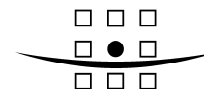


**Bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester
Kootpark e.o.**
Toelichting

Gemeente Uithoorn

7 juli 2011
Vastgesteld
9S8719

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

George Hintzenweg 85

Postbus 8520

3009 AM Rotterdam

+31 (0)10 443 36 66 Telefoon

+31 (0)10 443 36 88 Fax

info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail

www.royalhaskoning.com Internet

Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o. Toelichting
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Thamerdal/Burg. Kootpark e.o.
Status	Vastgesteld
Datum	7 juli 2011
Projectnaam	Bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark
Projectnummer	9S8719
Opdrachtgever	Gemeente Uithoorn
Referentie	9S8719/R0008/902291/Rott

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4 Leeswijzer	2
2 BELEIDSKADER	3
2.1 Rijksbeleid	3
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	8
2.4 Conclusie	11
3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	13
3.1 Historische context	13
3.2 Ruimtelijke structuur	14
3.3 Bedrijven en voorzieningen	17
3.4 Verkeer en vervoer	20
4 RECENTE ONTWIKKELINGEN	23
5 MILIEUASPECTEN	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Bodem	27
5.3 Water	28
5.4 Geluid	32
5.5 Bedrijven en milieuzonering	33
5.6 Luchtkwaliteit	36
5.7 Externe veiligheid	40
5.8 Kabels en leidingen	41
5.9 Beschermde natuurwaarden	42
5.10 Cultuurhistorie/monumenten en archeologie	44
5.11 Conclusies	45
6 JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1 Algemeen	47
6.2 Plansystematiek	47
6.3 Inleidende regels	48
6.4 Bestemmingsregels	48
6.5 Algemene regels	50
6.6 Overgangs- en slotregels	51
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
7.1 Inspraak van de bevolking	53
7.2 Reacties vooroverleg	62

BIJLAGEN

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
3. Kaartbeeld methode Lynch
4. Bezoning Thamerhorn

1 INLEIDING

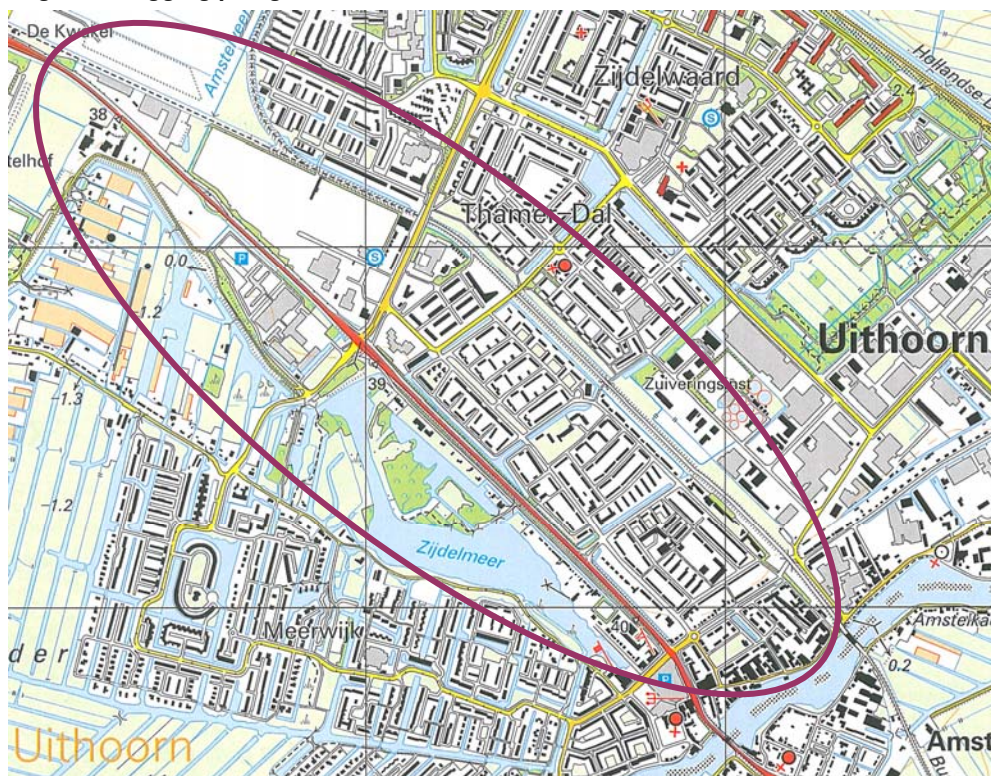
1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan betreft de actualisatie van de bestemmingsplannen ter plaatse van Thamerdal en het Burgemeester Kootpark en omgeving. In het plangebied is ook het woongebouw Buitenhof gelegen. Voor de bouw hiervan is enkele jaren geleden een ontheffingsprocedure doorlopen. Buitenhof is geïntegreerd in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Uithoorn ligt in het zuiden van de provincie Noord-Holland. Aalsmeer, Amstelveen, Nieuwveen en Mijdrecht zijn plaatsen die in de directe omgeving liggen. Uithoorn ligt tussen de Westeinderplassen en de Vinkeveense Plassen, twee gebieden die tot de Provinciale Ecologische HoofdStructuur (PEHS) behoren. De provinciale weg van Haarlem naar Hilversum, de N201, loopt nu nog dwars door Uithoorn en ligt gedeeltelijk ook in de wijk Thamerdal.

Figuur 1: Ligging plangebied



Het plangebied wordt in het noordoosten begrensd door de busbaan. Aan de zuidoostkant van het plangebied loopt de plangrens achter de bebouwing van de Thamerlaan. De zuidwestelijke begrenzing wordt gevormd door het Zijdelmeer, aan de noordwestkant loopt de grens langs de Provincialeweg.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Dorpscentrum (goedgekeurd door GS op 26 mei 1998);
- Uitbreidingsplan in onderdelen in onderdelen Thamerdal I (goedgekeurd door GS op 22 maart 1950);
- Uitbreidingsplan in onderdelen in onderdelen Thamerdal II en III (goedgekeurd door GS op 24 april 1957);
- Uitbreidingsplan in onderdelen Thamerdal III (goedgekeurd door GS op 25 juni 1958);
- Bestemmingsplan Thamerdal IV/Boerlagelaan-Colijnlaan (goedgekeurd door GS op 7 augustus 2002);
- Bestemmingsplan Zijdelveld/Thamerhorn 1981 (goedgekeurd door GS op 14 december 1982);
- Bestemmingsplan Sportlaan 1993 (goedgekeurd door GS op 21 december 1993);
- Bestemmingsplan Landelijk gebied 1984 (goedgekeurd door GS op 20 mei 1986);
- Bestemmingsplan De Kwakel '87 (goedgekeurd door GS op 23 februari 1988);
- Bestemmingsplan Burgemeester Kootpark 1998 (goedgekeurd door GS op 24 november 1998);
- Bestemmingsplan Burgemeester Kootpark 1^e herziening (goedgekeurd door GS op 4 juli 2000);
- Bestemmingsplan Burgemeester Kootpark 2^e herziening (goedgekeurd door GS op 13 juni 2002);
- Uitwerkingsplan Burgemeester Kootpark I 1999 (in werking op 14 juni 1999);
- Uitwerkingsplan Burgemeester Kootpark II 2000 (in werking op 28 december 2000);
- Uitwerkingsplan Burgemeester Kootpark III (villapark) (in werking op 18 augustus 2000);
- Ruimtelijke onderbouwing Buitenhof 20 april 2006.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting zal voor het plangebied het geldende relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau worden besproken. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het plangebied opgenomen. Tevens komen de functionele aspecten wonen, werken, verkeer en voorzieningen aan de orde. De ontwikkelingen worden behandeld in hoofdstuk 4, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 is een toelichting op de juridische regeling. Vervolgens komen in hoofdstuk 7 de handhaving en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot zal in hoofdstuk 9 de economische uitvoerbaarheid worden besproken en beantwoord.

2 BELEIDSKADER

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt uitgegaan van beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste nota's en plannen genoemd, die ruimtelijke gevolgen voor het plangebied met zich mee (kunnen) brengen.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte is in 2006 vastgesteld als deel 4 van een Planologische Kernbeslissing (PKb). De Nota Ruimte geldt nu als structuurvisie volgens de huidige Wet ruimtelijke ordening. De Nota Ruimte heeft als titel 'Ruimte voor ontwikkeling' en tracht in vergelijking met haar voorgangers als de Vinex en de niet-vastgestelde Vijfde Nota meer mogelijkheden te bieden aan gebiedsspecifieke ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee samenhangend stelt de Nota Ruimte minder regels en wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij lagere overheden. De Nota Ruimte heeft dan ook als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet.' De Nota Ruimte legt hierbij de randvoorwaarden van het ruimtelijk beleid vast. Voor de periode tot en met 2020 worden de hoofdlijnen vastgelegd. In sommige gevallen wordt een doorkijk gegeven naar 2030.

Het beleid richt zich op de volgende vier doelen:

- het versterken van de nationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

Uithoorn ligt in het gebied van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' en is daarbinnen onderdeel van het economisch kerngebied 'Noordvleugel'. Aan een belangrijk deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 kan hier worden voldaan door herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden. Aan het grootste deel van de vraag naar woningbouw zal echter voldaan moeten worden door nieuwe uitleglocaties met het accent op groene woonmilieus. Deze ruimte zal vooral gevonden moeten worden in de ruimtelijk-economische ontwikkelingsas Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere.

Het plangebied ligt aan en gedeeltelijk in het nationaal landschap en UNESCO Werelderfgoed de 'Stelling van Amsterdam'. De bescherming en ontwikkeling van Werelderfgoed dient in streek- en bestemmingsplannen gerealiseerd te worden. Nationale landschappen zijn aangewezen door het Rijk vanwege hun bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Over het algemeen geldt in nationale landschappen het 'ja, mits'-regime. Ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De nieuwe uitleglocaties in de noordwestpunt van het plangebied (Buitenhof) ligt grotendeels binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinex en Vinac 2010) kunnen geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen deze contour. Alleen herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn

binnen de 20 Ke-contour mogelijk. Onder bestaand bebouwd gebied wordt het gebied verstaan zoals dit in de Vinac is opgenomen. Hier onder valt de genoemde uitleglocatie.

Nota mobiliteit (2005)

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten van proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol 2002 (LIB)

In dit verband wordt opgemerkt dat op het plangebied tevens het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) van toepassing is.¹ Dit besluit legt, in verband met de vliegveiligheid, beperkingen op aan hoogte en gebruik. Voor het plangebied Thamerdal geldt een hoogtebeperking van bouwwerken en werken (bijvoorbeeld hijskranen) aflopend van 90 m (Thamerdal I) tot 50 meter (Buitenhof). Bestaande overschrijdingen van deze hoogtebeperking mogen blijven bestaan. Daarnaast mogen in het noordoostelijke deel van het plangebied (Buitenhof) geen vogelaantrekkende functies worden gerealiseerd, waaronder verstaan viskwekerijen, of meer dan 3 ha aaneengesloten open water. Ook hier geldt dat bestaande situaties buiten deze regeling vallen.

¹ Stb 2002, 591.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP 4) uit 2001 beschrijft de ingrijpende (inter)nationale veranderingen en maatregelen die nodig zijn om de gewenste milieusituatie in 2030 te realiseren. Volgens het NMP moet het milieubeleid - hier en nu, maar ook elders en later - een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving en te midden van een vitale natuur. De mondiale biodiversiteit mag niet worden aangetast en natuurlijke hulpbronnen mogen niet worden uitgeput.

Bij ongewijzigd beleid zijn in 2030 de volgende zeven grote milieuproblemen te verwachten: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, bedreigingen van de externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving, mogelijke onbeheersbare risico's. Bij het aanpakken van deze milieuproblemen, middels systeeminnovatie en het ontwikkelen van nieuwe instrumenten, staat Nederland niet alleen, internationale samenwerking is onontbeerlijk. Systeeminnovatie betekent fundamentele maatregelen treffen dicht bij de kern van het economische proces zonder echter de basis van de economie aan te tasten, leidende beginselen hierbij zijn duurzaamheid, voorzorg en eigen verantwoordelijkheid. Nieuwe instrumenten zijn bijvoorbeeld verhandelbare emissies, heffingen of belastingen op milieugrondslag en het sluiten van convenanten.

Het milieubeleid richt zich op een aantal thema's: duurzame energiehuishouding, duurzaam gebruik biodiversiteit en natuurlijke hulpbronnen, duurzame landbouw, externe veiligheid, stoffen, milieu en gezondheid, en milieubeleid voor de leefomgeving.

Nota Belvédère (1999)

In navolging van het Verdrag van Malta gaat ook het rijks- en provinciaal beleid uit van het zoveel mogelijk behouden van archeologische waarden 'in situ'. De nota heeft als centrale doelstelling dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Het behoud en benutten van het culturele erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe worden getroffen.

Verdrag van Malta (1992)

Het 'Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed', kortweg 'het Verdrag van Malta', is in 1992 door Nederland getekend en in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf (behoud 'in situ'). Verder wil het verdrag bevorderen, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Ten slotte gaat het verdrag uit van het principe 'de veroorzaker betaalt'. Dat houdt in dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch onderzoek en eventuele opgravingen zelf moet betalen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De provincie heeft medio 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De provincie zet in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In het kader van klimaatbestendigheid dient er ruimte gevonden te worden voor bescherming tegen wateroverlast, voor voldoende schoon drinkwater en voor duurzame energie. De ruimtelijke kwaliteit wordt operationeel gemaakt in het behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door functies slim te combineren en te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn.

Specifiek voor Uithoorn is onder andere de Stelling van Amsterdam van belang. Hier werkt de provincie aan het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed door onder andere het vergroten van de publieke toegankelijkheid, restauratie en het zorgdragen voor economische benutting van de forten (recreatie, toerisme). Ook zet de provincie zich in voor het versterken van regionale HOV-verbindingen (hoogwaardig openbaar vervoer) richting Amstelveen en Schiphol. Voor het landelijk gebied ten noorden van Uithoorn wordt onder de noemer 'metropolitaan landschap' gestuurd op meer recreatieve voorzieningen. Dat gaat hier gepaard met grootschalige waterberging. In het gebied ten westen van Uithoorn wordt onder de noemer 'greenport' ingezet op een versterking van de glastuinbouw en sierteeltsector.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

Samen met de vaststelling van de structuurvisie is ook een nieuwe provinciale verordening vastgesteld. Deze verordening bevat regels ter uitvoering van het beleid uit de structuurvisie.

Nota Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland 2004-2007 (2003)

Voor gemeenten geldt dat zij, bij het opstellen van bestemmingsplannen, naast de Cultuurhistorische Waardenkaart, ook de regioprofielen moeten raadplegen. Indien de gemeenten willen afwijken van hetgeen in het voor hen van toepassing zijnde regioprofiel is vastgesteld, dan dient dat gemotiveerd te worden, zodat inzichtelijk wordt welke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Dit afwijken, is voor dit plangebied niet aan de orde.

Het grondgebied van dit bestemmingsplan valt onder het regioprofiel Meerlanden en Amsterdam. De regio kan gekarakteriseerd worden als een stedelijk netwerk in een typisch Hollands polderlandschap van kleine veenontginningen en grootschalige

droogmakerijen. De ontwikkeling van Amsterdam heeft vanaf de 13^{de} eeuw een belangrijke invloed op het gebied gehad.

De ligging van deze regio in de noordvleugel van de Randstad betekent een toenemende verstedelijking. Er wordt hierbij gestreefd naar een grootstedelijk, internationaal concurrerend leefklimaat. Cultuur en identiteit spelen hierbij een belangrijke rol. De provincie wil dan ook bestaande culturele kwaliteiten behouden en versterken. Daarnaast wil ze nieuwe identiteiten ontwikkelen op basis van bestaande cultuurhistorische patronen.

Binnen het regioprofiel Meerlanden en Amsterdam is vooral het beleid ten aanzien van de Stelling van Amsterdam voor het plangebied van belang. Dit Unesco-monument en Belvédère gebied is een cultuurhistorische basisstructuur. Een groot aantal delen is beschermd provinciaal of rijksmonument. De provincie heeft een programmabureau Stelling van Amsterdam opgezet om uitvoering te kunnen geven aan het beleid dat is vastgelegd in het Gebiedsprogramma Stelling van Amsterdam 2005-2008. Voor de komende periode tot 2013 is een evaluatie en actualisatie gemaakt. De belangrijkste doelstellingen zijn het behoud van het militair-historisch complex, het vergroten van de publieke toegankelijkheid van het gebied en het vergroten van de economische benutting.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (Gooi- en Vechtstreek, 2000)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland staan geen monumenten in het plangebied aangegeven. Er zijn wel cultuurhistorische lijnen te vinden. De lijn Zijdelveld/Vuurlijn is onderdeel van de 'Stelling van Amsterdam' en is aangegeven als lijn van zeer hoge waarde. Langs de noordgrens van het plangebied loopt een cultuurhistorische lijn van waarde.

Regionaal Verkeer en vervoerplan (2004)

De stadsregio Amsterdam ziet zich geplaatst voor een grote groei van de vervoersvraag. Om dit in goede banen te leiden is het Regionaal Verkeer en vervoerplan opgesteld. De ambities van de regio bestaan uit een economie met internationale concurrentiekracht, een goed sociaal klimaat en een duurzame leefomgeving. Met het Regionaal Verkeer en vervoerplan wordt een flexibele aanpak ingezet, die uitgaat van de sterke kanten van alle vervoersmodaliteiten. Er wordt sterk ingezet op het zo goed mogelijk benutten van bestaande capaciteit, maar aanvullend dient ook de vraag naar mobiliteit beïnvloed te worden. Het RVVP gaat uit van een vijftal strategieën op de volgende punten:

1. een samenhangend netwerk;
2. een gebiedsgerichte aanpak;
3. prijsbeleid;
4. duidelijke keuzes voor leefbaarheid en veiligheid;
5. slagvaardige samenwerking en financiering.

Regionale Woonvisie (2004)

De woningmarkt is niet lokaal, maar regionaal georiënteerd. Daarom is op het niveau van de stadsregio Amsterdam een visie ontwikkeld op het wonen. De visie vormt de inzet voor overleg en afspraken met andere partijen. Op basis van de ambities van de regio zijn vijf ambities voor het wonen benoemd:

1. Kwantitatief: er ligt een bouwopgave en de nieuwbouw en herstructurering moet op gang worden gehouden.
2. Kwalitatief: vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan. Met nieuwbouw en herstructurering moet identiteitsverschillen van de regio en delen daarvan worden versterkt.
3. Vergroting van beschikbaarheid: het aanbod betaalbare huurwoningen is groot, maar de wachttijden zijn lang. De doorstroming op de huurmarkt moet worden bevorderd.
4. Vergrijzing/vergroening: de consequenties hiervan moeten in beeld komen en op lokaal niveau worden opgepakt.
5. Een open woningmarkt: zo weinig mogelijk belemmeringen om de keuzevrijheid te vergroten.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Uithoorn (2009)

De structuurvisie van de gemeente Uithoorn is vastgesteld in 2009. Met behulp van de structuurvisie wil de gemeente dat Uithoorn een aantrekkelijke plaats blijft om in te wonen en werken. Aan de visie hebben het afgelopen jaar veel bewoners en organisaties meegewerkt. De ambitie is om de verschillen van Uithoorn te benadrukken en te versterken.

De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Alle ruimtelijke aspecten van veel verschillende beleidsterreinen komen hierin samen. In de visie is aangegeven dat Uithoorn een gemeente is met twee gezichten verdeeld over vier gebieden:

1. Een tuinstedelijk, economisch gezicht in het noorden.
2. Een landelijk, dorps gezicht in het zuiden.
3. Het overgangsgebied "Langs de Vuurlinie" zonder duidelijk gezicht.
4. "Oud Uithoorn" waarin beide gezichten terug zijn te vinden.

Voor al deze gebieden is bekeken welke ontwikkelingen daar kunnen plaatsvinden en welke kwaliteiten behouden kunnen worden. Daarbij zijn opgaven en projecten opgenomen waar de gemeente de komende jaren aan de slag mee wil gaan.

Economische visie 2020 Samenwerken (2009)

In de Economische visie 2020 zijn de hoofdlijnen van het economische beleid van de gemeente verwoord. Gewenste ontwikkelingen worden hiermee gestimuleerd en gefaciliteerd. Dit gebeurt in samenwerking met belanghebbenden en in regionaal perspectief. De kern van de visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. In de economische visie zijn een zestal pijlers benoemd voor het economisch beleid:

- versterking van de Greenport Aalsmeer;
- herstructurering Bedrijventerrein Uithoorn;
- vernieuwing van de winkelstructuur;
- inspelen op kansen voor recreatie en toerisme;
- functiemenging;
- goed functionerende arbeidsmarkt.

Deze pijlers zijn met elkaar verbonden en zorgen samen voor een sterk economisch bouwwerk. Per pijler is in de economische visie aangegeven wat de beleidsinzet is.

Structuurplan Dorpscentrum Uithoorn (2006)

Op 14 september 2006 heeft de raad van Uithoorn het structuurplan voor de dorpskern van Uithoorn vastgesteld. Vooral de komende omlegging van de N201 heeft hierbij een rol gespeeld. Deze visie ziet in de eerste plaats op de mogelijkheden om de dorpskern opnieuw in te richten ná realisatie van de omlegging. Daarbij wordt mede overwogen of en hoe het dorpscentrum autoluw kan worden gemaakt.

Dit kan invloed hebben op de verkeersafwikkeling in het plangebied van dit bestemmingsplan. Vooralsnog is een en ander echter onderwerp van studie, zodat in dit kader nog geen definitieve uitspraken kunnen worden gedaan.

Bebouwingsleidraad Woningbouw gemeente Uithoorn (2007)

Deze bebouwingsleidraad is in juli 2007 door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De bebouwingsleidraad is een model, waarin algemene en standaard te hanteren uitgangspunten voor de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties van enige omvang in de gemeente Uithoorn zijn opgenomen. De bebouwingsleidraad geeft algemene regels voor planologische procedures, het opstellen van stedenbouwkundige plannen, de woningdifferentiatie en de uitgangspunten van de inrichting van de openbare ruimte zoals wegprofielen, parkeren en openbaar groen. De bebouwingsleidraad geeft op deze manier aan welke wijze van het ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie in Uithoorn gewenst is. Bij de vrijstellingsprocedure rond Buitenhof is hier dan ook rekening mee gehouden.

Intergemeentelijke gebiedsvisie

De intergemeentelijke gebiedsvisie (IGGV) betreft de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer, Uithoorn, Amstelveen en Ronde Venen. De directe aanleiding voor het opstellen van de IGGV is de verlegging van de N201 op het grondgebied van de betrokken gemeenten. Deze verlegging zal ingrijpende ruimtelijke gevolgen hebben voor de genoemde gemeenten, zo ook voor Uithoorn. Naast de ontwikkelingen rondom de N201, staat het gebied onder grote druk van de verstedelijking, zowel vanuit de bestaande kernen als vanuit Schiphol.

Voorts ligt er het vraagstuk van ondermeer de glastuinbouw en de realisatie van goede 'groene' en 'blauwe' verbindingen.

De centrale opgave bij de visievorming is het creëren van een meerwaarde voor de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In het gebied is, uitgaande van de landschappelijke karakteristieken en kwaliteiten, een driedeling aan te geven: het grootschalige landschap van de Haarlemmermeerpolder, de uitgestrekte veenweidegebieden van de polder Mijdsrecht, en ingeklemd tussen de boezemlanden van Aalsmeer en de Amstel, een conglomeratie van kleinschalige polders. De driedeling heeft geleid tot een concept waarin het Productielandschap, de Parkstad en de Natte Cel zijn benoemd. Deze eenheden kunnen zich ontwikkelen en elkaar versterken. Het concept impliceert een herindeling van de belangrijkste functies binnen het studiegebied: werken (Schiphol gebonden) en glas naar de Haarlemmermeerpolder, wonen, werken en recreëren in de Parkstad en rust, ruimte en natuur in de Natte Cel. Uithoorn en het plangebied Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o. horen bij de Parkstad.

Binnen de kaders van deze driedeling is het landschappelijk casco vormgegeven dat zowel het groenblauwe raamwerk, het infrastructurele netwerk en daaraan gekoppeld een globale verstedelijkingsrichting omvat.

Het groenblauwe raamwerk

Het groenblauwe raamwerk is een regionale groenstructuur met betekenis voor water, natuur en recreatie. Het vormt het landschappelijke casco binnen de driedeling Parkstad, Productielandschap en de Natte Cel en bestaat uit drie lagen. De eerste laag wordt gevormd door de landschapselementen van de Amstel, Drecht en ringvaart en daaraan gekoppelde bovenlanden en grote plassen als de Westeinder en Vinkeveense plas. De tweede laag wordt gevormd door de aanleg van dwarsverbindingen tussen die grote landschapselementen.

Naast een bedding voor blauwe en groene functies, vormen de strips het ontwikkelingskader voor de nadere uitwerking van het parkstad principe. De Stelling van Amsterdam vormt in dit kader een belangrijk aanknopingspunt. De derde laag wordt gevormd door de lange lijnen in het landschap, veelal de ontginningsassen en hoofdwaterlopen in de polders. Deze lijnen rijgen de strips aaneen.

Infrastructureel netwerk

Wat betreft de beheersing van de automobiliteit gaat het IGGV uit van het Masterplan N201. Hierin is onder andere de realisatie van een goede verbinding vanaf Uithoorn richting het rijkswegennet opgenomen. Dit betreft onder meer de verlegging van de N201.

Met betrekking tot openbaar vervoer is onder meer de aanleg van de zijtak van de Zuid-Tangent van belang. Voor het plangebied betreft het de realisatie van een hoogwaardig OV-systeem tussen Amstelveen en Uithoorn. Dit betreft onder andere de 4^e fase van de busbaan in Uithoorn.

Globale verstedelijkingsrichting

De verstedelijkingsrichting zal zich doorzetten in de ruimte tussen Amstelveen en Uithoorn, begrensd door de Bovenkerkerweg. Voor de periode tot 2010 door de afronding van de bestaande bouwlocaties en aan de stadsranden. In de periode daarna is de transformatie van glas naar woon- en werkgebied in de Noorder Legmeerpolder voorzien.

Welstandsnota voor de gemeente Uithoorn (2004)

Thamerdal is een uitbreidingswijk uit de jaren vijftig van de vorige eeuw aan de oostzijde van de Provinciale weg. De wijk is ontwikkeld op basis van een stedenbouwkundig plan met rechthoekige stroken laagbouw en er bevinden zich geen bijzondere cultuur-historische waarden. Het beleid voor het gebied is terughoudend en gericht op beheer van de basiskwaliteit. Het Thamerdal en het Burgemeester Kootpark vallen onder regulier welstandsbeleid.

Zicht op groen (1999)

De beleidsnota bevat het plan voor de ontwikkeling van het openbaar groen in de gemeente Uithoorn.

Thamerdal is gebouwd vanuit de tuinstadgedachte: veel aandacht voor openbaar groen, direct grenzend aan de voorgevel. Het openbaar groen ligt geconcentreerd langs vier singels die loodrecht op de Prinses Christinalaan uitkomen. Er hebben geen inrichtingsaanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de gewijzigde verkeerssituatie en nieuwbouw aan de westzijde van Thamerdal.

Gewenste groenontwikkelingen zijn:

- samenhangende boomstructuur verder ontwikkelen of versterken langs de belangrijkste ontsluitingswegen de Prinses Christinalaan, Admiraal Tromplaan en Boerlagelaan;
- de accentplek aan de Dreeslaan vernieuwen met behoud van de monumentale bomen en jeu de boules baan;
- natuurlijk groen ontwikkelen langs water in de wijk.

2.4 Conclusie

Uithoorn is onderdeel van de Randstad Holland, een nationaal stedelijk netwerk waarbinnen de komende jaren grote vraag zal zijn naar ruimte om te wonen en werken. Dat geldt in het bijzonder voor de Stadsregio Amsterdam, waar Uithoorn deel van uitmaakt. Door samenwerking met andere gemeenten via de Stadsregio en de Metropoolregio Amsterdam kunnen gemeentegrensoverschrijdende projecten worden opgepakt, zoals de busbaan en de omlegging van de N201.

Aan het grootste deel van de vraag naar woningbouw zal voldaan moeten worden door nieuwe uitleglocaties met het accent op groene woonmilieus. De eerder (via een vrijstelling) toegestane ontwikkeling van de locatie Buitenhof wordt met dit bestemmingsplan juridisch- planologisch vastgelegd, waarmee het bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o. op enkele ondergeschikte (ver)nieuwbouwontwikkelingen na, een conserverend karakter heeft, dat goed past binnen het ruimtelijk beleid.

Het plangebied valt volledig binnen het bestaand bebouwde gebied uit de structuurvisie. De begrenzing loopt voorbij de zuidelijke grens van het plangebied.

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in gebouwen of werken die de maximale hoogte van het LIB overschrijden, noch voorziet het plan in functies die in het kader van het LIB zijn aangewezen als 'vogelaantrekkelijk'. Als zodanig wordt met dit bestemmingsplan voldaan aan het bepaalde in het LIB.

Ten slotte past het plan ook binnen het gemeentelijke beleid, waarin gestreefd wordt naar behoud van de groene kwaliteit van bestaande woonwijken.

3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe Uithoorn zich in de loop der jaren ontwikkeld heeft en wat de ruimtelijke structuur van het dorp is. Daarnaast komen functionele aspecten aan de orde: wonen, werken, verkeer en voorzieningen.

3.1 Historische context

Uithoorn ligt langs de Amstel, in het oude veenontginningsgebied tussen de Westeinderplassen en de Vinkeveense Plassen. Uithoorn wordt in het zuidoosten begrensd door de rivier de Amstel. Iets ten zuiden van de oude kern van Uithoorn komen de Kromme Mijdsrecht en de Amstel samen.

Uithoorn is gelegen in een gebied dat van oorsprong moeras was. Uithoorn ontstond in de middeleeuwen als rivierdorp aan de oever van de Amstel. Uithoorn maakte onderdeel uit van Gooiland, een zogenaamde heerlijkheid die sinds de 14^e eeuw onderdeel heeft uitgemaakt van het Graafschap Holland.

De naam Uithoorn (oorspronkelijk 'Ute Hoirne') betekent de 'uithoek' en wil zeggen het uiterste stukje land tussen het Zijdelmeer en De Amstel. Door de turfwinning in het veengebied achter de rivierendijk ontstonden veenplassen.

In de 18e en de 19e eeuw volgde de droogmaking van deze plassen waarmee land op water werd veroverd. Zo viel rond 1770 de Bovenkerkerpolder droog, in 1851 de Thamerbinnenpolder, in 1877 de Noorder Legmeer en in 1883 de Zuider Legmeer. Er vestigen zich agrarische bedrijven en daardoor kreeg de ontwikkeling van Uithoorn een nieuwe aanzet. In deze periode ging Uithoorn onderdeel uitmaken van de stelling van Amsterdam.

De ontwikkeling van Uithoorn kwam in 1915 goed op gang door de aansluiting op het spoornet (treinverbinding Haarlem-Nieuwersluis) en door de voltooiing van de provinciale weg Haarlem-Hilversum in 1942.

Na 1945 ontwikkelde Uithoorn zich in hoog tempo. Deze ontwikkeling was vooral het gevolg van de sterk economische groei in het zuidelijk deel van de regio Amsterdam. In verband met huisvestingsproblemen van de werknemers in deze regio werden vanaf 1950 tot in de 70'er jaren in een constante stroom veel woningen gebouwd. Daardoor steeg het inwonertal van Uithoorn van ongeveer 6.000 inwoners in 1950 naar 26.829 in 2005.²

² www.uithoorn.nl/over_uithoorn/geschiedenis en www2.zuid-holland.nl/onderwerp/drgg/gouw/gouw3.html

De kern Uithoorn is opgebouwd uit een aantal woonwijken:

- het 'oude' dorpscentrum aan de Amstel;
- Thamerdal (circa 1960);
- Zijdelwaard (circa 1970);
- De Legmeer (circa 1975);
- Meerwijk-Oost (circa 1985) en;
- Meerwijk-West (circa 1995).
- Burgemeester Kootpark (circa 1999);
- Buitenhof.

De woonwijken Thamerdal, Zijdelwaard en De Legmeer zijn gebouwd in uitgeveende en daarna drooggelegde veenplassen.

3.2 Ruimtelijke structuur

Inleiding

Thamerdal is de eerste grote naoorlogse uitbreidingswijk van Uithoorn. De wijk ligt 'achter' de historische kern van Uithoorn en kenmerkt zich door een van noordwest naar zuidoost lopende structuur, evenwijdig aan de oude slagenstructuur (de 'Tochten'). Thamerdal wordt omgeven door de oude kern in het zuidoosten, het Zijdelmeer in het zuidwesten en de wijken Zijdelwaard en De Legmeer en het bedrijventerrein Uithoorn in het noordoosten. De wijk Thamerdal is gelegen in de voormalige Thamerbinnenpolder. Vanwege de lage ligging van de polder werd het nieuwe woongebied het 'Thamerdal' genoemd.

De stedenbouwkundige structuur van Thamerdal is geënt op de 'tuinstadgedachte', die in de 19^e eeuw is ontwikkeld door de Brit Ebenezer Howard. De tuinstadgedachte was een reactie op de ellendige huisvesting van arbeiders in de industriesteden. Howard pleitte voor kleine tuinsteden op enige afstand van de moederstad, waarin de voordelen van het platteland (frisse lucht, gemeenschap, ruimte) en van de stad (werk, inkomen, voorzieningen) worden gecombineerd.

Wieger Bruin, die het ontwerp voor Thamerdal tekende, greep de tuinstadgedachte aan voor het ontwerp. In de 'tuinstad' Thamerdal is er veel openbaar groen, zijn de bouwblokken en de straten open (geen wandwerking), en hebben de woningen zicht op het groen. De woningen zijn grondgebonden en zijn eenvoudig van opzet (met name ingegeven door de noodzaak om zuinig om te gaan met de schaarse bouwmaterialen in die tijd). Binnen de stedenbouwkundige structuur van Thamerdal werd ruimte gereserveerd voor voorzieningen als scholen en winkels. Er was verder ruime aandacht voor de voetganger. Thamerdal verwierf na verloop van tijd (inter)nationale bekendheid.

Methode Lynch

De hoofdstructuur van het plangebied laat zich het best beschrijven via de zogenaamde "methode Lynch". Deze methode gaat uit van een beschrijving van het plangebied aan de hand van grootschalige typerende elementen en het gebruik. Deze elementen bestaan uit routes, oriëntatiepunten, grenzen, districten en knooppunten. Routes worden gevormd door de (hoofd)verkeersstructuur. Bij oriëntatiepunten moet in het bijzonder worden gedacht aan beeldbepalende hoogbouw of solitaire bebouwing in een open landschap.

Een oriëntatiepunt kan ook worden gevormd doordat er sprake is van afwijkend gebruik ten opzichte van de omgeving. Grenzen kunnen zowel functioneel als stedenbouwkundig zijn. Een grens kán een barrière (een grens in het gebied die fysiek moeilijk kan worden overschreden, zoals een spoorlijn) vormen, maar dit hoeft niet altijd het geval te zijn. Districten zijn te beschrijven als gebieden met een grote onderlinge samenhang, waarbij zowel functie als de bebouwde omgeving een rol kan spelen. Knopen zien op het samenkomen van een aantal stromen, in het bijzonder verkeersstromen. De methode Lynch vertaalt zich in een kaartbeeld, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Routes

De routes in en rond het plangebied worden gevormd door de hoofdverbindingen van de N201, de busbaan en de Thamerlaan/Prins Bernhardlaan. De N201 loopt aan de zuidwestzijde door de wijk. De hoofdontsluiting vanaf deze provinciale weg zijn de Admiraal van Ghentlaan, de Zijdelweg en de Thamerlaan. Dwars op de Zijdelweg en parallel aan de N201 is de Prinses Christinalaan ook een ontsluitingsweg in de wijk Thamerdal.

Ontsluiting van het plangebied met de omgeving vindt via deze wegen plaats, uitgezonderd de busbaan (ontsluiting met openbaar vervoer). De secundaire verkeerstructuur in de wijk Thamerdal bestaat uit de Boerlagelaan, Prinses Christinalaan, Thorbeckelaan/Admiraal de Ruyterlaan, Admiraal van Ghentlaan en de Admiraal Tromplaan. Opvallend is de orthogonale structuur van de wegenopbouw, die ook op lager niveau gehandhaafd blijft. Dit is vooral van belang voor het langzaam verkeer. Speciale routes voor langzaam daarom weinig aanwezig. Noemenswaardig zijn de aansluitingen onder de busbaan naar het bedrijventerrein en het fietspad bij het busstation.

Oriëntatiepunten/ knooppunten

In het plangebied is een aantal hoogteaccenten aanwezig, die zich concentreren rond de kruising Zijdelweg/ N201. Het betreft hier het hotel, een kantoorgebouw, een aantal woontorens en de kantoortoren van Connexxion. In het park Krayenhoff staat daarnaast een 'zwevende toren', die behouden blijft bij de herontwikkeling van dit gebied. Door de concentratie van deze punten rond de kruising is hier sprake van een stedenbouwkundige concentratie, die zich ook functioneel uitdrukt. In dit gebied is sprake van een sterk gemengd ruimtegebruik, zowel commercieel, recreatief (zwembad) als maatschappelijk (brandweerkazerne en ROC (Thamencollege)).

Grenzen

Aan de noordoostrand van het plangebied is een sterke barrière gelegen, die wordt gevormd door de busbaan. Deze weg vormt in ruimtelijke en functionele zin een grens tussen het woongebied van Thamerdal en de overige gebieden ten noordoosten hiervan. Een minder sterke barrière wordt gevormd door de N201. Het intensieve gebruik vormt hier de grootste beperking, fysiek en visueel is de weg echter beter 'oversteekbaar'.

Districten

Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig wordt verreweg het grootse vlak gevormd door de wijk Thamerdal. Deze wijk kent een orthogonale structuur en een duidelijke hiërarchische opbouw in wegenstructuur. Deze opbouw is zeer typerend voor de tijd waarin deze wijk werd gebouwd, en is in vele steden en dorpen in Nederland te herkennen. Door deze opbouw is Thamerdal gemakkelijk toegankelijk en doorsteekbaar, hoewel de barrières aan beide zijden de toegankelijk van en naar andere delen van Uithoorn wel beperken. Opvallend is verder dat het openbaar gebied verhoudingsgewijs vrij groot is, zeker in vergelijking met bijvoorbeeld binnensteden, of wijken die in de jaren '80 zijn gebouwd. Het openbaar gebied bestaat voor een belangrijk deel uit water en groen. De wijk kent heeft door haar opbouw en inrichting een open karakter. Dit houdt in dat ontwikkelingen aan de rand van deze wijk, in stedenbouwkundige zin, invloed kunnen hebben op Thamerdal zelf. Thamerdal is gelegen tussen twee verbrede watergangen (Tochten). De noordoostelijke tocht wordt begeleid door de Oude Spoorbaan. De zuidwestelijke tocht wordt begeleid door de provinciale weg N201. Thamerdal bestaat uit vier delen, die als zodanig herkenbaar zijn in het beeld van de wijk. De delen zijn (in volgorde van ontwikkeling) bekend als Thamerdal I, II, III en IV.

In tegenstelling hiermee kent de bebouwing van het Burgemeester Kootpark een veel meer gesloten structuur. Het hof, maar ook de ontsluiting door middel van een ringstructuur draagt hier aan bij. De wijk is meer naar binnen gericht. Hierdoor is de wijk minder open dan Thamerdal. Dit komt mede tot uitdrukking door het feit dat het openbaar gebied hier verhoudingsgewijs veel kleiner is dan in Thamerdal en vooral bestaat uit de ontsluitingen. De grens tussen openbaar en privé is sterk geaccentueerd. Het Burgemeester Kootpark is, door haar opbouw, minder gevoelig voor ontwikkelingen in de omgeving. Het plandeel Burgemeester Kootpark is op te delen in het deel 'villagegebied' en het deel 'hofjes'. Het betreft hier een recente ontwikkeling binnen de gemeente Uithoorn die eind jaren '90 haar weerslag heeft gekregen. De hofjes vormen het centrale deel van het Burgemeester Kootpark, en vormen op zichzelf weer een superblok. Het betreft hier grondgebonden woningen van maximaal drie lagen. De villa's zijn in een ring rond dit 'grote hof' gelegen. Architectonisch wordt voor de villabebouwing aangesloten op de 'jaren '30' stijl. De bebouwingsdichtheid is relatief groot doordat een aantal villa's geschakeld is gebouwd.

Een bijzonder accent in de stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt verder gevormd door de historische lintbebouwing aan de zuidwestzijde van de N201 (Zijdelveld). Het betreft hier vrijstaande bebouwing op relatief grote kavels. Er is hier sprake van een variatie in dichtheid en opbouw. Een duidelijke hiërarchie is niet aan te geven, hoewel richting de Thamerlaan/Prins Bernhardlaan de dichtheid toeneemt en de 'korrel' kleiner wordt. Er zit een duidelijke scheiding tussen het gedeelte nabij het "hotel", richting Zijdelweg is de bebouwing veel ruimer van opzet (villa's), terwijl richting de Thamerlaan de bebouwing dichter op elkaar dan wel aaneengebouwd is. De begraafplaats vormt het kantelpunt in de ruimtelijke structuur. Door de lintstructuur zijn individuele gebouwen gevoelig voor veranderingen in de omgeving, het lint als geheel is dit echter niet of nauwelijks.

Functioneel

Functioneel is het plangebied in de eerste plaats een woonwijk, hoewel langs de Thamerlaan/Prins Bernhardlaan, aan het einde van de Zijdelveld, sprake is van een menging van functies, waaronder een begraafplaats. In de wijk Thamerdal zijn enkele wijkondersteunende functies (scholen, kinderopvang, eerstelijns medische zorg, winkelstrip) aanwezig. Deze functies hebben een kleine uitstraling op de omgeving. Het belangrijkste functionele zwaartepunt wordt gevormd door het gebied rond de kruising Zijdelweg/N201, waar diverse bedrijven, een kantoor een hotel en enkele maatschappelijke functies zijn gevestigd. Onderling bestaat er weinig samenhang tussen de functies.

Conclusies

In het algemeen kan worden gesteld dat het plangebied, hoewel dit voor een deel planmatig (Thamerdal en Burgemeester Kootpark) tot stand is gekomen, een weinig samenhangend karakter kent tussen de verschillende districten. Voor zover er sprake is van samenhang in het plangebied is dit het resultaat van de harde begrenzing aan de buitenranden, welke het plangebied duidelijk begrenst ten opzichte van de omgeving.

Hiermee is overigens niet gezegd dat ingrepen in het gebied geen gevolgen kunnen hebben. Vooral in en rond het 'tuinstaddeel' Thamerdal dient voorzichtig om te worden gegaan met ingrepen in de ruimtelijke en functionele structuur die de orthogonale structuur en het beeld als 'tuinstad' aan kunnen tasten. Dit geldt in mindere mate voor de bebouwing in het lint langs Zijdelveld. In dit lint dient met name rekening te worden gehouden met de 'korrel' van de bebouwing ten opzichte van de rest van het lint. Op zich is hier overigens wel meer ruimte voor enigszins afwijkend gebruik ten opzichte van de overwegende woonfunctie. Voor zover in het gebied voornemens bestaan voor een herontwikkeling c.q. herstructurering, dient vooral gekeken te worden naar het gebied rond de kruising Zijdelweg/N201. Hier is ruimte voor verbetering in de samenhang in zowel functioneel als ruimtelijk opzicht.

3.3 Bedrijven en voorzieningen

Er bevinden zich verschillende bedrijven en voorzieningen in het plangebied. In het Burgemeester Kootpark zijn een aantal autobedrijven gevestigd. In Thamerdal is op verschillende plekken bedrijvigheid aan huis (advocaten, financieel adviseurs, fotograaf) te vinden. Deze zijn in dit overzicht niet opgenomen. Voor een overzicht van de ligging van de functies wordt verwezen naar de bijgevoegde figuur 3.

Dienstverlening

Bank aan de Sportlaan 10

Advocatenkantoor aan de Admiraal van Ghentlaan 59

Verhuurbedrijf (marktkramen e.d.) aan het Zijdelveld 30

Kapper aan de Johan de Witlaan 50

Financiële dienstverlening aan de Prinses Christinalaan 125

Busremise, tevens vrachtwagenwerkplaats aan de Sportlaan 15

Detailhandel

Fotopersbureau De Savorin Lohmanlaan 9
Elektronicazaak aan de Admiraal Tromplaan 65-67
Winkelruimte aan de Prinses Christinalaan 121 (leeg)
Bakker aan de Prinses Christinalaan 123
Slagerij aan de Prinses Christinalaan 135

Horeca

Hotel aan de Thamerhorn 1
Cafetaria, Italiaans restaurant en Japans restaurant aan het Cort van de Lindenplein
Snackbar aan de Prinses Christinalaan 125
Horecaruimte aan het Zijdelveld 54 (leeg)

Overige bedrijvigheid

Tankstation aan de N201
Tankstation aan de Zijdelweg 51-53
Aannemingsbedrijf aan de Zijdelveld 19
Autobedrijf aan de Sportlaan 17
Autobedrijf aan de Sportlaan 29
Autobedrijf aan de Zijdelweg 53

Scholen en kinderopvang

Basisschool de Regenboog aan de Kuyperlaan 50
Scholengemeenschap Thamen aan de Zijdelweg
School voor speciaal onderwijs aan de Johan de Witlaan 83
Naschoolse opvang/kinderdagverblijf tevens aan de Prinses Margrietlaan 86
Kinderdagverblijf aan het Zijdelveld 23
Peuterspeelzaal Prinses Christinalaan 120

Zorg

Dierenartsenpraktijk aan de Marijnenlaan 46
Logopedie/Mensendieck/verloskundige/mondhygiëne/fysiotherapie aan de Prinses Margrietlaan 86
Tandprotheticus aan de Prinses Christinalaan 133
Huisartsenpraktijk aan het Cort van de Lindenplein
'Ons tweede thuis' begeleid wonen aan de Admiraal de Ruyterlaan, tevens gevestigd aan het Zijdelveld.

Cultuur

Kunstencentrum aan de Prinses Christinalaan 120

Maatschappelijke voorzieningen

Begraafplaats aan het Zijdelveld
Brandweer aan de Sportlaan
Zwem- en Polovereniging De Amstel Sportlaan 80
Buurthuis Ponderosa

Recreatie

Zwembad aan de Sportlaan 66

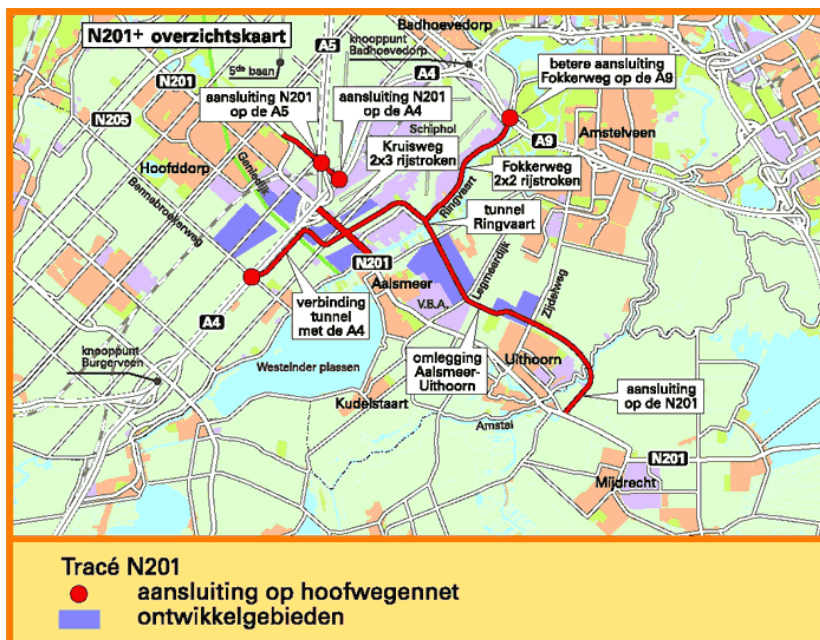
Jeu de boulesbaan aan de Dreeslaan



Figuur 2: Bedrijven en voorzieningen in het plangebied (inclusief gebied Park Krayenhoff)

3.4 Verkeer en vervoer

Het plangebied wordt omringd en doorsneden door een aantal belangrijke verkeersaders. De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de provinciale weg N201 en de Zijdelweg. Voor de ontsluiting van het Thamerdal is vooral de Prinses Christinalaan van belang. Het Burgemeester Kootpark wordt ontsloten via de Sportlaan en vanaf 2007 via de rotonde op de N201/Faunalaan. Buitenhof wordt via de rotonde op de N201/ Faunalaan ontsloten.



Figuur 3: De verlegging van de N201

De rotonde op de N201/Faunalaan is eind juli 2006 opengesteld. Er komt een verbinding naar het zuiden naar het gezondheidscentrum met een fietsverbinding naar de Vuurlijn, een verbinding naar het noorden naar het Burgemeester Kootpark, Buitenhof en Legmeer-West met fietsverbindingen.

De plannen voor de omlegging van de N201 zijn in uitvoering. Zodra de omlegging gereed is, zal dit positieve gevolgen hebben voor de verkeersdruk op het deel van de N201 dat in het plangebied ligt. Op welke wijze hiermee zal worden omgegaan is thans onderwerp van studie.

Openbaar vervoer

In de wijk Thamerdal ligt het busstation van Uithoorn. Dit is een B-knooppunt voor openbaar vervoer (op basis van OV-Visie van de stadsregio). Dit busstation is ontsloten via een vrijliggende busbaan richting het zuidoosten (geen onderdeel van het plangebied). Richting het noordwesten is een vrijliggende busbaan geprojecteerd.

Langzaam verkeer

De voetgangers en fietsers maken gebruik van de bestaande wegenstructuur. Langs de hoofdverkeersontsluitingen liggen vrijliggende fietspaden, elders is sprake van menging van verkeersvormen. Van en naar het busstation liggen diverse vrijliggende fietspaden.

De toeleidende routes voor langzaam verkeer zijn van belang voor het functioneren van het openbaar vervoer.

4 RECENTE ONTWIKKELINGEN

Aan de westzijde van Uithoorn, aan weerszijden van de provinciale weg N201, hebben drie terreinen een functieverandering ondergaan. Hier is de bedrijfsfunctie komen te vervallen. Het gaat om het terrein van computerfabrikant IBM ten zuiden van de provinciale weg, het aangrenzende terrein waar zich voorheen tuincentrum Telstar bevond en het voormalige bedrijf Wahlen aan de noordkant van die weg.

Ontwikkelingen in de omgeving

De locaties van IBM en Wahlen leenden zich bij uitstek voor een herontwikkeling met woningbouw, als afronding van de woningbouwlocatie Legmeer-West en aan de Stelling van Amsterdam, als overgang naar het open agrarische gebied. In opdracht van Woongroep Holland en UBA Projectontwikkeling zijn plannen vervaardigd voor het IBM-terrein ('Park Krayenhoff', maart 2004), terwijl op het terrein van Wahlen het woningbouwplan 'Buitenhof' (9 juni 2004) is gerealiseerd. De ontwikkelingen sluiten prima aan bij de transformatie van de provinciale weg N201; door de noordelijke omleiding van deze weg worden de mogelijkheden voor een aangenaam woonklimaat aan deze weg verruimd. Bovendien bevinden de terreinen zich volledig binnen het bestaand bebouwde gebied.

Het terrein direct ten westen van het IBM-terrein, waar voorheen het tuincentrum Telstar BV was gevestigd, is de locatie waar nu ziekenhuis Amstelland uit Amstelveen een multifunctioneel gezondheidscentrum heeft gerealiseerd. Zij kunnen hierbij inspelen op de trend, waarbij patiënten vragen om "gezondheidszorg op maat". Dat centrum wordt, net als Buitenhof, ontsloten via een rotonde in de provinciale weg.



Figuur 4: Ontwikkelingsgebieden (Krayenhoff en Gezondheidscentrum buiten het plangebied)

Buitenhof

Op het voormalige terrein van Wahlen is het woongebouw Buitenhof gerealiseerd. Het gebouw vormt aan de N201 een entreepunt van Uithoorn. Het gebouw vormt een voorbode van de te ontwikkelen woonwijk Legmeer-West en heeft tevens een entreefunctie voor de woonwijk in wording. Het betreft een gebouw naar een ontwerp van Klunder Architecten uit Rotterdam (definitief ontwerp, 2006). Het staat in een royale, groene setting.



Vooraanzicht van het appartementencomplex Buitenhof

Het is een ellipsvormig gebouw, met de lange zijde evenwijdig aan de provinciale weg. Door de bolle kant van het voorgestelde gebouw wordt bij het passeren de totale lengte van het gebouw niet als zodanig ervaren. De hoofdontsluiting voor auto's is vanaf de aan te leggen ontsluiting voor plan Legmeer-West op de N201 (een rotonde). Deze ontsluiting wordt tevens gebruikt door het langzame verkeer. Het fietspad zal aan de westzijde van het gebouw weer aansluiting vinden op het bestaande fietspad langs de provinciale weg. Dit pad kan eveneens gebruikt worden in geval van calamiteiten. Het gebouw telt overwegend drie bouwlagen. Op de koppen telt het gebouw vier lagen (opbouw voor de penthouses). Door de opzet van het gebouw is elke zijde openbaar dat een grote mate van sociale veiligheid meebrengt. Het complex bestaat uit 90 woningen, waarvan 38 appartementen, 48 eengezinswoningen en 4 penthouses. Hiermee wordt voldaan aan de gedifferentieerde woningbehoefte in Uithoorn.

Het gebouw is naar binnen gericht in verband met de geluidsbelasting van de omgeving. Rust voor de bewoners is op deze wijze verzekerd in het geluidsluwe binnenhof. De binnenplaats wordt ingericht als een binnengebied waaraan elke woning zijn terras of tuin heeft. De woningen in het midden hebben tuinen en bergingen op de binnenplaats. De woningen aan weerszijden hiervan hebben een overhangend dakterras met hieronder ruimte voor parkeerplaatsen. De binnenplaats is op twee plekken te bereiken voor het autoverkeer.

Het terrein rondom het gebouw wordt ingericht met veel groen en water, in aansluiting met de ecologische zone aan de oostzijde van het terrein. Elf procent van het bijna 2.3

hectare groot terrein is gereserveerd voor water. Op de kop van het complex wordt in aansluiting op de groene zone, een vijver gerealiseerd.

Langs de oostzijde van het terrein, langs de nieuw aan te leggen verbinding van Legmeer-West loopt een groene zone, met een wisselend beeld van de begroeiing. Er worden in totaal circa 150 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan zijn in de voorstellen 82 in het gebouw opgenomen ten behoeve van de bewoners. Dit parkeren heeft plaats 'uit het zicht'. Voor bewoners en bezoekers is er aan de busbaanzijde parkeergelegenheid (68 parkeerplaatsen) gereserveerd, met een royale keermogelijkheid.

Uitbreiding hotel Thamerhorn

Het huidige hotel is gezien zijn grootte in zijn huidige vorm niet meer levensvatbaar. Hoewel het hotel samenwerkt met andere hotels in de provincie, is vanwege de afstand tussen de hotels een goed functioneren niet meer mogelijk. Het huidige hotel heeft 38 kamers. Om tot een gezonde exploitatie van het hotel in Uithoorn te komen zijn minimaal 65 hotelkamers benodigd van een goede kwaliteit.

Het huidige hotel voldoet niet volledig aan de huidige eisen. Zo zijn 8 kamers te klein en is de huidige restaurantfaciliteit te klein om de hotelgasten en de oudere bewoners van de serviceflat Thamerhorn te bedienen. In de markt is vraag naar het geven van meerdaagse kleinere seminars op één locatie. Momenteel beschikt het hotel niet over zaalruimte(n) en kan daardoor deze faciliteit gecombineerd met een of meer overnachtingen niet aanbieden.

Dit voorgaande maakt dat de exploitant van het hotel in samenwerking met de eigenaar van het onroerend goed een plan heeft opgezet om het huidige hotel te verbeteren en uit te breiden om tot een groter herkenbaarder en beter toegankelijk hotel te komen, met daarin opgenomen ondersteunende faciliteiten als restaurant en zaalruimte(n). Het gebouw heeft nu slechts twee bouwlagen. Er komen extra verdiepingen op het gebouw, tot een maximale bouwhoogte van 17 meter. De afstand tot de gevels van de woningen aan de Colijnlaan blijft minstens 20 meter (15 meter tot de erfgrans) en tot de gevels van de woningen aan de Schermerhornlaan 43 tot 50 meter. De effecten op de bezonning van de omliggende gebouwen zijn gering. In de bijlage zijn bezonningstekeningen opgenomen.

Met betrekking tot de verkeersbewegingen kan het volgende worden opgemerkt. Er zullen geen negatieve effecten zijn op de verkeersafwikkeling. De verkeersbeweging van dit type cliënt is niet frequent. Ook is er geen sprake van echte piekverkeersbewegingen veroorzaakt door de hotelgasten. Zij komen en vertrekken namelijk geleidelijk. De aankomsttijden lopen van het eind van de middag t/m eind van de avond, waarbij later op de avond de nadruk ligt op aankomst per taxi. De vertrektijden lopen ook over een langere tijdsperiode.

Het hotel wordt direct ontsloten op een doorgaande weg in Uithoorn: de Prinses Christinalaan. Dit gedeelte van de Prinses Christinalaan kent in de toekomstige situatie aanzienlijk minder verkeersbewegingen door de omlegging van de N201. Het aantal motorvoertuigen per etmaal neemt hier naar verwachting af van 7883 (2009) tot 5600 in 2020 (M+P Raadgevende adviseurs, Onderzoek geluid- en luchtkwaliteit, Wegaanpassing Zijdelweg-Zuid Uithoorn, 21 december 2009). De toename als gevolg

van de uitbreiding van het hotel doet deze afname niet teniet. Dit betekent dat ondanks de toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de uitbreiding van het hotel, de toekomstige verkeersintensiteiten op de Prinses Christinalaan (en op de Zijdelweg) aanzienlijk lager zijn dan in de huidige situatie.

Het leeuwendeel van de doordeweekse gasten is zakelijk. Van de gasten komt gemiddeld circa 55% met eigen vervoer, waarbij vaak meerdere gasten gebruik maken van 1 auto. De overige gasten komen met het openbaar vervoer of maken gebruik van de shuttlebus van het hotel. Omdat het hotel niet altijd vol zit, is de praktijk dat er dagelijks circa 20 auto's gebruik maken van de eigen parkeerfaciliteit. Alle benodigde parkeerruimte wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Gezien de voorziene stijging van het aantal hotelkamers van 38 naar 65 is het niet te verwachten dat er veel extra verkeersbewegingen zullen komen. De verwachte verkeersproductie is twee ritten per kamer per etmaal (vertrek in de ochtend en aankomst in de avond). Met een toename van 27 kamers betekent dit een toename van 54 verkeersbewegingen. Daarnaast zullen er nog gasten gebruik maken van de hotelfaciliteiten, zonder overnachting. Een schatting is dat de uitbreiding van het hotel 100 tot 150 verkeersbewegingen per etmaal extra oplevert. De toename van verkeersbewegingen is in elk geval veel kleiner dan de afname als gevolg van de omlegging van de N201.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten. Daarbij komen bodemkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit, water, beschermde natuurwaarden en externe veiligheid aan de orde. Belangrijk is om op te merken dat voor bestaande gebieden kan worden volstaan met een beschrijving van de huidige situatie. Voor nieuwe ontwikkelingen moet ook beschreven worden wat de gevolgen voor de ontwikkelingen zijn voor de relevante milieuaspecten. De planvorming voor Buitenhof is inmiddels rond, zodat in principe kan worden volstaan met een kwalitatieve beschrijving. Ten behoeve van de leesbaarheid is er echter voor gekozen in de beschrijving van de milieuaspecten een splitsing te maken in de bestaande gebieden en het gebied van Buitenhof en de kleinschalige ontwikkelingen, daar waar relevant.

5.2 Bodem

Het aspect bodem ziet op eventuele vervuiling van de bodem. Dit speelt vooral in ontwikkelingsgebieden, omdat ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als de bodemkwaliteit de vestiging van de beoogde ontwikkeling toelaat. Indien dit niet het geval is, zal eerst gesaneerd moeten worden voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Hierbij is van belang dat de bodemkwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van de aard van de beoogde ontwikkeling. Voor gronden die in aanmerking komen voor woningbouw gelden strengere eisen dan voor gronden die bestemd zijn voor wegaanleg.

Bestaande gebieden

Voor de bestaande gebieden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht. Wel beschikt de gemeente over een bodemkwaliteitskaart uit 2000.³ Uit dit onderzoek (het gaat hier om een zogenaamde 'historische analyse', gebaseerd op archiefinformatie en eerder uitgevoerde bodemonderzoeken) blijkt dat de bodem in het grootste deel van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie, i.c. het wonen. Wel is er in algemene zin sprake van overschrijding van de streefwaarde. Dit heeft echter geen gevolgen voor milieu of gezondheid. Met betrekking tot Buitenhof wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek nodig is, mocht hier in het kader van herinrichting c.q. functiewijziging aanleiding toe zijn.

Buitenhof

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het terrein Buitenhof is in 1992 bodemonderzoek uitgevoerd.⁴ Daarbij zijn diverse verontreinigingen aangetoond. De gehalten betreffen hoofdzakelijk immobiele verontreinigingen met zware metalen, PAK en asbest in de bovengrond.

3 Bodemkwaliteitskaart Uithoorn, Grondslag milieukundig adviesbureau B.V., d.d. 16-08-2000.

4 Tuincentrum Telstar BV, Evaluatierapport bodemsanering Tuincentrum Telstar te De Kwakel' (augustus 1992).

De oorzaak is waarschijnlijk te relateren aan diverse (bedrijfs)activiteiten door de jaren heen op het terrein. De onderzoeksresultaten gaven formeel aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Er is inmiddels een saneringsplan opgesteld en uitgevoerd. Bij beschikking van 19 januari 2006 heeft de provincie ingestemd met dit saneringsplan. De sanering is inmiddels uitgevoerd, zodat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Water

5.3.1 Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook het proces van de watertoets gevolgd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De uitvoerende taken van AGV worden verricht door Waternet. Over het bestemmingsplan, de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen en de effecten daarvan op het watersysteem is overleg gevoerd met de uitvoerende waterbeheerder (Waternet).

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op het vigerende waterbeleid, de huidige waterhuishoudkundige situatie en de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding.

De inrichting van het watersysteem ter plaatse van de ontwikkelingslocaties komt niet aan de orde in deze paragraaf aangezien voor deze locatie (Buitenhof) een aparte vrijstellingsprocedure is doorlopen.

5.3.2 Vigerend (water)beleid

Landelijk en Europees beleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. De thema's 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het landelijk beleid, wat is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (ministerie van VROM) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en standstill situatie (géén verdere achteruitgang in de waterkwaliteit). Dit is samengevat in de drietrapsstrategieën voor:

- waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Gemeentelijk beleid

In het Stedelijk waterplan Uithoorn (eindconcept, november 2004) is de integrale visie van de gemeente Uithoorn op het stedelijke waterbeheer vastgelegd. Daarnaast is het basis rioleringsplan (brp) van toepassing.

In het Stedelijk waterplan Uithoorn zijn knelpunten op het gebied van oppervlaktewater, grondwater en riolering in beeld gebracht. Vervolgens zijn maatregelen geformuleerd om de knelpunten op te lossen. Hierbij is voortgebouwd op het waterkwaliteitsspoor. De planperiode van het waterplan loopt van 2005 tot en met 2014. De maatregelen die binnen het plangebied vallen passen binnen dit bestemmingsplan.

Beleid AGV

Het beleid van AGV is onder andere vastgelegd in de volgende stukken:

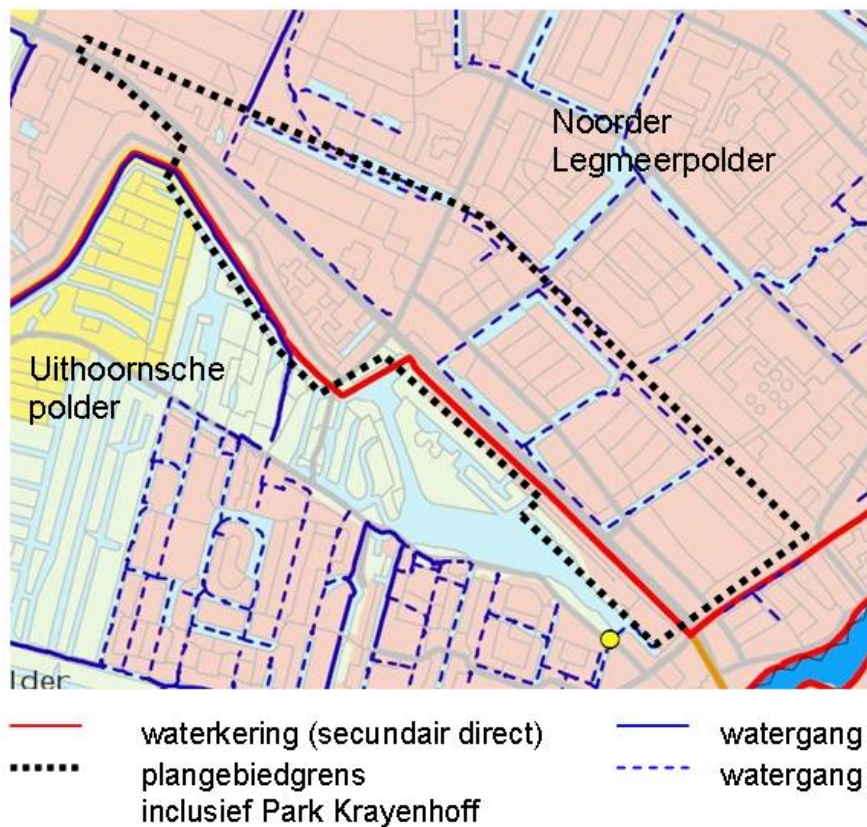
- **Integrale Keur**
De verboden en geboden in de Keur zijn bedoeld om de waterhuishouding in het algemeen, het functioneren van waterkeringen, de waterhuishoudkundige inrichting en de ecologische toestand ofwel 'kwaliteit' van wateren, te beschermen tegen ingrepen en activiteiten die hierop een negatief effect kunnen hebben. Daarnaast zijn in de Keur 'geboden' opgenomen met betrekking tot het onderhoud van wateren en waterkeringen.
- **Beleidsnota Inrichting Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers**
In deze nota zijn richtlijnen gegeven voor het onderhoud, de inrichting en het gebruik van wateren, oevers, boezemland en buitendijks gebied. Daarnaast zijn richtlijnen gegeven voor dempingen, opvang/ verwerking van regenwater en de aanleg van verharding.
- **Richtlijnen voor het lozen van leidingwater, grondwater en regenwater**
In deze richtlijnen is aangegeven onder welke omstandigheden het water van het verharde oppervlak direct geloosd mag worden op het oppervlaktewater dan wel geïnfiltreerd mag worden in de bodem. Bij directe lozing op het oppervlaktewater is compensatie nodig, meestal in de vorm van uitbreiding van het wateroppervlak. Bij infiltratie in de bodem vindt deze compensatie plaats in de vorm van infiltratie-greppels en andere (groene) terreinen die tijdelijk onder water mogen staan.
- **Waterbeheerplan AGV 2010-2015**
Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht zorgt voor schoon water op het juiste peil en voor droge voeten in het beheergebied. In het Waterbeheerplan staat welke doelen AGV de komende jaren nastreeft, met een doorkijk naar de langere termijn (2015), en op welke manier het waterschap die doelen wil bereiken. De doelen zijn ingedeeld naar doelen voor de regionale keringen, keringen in het algemeen en voor sturing van ruimtelijke planning. Het WBP is een regionale doorvertaling van het provinciale waterbeleid. De drie provincies waar AGV binnen valt (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) toetsen het WBP en verlenen goedkeuring.

5.3.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemene kenmerken watersysteem

De woonwijken binnen het plangebied zijn gebouwd in uitgeveende, drooggelegde veenplassen. De watergangen in deze woonwijken zijn aangelegd ten behoeve van de drooglegging en voor de opvang van hemelwater (via riooloverstorten).

Het plangebied ligt in twee verschillende polders welke van elkaar worden gescheiden door een waterkering (zie onderstaand figuur). Het gebied ten noordoosten van de waterkering betreft de Noorder Legmeerpolder, het kleinere deel van het plangebied ten zuidwesten van de rode lijn ligt in de Uithoornsche polder. Ten opzichte van de Uithoornsche polder is de Noorder Legmeerpolder relatief diep gelegen. De watergangen in de Noorder Legmeerpolder hebben een beheerst peil van circa NAP -5,8 meter terwijl het oppervlaktewaterpeil in de Uithoornsche polder circa NAP -1,7 meter bedraagt. Beide polders wateren af op de Amstel (NAP -0,4 meter).



Figuur 5: Polders en waterkering

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

Tijdens het watertoetsoverleg is door Waternet aangegeven dat in het Stedelijk waterplan Uithoorn een tweetal waterhuishoudkundige knelpunten naar voren komt:

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

In het waterplan worden maatregelen voorgesteld om deze knelpunten op te lossen. Zo wordt onder andere voorgesteld een meetnet in te richten om de oorzaken van grondwateroverlast en mogelijke oplossingen te onderzoeken. Tevens worden maatregelen voorgesteld om de knelpunten in de afvoer van oppervlaktewater op te lossen en oevers natuurvriendelijk in te richten (zie ook kopje 'Waterberging'). Bij eventuele nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied dient afstemming plaats te vinden met de maatregelen zoals voorgesteld in het Stedelijk waterplan Uithoorn. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgestelde maatregelen voor dit gebied.

Waterberging

Voor wat betreft de kleinschalige ontwikkelingen wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de wijze van afvoer van water en waterberging.

In het Stedelijk Waterplan Uithoorn worden maatregelen voorgesteld om de oevers van enkele watergangen binnen het plangebied natuurvriendelijk in te richten. Hierdoor zal de aanwezige waterberging in het gebied toenemen.

Waterkering

Opgemerkt wordt dat voor activiteiten ter plaatse van de waterkering een watervergunning moet worden aangevraagd bij Waternet. Dit geldt tevens voor activiteiten binnen de beschermingszone rond de waterkering. De breedte van deze beschermingszone bedraagt aan iedere zijde van de waterkering circa 30 meter. De exacte breedte kan worden nagevraagd bij Waternet.

5.3.4 (Effecten van) voorgenomen ontwikkelingen

Voor het conserverende deel is de 'toekomstige' waterhuishoudkundige situatie gelijk aan de huidige. Hier is dan ook geen sprake van negatieve effecten, waarvoor in het kader van dit bestemmingsplan waterhuishoudkundige, mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn. Er wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder of voor de kleinschalige ontwikkelingen dergelijke maatregelen wel aan de orde zijn.

Algemeen geldt dat voor de volgende werkzaamheden vóór de uitvoering een ontheffing aangevraagd dient te worden op basis van de Integrale Keur:

- ingrepen en activiteiten die invloed hebben op waterkeringen en boezemland;
- ingrepen en activiteiten die invloed hebben op bestaande wateren (bijvoorbeeld dempen of aanleg kruisende leidingen);
- aanleggen van nieuwe wateren;
- aanleggen van (kunst)werken in het water en op waterkeringen.

Een 'ontheffing' is een vergunning voor bepaalde vormen van gebruik van wateren, oevers en waterkeringen of voor het uitvoeren van een bepaalde activiteit of werk.

Tevens kan het nodig zijn voor lozing (zowel tijdelijk als blijvend) of afvoer van regen-/ grondwater en bepaalde stoffen een watervergunning aan te vragen. Afhankelijk van de

gebruikte (bouw)materialen kan een melding of een watervergunning noodzakelijk zijn, met name wanneer deze in contact (kunnen) komen met (regen)water.

Voor het lozen of onttrekken van grotere hoeveelheden water kan ook een Watervergunning noodzakelijk zijn op basis van regels uit de (interprovinciale) Verordening Waterhuishouding Amstel, Gooi en Vecht (2002) en de Waterwet.

5.4 Geluid

Het milieuaspect geluid splitst zich uit de verschillende bronnen van (mogelijke) geluids-overlast. Het gaat om (spoor)weglawaai, industrielawaai en lawaai als gevolg van luchtvaart. Voor de toetsing aan het aspect lawaai geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden getoetst in hoeverre lawaai uit de omgeving invloed kan hebben op de voorgenomen ontwikkeling, dan wel in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling zélf mogelijk een bron kan zijn van geluidhinder. De belangrijkste eisen met betrekking tot lawaai zijn neergelegd in de Wet geluidhinder (Wgh) die recentelijk op enkele belangrijke onderdelen is aangepast. In het kader van de wetgeving op het gebied van geluid is het belangrijk een onderscheid te maken tussen gevoelige en niet-gevoelige functies. Gevoelige functies zijn onder andere woningen en ziekenhuizen, niet-gevoelige functies betreffen bijvoorbeeld bedrijfspanden.

5.4.1 (Spoor)wegverkeerslawaai

In en rond het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen, zodat dit verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van Buitenhof is geluidsonderzoek verricht. Deze ontwikkelingslocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de provinciale weg N201 en de nieuwe ontsluiting van Legmeer. Er dient tevens aan bepalingen uit het Bouwbesluit te worden voldaan ten aanzien van het binnenklimaat. Het woningbouwplan omvat een geluidsgevoelige functie (wonen), waarop de bepalingen van de Wet geluidhinder van toepassing is.

Uit het geluidsonderzoek 'Appartementengebouw op Wahlen-terrein te Uithoorn, onderzoek geluidsbelasting' (24 september 2003) en het aanvullend onderzoek 'Appartementengebouw te Uithoorn, geluidsbelasting per appartement' (14 juni 2004) is gebleken dat op het terrein van Buitenhof waarden tot maximaal 60 dB(A) voorkomen. Er is ontheffing aangevraagd en verleend voor 86 woningen. Voor vier extra woningen is een aparte ontheffing aangevraagd. Ter beperking van de geluidsoverlast wordt tevens extra aandacht besteed aan de opzet en indeling van de woningen.

Voor dit plan hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland inmiddels hogere waarden vastgesteld (brief Provincie Noord-Holland, 2004-17861, 30-06-2004). Voor een aantal ontwikkelingen (o.a. de nieuwbouw bij de Prinses Christinalaan) is in het verleden onderzoek verricht naar de geluidbelasting. Daar waar nodig zijn maatregelen genomen, c.q. hogere waarden aangevraagd en verleend.

Uitbreiding hotel Thamerhorn

De daling van de verkeersintensiteiten (zie H4 onder 'uitbreiding hotel Thamerhorn') betekent ook een afname van de geluidbelasting van de gevels van de woningen aan de

Prinses Christinalaan. De afname van de geluidbelasting ligt tussen de 1,5 dB en 2 dB (M+P Raadgevende adviseurs, Onderzoek geluid- en luchtkwaliteit, Wegaanpassing Zijdelweg-Zuid Uithoorn, 21 december 2009). Doordat de nieuwe gevel van het hotel dichterbij de weg en de gevels van de woningen aan de Schermerhornlaan komt te liggen, zullen de weerkaatsingen van het geluid van het wegverkeer wijzigen. Door de reflectie op de nieuwe gevel kan er sprake zijn van een kleine toename van de geluidbelasting van de gevels van de woningen aan de Schermerhornlaan. Dit betreft echter een toename van enkele tienden dB's (niet waarneembaar). De daling van de geluidbelasting als gevolg van de daling van de verkeersintensiteiten wordt zeker niet teniet gedaan.

5.4.2 Industrielawaai

Een klein deel van het plangebied, nabij de Admiraal de Ruyterlaan, ligt binnen de zone Industrielawaai van industrieterrein Amstelkade. Deze zone is bij Kb van 15 juni 1993 vastgesteld. Voor zover er woningen binnen deze zone zijn gelegen, zijn, als uitvloeisel van het Kb, maatregelen genomen om de geluidbelasting op de woningen te beperken, dan wel zijn hogere waarden Industrielawaai vastgesteld.

Ook voor de woningen aan de noordoostzijde van de Admiraal de Ruyterlaan zijn hogere waarden vastgesteld. Dit is gebeurd bij de verlening van de vrijstelling ex artikel 19 WRO in 2006 voor de bouw van deze woningen.

Er worden geen nieuwe woningen in de geluidzone gepland. In dit bestemmingsplan zal dan ook een regeling worden getroffen dat de nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Vervangende nieuwbouw is overigens wel mogelijk.

5.4.3 Vliegtuiglawaai

Een deel van het plangebied ligt in de 20 Ke-contour van de luchthaven. Voor het bestaande gebied geldt dat hier geen gevolgen aan zijn verbonden. Voor nieuwe ontwikkelingen gelden in principe beperkingen, tenzij de ontwikkelingen plaatsvinden binnen de bestaande stedelijke structuur.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De bedrijven in het plangebied hebben zich geleidelijk gevestigd. Rondom deze bedrijven hebben de ontwikkelingen niet stilgestaan. In de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn in de loop der jaren diverse woongebieden ontwikkeld, of worden nu ontwikkeld.

In de afgelopen 20 jaar is sprake geweest van toenemende (en steeds stringenter) eisen met betrekking tot milieuhinder van bedrijven op de omgeving. In de eerste plaats speelt de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer (Wm) hierin een grote rol. Echter, niet in alle gevallen biedt de Wm garanties voor het voorkomen van hinder. Een groot aantal bedrijven valt niet onder de vergunningplicht van de Wm. Dit houdt echter niet in dat deze bedrijven geen hinder kunnen opleveren voor de omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als geluidhinder, verkeershinder, stof-, stank-, of trillingshinder. Doordat er zoveel verschillende functies binnen het plangebied aanwezig zijn, en er om het plangebied woningen zijn gelegen, kan ook in het plangebied Thamerdal/Burgemeester Kootpark sprake zijn van hinder door bedrijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een bestemmingsregeling te treffen die recht doet aan de gevestigde bedrijven, maar ook garanties geeft voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Dit heeft ertoe geleid dat veel gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn overgegaan tot het zoneren van bedrijven en bedrijfsterreinen. Om er voor te zorgen dat gevestigde bedrijven geen overlast voor de omgeving veroorzaken, is er ook in dit bestemmingsplan voor gekozen een milieuzonering voor het gebied op te stellen. De basis hiervoor is gelegen in de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG).⁵ Deze notitie is beter bekend onder de noemer "Het groene boekje". De milieuzonering is gebaseerd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) uit het Groene boekje. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Een dergelijke regeling staat los van enige vergunningplicht op basis van de Wm, en biedt op basis van aspecten van ruimtelijke ordening garanties voor het voorkomen van hinder door bedrijven die niet onder de Wm vallen. Dit wil overigens niet zeggen dat de Wm geen rol meer speelt. Ook bedrijven die vallen onder de Wm, moeten voldoen aan de vestigingseisen op basis van de milieuzonering. Voor een nadere toelichting op de systematiek van de milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 1.

5.5.1 Gevoelige bestemmingen, gebiedstypen en richtafstanden

De milieuzonering wordt bepaald door de gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied, alsmede gevoelige functies binnen het plangebied. Gevoelige functies zijn woningen en woongebieden. Daarnaast moet gedacht worden aan scholen, ziekenhuizen, en recreatieve functies. De richtafstanden tot deze gevoelige functies is afhankelijk van het gebiedstype.

Gebiedstypen

In het groene boekje zijn twee gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Andere functies dan wonen staan ten dienste van het wonen, zoals wijkvoorzieningen. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden langs hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied. Dit, omdat de verhoogde akoestische belasting het toepassen van kleinere afstanden kan rechtvaardigen.

Als zodanig is de bebouwing rond en in het plangebied aan te merken als gemengd gebied.

⁵ 'Bedrijven en milieuzonering', Vereniging van Nederlandse gemeenten, Den Haag: SDU Uitgevers 2009.

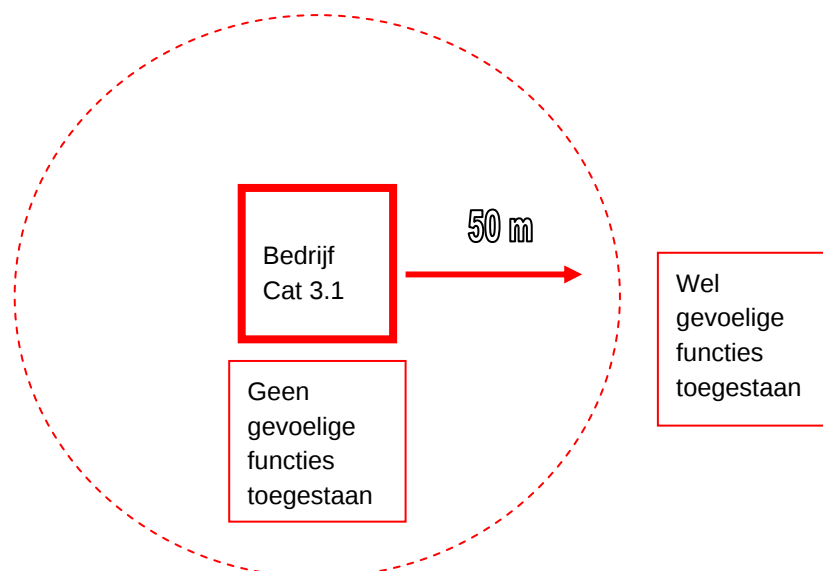
Richtafstanden

In relatie tot beide gebiedstypen zijn richtafstanden opgenomen in het Groene boekje:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

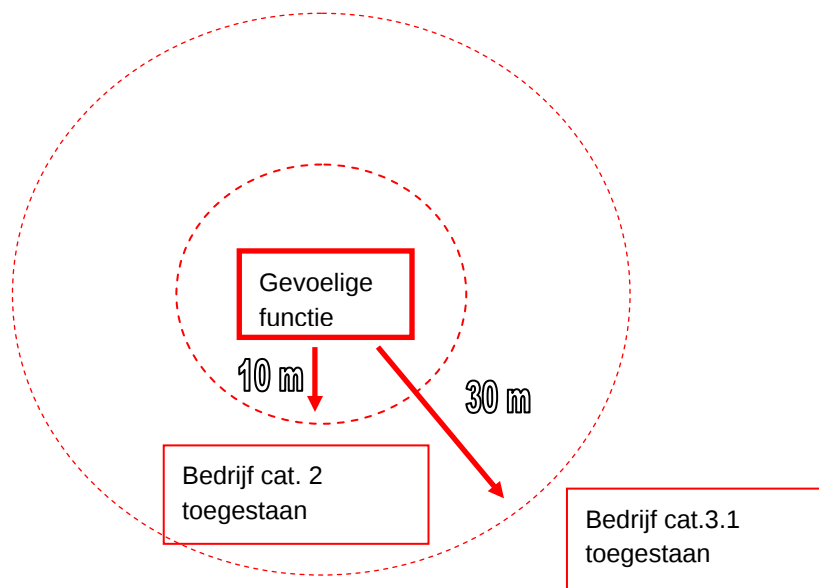
5.5.2 Soorten zonering

In principe kunnen twee soorten zoneringen worden toegepast. De eerste is de zogenaamde uitwaartse zonering, waarbij het bedrijf als uitgangspunt wordt genomen. Binnen de zonering worden geen gevoelige functies toegestaan.



Figuur 6: Uitwaartse zonering cat. 3.1 op basis van rustige woonwijk

De tweede benaderingswijze is de inwaartse zonering, waarbij uit wordt gegaan van de gevoelige functies als basis. De afstand tot deze functies bepaalt de toelaatbaarheid van bedrijven.



Figuur 7: Inwaartse zonering op basis van gemengd gebied

5.5.3 Milieuzonering in het plangebied

In principe is door de gemeente gekozen om uit te gaan van de gevoelige functies in het plangebied en zodoende de inwaartse zonering toe te passen. Gezien de aard van het plangebied is ervoor gekozen om in de bedrijfsbestemming bedrijven in categorie 1 en 2 zonder meer mogelijk te maken, daar hier sprake is van gemengd gebied en bovendien van een bestaande situatie. De busterminal valt echter onder een hogere categorie. Deze is specifiek bestemd, zodat de bedrijfsvoering kan worden voortgezet.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van deze nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit hoofdstuk wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) genoemd. Door deze wijziging zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 en de regeling saldering komen te vervallen. Nieuw zijn, naast de wijzigingen in de 'Wet luchtkwaliteit', een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Een van deze nieuwe AmvB's is de AmvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM).

In algemene zin kan worden gesteld dat de Wlk bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal stoffen. Hierbij gaat het om stoffen als zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), lood en benzeen. De Wlk geeft eveneens aan op welke termijn aan

de normen voldaan moet worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen. De normen zijn gebaseerd op recente inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor bovengenoemde stoffen zijn grenswaarden geformuleerd. In de Wlk is een correctie opgenomen voor zwevende deeltjes (zeezout), die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens. Dit betekent voor de toetsing dat de jaargemiddelde fijn stof concentratie en het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde grenswaarde gecorrigeerd mogen worden voor de bijdrage van natuurlijke bronnen.

In Nederland zijn twee stoffen van de eerder genoemde stoffen die problemen kunnen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Het betreft hierbij NO₂ en fijn stof. Fijn stof wordt beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), diffuse bronnen zoals het totale wagenpark, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. NO₂ wordt voornamelijk beïnvloed door het wagenpark (verkeersbewegingen). De grenswaarden voor beide componenten zijn opgenomen in de onderstaande tabel 1.

Tabel 1 Grenswaarden voor de concentratie fijn stof en NO₂

Component	Concentratie [µg/m ³]	Status	Omschrijving
Fijn stof (PM ₁₀)	40	Grenswaarde geldt vanaf 2005	Jaargemiddelde concentratie
	50	Grenswaarde geldt vanaf 2005	24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden
NO ₂	40	Grenswaarde geldt vanaf 2010	Jaargemiddelde concentratie
	200	Grenswaarde geldt vanaf 2010	Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden

Verskil 'Wet luchtkwaliteit' ten opzichte van Besluit luchtkwaliteit 2005

Een belangrijk verschil met het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibelere koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel in betekenende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (zogenoemde overschrijdingsgebieden), in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit NSL houdt in dat het totaal aan maatregelen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit in een gebied de negatieve effecten (alle geplande ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren) tenminste moeten compenseren. Indien een IBM project niet in het NSL is opgenomen, kan het project eventueel alsnog doorgang vinden. Realisatie van een project is dan alleen mogelijk als uit expliciete toetsing van de berekende concentraties aan de grenswaarden blijkt dat door de aangevraagde activiteiten geen overschrijding wordt veroorzaakt. Projectsaldering blijft verder mogelijk. In feite is een dergelijke toetsing in lijn met de methodiek en handelwijze zoals voorheen werd toegepast in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' ⁶ en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' ⁷.

In de regelgeving is alleen voor de componenten fijn stof (PM₁₀) en NO₂ een NIBM-grens opgenomen. Deze twee stoffen blijken in het algemeen in Nederland het meest kritisch te zijn. Voor alle andere stoffen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer (waaronder benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide) is (nagenoeg) geen overschrijdingsrisico ⁸.

Een andere nieuwe AmvB is het Besluit 'gevoelige bestemmingen'. Een bestemming wordt als gevoelige bestemming⁹ aangemerkt, als het plaats biedt aan groepen met een verhoogde gevoeligheid voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen en daarbij ook is gelegen op een afstand van minder dan 300 meter van een snelweg of minder dan 50 meter van een provinciale weg.

Een gevoelige bestemming houdt niet zozeer in dat realisatie of uitbreiding bij voorbaat onmogelijk is. Wel schrijft de wet voor dat ter hoogte van een gevoelige bestemming, welke van zichzelf in de regel nauwelijks van invloed zal zijn op de luchtkwaliteit, expliciet onderzocht dient te worden of er sprake zal zijn van een overschrijdingssituatie of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

5.6.2 Situatie plangebied

De grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) worden in Nederland bijna overal overschreden; voor stikstofdioxiden (NO₂) is daarvan vooral sprake bij drukke verkeerswegen. De overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof wordt voor een zeer groot deel bepaald door de zogenaamde achtergrondconcentratie en is dan ook voornamelijk een aangelegenheid van de Rijksoverheid. Voor de andere stoffen waarvoor in het Besluit luchtkwaliteit normen zijn vastgelegd zijn de achtergrondconcentraties en de uitstoot door het wegverkeer dermate laag, dat overschrijding van grenswaarden uitermate onwaarschijnlijk is.

Ten behoeve van het bestaande deel van het plangebied is in 2004 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Daarnaast is onderzoek gedaan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het terrein Buitenhof. Er is in 2009 een nieuw onderzoek uitgevoerd in verband met de omlegging van de N201. In 2011 zal de omlegging van de N201 gerealiseerd zijn. Dit betekent voor de gemeente Uithoorn een verbetering van onder andere de luchtkwaliteit in de gemeente, doordat het aandeel vrachtverkeer op het huidige tracé van de weg zal afnemen. Bovendien wordt het nieuwe industrieterrein via de nieuwe weg ontsloten, waardoor het vrachtverkeer de

⁶ Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen); Staatsblad 2007 / 440

⁷ Staatscourant 9 november 2007, nr. 218 / pag. 11

⁸ Zie hiervoor bijvoorbeeld RIVM 680709001 / 2007: Heavy metals and benzo(a)pyrene in ambient air in the Netherlands. A preliminary assessment in the framework of the 4th European Daughter Directive

⁹ Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)", Staatsblad nr. 14, d.d. 15 januari 2009

Wiegerbruinlaan nauwelijks nog zal gebruiken. Hieronder staan de belangrijkste resultaten van beide onderzoeken.

Rapport luchtkwaliteit 2004 (10 augustus 2004)

In het rapport is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen uit het Besluit luchtkwaliteit 2001. Aanleiding tot het opstellen van het rapport waren de in 2003 gemeten overschrijdingen van deze normen.

Naar de volgende stoffen is onderzoek gedaan:

- stikstofdioxide (NO₂);
- koolmonoxide (CO);
- fijn stof (PM₁₀);
- benzeen (C₆H₆).

Behoudens daar waar hieronder aangegeven, werd overal in de gemeente voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2003 is de luchtkwaliteit verbeterd.

Er zijn overschrijdingen van de volgende luchtkwaliteitsnormen geconstateerd:

- stikstofdioxide (NO₂)
Langs of in de nabijheid van de Provinciale weg N201 tussen de Noorddammerweg en de brug naar Amstelhoek heeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ de wettelijke grenswaarde (40 µg/m³) overschreden. Daarnaast vindt op de Wiegerbruinlaan tussen de Achterberglaan en de Amsterdamse weg en de Zijdelweg tussen de Arthur van Schendellaan en Wiegerbruinlaan een kleine overschrijding van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ plaats.
De oorzaak van de overschrijdingen met betrekking tot NO₂ is voornamelijk het verkeer en de hoge achtergrondconcentratie.
- fijn stof (PM₁₀)
Langs of in de nabijheid van de Provinciale weg N201 tussen de Noorddammerweg en de brug naar Amstelhoek is het aantal grensoverschrijdingen van de 24 uur-gemiddelde concentratie van PM₁₀ van de grenswaarde (50 µg/m³) groter dan het wettelijk toegestane aantal van 35 maal. Op gevoelige locaties langs deze wegen worden hierdoor ongeveer 300 personen aan luchtverontreiniging blootgesteld. De plandrempel is in 2004 nergens overschreden (55 µg/m³). Ook de jaargemiddelde concentratie wordt niet overschreden.
De oorzaak van de overschrijdingen met betrekking tot PM₁₀ is voornamelijk de achtergrondconcentratie en het verkeer.

Rapport luchtkwaliteit 2009

Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de directe omgeving van de Amsterdamseweg, de Zijdelweg en de Wiegerbruinlaan (M+P Raadgevende adviseurs, Onderzoek geluid- en luchtkwaliteit, Wegaanpassing Zijdelweg-Zuid Uithoorn, 21 december 2009). Uit de berekeningen blijkt dat in alle gevallen wordt voldaan aan de grenswaarden. Bovendien blijkt dat voor de belangrijkste stoffen NO₂ en PM₁₀ in alle jaartallen, de berekende concentraties ruim onder de gestelde grenswaarden blijven en er geen trend te zien is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Hotel Thamerhorn

De uitbreiding van het hotel betekent weliswaar een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, maar door de omlegging van de N201 zullen de verkeersstromen ter plaatse veel kleiner zijn dan nu het geval is. Ondanks dat het nieuwe gebouw met de gevel dichter op de weg komt te staan, verbetert de luchtkwaliteit ter plaatse. Hierover kan het volgende opgemerkt worden. In het onderzoeksrapport staat vermeld dat geen rekening kan worden gehouden met de specifieke invloed van de omgeving, zoals hoogteverschillen en geluidschermen, op de verspreiding van de emissies. De effecten van dit type omstandigheden kunnen niet gedetailleerd in het rekenprogramma CAR II worden meegenomen. Deze zijn algemeen verwerkt in de keuze van het type wegprofiel. Voor de Prinses Christinalaan is gerekend met het wegtype 3a. Voor de situatie met een gebouw van 17 meter hoogte op 18 meter van de rijbaan zou wegtype 3b wellicht passender zijn. Dit wegtype is ook niet volledig representatief, omdat aan de overzijde eengezinswoningen staan. Echter ook indien gerekend zou worden met wegtype 3b, dan nog worden de normen niet overschreden. De berekende concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen namelijk ruim beneden de normconcentraties.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen of verminderen van risico's tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Het gaat om risico's die het gevolg zijn van de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid wordt uitgedrukt in twee grootheden. Het betreft het plaatsgebonden risico¹⁰ (PR) en het groepsrisico¹¹ (GR). Met deze grootheden kan de relatie tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving worden uitgedrukt.

Verkooppunt motorbrandstoffen

Aan de provinciale weg nummer 3 bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen. De verkoop van LPG is hier gestaakt. Dat betekent dat de risicobron is komen te vervallen.

¹⁰ Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een 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 betrokken is.

¹¹ Cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.



Het benzineverkooppunt aan de provinciale weg

Externe veiligheid/ hinder bedrijvigheid

Binnen de invloedssfeer van het plangebied vallen geen hindercirkels ten aanzien van de externe veiligheid van andere bedrijven. De busterminal (Connexxion) levert geen gevaar op voor de omgeving. Om de lawaaioverlast te beperken in de richting van het Burgemeester Kootpark zijn een paar jaar geleden schermen rondom de terminal geplaatst. Hiermee brengt de terminal eveneens geen overlast met zich mee voor het plangebied.

Externe veiligheid/transport gevaarlijke stoffen

Volgens de voorbeeld Risicokaart Noord-Holland is de N201 een route waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Op basis van de huidige gegevens liggen er in Noord-Holland geen woningen of andere kwetsbare objecten binnen de Plaatsgebonden Risicocontour 10^{-6} bij vervoersassen. Voor het Groepsrisico wordt de oriënterende waarde voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op sommige plaatsen overschreden. De 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' geeft voor het telpunt N201 Waverveen- Mijdrecht (het dichtstbijzijnde telpunt op de N201) geen overschrijdingen weer van het plaatsgebonden en het groenrisico ter plaatse van het plangebied. Over deze route vindt het transport van brandbare vloeistoffen plaats. Wel is dit punt aangemerkt als 'Bijna aandachtspunt PR'. Dit zijn situaties waarbij het berekend risiconiveau minder dan een factor 10 lager is dan de beschreven risiconormen. In dit geval gaat het om een wegvak waarbij het individueel risico tenminste een niveau van 10^{-7} per jaar bereikt. Er zijn echter geen maatregelen noodzakelijk. Bovendien noemt de provincie in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 een aantal aandachtslocaties ten aanzien van het groepsrisico waar terughoudend dient te worden omgegaan met ruimtelijke ontwikkelingen. Het gedeelte van de N201 in Uithoorn valt niet onder de genoemde aandachtslocaties. Bovendien zal de N201 in de toekomst omgelegd worden. De kleinschalige ontwikkelingen zijn daarom vanuit dit oogpunt aanvaardbaar.

5.8 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

5.9 Beschermde natuurwaarden

De bescherming van de natuur is vastgelegd in Europese richtlijnen en nationale wetgeving. In de richtlijnen wordt een onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Verder wordt in het kader van de soortenbescherming bovendien een onderscheid gemaakt tussen verbodsbepalingen, waarvan vrijstelling of ontheffing kan worden verkregen, en de zorgplicht, die altijd geldt. Voor bestaande gebieden heeft de Europese richtlijn (voor zover het ruimtelijke ordening betreft) geen direct gevolg. Voor de ontwikkelingslocaties is apart onderzoek gedaan, dat onderstaand wordt beschreven.

5.9.1 Wettelijk kader

De belangrijkste Europese richtlijnen zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen zijn vertaald in de Flora- en faunawet (2002) voor wat betreft de soortenbescherming en in de Natuurbeschermingswet (1998) voor wat betreft de gebiedsbescherming.

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en instandhouden van bijzondere gebieden in Nederland. Omdat zich in (de directe omgeving van) de gemeente Uithoorn geen gebieden bevinden, als bedoeld in deze wet, hoeft alleen beoordeeld te worden of er in het plangebied op grond van de Flora- en faunawet beschermde soorten leven.

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet beschermt planten en dieren tegen negatieve invloeden en bevat hiervoor diverse concrete verbodsbepalingen.

5.9.2 Beleidskader

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Zoals in de inleiding van deze toelichting al kort ter sprake kwam, ligt de gemeente Uithoorn tussen de Westeinderplassen en de Vinkeveense Plassen, twee kerngebieden die tot de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) behoren. Binnen Uithoorn vormen het Zijdelmeer en het veenweidegebied kerngebieden van de PEHS. Het Zijdelmeer grenst aan het plangebied Thamerdal.

Naast de kerngebieden zijn in de gemeente Uithoorn ook vier belangrijke verbindingzones onderscheiden waarvoor beleid is vastgesteld. Het gaat om de Amstel, de Drecht, de Vuurlijn en de toekomstige verbindingzone tussen de Hollandse dijk en de toekomstige N201. De Vuurlijn, een structuurlijn in het landschap, ligt voor een deel in het plangebied Thamerdal en volgt de bestaande N201 langs de noordzijde van het Zijdelmeer, via de Vuurlijn naar de Westeinderplassen. Samen met de Groene Scheg moet deze zone een natte groene inrichting worden met mogelijkheden voor recreatie.

Gemeentelijke natuurkaart

De natuurkaart van de gemeente Uithoorn dateert uit 1994 en is een gezamenlijk product van de Milieufederatie Noord-Holland en de Groengroep Uithoorn. Deze natuurkaart is inmiddels geactualiseerd. De resultaten van de actualisatie zijn

weergegeven in het rapport 'Natuur in Beeld, Natuurkaart Uithoorn 2005'. Er wordt een overzicht gegeven van de bestaande natuurwaarden in Uithoorn en een visie op de gewenste ontwikkeling voor de komende jaren uiteengezet, uitmondend in concrete maatregelen. De natuurkaart schept tevens een kader voor de uitvoering van de Flora- en Faunawet, voor zover deze betrekking heeft op beheer en ruimtelijke ingrepen. De natuurkaart geeft daarbij het kader op grotere schaal. In het kader van concrete ontwikkelingen blijft het noodzakelijk om gedetailleerde gebiedsinformatie te verkrijgen, de effecten op beschermde flora en fauna in kaart te brengen en op basis daarvan een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en Faunawet.

5.9.3 Soortenbescherming

Stadsgroen

Stadsgroen bestaat uit halfopen terreinen die zijn aangelegd als aankleding van de woon- of werkomgeving of voor recreatief gebruik bedoeld zijn. Gedacht moet worden aan bosjes, een gazon, een plantsoen maar ook bijvoorbeeld sportvelden en waterlopen met oeverbeplanting.

Flora

In dit deelgebied bevinden zich drie plantensoorten waarvoor een algemene vrijstelling zonder voorwaarden geldt. Daarnaast zijn daslook en ruig klokje twee soorten waarvoor uitsluitend een vrijstelling geldt als gewerkt wordt met een gedragscode. Het rood peperboompje komt voor op de Rode Lijst.

Vogels

Koekoek, spotvogel en ransuil staan op de Rode Lijst en komen in dit deelgebied voor. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig.

Zoogdieren

In het deelgebied bevinden zich 13 kleine zoogdieren waarvoor een algemene vrijstelling zonder voorwaarden geldt. Met betrekking tot de gewone dwergvleermuis, de gewone grootoorvleermuis, de laatvlieger en de ruige dwergvleermuis is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig.

Amfibieën

Voor de vier amfibieën die in dit deelgebied voorkomen, geldt een algemene vrijstelling zonder voorwaarden.

Vissen

De in het deelgebied voorkomende kleine modderkruiper is een soort waarvoor uitsluitend een vrijstelling geldt als gewerkt wordt met een gedragscode. Daarnaast is met betrekking tot de bittervoorn en de kroeskarper een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig. Het vetje is een Rode Lijst soort.

Kleinschalig Stadsgroen

Kleinschalig stadsgroen bestaat uit groen in de diverse woonwijken. Het gaat om kleine parkjes, groenstroken met struiken en bomen, plantsoenen, particuliere tuinen en stadswateren met oeverzones.

Flora

In dit deelgebied bevinden zich 5 plantensoorten waarvoor een algemene vrijstelling zonder voorwaarden geldt. Daslook, gele helmbloem, ruig klokje en wilde kievitsbloem zijn in het deelgebied voorkomende soorten waarvoor uitsluitend een vrijstelling geldt als gewerkt wordt met een gedragscode. Het rood peperboompje staat op de Rode Lijst.

Vogels

In dit deelgebied komt één vogelsoort voor die op de Rode Lijst staat, namelijk de huismus.

Zoogdieren

Voor 6 in het deelgebied voorkomende kleine zoogdieren geldt een algemene vrijstelling zonder voorwaarden. Met betrekking tot de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de meervleermuis en de ruige dwergvleermuis is een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig.

Amfibieën

Voor de 4 amfibieën die in dit deelgebied voorkomen, geldt een algemene vrijstelling zonder voorwaarden.

Vissen

De in het deelgebied voorkomende kleine modderkruiper is een soort waarvoor uitsluitend een vrijstelling geldt als gewerkt wordt met een gedragscode. Daarnaast is met betrekking tot de bittervoorn en de kroeskarper een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig. Het vetje is een Rode Lijst soort.

Voor het perceel Zijdelveld 24 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de regelgeving uit de Flora- en faunawet (Royal Haskoning, Quicksan Zijdelveld 24, 15 mei 2009). De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet en het is ook niet noodzakelijk om een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen.

5.10 Cultuurhistorie/monumenten en archeologie

ADC ArcheoProjecten heeft archeologisch onderzoek verricht voor Legmeer West (ten noordwesten van het plangebied) en Park Krayenhoff (ten zuiden van het plangebied) (rapporten 'Uithoorn Legmeer West' en 'Uithoorn Park Krayenhoff', mei 2004). Het onderzoek bestond uit archeologisch bureauonderzoek. Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden op de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied; er is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit blijkt ook uit de provinciale Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Het advies luidt dat geen nader archeologisch onderzoek vereist is. Bij brief van 24 juni 2004 heeft ADC ArcheoProjecten verklaard dat gelet op de bovengenoemde rapporten, het niet noodzakelijk geacht wordt om voor de locatie Buitenhof archeologisch onderzoek uit te voeren.

5.11 Conclusies

Het bestemmingsplan Thamerdal / Burgemeester Kootpark e.o. is hoofdzakelijk conserverend van aard. Als zodanig vormen de beschreven milieuaspecten dan ook geen beperking voor het bestemmingsplan. Als zodanig wordt dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: plantoelichting, plankaart en planregels. De toelichting verwoordt welke beleidskeuzes hebben geleid tot het vastleggen van de bestemmingen met bijbehorende regels. In de regels staan per bestemming de specifieke regels met betrekking tot bouwen en gebruik van de gronden. De kaart geeft weer aan welke gronden welke bestemming is toegekend.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 heeft de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen zijn intrede gedaan. Hiermee wordt beoogd de raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen te vergroten. Met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 zijn de bepalingen voor de standaardisering en digitalisering vastgelegd. Een bestemmingsplan opgesteld volgens deze bepalingen is een digitaal bestand in GML-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld.

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware, bijvoorbeeld via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden. Er zijn zodoende meerdere verbeeldingen van één plan mogelijk. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen. De toelichting is juridisch gezien echter niet bindend.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de kaart. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied en de inhoud van de inrichtingsplannen zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de handhaving van het bestemmingsplan.

6.2 Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan, dat de wijken Thamerdal en Burgemeester Kootpark omvat. Omdat de stedenbouwkundige structuur van Thamerdal gebaseerd is op de 'tuinstadgedachte', waarin de voordelen van het platteland (frisse lucht, gemeenschap, ruimte) en van de stad (werk, inkomen, voorzieningen) worden gecombineerd, is gekozen voor een strakke bestemming met een gedetailleerde plankaart. Op die manier wordt het karakteristieke groene karakter van de wijk bewaard. Voor het Burgemeester Kootpark is bij deze wijze van bestemmen aangesloten.

6.3 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de bestemmingsregels goed te kunnen hanteren.

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in het artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden.

6.4 Bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Bedrijf (B)

De bedrijven aan de Sportlaan, de Zijdelweg en het Zijdelveld hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen, waarbij in principe bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn. Onder andere het aannemersbedrijf aan het Zijdelveld en de autodealer met garage aan de Sportlaan vallen hieronder.

Aan de Sportlaan langs de Provincialeweg is tevens een busvervoersbedrijf gevestigd. Op het terrein is ook een bedrijf gevestigd dat werkzaamheden uitvoert betreffende het onderhouden, reinigen, repareren en stallen van (bestel)bussen en vrachtwagens. De werkzaamheden zijn vergelijkbaar met de werkzaamheden die worden verricht ten behoeve van voertuigen voor het openbaar vervoer. Uitdeuk-, schadeherstel- of spuitwerkzaamheden vinden niet plaats, net zo min als grootschalige verkoop van auto's en onderdelen. Het bedrijf maakt deels gebruik van de gebouwen en parkeervoorzieningen van het busvervoersbedrijf. Voor deze bedrijven, die in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen, is op de plankaart in het bestemmingsvlak aangegeven dat het categorie 3.2 betreft. Tevens is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de schutting en een onbebouwd te laten deel van de gronden.

Bedrijf - Nutsvoorziening (B-NV)

Op drie plekken in het plangebied bevinden zich transformatorhuisjes, welke een aparte nutsbestemming hebben gekregen.

Gemengd (GD)

Aan de Marijnenlaan, de Prinses Christinalaan en de Karel Doormanlaan staan gebouwen met in de plint winkelvoorzieningen en op de bovengelegen lagen appartementen. Om deze reden is hier gekozen voor de bestemming 'Gemengd'. Daar waar dit op de plankaart is aangeduid, mag ook horeca gevestigd worden.

Groen (G) en Water (WA)

Met deze bestemmingen wordt de ruimtelijke karakteristiek van het onbebouwde deel van het plangebied vastgelegd. Het gaat om de brede watergangen met groene oevers evenwijdig aan de Oude Spoorbaan en de Provinciale weg en het water langs de Admiraal van Ghentlaan, de Thorbeckelaan en de Ruys de Beerenbroucklaan. Deze watergangen zijn gelegen in een groene setting en zorgen voor de karakteristieke aanblik van deze straten. Bruggen voor langzaam verkeer zijn ook in deze bestemming geregeld, daarvoor is op de plankaart geen aanduiding opgenomen.

Op de kruising van de Faunalaan met de Provinciale weg is een aanduiding opgenomen ten behoeve van het geluidsscherm. In het voorschrift is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de zone rond het geluidsscherm te beschermen.

Horeca (H) en Kantoor (K)

Met 'horeca' zijn de in het plangebied aanwezige horecavoorzieningen positief bestemd. Op twee plaatsen in het plangebied bevinden zich kantoren: aan de Zijdelweg en aan de Admiraal van Ghentlaan. Middels de kantoorbestemming zijn deze kantoren eveneens positief bestemd.

Maatschappelijk (M)

In het plangebied bevinden zich een aantal maatschappelijke functies, waaronder een brandweerkazerne, een kunstencentrum en een aantal scholen. Deze maatschappelijke functies worden mogelijk gemaakt in deze bestemming. Ter plaatse van de nadere aanduiding (bg) bevindt zich de begraafplaats.

Natuur (N)

In deze bestemming is een stuk groen gelegen dat onderdeel uitmaakt van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). In het artikel is het uitvoeren van werken en werkzaamheden niet mogelijk zonder omgevingsvergunning, waarmee de waarden van deze zone worden beschermd.

Sport (S)

Aan de Sportlaan 66 ligt zwembad 'De Otter', dat een sportbestemming heeft gekregen.

Tuin (T)

Bijna alle voortuinen tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn hebben de bestemming Tuin gekregen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, met uitzondering van erkers.

Verkeer (V)

Alle wegen en verblijfsgebieden in het plangebied zijn bestemd als verkeer.

Wonen, Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3 (W, W-1, W-2 en W-3)

In dit bestemmingsplan zijn vier bestemmingen opgenomen voor wonen. Het grootste deel van de woningen in het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Voor de woningbouw in en rond het Burgemeester Kootpark zijn de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 toegepast. Dit, omdat er voor dit gedeelte vrij specifieke bouwregels gelden. Hetzelfde geldt voor de woningen langs een deel van het Zijdelveld (Wonen - 3).

In de woonbestemmingen is het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing toegestaan. De bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen zijn bepaald op basis van de bestaande bebouwing. Een uitzondering hierop is gemaakt voor het Zijdelveld vanaf nummer 63. Gezien de stedenbouwkundige opbouw en de bouwmogelijkheden in het vigerende plan is hier voor een ruimere regeling gekozen.

Buiten de hoofdbebouwing is het mogelijk om aan- en bijgebouwen (bij) te bouwen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gemeentelijke 'ruime jas'-regeling. Deze regeling is in het leven geroepen om op een verantwoorde wijze gelegenheid te geven de woning en de bijgebouwen uit te breiden en aan te passen aan de eisen van deze tijd. Met een binnenplanse afwijkingsregeling is het mogelijk om dakopbouwen op bijgebouwen te realiseren.

6.5 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen gebeurd is.

Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat bestaande bouwwerken met vergunning, die niet voldoen aan de bouwregels bij de bestemmingen in het bestemmingsplan, zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is beschreven wat in elk geval onder verboden gebruik van de gronden en gebouwen wordt gerekend.

Algemene aanduidingsregels

Op de plankaart is de geluidzone van het industrieterrein aangegeven. In deze zone zijn alleen bestaande gevoelige objecten als bedoeld in de Wet Geluidhinder toegestaan. Het realiseren van nieuwe gevoelige objecten is dus niet mogelijk.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de regels ten behoeve van nutsvoorzieningen en afwijkingen van voorgeschreven maten tot maximaal 10%.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Overige regels

In dit artikel staat dat wanneer wordt verwezen naar andere wet- en regelgeving, bedoeld wordt op die wet- en regelgeving zoals die gold op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

6.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan, mogen blijven bestaan en onder de genoemde voorwaarden worden vernieuwd of uitgebreid, ook al is er strijd met de in het voorliggende plan gegeven bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels in het nieuwe plan en al bestaat op het moment dat het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Titel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: "Bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o."

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak van de bevolking

Inwoners van Uithoorn hebben de mogelijkheid gehad om in te spreken op het voorontwerp van het bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o. (hierna: het voorontwerp). Het voorontwerp heeft in dat kader in december 2009 gedurende twee weken terinzage gelegen. Op 8 december 2009 is een inloopavond gehouden in Buurtcentrum Ponderosa, waar gelegenheid was voor het stellen van vragen en het geven van reacties. Een samenvatting van de in het kader van de inspraak ontvangen mondelinge en schriftelijke reacties is hieronder opgenomen en per onderdeel voorzien van gemeentelijk commentaar (in cursief).

Reacties inspraak

Naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan conform de inspraakverordening van de gemeente Uithoorn zijn twee reacties ontvangen.

Hierna zijn de inspraakreacties samengevat opgenomen met daarbij cursief weergegeven een gemeentelijke reactie daarop.

Inspreker 1

1. In de woningblokken Admiraal de Ruyterlaan 10a tot en met 10f en 20 en 20a is een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter opgenomen. In de woningblokken 8a tot en met 8f, 12a tot en met 12f, 18 en 18a, 22 en 22a en 24 en 24a is echter geen goot- en nokhoogte in de plankaart opgenomen. In de voorschriften is opgenomen dat, indien er geen goot- of nokhoogte op de plankaart is opgenomen, de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 6 en 9 meter bedraagt. Onze woning en de overige genoemde woningen zijn qua goot- en nokhoogte identiek aan genoemde woningblokken (goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter). Een deel van onze woning en de overige woningen wordt daardoor wegbestemd.

Deze opmerking is terecht. Op de plankaart wordt een hoogteaanduiding opgenomen, met maximale goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter.

2. De erkers van de woningen Admiraal de Ruyterlaan 8a tot en met 12f en 18 tot en met 24a hebben een bouwdiepte van 1,1 meter. Binnen de bestemming 'Wonen' is in artikel 15.5 slechts ontheffing mogelijk voor een erker met een maximale bouwdiepte van 1 meter. Er is in het bestemmingsplan wel een algemene ontheffing van 10% opgenomen (art. 22), maar deze kan niet toegepast worden, omdat een erker alleen met ontheffing tot de mogelijkheden behoort.

Deze opmerking is terecht. De planregels worden aangepast in de zin dat een erker een maximale bouwdiepte van 1,1 meter mag hebben.

3. De uitbouwen en garages aan de zijkant van de woningen Admiraal de Ruyterlaan 8f, 10a, 10f, 12a en 12f hebben een breedte van 3,15 meter. In de bestemming 'Tuin' is onder artikel 12.3 opgenomen dat de breedte maximaal 3 meter mag bedragen.

Hiervoor geldt dat voor zover de maatvoeringen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de toegestane maatvoeringen te boven gaat, het meerdere is toegestaan op grond van artikel 19 'Algemene bouwregels' van de planregels van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt in voornoemd artikel 19 naast 'situering', 'oppervlakte' en 'goot- en bouwhoogte' ook 'breedte' en 'diepte' opgenomen.

4. De uitbouwen/garages aan de zijkant van de woningen Admiraal de Ruyterlaan 8f, 10a, 10f, 12a en 12f hebben een hoogtemaat die ongeveer 3,15/3,20 meter bedraagt (0,20 à 0,25 meter boven de eerste bouwlaag; door de isolatie op het dak, die is voorzien van een grindlaag met 0,1 meter met daarboven een dakopstand met boeiboord van 0,1 meter). In de bestemming 'Tuin' is onder artikel 12.3 onder e opgenomen dat de hoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag mag bedragen, waardoor een deel van onze uitbouwen/garages wordt wegbestemd.

Deze delen van de garages worden niet wegbestemd omdat ook hiervoor geldt dat voor zover de maatvoeringen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de toegestane maatvoeringen te boven gaat, het meerdere is toegestaan op grond van artikel 19 van de planregels.

5. Onze standaardwoning is verkocht met een eerste bouwlaag, die 1,5 meter dieper is dan de oorspronkelijke achtergevels van de tussenwoningen (standaardwoonkamer 4 x 5,1 meter). Dit omdat onze voordeur aan de zijkant van de woning is gelegen en de indeling dus geheel anders is. De laatste 1,5 meter van de woning aan de achterzijde heeft een hoogtemaat die ongeveer 3,15/3,20 meter bedraagt (0,20 à 0,25 meter boven de eerste bouwlaag; door de isolatie op het dak, die is voorzien van een grindlaag met 0,1 meter met daarboven een dakopstand met boeiboord van 0,1 meter). Omdat dit deel tot de oorspronkelijke woning behoort, verzoeken wij u de bouwdiepte van de bestemming 'Wonen' van de hoekwoningen 8f, 10a, 10f, 12a, 12f, 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a, 24 en 24a met 1,5 meter te vergroten. Wij worden hierdoor anders benadeeld in onze bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin'.

Bij de hoekwoningen is sprake van een uitbouw die direct bij de oplevering van de woningen is gerealiseerd. Het is niet wenselijk dat deze uitbouw binnen de bestemming 'Wonen' wordt gebracht, omdat hiermee de goot- en bouwhoogte zou worden opgetrokken tot respectievelijk 6 en 10 meter. Op basis van de regels van de bestemming 'Tuin' behoort een eventuele verdere uitbreiding van de woning met 1,5 meter diepte nog tot de mogelijkheden.

6. In artikel 12.5 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om bij een vrijstaand bijgebouw dat groter is dan 20 m² een maximale bouwhoogte van 5 meter toe te passen. Waarom geldt deze mogelijkheid alleen voor vrijstaande bijgebouwen? Om op de uitbouwen en garages aan de zijkant van de woningen Admiraal de Ruyterlaan 8f, 10a, 10f, 12a en 12f een kap te plaatsen, dient deze bijvoorbeeld 10 cm vrij van de woning gemaakt te worden om een kap te kunnen plaatsen. Visueel verandert er in het bouwvolume niets.

De regeling zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan is niet volgens de door gemeenteraad vastgestelde 'ruime jas' regeling. Het bestemmingsplan wordt op dit

punt zodanig aangepast dat op zowel een vrijstaand als een aangebouwd bijgebouw middels een ontheffing een kap is toegestaan.

7. Vele aangebouwde uitbouwen en bijgebouwen binnen het plangebied voorzien van een kap, waaronder bijvoorbeeld Prinses Christinalaan 85, 87, 105, 149, 151, 163, 165 en bijvoorbeeld Admiraal de Ruyterlaan 26 zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin', waar een maximale hoogte van slechts 3 meter geldt en er dus geen kap tot de mogelijkheden behoort. Waarom worden deze kappen allemaal wegbestemd?

Deze kappen worden niet wegbestemd, omdat ook hiervoor geldt dat voor zover de maatvoeringen van bestaande aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen de toegestane maatvoeringen te boven gaat, het meerdere is toegestaan op grond van artikel 19 van de planregels.

8. In artikel 15.7 tot en met 15.10 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit is voor ons onacceptabel. Wij hebben de grond, die gemeentelijk eigendom was, via de projectontwikkelaar aangekocht zonder verplichtingen/voorwaarden voor € 750,-/m². Wij zijn vooraf niet door de gemeente of de makelaar geïnformeerd over beperkingen voor het gebruik van de grond. Uit recente jurisprudentie blijkt dat u dit privaatrechtelijk had moeten regelen. Dan konden wij namelijk voor aankoop van de woning beslissen of wij hiermee akkoord gingen.

In het verleden is er een overkomst gesloten tussen ontwikkelaar UBA en de gemeente met daarin opgenomen bepalingen ten aanzien van het gebruik van het talud. Dit om te voorkomen dat onjuist gebruik zou leiden tot schade, verzakking e.d. aan de busbaan. Om dit publiekrechtelijk te regelen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij de verkoop van een perceel aan de uiteindelijke bewoner/eigenaar is de gemeente geen partij geweest.

9. Een aanlegvergunning is overeenkomstig artikel 3.6 Wro, alleen voor werken en werkzaamheden. In artikel 15.8 onder c en d zijn echter bouwvergunningsplichtige activiteiten opgenomen, die onder de Woningwet vallen. Dit is niet toegestaan.

Deze opmerking is terecht. Het aanbrengen van damwanden en heiwerkzaamheden zijn bouwwerkzaamheden waarvoor een aanlegvergunningstelsel niet van toepassing is. Artikel 15.8, lid c en d worden geschrapt. Overigens was het aanlegvergunningstelsel tot 1 oktober jl. geregeld in artikel 3.16 Wro. Inmiddels is de WABO in werking getreden en is de aanlegvergunning vervangen voor een omgevingsvergunning.

10. In de afgelopen 5 jaar is er alleen een voorbereidingsbesluit genomen met een aanlegvergunningstelsel nabij de geluidwal achter de woningen Admiraal de Ruyterlaan 6 tot en met 24a. Achter de woning nummer 26 is nu ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Waarom heeft u de afgelopen 5 jaar deze grond niet opgenomen in het voorbereidingsbesluit met aanlegvergunningstelsel en nu wel?

In het verleden was een gedeelte van het talud in eigendom bij de bewoner van de woning, het andere deel was in eigendom van de gemeente. Als de gemeente zelf eigenaar is van de grond, is een publiekrechtelijke regeling (in casu een

aanlegvergunningenstelsel) niet noodzakelijk, omdat de gemeente op dat moment zelf in de hand heeft welke werkzaamheden ter plaatste worden uitgevoerd. Op dat moment is op grond van de eigendomspositie van de gemeente de stabiliteit van het talud gewaarborgd. Daarnaast geldt in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Openbaarvervoersvoorziening", waarmee de stabiliteit van het talud voldoende is gewaarborgd.

11. In artikel 12.3 onder a is een maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen van ten hoogste 50% van het erf met een maximum van 50 m² opgenomen. Wij hebben een perceel van 445 m², waarbij een ruimer maximum dan 50 m² zonder het perceel teveel wordt bebouwd gemakkelijk tot de mogelijkheden behoort. Is een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk voor bijvoorbeeld percelen van meer dan 300 of 400 m²?

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uitgangspunt bij het bestemmingsplan is de door de raad in 2007 vastgestelde "Ruime-Jas-Regeling". Daarnaast geldt dat onder de Wabo de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn verruimd. Voorheen gold dat in zijn totaliteit maximaal 30 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen vergunningsvrij mocht worden gebouwd. Onder de Wabo geldt het totaal van 30 m² alleen op een afstand van minimaal 2,5 meter van de woning. Daarbinnen zijn ook nog vergunningsvrije bouwactiviteiten toegestaan, los van de genoemde 30 m².

12. Op de plankaart is in de woning Admiraal de Ruyterlaan 6 geen goot- en nokhoogte opgenomen. In de voorschriften is opgenomen dat, indien er geen goot- of nokhoogte in de plankaart is opgenomen, de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 6 en 9 meter bedraagt. De woning heeft echter een goothoogte van circa 10 (voorzijde) en 6 (achterzijde) meter. Een deel van de woning wordt daardoor wegbestemd.

Deze woning heeft een afwijkende hoogte ten opzichte van de andere woningen aan deze zijde van de Admiraal de Ruyterlaan. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Als maximale bouwhoogte wordt 10 meter opgenomen.

13. De speeltuin voor het appartementencomplex Admiraal de Ruyterlaan 14a tot en met 16f heeft de bestemming 'Wonen' (art. 15) gekregen, terwijl het de bestemming 'Groen' (artikel 6) moet zijn.

Het is de bedoeling dat de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer' gelegen is op de grens tussen het openbaar gebied en de particuliere tuinen en erven. Dit is ter hoogte van de woningen aan de Admiraal de Ruyterlaan 6 tot en met 24a nog niet juist en wordt daarom aangepast. De speeltuin en omliggende grond krijgt de bestemming 'Groen'.

14. De weg en de parkeerplaatsen achter het appartementencomplex Admiraal de Ruyterlaan 14a tot en met 16f heeft de bestemming 'Tuin' (artikel 12) gekregen, terwijl het de bestemming 'Verkeer' (artikel 13) moet zijn.

De weg en de parkeerplaatsen behoren tot het erf van het appartementencomplex en om die reden hebben deze gronden de bestemming 'Wonen'. Het gebruik als

toegangsweg en parkeerplaats is toegestaan. Ter verduidelijking wordt parkeervoorzieningen (op eigen terrein) opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

15. In de bestemming 'Tuin' (art. 12) is niet opgenomen dat deze bestemd zijn voor parkeervoorzieningen. Garages en de opritten van de woningen Admiraal de Ruyterlaan 8f tot en met 24a zijn binnen de bestemming 'Tuin' gelegen, waardoor het met de huidige voorschriften niet mogelijk is om de auto te parkeren.

Zie reactie bij punt 14. Parkeervoorzieningen (op eigen terrein) is opgenomen in zowel de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin' als van de bestemming 'Wonen'.

16. In de bestemming 'Wonen' (artikel 15) is niet opgenomen dat deze bestemd zijn voor parkeervoorzieningen. De opritten en de parkeerplaatsen voor de woningen Admiraal de Ruyterlaan 8f tot en met 24a zijn binnen de bestemming 'Wonen' gelegen, waardoor het met de huidige voorschriften niet mogelijk is om de auto te parkeren.

Zie reactie bij nr. 14 en nr. 15.

17. De straat is niet goed verwerkt in de plankaart. De parkeerplaatsen aan de overzijde in de straat zijn opgenomen in de bestemming 'Groen', terwijl het de bestemming 'Verkeer' (artikel 13) moet zijn.

Opmerking is terecht. Verbeelding wordt aangepast. De bestemming wordt gewijzigd naar Verkeer waarbinnen ook groenvoorzieningen zijn toegestaan.

18. Het college heeft op 9 september 2008 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o. ter inzage te leggen en een inloopavond te houden om burgers en maatschappelijke organisaties te informeren. Het voorontwerpbestemmingsplan is echter gedateerd op 27 mei 2009. Op 1 december jl. heeft het college wederom besloten om het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en een inloopavond te houden. Welke wijzigingen hebben er na het collegebesluit plaatsgevonden en waarom wordt het voorontwerpbestemmingsplan pas 15 maanden na het collegebesluit ter inzage gelegd?

Het feit dat het langer heeft geduurd heeft te maken gehad met onderzoekswerkzaamheden die noodzakelijk bleken voor een zorgvuldige afweging voor het bepalen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. Of en welke wijzigingen er na het genoemde collegebesluit van 9 september 2008 hebben plaatsgevonden, is niet zo te zeggen en niet relevant meer. Het gaat uiteindelijk om het voorontwerp dat terinzage heeft gelegen en het ontwerp dat nog terinzage gaat.

19. Een recent uitgevoerde aangebouwde vergroting van de woning voorzien van een kap naast en voor de woning Prinses Christinalaan 73 is wegbestemd. Waarom is hier wel medewerking aan een kap verleend voor een aangebouwde uitbouw, terwijl dit bij onze woning alleen met ontheffing bij een vrijstaand bijgebouw (berging) tot de mogelijkheden behoort?

Zie reactie bij punt 6. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

20. Naast de oorspronkelijke woning aan de Prinses Christinalaan 49 heeft een uitbreiding plaatsgevonden met dezelfde goot- en nokhoogte van de woning (respectievelijk 5,5 en 8,5 meter). Waarom is hier medewerking aan een uitbreiding naast de woning verleend met dezelfde goot- en nokhoogte als de woning, terwijl naast onze woning niet hoger dan 3 meter gebouwd mag worden?

Momenteel gelden voor het plangebied van Thamerdal diverse bestemmingsplannen met verschillende regimes. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestonden er geen bezwaren tegen de uitbreiding van de hoekwoning Pr. Christinalaan 49. Hieraan kunnen voor wat betreft een woning aan de Admiraal de Ruyterlaan geen rechten worden ontleend. Er is sprake van verschillende situaties gelegen binnen verschillende bestemmingsplannen. In het nieuwe bestemmingsplan Thamerdal gelden voor alle woningen dezelfde planregels. In zoverre is dus geen sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel.

21. Een recent uitgevoerd bouwplan (vergroting naast de woning met goothoogte van circa 5 meter en voorzien van een kap tot 7 meter) naast de woning Prinses Christinalaan 105 met een woonfunctie is wegbestemd. Waarom is hier wel medewerking aan een kap verleend voor de vergroting van de woning tot zelfs een goothoogte van circa 5 meter en het realiseren van een kap bij een uitbouw, terwijl dit bij onze woning alleen met ontheffing voor een goot van 3 en nok van 5 meter bij een vrijstaand bijgebouw (berging) tot de mogelijkheden behoort?

De bewuste aanbouw wordt niet wegbestemd, omdat ook hiervoor geldt dat voor zover de maatvoeringen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de toegestane maatvoeringen te boven gaat, het meerdere is toegestaan op grond van artikel 19. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie bij punt 20.

22. Waarom worden de garages voor de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Colijnlaan 156 tot en met 168 wegbestemd?

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De geldende regeling wordt overgenomen.

23. In de plankaart is er bij de woningen Colijnlaan 156 tot en met 168 geen goot- of nokhoogte opgenomen. In de voorschriften is opgenomen dat, indien er geen goot- of nokhoogte in de plankaart is opgenomen, de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 6 en 9 meter bedraagt. De woningen zijn momenteel plat afgedekt met een bouwhoogte van circa 6 meter. Waarom wordt er hier een uitbreidingsmogelijkheid geboden met een dakopbouw?

Deze reactie is terecht en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Voor deze woningen wordt een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen, waarbij de eis wordt opgenomen dat de woningen een plat dak moeten hebben.

24. Een recent uitgevoerd bouwplan van een appartementencomplex aan de Prinses Christinalaan 23 is niet goed in de plankaart verwerkt.

Niet is aangegeven waarom het bouwplan niet goed is verwerkt. Overigens is het bouwplan naar onze mening wel goed verwerkt op de verbeelding. Ook uit nameting is niet gebleken van afwijkingen.

25. Een recent uitgevoerd bouwplan van een appartementencomplex aan de Admiraal de Ruyterlaan nummer 2 (gereed eind 2007) is niet goed op de plankaart verwerkt. Het bestaande complex is niet juist overgenomen en de bestaande uitbouw/serre aan de voorzijde van 3 meter hoog is binnen het bouwvlak gelegen met een totale maximale hoogte van 12,5 meter. Daarnaast kan het gebouw op een aantal plaatsen uitgebreid worden tot een hoogte van 12,5 meter.

De eerste opmerking is onderzocht en juist bevonden. Ter hoogte van de serre wordt in het bouwvlak een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. Voor het overige wordt voor het totale bouwvlak één maximale hoogte opgenomen. Het gebouw kent een variabele hoogte. Het opnemen van verschillende nokhoogtes in het bestemmingsplan is niet wenselijk en lastig werkbaar. Bij iedere ondergeschikte aanpassing zou dan sprake zijn van strijd met het bestemmingsplan en aparte procedure moeten worden gevoerd.

26. Het gebouw van de Ponderosa is opgenomen met een bouwhoogte van 5 meter, terwijl het bestaande gebouw circa 3 meter hoog is. Waarom wordt er hier een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen?

Deze opmerking is terecht. De bestaande hoogte wordt opgenomen.

27. In de woningblokken Prinses Christinalaan 51 tot en met 73 is op de plankaart een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter opgenomen. De woningen hebben echter een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. De aangebouwde garages hebben wel een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. De woningen worden daardoor grotendeels wegbestemd.

De goothoogten op de plankaart hebben slechts betrekking op de tussenliggende lagere bouwdelen (garages). Voor de woningen geldt daarom een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.

28. De huidige JOP nabij de Ponderosa valt buiten het gebied met de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' en wordt dus wegbestemd. Daarnaast kan er hierdoor nog een tweede JOP ter plaatse van de aanduiding worden gerealiseerd, wat niet gewenst is.

De aanduiding 'JOP' is inderdaad verkeerd opgenomen op de plankaart. Dit wordt aangepast. De huidige JOP wordt hiermee positief bestemd maar kan worden verplaatst binnen het vlak dat daarvoor is getekend. Een tweede JOP wordt niet toegestaan. Dit is geregeld in de planregels.

Inspreker 2

1. De familie Maarschalk verzoekt om een nieuwe levensloopbestendige woning te mogen bouwen op het perceel Zijdelveld naast 57, kavel 2878. De reden hiervoor is dat de huidige woning in verband met de leeftijd van tussen de 65 en 70 van de bewoners op termijn onpraktisch wordt. Het onderhoud wordt lastiger en de aanwezige trappen vormen ook een in de toekomst ook een belemmering. Daarnaast werd de betreffende kavel ten tijde van de aankoop door de vorige eigenaren beschouwd als een perceel bouwterrein. Huisnummer Zijdelveld 58 is daarom nog steeds gereserveerd. De vorige eigenaren hebben hiervan geen gebruik gemaakt, de fam. Maarschalk doet dit nu wel. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt hiertoe echter niet de mogelijkheid.

De gemeente kan begrijpen dat de fam. Maarschalk in verband met toekomstige beperkingen een levensloopbestendige woning wenst. Deze beperkingen zijn echter niet van dien aard dat deze rechtvaardigen dat op de gewenste locatie de nieuwbouw van een woning is toegestaan. Dit geldt eveneens voor het argument dat het perceel in het verleden werd omschreven als een bouwperceel. Uitgangspunt is het nu geldende bestemmingsplan en dat laat ter plaatse geen woningbouw toe. Uiteraard is het binnen het bestemmingsplan mogelijk om op de bestaande kavel (Zijdelveld 57) de woning te vervangen voor een levensloop bestendige woning.

2. De beleidsnota Wonen, welzijn en zorg Uithoorn 2009-2011 "Verbinden en versterken" biedt aanknopingspunten voor het verzoek daar in deze notitie wordt aangegeven dat de gemeente Uithoorn het belangrijk vindt dat ouderen en mensen met een beperking kansen wordt geboden om zelfstandig te wonen en actief mee te doen. Daarnaast wordt in de nota aangegeven dat een goede en prettige woning sterk bepalend is voor het welbevinden van mensen. Het is voor mensen van belang om te wonen in een wijk waar je bekend bent en waar familie, vrienden en kennissen wonen met voorzieningen dichtbij en als het nodig is diensten en zorg aan huis. Verder geeft de gemeente in de nota duidelijk te kennen zich bewust te zijn van de vergrijzing nu en in de toekomst en geeft daar concreet uitvoering aan door diverse acties (afspraken over eisen aan woningen 'Woonkeur', opplussen eigen woningbezit etc.). Verder wil de gemeente voldoende (levensloopbestendige) woningen beschikbaar krijgen en houden voor senioren en beperkingen. Trends waarmee volgens de nota rekening moet worden gehouden zijn dat senioren bij voorkeur lang thuis in eigen huis blijven, meer eisen aan de (nieuwe) woonvormen stellen en dat bij het zoeken naar een woonzorgvoorziening criteria als in de buurt, kleinschalig, huiselijk en keuzemogelijkheden een steeds grotere rol spelen. Het verzoek sluit volgens de fam. Maarschalk zeer goed aan bij de visie van de gemeente.

De fam. Maarschalk verwijst voor wat betreft het realiseren van levensloopbestendige woningen naar de door de raad vastgestelde beleidsnota Wonen, welzijn en zorg Uithoorn 2009-2011. Deze verwijzing is juist, doch dit zegt niet direct iets over de planologische toelaatbaarheid van een dergelijke woning op de gewenste locatie. Primair is de vraag of het wenselijk is om medewerking te verlenen aan nieuwbouw van een woning op een bepaalde locatie. Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, kan nader worden uitgewerkt wat voor soort woning. Nu dit niet geval is, wordt aan een

dergelijke uitwerking en een nadere beoordeling van de genoemde 'voordelen' van een levensloopbestendige woning niet toegekomen.

3. De betreffende kavel biedt ruimtelijk gezien voldoende ruimte en mogelijkheden. De kavel is de grootste aan het Zijdelveld en daardoor kan er, met behoud van de kwaliteit en het karakter van de omgeving, een huis worden toegevoegd dat wordt ingepast in het lint van dit van het Zijdelveld zonder dat dit ten koste gaat van het doorzicht richting Zijdelmeer en met inachtneming van het begrip "open ruimte". Bij het ontwerpen wordt rekening gehouden met de omgeving (garantie groene omgeving, doorzichten naar Zijdelmeer, inpassing in het lint en geldende stijlkenmerken). Er zal niet meer dan maximaal 30% van de kavel worden bebouwd. Dit is maximaal 15% van het perceel. Indien de gemeente bepaalde kwalitatieve uitgangspunten van belang acht is de fam. Maarschalk vanzelfsprekend bereid om daaraan medewerking te verlenen.

In zijn algemeenheid is het bestemmingsplan conserverend van aard. Zeker voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan het Zijdelveld geldt dat grotendeels de vigerende regelgeving wordt overgenomen. Hierbij wordt net als in het geldende bestemmingsplan gestreefd naar het vastleggen van de open ruimten tussen de woningen langs het Zijdelveld. Hiermee kan het steeds verder dichtslibben van de karakteristieke open ruimten worden afgewerd en wordt de stellingzone in het landschap geaccentueerd. Aan behoud van de doorzichten naar het Zijdelmeer wordt grote waarde gehecht. Het opnemen van nieuwe bouw mogelijkheden aan het Zijdelveld, in welke vorm dan ook, die een verruiming betekent ten opzichte van de geldende regelgeving komt hiermee in strijd. Hieraan wordt zodoende geen medewerking verleend.

Dit standpunt is overigens niet nieuw aangezien het hier gaat om beleid dat al ruim 25 jaar wordt nagestreefd en waarvan de provincie Noord-Holland en de Raad van State in het verleden hebben aangegeven dat dit geen onredelijk beleid is. Vooralsnog zijn er geen redenen om van dit beleid af te stappen.

4. Op grond van het bestemmingsplan uit 1981 zijn in het verleden wel bouwprojecten aan het Zijdelveld gerealiseerd waarvan de indruk bestaat dat die niet zondermeer binnen dat bestemmingsplan passen. Bij het verlenen van die vergunningen werd blijkbaar geen nadeel gezien ten aanzien van de verdichting van het bouwlint aan het Zijdelveld. Het betreft de woonnummers 59/60 en 66D. Niet helder is op welke manier die betreffende situaties afwijken van het nu ingediende verzoek. Dit geeft het idee dat argumenten voor het wel of niet verlenen van vrijstelling c.q. ontheffing niet eenduidig worden toegepast en dat er wellicht sprake zou kunnen zijn van schending van één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het gelijkheidsbeginsel. Dit voelt niet prettig en het wordt dan ook op prijs gesteld als in deze inzicht wordt gegeven.

In eerste instantie geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan Zijdelveld/Thamerhorn 1981 voor de in de reactie genoemde percelen een andere bestemming geldt dan voor het perceel Zijdelveld 57/58. Zodoende gelden er ook andere bestemmingsplanvoorschriften. Er is dus geen sprake van een gelijke situaties die verschillend worden behandeld. Zodoende is geen sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel.

Dat de uitbreiding c.q. nieuwbouw van Zijdelveld 59/60 en Zijdelveld 66d in strijd is met het bestemmingsplan is juist doch niet vanwege de breedte. Wat betreft de breedte geldt ter plaatse enkel als eis dat een minimale afstand tot drie meter moet worden aangehouden. Aan dit voorschrift is voldaan. Nu de afwijkingen betrekking hadden op de invulling binnen het bouwvlak c.q. bebouwing aan de achterzijde en geen betrekking hadden op het beslag leggen op de open ruimte is besloten om medewerking te verlenen. In zoverre is ook geen sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel.

7.2 Reacties vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 22 februari 2010 toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie, VROM-inspectie, het waterschap, de buurgemeenten en andere belanghebbende instanties. Hieronder zijn de in dat kader ontvangen reacties samengevat en per (onderdeel van de) reactie cursief van beantwoording voorzien. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio afdeling Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA HAARLEM
2. Gemeente Haarlemmermeer, team Beleid verkeer, ruimte en milieu, Postbus 250, 2130 AG HOOFDORP
3. Gemeente Nieuwkoop, afdeling Fysieke en Maatschappelijke Ontwikkeling, Postbus 1, 2460 AA TER AAR
4. Stadsregio Amsterdam, afdeling Ruimte en Mobiliteit, Postbus 626, 1000 AP AMSTERDAM
5. Gemeente Aalsmeer, afdeling maatschappij en ruimte, Postbus 253, 1430 AG AALSMEER
6. Waternet, Sector Klant, Markt & Relaties, Afdeling Planadvies & Vergunningen, Postbus 94370, 1090 GJ AMSTERDAM

1. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio afdeling Noord-West

Volgens de toelichting is alleen een luchtkwaliteitonderzoek uit 2004 beschikbaar, dat nog is gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit 2001. Inmiddels is nieuwe regelgeving ingevoerd. Een actualisatie van het onderzoek is daarom noodzakelijk. Uit de toelichting blijkt dat u recentelijk nieuw onderzoek heeft laten uitvoeren, maar dat de resultaten nog niet in het plan zijn opgenomen. Ik ga ervan uit dat deze in de ontwerpfase van het plan beschikbaar komen, zodat ik alsnog kan beoordelen of het plan voldoet aan de nieuwe regelgeving.

Inmiddels is een nieuw onderzoek uitgevoerd dat ten dele betrekking heeft op het plangebied. Hieruit blijkt dat nader onderzoek niet nodig is.

2. Gemeente Haarlemmermeer

Wij hebben kennis genomen van bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan en hebben daarop geen op- of aanmerkingen.

Voor kennisgeving en met dank aangenomen.

3. Gemeente Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Thamerdal / Burgemeester Kootpark' en heeft geen op- of aanmerkingen.

Voor kennisgeving en met dank aangenomen.

4. Stadsregio Amsterdam

In hoofdstuk twee wordt het beleidskader beschreven, waarbij de belangrijkste nota's en plannen van het rijk, de provincie en de gemeente worden genoemd. In dit hoofdstuk missen wij echter een paragraaf waarin aandacht geschonken wordt aan het regionale beleid. In deze paragraaf kan bijvoorbeeld het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) worden behandeld, waarin netwerken gedefinieerd zijn voor auto-, OV- en weginfrastructuur. Daarnaast kan ook worden ingegaan op de Regionale OV-Visie 2010-2030 en de Woonvisie van de Stadsregio Amsterdam.

Deze regionale beleidskaders worden toegevoegd aan het beleidshoofdstuk van het bestemmingsplan.

In de conclusie van hoofdstuk 2, die in paragraaf 2.4 wordt verwoord, wordt ingegaan op de ligging van de gemeente Uithoorn in een groter verband, de Randstad Holland. Onzes inziens kan deze passage verder aangevuld worden door te vermelden dat de gemeente Uithoorn onderdeel uitmaakt van de Stadsregio Amsterdam en de samenwerking op het gebied van de Metropoolregio Amsterdam. Daarbij is de ligging van de gemeente ten opzichte van haar buurgemeenten ook noemenswaardig gezien de gemeente overstijgende ontwikkelingen zoals de busbaan en de N201.

De tekst van paragraaf 2.4 wordt aangevuld door ook het regionale schaalniveau te benoemen.

De ruimtelijke en functionele aspecten komen in hoofdstuk 3 aan bod. Op pagina 15 worden de routes in het gebied besproken. Wij adviseren u hierbij ook de belangrijkste OV-routes en de belangrijkste routes voor het langzaam verkeer te duiden. In paragraaf 3.5 wordt verder ingegaan op het thema verkeer en vervoer. Op het gebied van openbaar vervoer in de gemeente is een belangrijke rol weggelegd voor het busstation van Uithoorn (een B-knooppunt in de OV-Visie van de Stadsregio Amsterdam). De koppeling met het langzaam verkeer wordt hierbij niet gemaakt, terwijl dit een belangrijke relatie heeft met het busstation. De toewijdende routes voor het fietsverkeer en de stallingmogelijkheden kunnen hierbij besproken worden.

De teksten in hoofdstuk 3 worden op deze punten aangevuld.

5. Gemeente Aalsmeer

Naar aanleiding van het, in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden bestemmingsplan "Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o." delen wij u mede dat het plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving en met dank aangenomen.

6. Waternet

Op 20 augustus jl. is er contact geweest met Waternet aangezien geen reactie is ontvangen. Aangegeven is dat ze het voorontwerpbestemmingsplan wel hebben ontvangen, maar niet meer zeker weten of ze hebben gereageerd. Verzocht is om dit alsnog te doen. Op 14 september 2010 is een reactie ontvangen. Hierin is het volgende opgenomen.

In het plangebied ligt een secundaire waterkering aan de noordzijde van het Zijdelmeer. De kruin van deze waterkering bevindt zich in de Zijdelveld. Verzocht wordt om de waterkering op te nemen op de plankaart. Uit het hart van de Zijdelveld heeft de waterkering een zone van 24,5 meter aan Zijdelmeerzijde en 55,5 meter aan de N 201 zijde.

De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan voorziet in hoofdzaak niet in een nieuwe ontwikkeling. Als zodanig vormt de economische uitvoerbaarheid geen beperking voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor wat betreft het hotel Thamerhorn is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Dat betekent dat een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro niet noodzakelijk is. De uitvoering van de bouwplannen is verder een particulier initiatief, waar verder geen kosten voor de gemeente mee gemoeid zijn.

