en de woningbouw wordt middels bestemmingsplan Europarei Midden uit 2016 verder mogelijk gemaakt. Tevens worden de Churchillflat en De Gasperiflat gesloopt. De bedoeling is dat, middels het voorliggende wijzigingsplan, het nieuwbouwprogramma op de locatie van de Churchillflat en De Gasperiflat van start gaat.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

De Straatsburgflat is gesloopt en de andere twee (Churchill- en De Gasperitflat) worden gesloopt. Hierbij gaat het in totaal om 381 woningen die worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden circa 200 nieuwe woningen gerealiseerd volgens een nieuw stedenbouwkundig plan.

Het concept van het stedenbouwkundig plan voor Europarei Midden gaat uit van een logische en vanzelfsprekende inpassing op de locatie. Uitgegaan wordt van de bestaande structuren en kwaliteiten. Alleen zo krijgt het plan een goede inbedding in de context. Door omliggende wegen, paden en groenstructuren door te trekken en daarop aan te sluiten blijft de huidige structuur gehandhaafd, zowel ruimtelijk-visueel als functioneel.

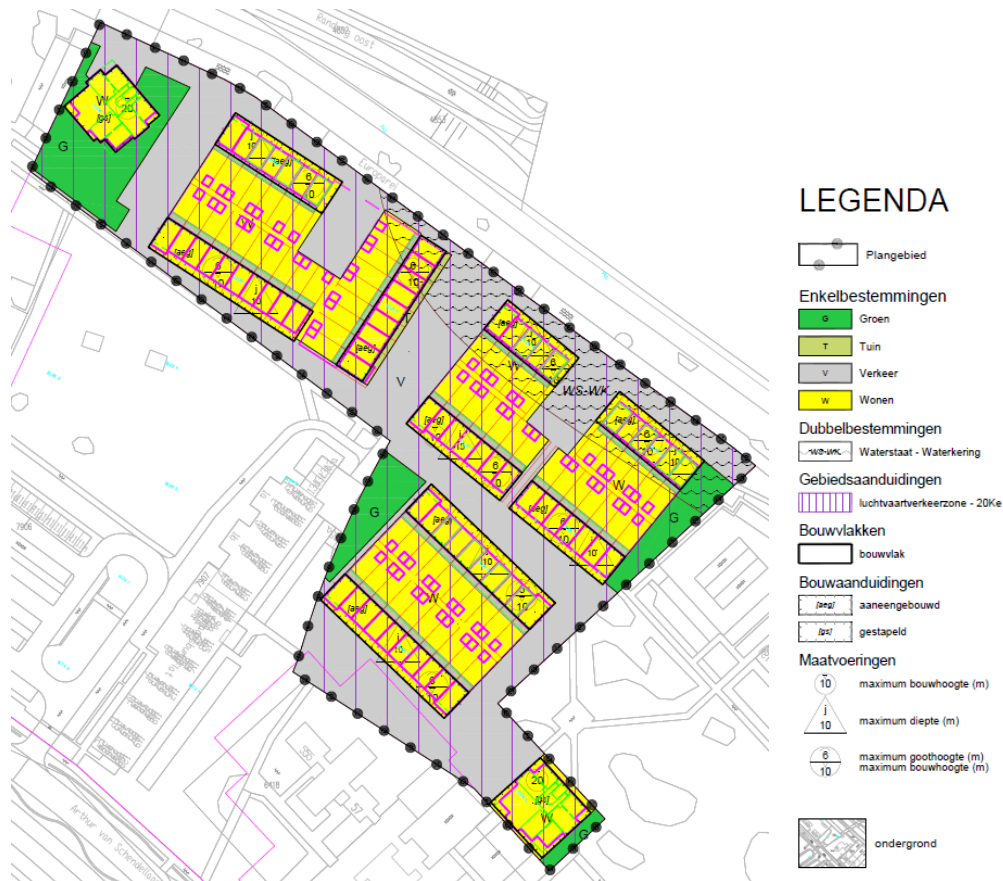


Afbeelding 5 Stedenbouwkundig concept (atelier Dutch)

Verder creëert het plan voor Europarei Midden een kans om niet alleen bestaande verbindingen in Europarei en Zijdelwaard te handhaven, maar ook om nieuwe verbindingen te maken. Door op een hoger schaalniveau nieuwe verbindingen te maken (groenstructuren, fietsroutes, etc.), wordt Europarei Midden de nieuwe schakel tussen winkelcentrum Zijdelwaardplein/ park De Scheg enerzijds en de Bovenkerkerpolder (Amstelveen) anderzijds.

De groene structuren blijven gehandhaafd en zijn bepalend voor het concept. Alleen op die manier biedt de sloop van de flats een aantal kansen: een ruimtelijke relatie leggen tussen de verschillende groene plekken. Het park bij sporthal de Scheg kan via Europarei Midden een groene fietsverbinding krijgen naar het noorden. De groene relatie biedt ook de kans om een functionele verbinding te leggen in de vorm van een langzaam verkeersroute door het groen van Europarei naar het winkelcentrum Zijdelwaard. Hiermee geeft de locatie iets aan het dorp en krijgt, omgekeerd, de locatie een betekenis vanuit het dorp.

Het nieuwe woonmilieu ondersteunt deze ambities: In Europarei Midden komt een ontspannen en groen woonmilieu. Het Park de Scheg wordt doorgetrokken tot aan de straat Europarei, en in dit groen worden nieuwe woningen en urban villa's gerealiseerd. Een afwijkende stedenbouwkundige morfologie (anders dan Zijdelwaard of Europarei) en een afwijkende typologie (vooral grondgebonden in plaats van de flats die er nu staan) versterken het idee van 'wonen in het groen' en draagt bij aan de woningdifferentiatie.



Afbeelding 6 Plan Europarei fase 2 en 3

Het plan is geënt op de verschillende oost-westlijnen: de Arthur van Schendellaan aan de zuidkant, Europarei aan de noordkant en de twee woonpaden in het gebied die voortkomen uit de routes en onderdoorgangen van de overige flats. Aan deze oost-weststructuur worden nieuwe noord-zuidlijnen toegevoegd: het doorgetrokken Park de Scheg met een fietsroute en een slingerende buurtlaan. De oost-west en noord-zuidstructuren vormen tezamen een grid dat zich vervormt naar de omgeving: het is geen orthogonaal grid maar met ontspannen lijnen, geknikt of gebogen. In dit grid zijn de woonblokken gelegd, allemaal met een eigen richting. De openbare ruimte is een 'resultante' daarvan, waardoor de woonpaden zich als een scheg 'openen' naar het groen.

De oost-westlijnen handhaven het zicht door het hele gebied heen: je kunt helemaal door het nieuwe buurtje heen kijken. Hierdoor wordt de planlocatie overzichtelijk en intiem tegelijk. Door het parkeren zoveel als mogelijk aan de rand van het plangebied, aan de buurtlaan en binnen de woonblokken te concentreren kunnen de woonpaden vrij van parkeren blijven. De woonpaden binnen het plangebied krijgen een groene inrichting. Auto's worden hier gezien als 'te gast'. De groene woonpaden verbinden het grote groen en de speelplekken aan weerszijden van Europarei Midden en ondersteunen het concept van het ontspannen groene woonmilieu. De overige benodigde openbare ruimte wordt tegen de randen van het gebied en het bestaande groen gelegd: er worden dus geen 'achterkanten' gemaakt naar het openbare groen. Hierdoor wordt de sociale veiligheid verbeterd.



Afbeelding 7 Stedenbouwkundig concept (atelier Dutch)

Fasering

Om de uitverhuizing voor de bewoners acceptabel en haalbaar te maken en vanwege de economische uitvoerbaarheid is besloten om het plan in drie fasen te realiseren. In afbeelding 8 zijn de drie fasen van de ontwikkelingslocatie te zien.

De nieuwbouw van 'Straatsburgflat' is middels bestemmingsplan Europarei Midden juridisch – planologisch mogelijk gemaakt. Medio 2016 is deze flat gesloopt en in januari 2017 is een start gemaakt met de bouw van de nieuwe woningen. In dat bestemmingsplan is voor de locaties 'Churchillflat' en 'De Gasperiflat' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat deze woningen later gerealiseerd kunnen worden. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt de nieuwbouw van 'Fase Churchill- en De Gasperiflat' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 8 Fasering plangebied

Bouw- en goothoogtes

Fase 2 en 3 (Churchillflat en de Gasperiflat) bestaat uit drie woonblokken met aaneengebouwde woningen en twee appartementenblokken van gestapelde woningen. De maximale goothoogte van de aaneengebouwde woningen is 6 meter, de bouwhoogte 10 meter en de maximale diepte bedraagt 10 meter. De maximale bouwhoogte van de appartementenblokken is op 20 meter gesteld.

Op een aantal plaatsen staan de hoekwoningen ruim 1 meter naar voren ten opzichte van de tussenwoningen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Voor het plangebied geldt geen van de opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

Het plangebied ligt op ruim 1,5 kilometer van de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma.

Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

1. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
2. netwerkverbeteringen;
3. Greenport Aalsmeer.

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de hierboven genoemde projecten.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

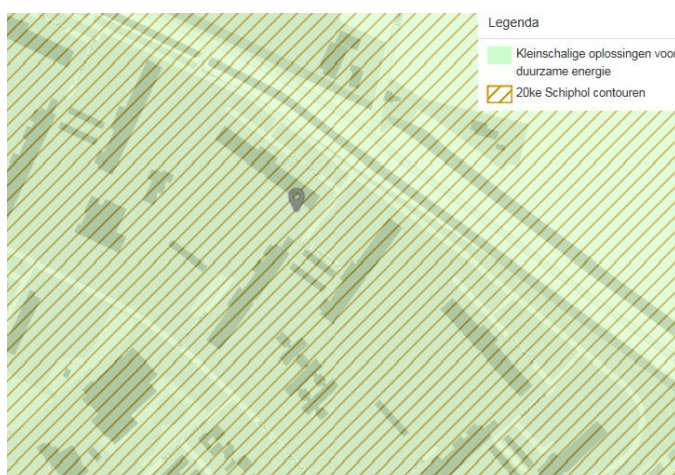
Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. Per 1 maart 2017 is de nieuwe verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het plangebied valt binnen de zones 'Woningen binnen de 20 Ke-contour (Schipholcontour)' en 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. In deze zones is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken waarbij de ontwikkeling in overeenstemming is met het regionaal beleid. Dit is dan ook in de volgende paragraaf te lezen. De nieuwe woningen vallen binnen het stedelijk gebied. Volgens de Ruimtelijke Verordening Noord-Holland dient toegelicht te worden dat de ontwikkeling binnen de 20 Ke-contouren valt.

De onderbouwingen hiervan zijn te lezen in de paragrafen 3.1 (voor de onderbouwing van de locatie), 5.10 (voor de onderbouwing van geluid ten behoeve van het luchtverkeer) en 7.2 (voor de maatschappelijke onderbouwing).

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen die het bouwen of opschalen van één of meer windturbines mogelijk maken.



Afbeelding 9 Plangebied binnen de 20ke Schiphol contouren

4.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie voor de regio Amsterdam uit 2004, werken 16 gemeenten samen aan de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen. De visie is opgesteld voor een periode van 10 jaar ingaand vanaf 2005. In de regio Amsterdam speelt het wonen een belangrijk rol voor de identiteit van de regio. In eerste instantie zijn drie centrale ambities opgesteld voor de regio, te weten:

- Een gezonde en gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- Het bieden van een goed en sociaal klimaat voor de inwoners;
- Zorgen voor een duurzame leefomgeving.

Vervolgens zijn deze centrale ambities vertaald in ambities en opgaven voor het wonen in de regio. De volgende ambities zijn geformuleerd voor de regio:

- Kwantiteit: de bouwopgave. Centraal staat het bouwen van voldoende woningen;
- Kwaliteit: identiteit van de regio en deelgebieden. Het aansluiten van vraag en aanbod op elkaar;
- Vergroot de beschikbaarheid van de woningvoorraad;
- Vergrijzing/vergroening in beeld brengen op lokaal niveau;
- Creëer een open woningmarkt;
- Bovenregionale afstemming.

Deze ambities zijn vervolgens vertaald in opgaven voor de regio en daarnaast is bepaald door wie en wanneer de opgaven worden uitgevoerd. Met het doel om de woorden ook om te zetten in daden.

Voor het plangebied geldt dat het aantal woningen wordt verminderd. Centraal is besloten dat nieuwbouw en herstructurering de identiteit en potenties van de wijk versterkt. Op de locatie komen nieuwbouwwoningen waarbij rekening gehouden wordt met de kwaliteitsdoelen van de regio, zoals de doelen voor leefbaarheid, sociale veiligheid en woningdifferentiatie.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op 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 veiling-gerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.
- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

Het plangebied ligt in het tuinstedelijk, economische gezicht van Uithoorn. Tuinstedelijke woonmilieus hebben betrekking op de stedelijke en dorpse uitbreidingen van vooral naoorlogse woongebieden. Kenmerkend aan tuinstedelijkheid is dat de wijken vooral bestaan uit woningen met vaak een wijk- of buurtcentrum, watersingels en groene straatprofielen. Tuinstedelijkheid kent

zowel laagbouw (woningen met tuin) als hoogbouw. Kenmerkend is verder het rustig wonen en de groen/blauwe sfeer. Tuinstedelijkheid is niet per definitie te vatten onder een dichtheid.

Voor het gebied Europarei is de volgende specifieke opgave in de structuurvisie omschreven: “Het resultaat van de herstructurering van de eerste zes flats evalueren en op basis daarvan de aanpak van de laatste drie flats bepalen. Streven naar verbeteren van de stedenbouwkundige relatie met de wijk Zijdelwaard.”

Economische visie

Op 11 februari 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere “verdienstelijking” van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kan worden.

Woonvisie

In december 2012 is de nieuwe 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 ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Nieuwbouw benut de gemeente om leemten op te vullen die vanuit de lokale vraag geconstateerd worden 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 gemeenten 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. Momenteel is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden volkshuisvestelijke uitgangspunten geformuleerd (zoals bij herontwikkeling van Europarei ook is gebeurd), passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie. De gemeente heeft zich de afgelopen periode intensief ingezet om via consumentgericht bouwen de invloed van de woonconsument te vergroten.

Typering Europarei

In Europarei staan negen huurflats uit de jaren '60 en '70, in een ruime, groene omgeving. De waardering van woning en omgeving ligt lager dan gemiddeld in Uithoorn. In Europarei ziet men relatief veel (jonge) alleenstaanden en wat minder gezinnen dan gemiddeld. Bijna twee derde van de huishoudens in Europarei heeft een laag inkomen. Europarei kent een goed aanbod dagelijkse voorzieningen. Europarei vervult een belangrijke functie op de woningmarkt voor starters en mensen die relatief snel een woning nodig hebben. In Europarei ligt het aandeel vestigers in de huur hoger dan in de rest van Uithoorn.

Dit gebied is minder populair onder woningzoekende huurders dan de rest van Uithoorn.

Zes flats zijn gerenoveerd en er zijn plannen gemaakt voor verdere aanpak van het gebied waarin fysieke en sociale maatregelen zijn verwoord.

De strategie voor Europarei is het doorzetten van de vernieuwing. De gemeente werkt samen met Eigen Haard aan het verbeteren van Europarei. De aanpak beslaat het hele spectrum sociaal-economisch-fysiek en is verwoord in het Integrale Plan Europarei (2012).

De sociale inzet is gericht op een veilige en leefbare woonomgeving en op sociale stijging van bewoners. Fysiek is al veel geïnvesteerd in Europarei.

Actieplan Wonen

De hierboven beschreven Woonvisie geeft duidelijke uitgangspunten voor het woonbeleid, maar is tegelijkertijd weinig concreet uitgewerkt. Sinds het opstellen van de Woonvisie zijn knelpunten ontstaan op de woningmarkt, daarnaast dient de woningmarkt iedere drie jaar te worden geëvalueerd. Om deze redenen is in 2016 een woningmarktanalyse uitgevoerd. De bevindingen zijn afgezet tegen de gemeentelijke ambities en kaders uit de Woonvisie en het wettelijk kader vanuit het Rijk. Dit heeft geleid tot twaalf maatregelen in het Actieplan Wonen. Met dit actieplan wil Uithoorn de Woonvisie meer concreet maken en de beperkte sturingsmogelijkheden van de gemeente inzetten voor mensen die knelpunten op de woningmarkt het meest ondervinden.

Maatregelen:

Vergroten van het middensegment en verbeteren van de doorstroming:

- Maatwerkoplossingen voor doorstroming.
- Stimuleren middensegment huur.
- Stimuleren goedkope koopsegment.
- Starterslening continueren.

Tijdelijke huur en/of contracten:

- Tijdelijke sociale huurwoningen.
- Inzetten van tijdelijke huurcontracten.

Ondergrens aan de sociale huurvoorraad stellen:

- Ondergrens vaststellen aan voorraad sociale huurwoningen op basis van pragmatische uitgangspunten.

Diverse maatregelen:

- Woningdelen faciliteren.
- Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma.
- Versnellen woningbouw door hard maken van zachte plannen.
- Afstemming woningbouw met regiogemeenten.
- Ruimte bieden voor het aanpassen van woningen.

Conclusie

Het woningbouwprogramma van Euroaprei fase 2 en 3 sluit goed aan bij de doelstellingen uit het woonbeleid (Woonvisie en Actieplan Wonen).

- Het aandeel vrije sector huur in het middensegment wordt vergroot. 40% van het woningbouwprogramma bestaat uit dergelijke woningen.

- Het programma draagt bij aan een meer evenwichtige spreiding van sociale huur over de gemeente doordat de concentratie van sociale huurwoningen op deze locatie afneemt. Tegelijkertijd wordt met de beperkte toevoeging van sociale huurwoningen (c.a 25%) de sociale huurvoorraad in Europarei kwalitatief verbeterd.
- Met de toevoeging van goedkope koopwoningen (c.a 10%) wordt er een bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid van woningen voor starters, middeninkomens en/of potentiële doorstromers vanuit sociale huurwoningen.
- Met de toevoeging van een aantal koopwoningen in het middensegment (c.a 25%) neemt de diversiteit van het woningbouwprogramma verder toe.
- Het merendeel van de woningen (c.a 70%) wordt gerealiseerd als eengezinswoning, waarmee de verscheidenheid aan type woningen in Europarei toeneemt.
- De appartementen worden alle gerealiseerd als nultredenwoningen.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

- Dorpscentrum Uithoorn
- Linten
- Hoofdtoegangswegen vanaf N201
- Stelling van Amsterdam
- Dorpscentrum De Kwakel
- Veenweidegebied en ruilverkaveling
- Thamerdal (tijdelijk)

Voor de overige gebieden geldt dat hier geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden. Het plangebied is aangewezen als welstandsvrij gebied.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

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

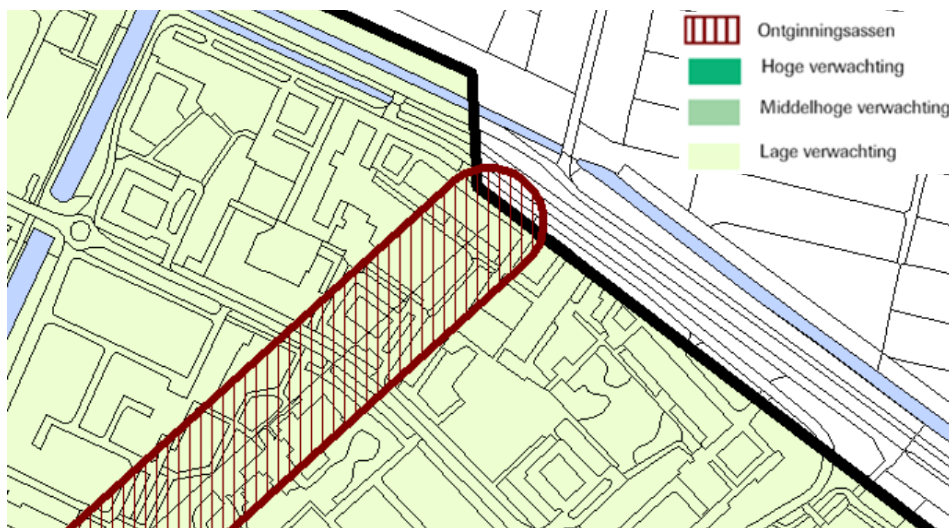
5.2 Archeologie

Archeologische beleidsadvieskaart

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

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

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast is binnen het plangebied een ontginningsas gelegen.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

Ontginningsassen

Het gebied met de ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de

bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m² heeft binnen de zone van de ontginningsas, is een onderzoek niet noodzakelijk.

Lage verwachting

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

Onderzoek

Voor het plangebied is in september 2014 een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek¹ uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde bureau- en verkennend onderzoek kan worden gesteld dat de kans op archeologische resten uit de periode laat paleo- tot en met mesolithicum onduidelijk is. Eventuele resten uit deze periode bevinden zich echter dieper dan 6 m –mv en zullen daarom bij de voorgenomen werkzaamheden waarschijnlijk niet worden bedreigd.

In het westelijke deel van het plangebied heeft waarschijnlijk veenontginning plaatsgevonden. De aanwezigheid in de rest van het plangebied van brokken veen in de top van de natuurlijke bodem duidt op hoog energetische afzettingen zoals overstromingen waarbij het veen en de top van de klei is weggeslagen en vervolgens weer langzaam is afgezet. Als er archeologische sporen in de top van de klei aanwezig zijn geweest, zullen deze hierbij verloren zijn gegaan. De oxidatie van het veenpakket lijkt er op te duiden dat het gebied mogelijk toegankelijk was vanaf de ijzertijd. Er kunnen dus eventueel nog sporen in de top van het veen aanwezig zijn. Uit het bureauonderzoek is echter gebleken dat voor deze periode tot en met de vroege middeleeuwen een lage verwachting geldt.

Voor archeologische resten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd geldt een hoge verwachting. Resten uit deze periode komen meestal voor in een duidelijk herkenbaar pakket dat zich sterk aftekent in het bodemprofiel. Een dergelijk pakket is echter niet aangetroffen bij dit onderzoek. In plaats daarvan is in het op het veen gelegen klei- of zandpakket dikwijls recent baksteen aangetroffen, hetgeen wijst op verstoringen van recente aard. De verwachting voor deze periode kan derhalve worden bijgesteld naar laag.

Het advies luidt dan ook dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht om de voorgenomen bouwwerkzaamheden uit te voeren. Uitzondering hierop is indien de verstoring dieper reikt dan 5,5 m –mv. Derhalve kan in het bestemmingsplan een beschermende maatregel worden gegeven voor deze diepere niveaus.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk krijgen van de toestand van het aanwezige bodemarchief. 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 worden uitgesloten dat er (diepere) archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld.

Conclusie

Mits er geen werkzaamheden dieper dan 5,5 m-mv worden uitgevoerd vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het plan.

¹ Archeologisch onderzoek Europarei te Uithoorn, Aeres Milieu, AM13274, 23 september 2014

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In '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. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige woonwijk.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

functie	adres	SBI-code / categorie	richtafstand	afstand tot nieuwbouwwoningen (circa)
Peuteropvang 't Overstapje	Arthur van Schendellaan 51	8891 / cat. 2	30 m	215 m
Basisschool De Vuurvogel	Arthur van Schendellaan 53	852 / cat. 2	30 m	103 m
Dansschool Jolanda van Beek	Arthur van Schendellaan 57	8552 / cat. 2	30 m	33 m
Wijkcentrum 't Buurnest	Arthur van Schendellaan 59	94991 / cat. 2	30 m	45 m
Sporthal De Scheg	Arthur van Schendellaan 100	931 / cat. 3.1.	50 m	150 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de aanwezige voorzieningen op een afstand groter dan de richtafstand tot het plangebied zijn gelegen. Deze vormen daarom ook geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

De sporthal valt onder categorie 3.1, en is gevestigd op 150 meter van de nieuwe woningen. De overige voorzieningen vallen in categorie 2, die als acceptabel gezien wordt binnen een woongebied. De meest nabije woning ligt op 33 meter van de dansschool. Voor de overige voorzieningen geldt een grotere afstand dan de 30 meter.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.4 Bodemkwaliteit

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

Verkennd bodemonderzoek

In september 2014 is een verkennd bodemonderzoek² uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Europarei te Uithoorn.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond, met uitzondering van mengmonster MM4 en MM5, licht verontreinigd is met kwik, PAK en/of som PCB. De ondergrond is met uitzondering van de mengmonsters MM8 en MM9 licht verontreinigd met kwik, lood, zink en/of PAK. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en vluchtige aromaten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater (water dat gebruikt wordt in een fabrieksproces waarbij producten worden gemaakt).

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5 Ladder van 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'.

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

² Verkennd bodemonderzoek Europarei te Uithoorn, Aeres Milieu, AM13274, 24 september 2014

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.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of niet een stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen voorziet in de sloop van twee flatgebouwen, totaal 381 woningen. Hiervoor in de plaats worden circa 200 nieuwe, passende laagbouwoningen en appartementen gerealiseerd. Hierdoor neemt het totale aantal woningen af met 181. Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied.

Hierdoor voldoet het plan aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

5.6 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid.

In deze paragraaf wordt aangetoond dat externe veiligheid niet relevant is in dit bestemmingsplan. In Uithoorn gaat het om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. 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.

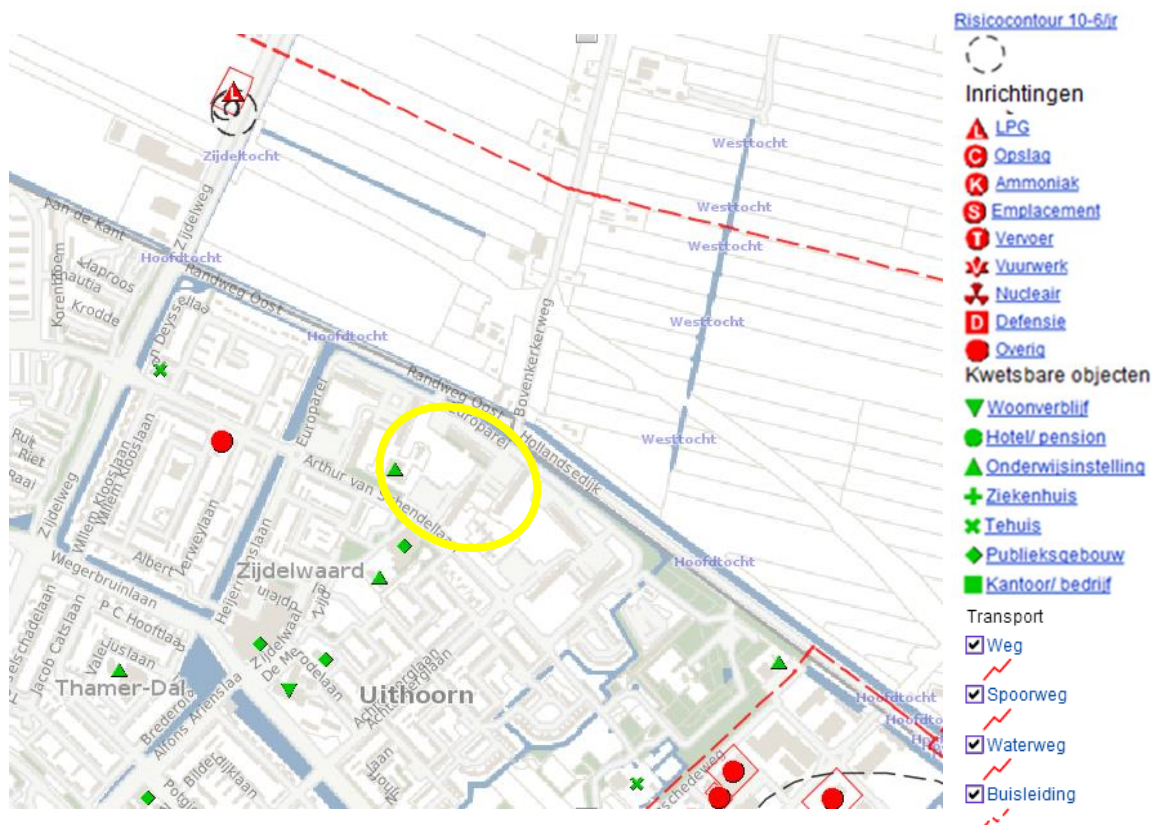
Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze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

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 Wro en de 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 is 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 belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.



Afbeelding 11 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland (plangebied geel omcirkeld)

Inventarisatie van risicobronnen

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. Op het bedrijventerrein, dat op 600 meter ten oosten van het plangebied is gelegen, bevinden zich drie inrichtingen die onder Bevi vallen en die een mate van risico met zich meebrengen. Deze leggen echter geen beperkingen op voor wat betreft het Plaatsgebonden Risico 10^{-6} , aangezien het plangebied Europarei buiten de contouren is gelegen.

Voor de ligging ten opzichte van het bedrijventerrein dient wel het groepsrisico verantwoord te worden. Als basis voor de verantwoording van het groepsrisico heeft Peutz een notitie³ opgesteld. In deze notitie wordt het volgende geconcludeerd:

Alleen de inrichtingen van Koppers en Rütgers zijn relevant voor de externe veiligheid ter plaatse van het plangebied. Dit is het geval omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen. In de huidig vergunde situatie is sprake van een relatief hoog groepsrisico ten gevolge van Koppers en Rütgers. Bij Koppers en Rütgers zijn inmiddels een aantal saneringsmaatregelen doorgevoerd. Aangezien deze situatie nog niet is vergund kan hier thans niet op worden geanticipeerd. Wel kan worden aangegeven dat als gevolg van hiervan de risico's nu en in de toekomst lager zullen liggen dan thans is het rapport is gepresenteerd.

In de rapportage is (op kwalitatieve wijze) het effect van het plan op de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico niet zal toenemen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Alle aspecten die van belang zijn voor een goede verantwoording van het groepsrisico zijn in deze rapportage behandeld.

Transport over de weg

Binnen de gemeente Uithoorn zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, te weten de N201 en de N521. Deze wegen lopen op respectievelijk 290 meter en 850 meter. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen een 10⁻⁶ risicocontour heeft.

Transport over water

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

Transport over 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

Uit de risicokaart blijkt dat op ongeveer 560 meter ten noorden van het plangebied een hoge druk aardgasleiding (W-529-02-KR-003) van de gasunie aanwezig is. Gelet op het invloedsgebied (70 meter) van de leiding is een groepsrisico berekening niet van toepassing voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze leiding heeft verder geen beperkingen of invloed op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.7 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten; De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 vervangen wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Het doel van de wet blijft de bescherming van de biodiversiteit in Nederland. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in

³ Externe veiligheidsaspecten bestemmingsplan Europarei Midden te Uithoorn, 3 december 2014, referentie: O 15550-1-NO-001

redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten worden 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 de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Quick scan flora en fauna en vleermuizeninventarisaties

Aan de hand van een literatuurstudie, een veldbezoek en een vleermuisinventarisatie volgens vleermuisprotocol heeft Elsken Ecologie⁴ in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn of zijn te verwachten. Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden.

Uit de literatuurstudie kwam de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. De literatuurstudie is de leidraad van het veldbezoek en er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van deze soorten tijdens het veldbezoek van 23 juli 2015.

Tijdens het veldbezoek en de vier vleermuisinventarisaties zijn enkele middels de Flora en faunawet beschermde soorten binnen het plangebied aangetroffen. Het struweel biedt nestgelegenheid aan algemene soorten als o.a. winterkoning, ekster en merel. Deze nesten zijn beschermd tijdens het broedseizoen en wanneer de nesten bezet zijn met eieren of jongen. Buiten het broedseizoen, zijn er wat betreft vogels geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Daarnaast zijn er tijdens de vier inventarisaties voor vleermuizen beschermde functies voor vleermuizen aangetroffen. Het gaat om twee locaties waar zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats zijn aangetroffen. Deze verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en voordat de ruimtelijke ingrepen kunnen plaatsvinden moet ontheffing voor artikel 11 flora en faunawet worden aangevraagd. In deze ontheffingsaanvraag moet tevens worden aangegeven hoe overtreding van artikel 9 (doden en/of verwonden) en artikel 10 (opzettelijk verontrusten) van beschermde soorten wordt voorkomen. Voor een succesvolle ontheffingsaanvraag moet de juiste mitigatie en compensatie voor de gewone dwergvleermuis en de genoemde verblijfplaatsen worden beschreven.

Het plangebied ligt niet binnen (de invloedssfeer van) de Ecologische Hoofdstructuur. Tijdens het toetsen van de mogelijke invloed van de ruimtelijke ingrepen kwam naar voren dat de vier hoofdaspecten van de EHS niet in het geding komen. Derhalve is er vanuit dit perspectief geen bezwaar op de geplande werkzaamheden. Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt hemelsbreed op ongeveer 5 kilometer van het plangebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet op de geplande ingrepen binnen plangebied de Europarei.

Voor alle flora en fauna geldt de zorgplicht ongeacht hun zeldzaamheid of beschermingsstatus. Van de initiatiefnemer wordt verwacht zorgvuldig om te gaan met alle flora en fauna. In het geval er twijfel bestaat over het welzijn van dieren en/of er dieren worden aangetroffen of verwond worden tijdens de ruimtelijke ingrepen, dan dient er contact te worden opgenomen met een erkend ecooloog.

Conclusie

In het plangebied zijn beschermde soorten aangetroffen. Het struweel biedt nestgelegenheid aan algemene soorten o.a. winterkoning, ekster en merel. Deze nesten zijn tijdens het broedseizoen

⁴ Elsken ecologie, Quickscan en vleermuizeninventarisatie "Europarei", 24-07-2015

beschermde. Buiten het broedseizoen zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Daarnaast zijn voor vleermuizen beschermde functies voor vleermuizen aangetroffen. Deze verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en voordat de ruimtelijke ingrepen kunnen plaatsvinden moet ontheffing worden aangevraagd.

Voorafgaand aan fysieke werkzaamheden zal een omgevingsvergunning voor het slopen en voor het bouwen worden aangevraagd. Een onderdeel hiervan is de benodigde ontheffing, met als onderdeel van de ontheffing een migratie en compensatieplan.

5.8 Geluidsaspecten

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

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

Onderzoek

Door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai in het kader van de herontwikkeling van het plangebied Europarei te Uithoorn.

In verband met de realisatie van fase 2 en 3 wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de N201, Europarei, Arthur van Schendellaan en de Randweg-Oost. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De berekende geluidbelasting (inclusief de aftrek van 2 dB overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) ten gevolge van de N201 bedraagt ten hoogste 48 dB ter plaatse van de beoogde gevoelige objecten. Ter plaatse van de gevoelige objecten binnen het plan bedraagt de geluidbelasting inclusief 5 dB aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder ten gevolge van de Arthur van Schendellaan ten hoogste 46 dB. De berekende geluidbelasting (inclusief de 5 dB aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) ten gevolge van de Europarei bedraagt ten hoogste 58 dB ter plaatse van de beoogde gevoelige objecten. Ten gevolge van de Randweg-Oost bedraagt de geluidbelasting inclusief 5 dB aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder ten hoogste 49 dB ter plaatse van de gevoelige objecten binnen het plan.

Ten gevolge van het wegverkeer op de N201 en de Arthur van Schendellaan wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van een aantal gevels vanwege de Europarei en de Randweg Oost niet gerespecteerd. De overschrijdingen treden zowel op ter hoogte van de begane grond als op de eerste verdieping. Maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend en stuiten op overwegende bezwaren. Aan de

⁵ Windmill Milieu en Management, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai herontwikkeling plangebied Europarei te Uithoorn.

ontheffingscriteria en voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid is voldaan. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

De gemeente wordt verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen overeenkomstig de rekenresultaten. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 48 dB. Ten gevolge van de Europarei en de Randweg-Oost ligt de geluidsbelasting hoger, maar wel binnen de maximale toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied. Zodoende kan een Besluit Hogere grenswaarde genomen worden, bij de woningen waar een hogere geluidbelasting van toepassing is.

De stukken van het ontwerpwijzigingsplan en het besluit de hogere waarde worden tegelijk ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is tevens toegevoegd als bijlage 6 behorende bij deze toelichting.

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt nieuwbouw gerealiseerd waarbij er minder woningen worden gebouwd dan in de huidige situatie, het aantal woningen neemt af. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.10 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet luchtvaart, waarbij een belangrijke wijziging voor de regelgeving voor de omliggende gebieden op 1 juli 2017 in werking is getreden. De Wet luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit.

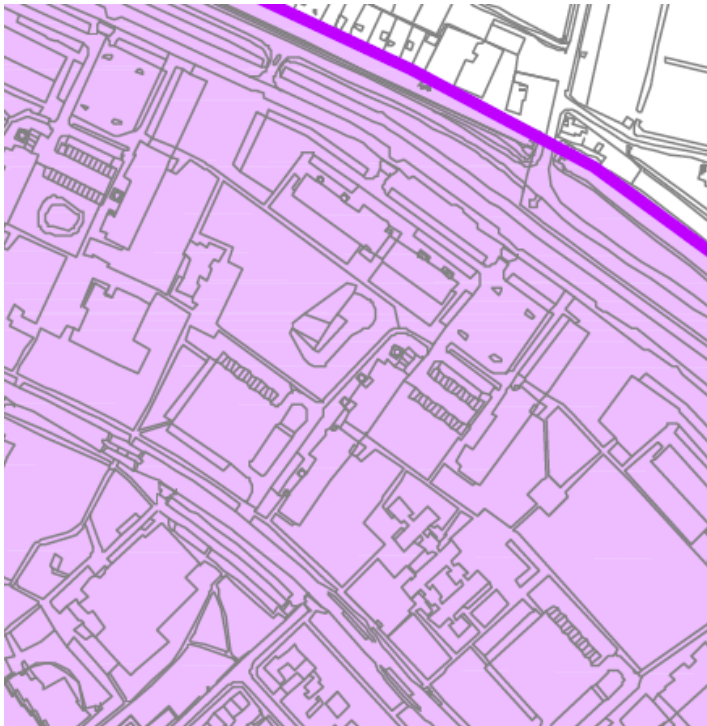
Op 1 januari 2018 is het wijzigingsbesluit van het Luchthavenindelingsbesluit in werking getreden. In dit wijzigingsbesluit is de 20 Ke contour opgenomen in een 5^e LIB-gebied en zijn in het LIB 4-gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied is opgenomen als 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Dit houdt in dat buiten het 'Bestaand Stedelijk Gebied' geen woningbouwlocaties zijn toegestaan en in de toelichting van een bestemmingsplan of omgevingsafwijkingvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond, als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gemotiveerd.

Met de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit is een belangrijk deel van de door de regio ervaren knelpunten met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling nabij de luchthaven Schiphol opgelost. In het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) is juridisch verankerd dat voor het LIB 4-gebied en dat tussen de LIB 4-contour en de LIB 5-contour buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties worden ontwikkeld.

In het wijzigingsbesluit zijn de regels in de gebieden voor externe veiligheid streng gebleven, waarbij dichtbij Schiphol woningen worden opgekocht en gesloopt (LIB 1) en in het gebied hier omheen geen nieuwe woningen zijn toegestaan (LIB 3). Aanvullend is met het wijzigingsbesluit geregeld dat vanaf de grens van het luchthavengebied voor het gehele gebied waar het gewijzigde LIB op ziet (het LIB 5-gebied) een motiveringsplicht geldt. Dit houdt in dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in hun bestemmingsplan of de onderbouwing van een omgevingsvergunning een motiveringsplicht hebben voor de wijze waarop zij rekening houden met de gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Contour 20 Ke en LIB4

Zoals hierboven beschreven is het mogelijk om woningbouw te realiseren binnen de 20 Ke contour, mits onderbouwd is hoe de huidige en toekomstige geluidssituatie is ter plaatse van de woningbouw ten aanzien van luchtverkeerlawaaï. Voor gebieden die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen als 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) (zie art. 1.1.1, eerst lid onder h van het Bro) worden geen beperkingen opgelegd. De locatie ligt in het BSG en binnen de 20 Ke contour. Er is hier echter sprake van verminderen van woningen. De conclusie is dat deze contour daarom geen belemmering oplevert voor de geplande woningbouw.



Afbeelding 12 Uitsnede Luchthavenindelingbesluit 20 Ke gebied (Paars)

Beperkingen i.v.m. veiligheid en geluidsbelasting

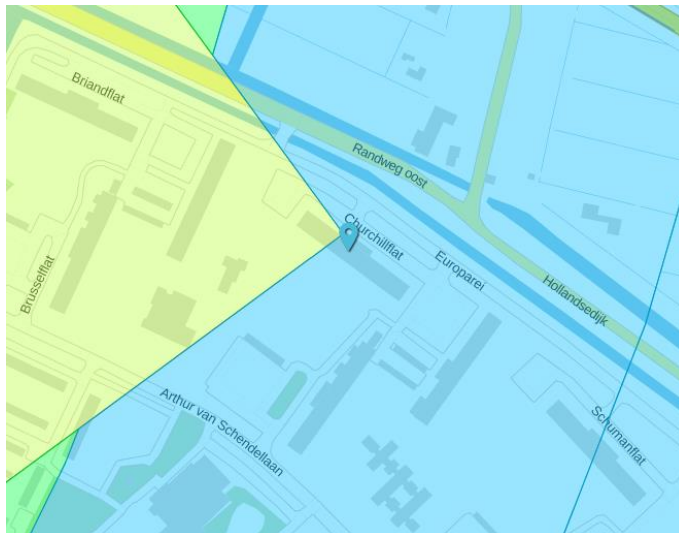
Uithoorn ligt in de omgeving van de luchthaven Schiphol. Waar gevlogen wordt, bestaat een (zeer klein) risico op een vliegtuigongeval. Dichtbij de start- en landingsbanen is het risico op een ongeval het grootst. Daarom zijn zeer dicht bij de luchthaven zones opgenomen waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen staan (de sloopzone) of waar alleen kleinschalige bedrijfs- en kantoorgebouwen (en dus geen woningen of grootschaliger bedrijven) mogen worden toegevoegd (het beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten).

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. 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 gemeenten in de 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.

Zoals op afbeelding 13 is weergegeven is het plangebied gelegen in het 20 Ke gebied en niet binnen een contour (LIB 1 t/m 4) van het Luchthavenindelingsbesluit. Zodoende zijn er voor deze locaties in relatie tot het LIB geen beperkingen met het oog op veiligheid en geluidbelasting.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje op afbeelding 14 als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 60 m +NAP tot 100 m +NAP. Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 100 m +NAP.



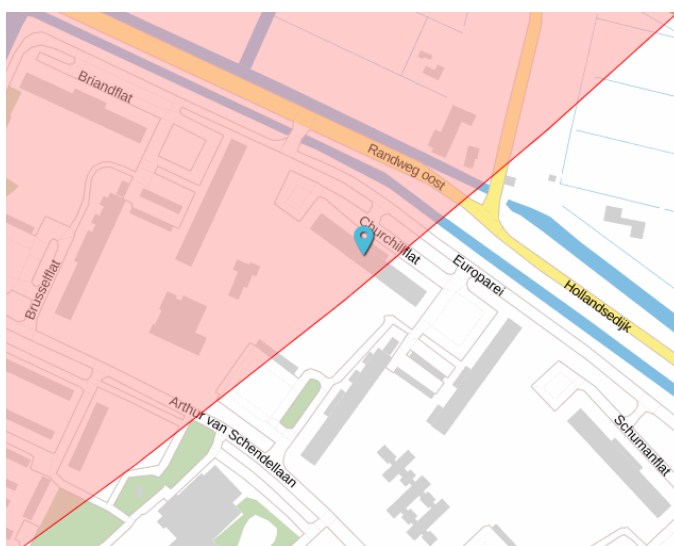
Afbeelding 13 Uitsnede kaart bijlage 4 van het luchthavenindulingsbesluit met maximaal toelaatbare hoogtes (geel= 60 m +NAP, blauw= 100m +NAP)

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Het plangebied valt net buiten het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurreservaten en vogelreservaten;
5. 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 Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend. Bijgevoegde afbeelding betreft een uitsnede van bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit.



Afbeelding 14 Uitsnede kaart bijlage 5 van het luchthavenindulingsbesluit ligging beperkingsgebied vogelaantrekkende functies

Conclusie

Op het gebied van de luchtvaart zijn er geen belemmeringen.

5.11 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

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

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 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. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

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

1. **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.
2. **Voldoende water**
Het doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem dat de functies van gebieden kan faciliteren, en wateroverlast en watertekort kan voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
3. **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.
4. **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.
5. **Op en om het water**
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het

wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

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

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2017

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2017 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2011. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

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

Stedelijk Waterplan Uithoorn

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

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

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

Maatregelen gehele gemeente

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

- a. primaire waterthema's;
- b. ruimtelijke waterthema's;

c. beleid- en beheerthema's.

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en 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". Aeres Milieu heeft voor het gehele plangebied Europarei Midden een waterparagraaf opgesteld. Hieronder een samenvatting van het rapport⁶.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen (meer)plaats.

In de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen peilbuizen aanwezig. Op enige afstand van het plangebied is TNO-peilbuis aanwezig. Hierin is een maximale grondwaterstand van – 4,85 m NAP vastgesteld [bron: Dinoloket].

Ter plaatse van het plangebied is recentelijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de grondwatermonsternamen op 15 september 2014 is het grondwater op ca. 1 meter beneden maaiveld waargenomen.

Voor zover bekend, worden de woningen niet voorzien van een kruipruimte. Het grondwaterpeil is vermoedelijk niet overal en altijd op 0,9 meter beneden maaiveld te garanderen.

Momenteel is geen grondwaterlast bekend binnen het plangebied. Geadviseerd wordt de gronden licht op te hogen met de vrijkomende grond (aanleg woningen), zodat met zekerheid op voldoende hoogte van het grondwaterpeil wordt gebouwd.

Door de bouwpeilen gelijk te houden aan de vloerpeilen van de huidige bebouwing of enkele decimeters boven het maaiveld, wordt overal voldaan aan de grondwaternorm van 0,5 meter onder maaiveld voor kruipruimteloos bouwen.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van de onderzoekslocatie is een primaire watergang, de Hoofdtocht aanwezig.

⁶ Aeres Milieu, Waterparagraaf Europarei Midden Uithoorn, 14 april 2015, projectnummer AM13274

Afvalwater

De aanwezige flatgebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Het afvalwater wordt via een transportleiding naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) in Uithoorn (ten zuiden van het plangebied) getransporteerd om te worden gezuiverd.

Bij de nieuwbouw wordt een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd. Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen het plangebied wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Geadviseerd wordt om in overleg met het bevoegd gezag een basisrioleringsplan uit te werken voor het plangebied.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag via inzijging (beperkt), afstroming naar oppervlakte water en via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

Uit de bekende (geo)hydrologische informatie en de uitgevoerde boringen ter plaatse van de onderzoekslocatie blijkt dat van de bodem binnen het plangebied de toplaag uit een zandiger pakket bestaat met hieronder klei en veen. Deze bodemsamenstelling vertoont naar verwachting een lage doorlatendheid en het is zodoende niet zinvol afgekoppelde neerslag ter plaatse in de bodem te infiltreren.

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden.

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen door het planvoornemen opgenomen aan de hand van de toekomstige situatietekening:

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dak oppervlakte, totaal, circa	5.550	8.131 en 4.960 (124 woningen x 40 m ² (=ca. 50% van de achtertuinten))
Overig verharde oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa	15.000	16.785
Totaal verhard oppervlak, circa	20.555	29.876

Uit bovenstaande tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak voor het totale plangebied Europarei Midden (fase 1, 2 en 3) met circa 9.321 m² zal toenemen.

Door waterberging te combineren met een groenvoorziening kan ruimte gewonnen worden. Hierbij werd gedacht aan berging binnen het nabijgelegen Libellebos, oostelijk van het plangebied tussen het bedrijventerrein en de wijk Zijdelwaard (ook wel de Biezenwaard genoemd). Hiervoor is deze waterparagraaf voorgelegd aan Waternet voor een reactie en als startpunt voor overleg.

Naar aanleiding van de reactie van Waternet op het voorontwerpbestemmingsplan Europarei Midden heeft overleg plaatsgevonden tussen betrokken partijen, te weten Eigen Haard, Waternet en de gemeente. Hierbij is geconcludeerd dat als dit hydraulisch mogelijk is, de benodigde berging in het noorden van het Libellebos gerealiseerd wordt.

In de Toekomstvisie Libellebos is een aantal maatregelen opgenomen om de natuurwaarden en de recreatieve waarde van het gebied te versterken. Ook is opgenomen dat de structuur, de waterkwaliteit en waterkwantiteit worden verbeterd. In de visie is o.a. een aantal locaties aangewezen voor de aanleg van nieuwe waterplassen binnen het Libellebos. De genoemde maatregelen worden gefaseerd uitgevoerd wanneer de gelegenheid zich voordoet.

Bij een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk gebied, is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Hierbij geldt dat minimaal 10% tot 20% van het 'extra' verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Door de toename aan verhard oppervlak met ca. 9.321 m² (voor het gehele plangebied, inclusief fase 1) is compensatie noodzakelijk (lieft binnen het plangebied). Deze compensatie is in overleg met Waternet gerealiseerd in het Libellebos.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen waterhuishoudkundige belemmeringen zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Door de genomen en nog te nemen maatregelen wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen. In overleg met de gemeente en Waternet wordt zorg gedragen voor een duurzame uitwerking van het watersysteem ter plaatse, zodat wateroverlast in het gebied en de omgeving wordt tegengegaan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Vooraf vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
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 Bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn nutsvoorzieningen toegestaan met daarbij behorende verharding.

Artikel 4 Groen

De groenstroken en bermen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groen, paden, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

De gronden bestemd voor verkeer zijn bedoeld voor verkeer en parkeren. Op de gronden bestemd voor verkeer mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 6 Wonen

De woningen zijn als 'Wonen' bestemd. De woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin) tot een maximum van 50 m².

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn aangewezen ter bescherming van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een vergunning nodig.

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 wordt gergeld in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de luchtvaartzone behorende bij Schiphol. Zo is de 20 Ke zone opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 13 Overige regels

Door het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening zijn in dit artikel algemene regels opgenomen over het parkeren en laden en lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan Europarei Midden Fase 2 en 3.

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 zowel op particulier terrein als op gronden van de gemeente Uithoorn. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Daarom hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt als één plan voor zowel fase 2 als 3 ter inzage gelegd. Afhankelijk van de bankgarantie wordt het plan daarna in fasen vastgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan Europarei Midden Fase 2 en 3 is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Europarei Midden.

De procedure als bedoeld in de Awb wordt voor dit wijzigingsplan gevolgd. Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpwijzigingsplan ligt het ontwerp 6 weken ter inzage. Uitsluitend belanghebbenden kunnen binnen deze periode op dit ontwerp reageren door een zienswijze in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt deze zienswijzen en stelt het wijzigingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast. Het wijzigingsplan is een verkort traject en komt niet langs de Raad. Vervolgens ligt het vastgestelde wijzigingsplan 6 weken ter inzage. Hierop volgt de termijn voor bezwaar en beroep.