

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN LEGMEER-WEST FASE 4-5-6





BESTEMMINGSPLAN LEGMEER-WEST FASE 4-5-6 GEMEENTE UITHOORN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	21 - 12 - 2017
Plan identificatie	NL.IMRO.0451.BPLegmeerF4F5F6-VG01
Auteur(s)	Laura Meijers, Carst Hermans



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Ligging in groter verband	4
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	4
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Stedenbouwkundig plan	7
3.2	Wonen	8
3.3	Openbare ruimte	11
3.4	Verkeer en parkeren	11
4.	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Archeologie	20
5.3	Bedrijf en Milieuzonering	21
5.4	Bodemkwaliteit	22
5.5	Externe Veiligheid	24
5.6	Flora en Fauna	26
5.7	Geluidsaspecten	26
5.8	Kabels en Leidingen	29
5.9	Ladder van duurzame verstedelijking	29
5.10	Luchtkwaliteit	30
5.11	Luchtvaart Schiphol	31
5.12	Water	34
6.	Juridische aspecten	40
6.1	Verbeelding	40
6.2	Planregels	40
6.3	Toelichting op de bestemmingen	40
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

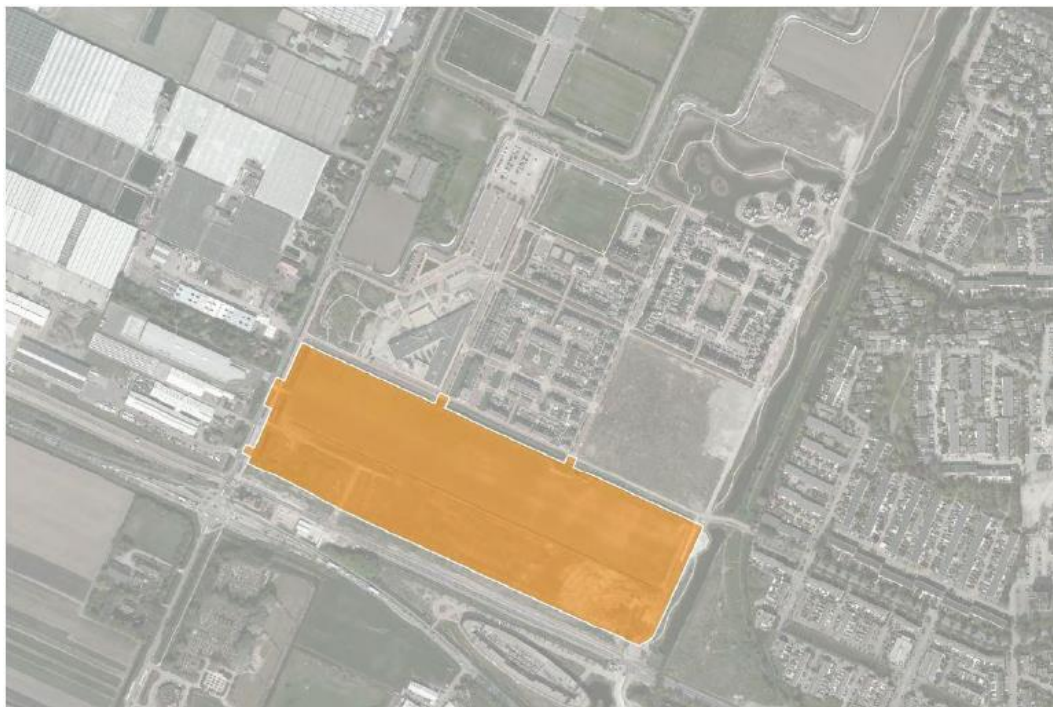
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de westzijde van Uithoorn, aansluitend aan de woonwijk De Legmeer, is het gebied Legmeer-West gelegen. De gemeente Uithoorn heeft ervoor gekozen dat een deel van dit gebied ontwikkeld wordt als woonlocatie. Hiervoor is in 2005 het bestemmingsplan Legmeer-West opgesteld. Het gehele plangebied wordt in verschillende fases gebouwd. De eerste fase is in het bestemmingsplan Legmeer-West 2005 direct uitgewerkt en opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige vijf fasen zijn uitwerkingsregels opgesteld.

In de loop der jaren is een aantal fasen met een uitwerkingsbevoegdheid uitgewerkt door middel van een uitwerkingsplan of een bestemmingsplan. Het gaat hierbij om fase 1, fase 2, deelgebied 1 van fase 3 (Hof van Uithoorn) en deel van fase 4 (Beleef Buitendijks). Deze uitgewerkte gebieden maken onderdeel uit van de actualisatie Legmeer-West, waarvoor op 24 september 2015 het bestemmingsplan 'Legmeer-West' is vastgesteld. Fase 4-5-6 wordt met onderhavig bestemmingsplan geactualiseerd.

Zo ook voor onderhavig plangebied, zoals weergegeven op figuur 1. Hiervoor geldt nog de uitwerkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan van 2005. Op basis van economische veranderingen en veranderende eisen en wensen op de woningmarkt is voor Legmeer-West fase 4-5-6 een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Daardoor is de uitwerking van onderhavig plangebied geen uitwerking meer van het moederplan, maar een nieuw bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de ruimtelijke invulling van fase 4-5-6 als woongebied geactualiseerd.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan geldt voor het plangebied Legmeer-West fase 4, 5 en 6. Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Uithoorn. Het gebied is in het noorden begrensd door de reeds gerealiseerde nieuwbouwlocaties fases 1, 2 en 3 van Legmeer-West, aan de oostzijde door de wijk 'De Legmeer'. Ten westen van het plangebied ligt het gebied 'tussen Poelweg en Noorddammerweg' en aan de zuidkant van het plangebied loopt de Koningin Máximalaan en grenst het plangebied aan de woonwijk 'De Buitenhof'. In figuur 1 is de ligging van het plangebied indicatief aangeduid.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Legmeer-West.
Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2005.
Goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten d.d. 30 augustus 2005.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden de locaties van de fasen 4, 5 en 6 uitgewerkt en bestemd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging in groter verband worden toegelicht. In de paragraaf historie wordt de geschiedenis van de gemeente Uithoorn toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving en het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

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

De gemeenten in de regio werken op verschillende gebieden samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam, vanaf januari 2017 Vervoerregio.

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

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

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Uithoorn is rond het jaar 1000 ontstaan als een van de vele dorpjes aan de oevers van de Amstel. Sinds 1085 viel Uithoorn onder het bisschoppelijk bestuur van de Sint Jansproostdijk te Utrecht. Men noemde het gebied de 'uithoek' of in de taal van die tijd 'Ute Hoirne', dat later Uithoorn is geworden.

Aan beide zijden van de Amstel lagen uitgestrekte veengebieden, waaruit turf werd gewonnen met grote veenplassen tot gevolg, verergerd door talloze overstromingen in het gebied. In de 18e en de 19e eeuw werden deze plassen drooggelegd en zo ontstonden in de omgeving van Uithoorn de Bovenkerkerpolder, de Thamerbinnenpolder, de Noorder Legmeer en de Zuider Legmeer. Aanvankelijk vestigden zich daar agrarische bedrijven waardoor het rivierdorpje Uithoorn zich verder uitbreidde. Eind negentiende eeuw kreeg Uithoorn enkele chemische fabrieken. De eeuwenoude trekschuiten die Uithoorn met Amsterdam en Gouda verbonden, werden later door de moderne stoomboot vervangen.

In de eerste helft van de vorige eeuw werd Uithoorn verder uit haar isolement gehaald door de aanleg van auto- en spoorwegen, die het dorp met Amsterdam en andere steden verbonden. Daarna ontwikkelde Uithoorn zich in hoog tempo door de sterke economische groei in de zuidelijke regio van Amsterdam. Veeteelt en landbouw werden door tuinbouw en glastuinbouw vervangen. Er werden steeds meer woningen gebouwd, zodat het inwonertal van Uithoorn van ongeveer 6.000 inwoners in 1950 steeg naar 29.201 in december 2016.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De wijk Legmeer bestaat uit De Legmeer, Legmeer-West, Buitenhof en Burgemeester Kootpark. Wat Legmeer-West uniek maakt, zijn de voorzieningen, zoals een school en sportterreinen en de ligging tussen het groen.

Wonen

De voornaamste functie binnen de wijk is wonen. De wijk Legmeer-West is momenteel deels bebouwd en deels in uitvoering. Voor het gebied Legmeer-West, fase 4, 5 en 6 geldt dat dit nog in gebruik is conform het historische gebruik, alhoewel deze gronden wel al zijn bestemd voor woningbouw. In 2005 is besloten om Legmeer-West als bouwlocatie te ontwikkelen. Hierbij was de planning om gebied van Legmeer-West, fase 4, 5 en 6 vanaf 2013 te ontwikkelen. Het uitgangspunt bij het originele stedenbouwkundig ontwerp voor Legmeer-West was om in totaal circa 1000 woningen te realiseren. Met het gewijzigde stedenbouwkundig plan geldt dit uitgangspunt nog steeds. De wijk Legmeer-West kent verschillende woongebieden met eigen stedenbouwkundige elementen en karakter. De basis voor dit karakter ligt in de visueel-ruimtelijke en landschappelijke kenmerken. De woongebieden zijn gescheiden door een aaneengesloten stelsel van groen- en waterpartijen.

Inmiddels zijn fase 1, 2, 3 en een deel van fase 4 (zijnde bestemmingsplan Beleef Buitendijks) uitgewerkt. De gronden in het zuiden van Legmeer-West, fase 4-5-6, hebben een uit te werken bestemming en zijn bestemd voor woningbouw.

Voorzieningen

In de omgeving van het plangebied, waaronder de eerder bestemde gebieden van Legmeer-West, zijn naast wonen enkele andere voorzieningen gerealiseerd. De belangrijkste staan hieronder beschreven.

Onderwijs

Onder maatschappelijk valt 'De Brede School Legmeer'. Het schoolgebouw van de Brede school Legmeer, met een oppervlakte van bijna 10.000 m², is opgeleverd in oktober 2009. Het schoolgebouw biedt onderkomen aan drie basisscholen: de Kwikstaart, Toermalijn en de Dolfijn. Daarnaast is de Brede school Legmeer ook het onderkomen van Solidoe Kinderopvang.

Sport en recreatie

Ten noorden van het plangebied is het sportpark "De Randhoorn" gelegen. Op dit sportterrein zijn verschillende sportverenigingen actief. Ten behoeve van deze verenigingen zijn diverse gebouwen op het terrein aanwezig. Binnen Legmeer-West is een evenemententerrein gelegen en ligt ten noordwesten van het woongebied. Het is direct naast het parkeerterrein van het sportveldencomplex gelegen, zodat ten tijde van een evenement, dit parkeerterrein gebruikt kan worden.

Groen en water

Een belangrijk element binnen het plangebied zijn de groenstroken. Legmeer-West wordt gekenmerkt door groengebieden. Het groen nam een belangrijke plaats in bij het ontwerp van de wijk. Tot op heden heeft Legmeer-West derhalve een groene uitstraling en bevinden zich binnen de wijk belangrijke ecologische waarden. Voorbeeld hiervan is de gerealiseerde groene verbindingzone langs de oostzijde van Legmeer-West. Bij de inrichting van Legmeer-West is ter plaatse van de Amstelveense tocht een ecozone aangelegd.

Ook water heeft in het ontwerp een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Legmeer-West. Tussen Legmeer-West fase 1,2 en 3 en tussen fase 4,5 en 6 ligt een structuurbepalende sloot. Daarnaast is er veel oppervlakte water aan de oostzijde van het plangebied, in de ecologische zone. Ten slotte maakt een vijver onderdeel uit van de scheiding tussen het woongedeelte en het noordelijk gelegen agrarische gebied.

Verkeer

Door de wijk loopt een buurtontsluiting die de oost en west gelegen hoofdontsluitingen met elkaar verbindt. Binnen de woonbuurten is een ringvormige, 'woonerfachtige' ontsluitingsstructuur gelegd. Deze erfontsluiting sluit direct aan op de buurtontsluiting en zorgt ervoor dat iedere woning per auto bereikbaar is. In het plangebied mag niet harder dan 30 km/uur worden gereden.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Zoals eerder te lezen maakt het plangebied deel uit van een groter geheel. De stedenbouwkundige opzet van het totale gebied van Legmeer-West gaat uit van een structuur rondom een zeer grote centrale openbare ruimte. Dit groene hof vormt het kloppend hart van de buurt. Een buurt waarin een mooie, prettige en veilige leefomgeving wordt gevormd door en voor de bewoners. Bij de vormgeving is gezocht naar een eigen identiteit en opbouw van de wijk. Het plangebied sluit aan op de reeds geplande omgeving. Op basis van economische veranderingen en veranderende eisen en wensen op de woningmarkt is voor Legmeer-West fase 4-5-6 een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Daardoor is de uitwerking hiervan geen uitwerking meer van het moederplan, maar een nieuw bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het is de ambitie van het stedenbouwkundig plan om voor Legmeer West fase 4-5-6 te komen tot een onderscheidend woonmilieu, opgezet vanuit het landschap en de openbare ruimte. Een integraal plan, waarbij architectuur, stedenbouw en landschap samenkomen in één opzet. De drie disciplines zijn samen meer dan de som der delen.

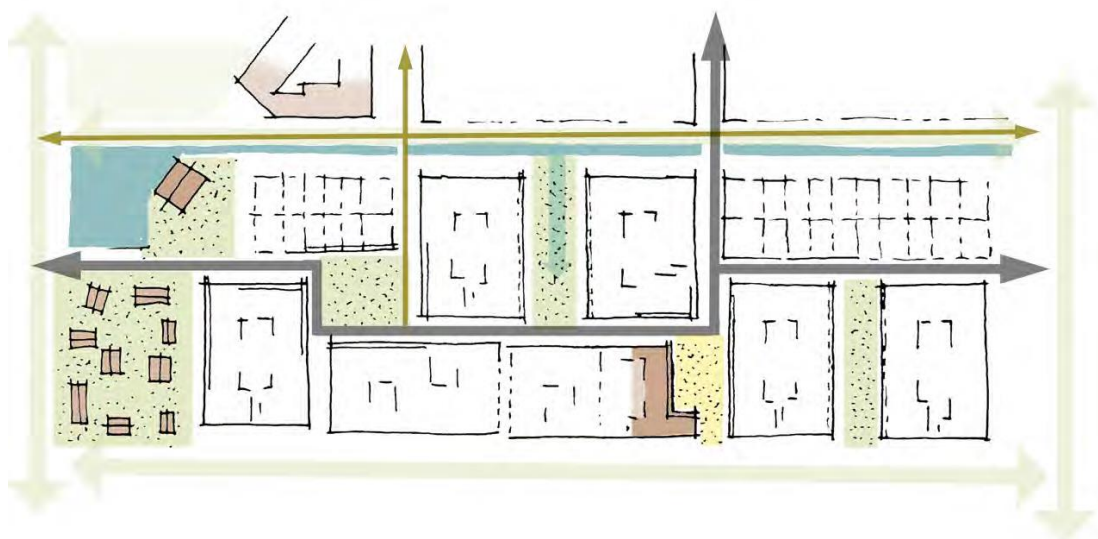
Tevens is de opzet van het stedenbouwkundig plan zodanig dat het flexibel en gefaseerd is te ontwikkelen. De verschillende eengezinswoning-typologieën zijn met elkaar uitwisselbaar en kleinschalig per buurt/cluster/woonveld te ontwikkelen. En die buurten/clusters/woonvelden worden “opgehangen” aan één sterke hoofdstructuur van openbare ruimte (water+groen+verkeer), maar zijn onafhankelijk van elkaar te realiseren. Dit wordt gedaan om in te spelen op eventueel veranderende wensen van de woonconsumenten.

Daarnaast is er aandacht voor sociale duurzaamheid en diversiteit. Dit houdt onder andere in dat er geen achtertuinen gericht zijn op het openbaar gebied, en zoveel mogelijk voorgevels gericht zijn op het openbaar gebied. Tevens komen er geen lange aaneengesloten rijenwoningen, maar juist een afwisseling van rijtjeswoningen met 2¹ kapwoningen zodat het plan niet massaal van opzet is.

Concept

Het concept voor dit stedenbouwkundig plan bestaat in essentie uit de volgende elementen:

- Het creëren van diverse en betekenisvolle openbare ruimten (singel, plein, hof, etc.), en een goede inbedding in de context. Nieuwe woningen geven kwaliteit aan groen, groen geeft kwaliteit aan woningen.
- Door behouden van bestaande en het creëren van nieuwe verbindingen met het omliggend gebied (wegen, paden en groenstructuren in aansluiting op Legmeer West 1-3, bushalte, school, etc.) wordt het niet een ‘in zichzelf gekeerd plan’, maar is het plan ingebed in de omgeving.
- Er wordt een eenduidige verkeersstructuur gerealiseerd, die hard rijden en sluijverkeer beperkt, maar tegelijk verbindingen legt met de rest van de wijk.
- Door alzijdige woonblokken ontstaat sociale veiligheid (zo min mogelijk achter- of zijkanten naar het openbaar gebied).
- Door begeleiding van de pleinen en straten met gevels ontstaat een oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte.
- Er komt een programmatische variatie (starterswonen, levensloopbestendig wonen, bedrijfsruimtes bij woningen/woonwerkruimtes, etc.).
- Het concept gaat uit van een ontspannen woonmilieu, programmatisch aansluitend op de huidige buurt maar met ruimtelijk-complementaire kenmerken.



Figuur 2: concept stedenbouwkundig plan



Figuur 3: Ruimtelijk raamwerk met mogelijke stedenbouwkundige accenten

3.2 Wonen

Het stedenbouwkundig plan voorziet in het plangebied in een ontspannen woonmilieu waar de sociale samenhang sterk vertegenwoordigd is. In het stedenbouwkundig plan zijn drie bebouwingssuggesties gedaan waarin maximaal twee stedenbouwkundige accenten mogen worden aangebracht. De verschillende bebouwingssuggesties zijn op verschillende wijzen ingevuld, maar voorzien allemaal in maximaal 400 woningen. Welke in verschillende typologiën dienen te worden gerealiseerd, waarbij diversiteit qua woningtypologie en openbare ruimte voorop staat. De nieuwe woningen hebben niet alleen een oriëntatie op deze openbare ruimten (zij begeleiden de pleinen en straten), door verschillende woningsegmenten aan de verschillende openbare ruimten te situeren wordt het plan verder gedifferentieerd. De uiteindelijke realisatie kan een combinatie van de verschillende bebouwingssuggesties zijn.

De woningen worden naar verwachting in fases gerealiseerd zodat de woningen blijven aansluiten bij de wensen op de woningmarkt. Het bestemmingsplan krijgt hierdoor een flexibel karakter. Waarbij wel de hoofdstructuren vastgelegd zijn (zie figuur 3) en regelingen zijn opgenomen voor het aantal woningen en de stedenbouwkundige accenten.

Woningmarktsegmenten

In verband met deze flexibiliteit wordt het woningbouwprogramma niet in de planregels vastgelegd maar alleen in (de niet- juridisch bindende) toelichting. In deze toelichting worden de te realiseren woningmarktsegmenten benoemd inclusief prijssegmenten en bandbreedtes van het te ontwikkelen aandeel in het desbetreffende segment. Bij de berekening van de verschillende bandbreedtes is uitgegaan van 400 woningen in totaal (het maximale aantal dat op basis van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd).

Typologie	Doelgroep	Marktsegment	Bestemmingsplan
Appartementen* en rijwoningen	Primaire en secundaire doelgroep	Sociale huur	100-105
Beneden*- / Bovenwoning en rijwoningen	(Kleine) huishoudens met een (laag) midden inkomen	Vrije sector huurwoningen	48-50
Rijwoningen	Gezinnen en doorstromers met een midden/hoog inkomen	Middeldure koop	20% - 28%
2/3 ¹ kap woningen, herenhuizen en ruimte hoek- of rijwoningen. Allen zijn luxe woonmilieus	Gevorderde huishoudens / gezinnen en doorstromers met een hoog inkomen	Dure koop	30% - 42%

* De appartementen en benedenwoningen worden gerealiseerd als nultredenwoningen

Prijzen:

- Sociale huur; tot 710,68 prijspeil 2017;
- Vrije sector huur; 850-1.000 per maand prijspeil 1 januari 2018 met een minimale exploitatieduur van 20 jaar;
 - Met Eigen Haard is afgesproken dat zij 15-20 woningen realiseert met een maximale aanvangshuur van 900,-;
 - Met Van Wijnen is afgesproken dat zij 30 woningen realiseert met een aanvangshuur tussen de 900,- en 1.000,- euro per maand. Daarbij zal minimaal 50% van de woningen een huur hebben van minder dan 950,- euro per maand.
- Middeldure koop; vanaf 200.000 euro tot 400.000 euro;
- Dure koop; vanaf 400.000 euro.

Woningbouwprogramma in relatie tot het woonbeleid

Met behulp van nieuwbouw wil de gemeente de kwaliteit van de woningvoorraad vergroten en de variatie en keuzemogelijkheden op de lokale woningmarkt versterken. Hierbij valt te denken aan het inspelen op bepaalde niches en/of particuliere initiatieven. Daarnaast wil de gemeente haar positie als gezinsgemeente blijven versterken. De nieuwbouw wil de gemeente met name benutten om de leemten, die de gemeente vanuit de lokale vraag constateert, op te vullen. Het gaat hierbij om de volgende woningmarktsegmenten:

- Het segment tussen sociale huur en het middensegment koop. Het gaat hier om vrije sector huurwoningen die betaalbaar zijn voor voornamelijk lage middeninkomens en om goedkope koopwoningen;
- Sociale huurwoningen ten behoeve van de ondergrens, een betere spreiding en verbetering van de sociale huurvoorraad;
- Luxere koopwoningen zoals 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen die voor "doorstromers" interessant zijn.

Het woningbouwprogramma voor Legmeer-West, fase 4, 5 en 6 voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid. De drie bovenstaande woningmarktsegmenten worden allen gerealiseerd op deze locatie. Een deel van de woningen wordt in een niche markt gerealiseerd (erfwoningen) waarbij wordt ingespeeld op specifieke woonwensen. De appartementen en benedenwoningen worden gerealiseerd als nultredenwoningen.



Figuur 4: Bebouwingsuggestie 1



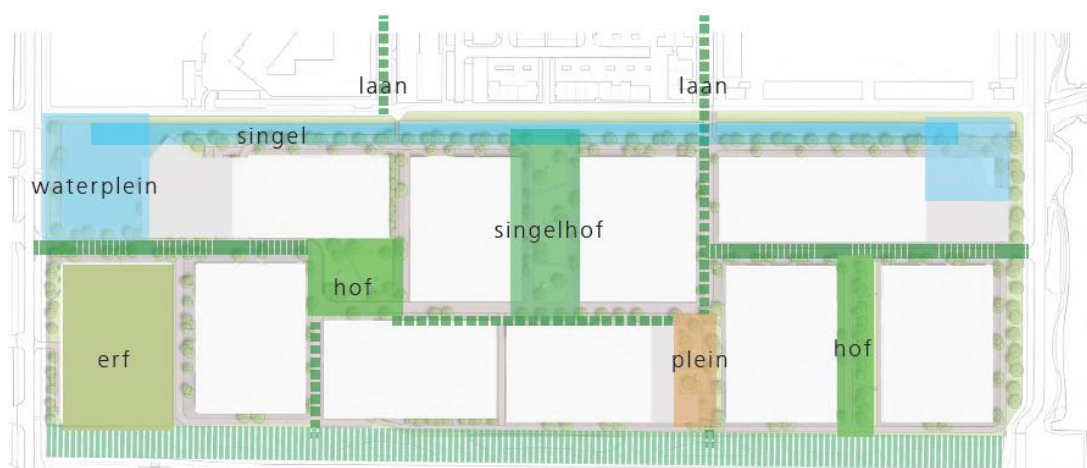
Figuur 5: Bebouwingsuggestie 2



Figuur 6: Bebouwingsuggestie 3

3.3 Openbare ruimte

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het creëren van diverse en betekenisvolle openbare ruimten (singel, plein, hof, etc.). De verschillende openbare ruimte-typologieën zijn op logische plekken in het gebied gesitueerd. De bestaande watergang definieert het singel-milieu, de bestaande lanen worden doorgezet in het plan. De lanen en straten koppelen een aantal intieme stedenbouwkundige ruimten (hof, plein, etc.). De diversiteit in openbare ruimten zorgt voor stedenbouwkundige differentiatie, die door de nieuwe woningen verder wordt ondersteund.

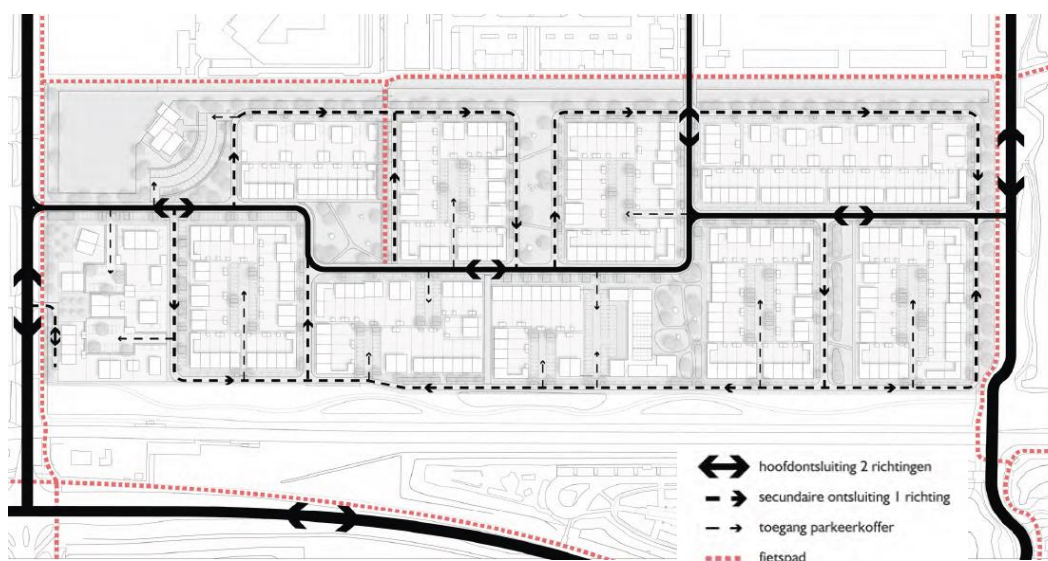


Figuur 7: openbare ruimte-typologieën

3.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woonblokken worden ontsloten door middel van eenrichtingstraten met een smal wegprofiel, waarna aangetakt wordt op de hoofdontsluiting met het karakter van een buurtontsluitingsweg. Vervolgens wordt de wijk voornamelijk ontsloten door de Noorddammerweg en de Faunalaan.



Figuur 8: Ontsluitingsstructuur

Parkeren

Parkeergelegenheid is voornamelijk gecreëerd aan de binnenzijde van de woonblokken. Daarnaast is in het straatprofiel langs de meeste wegen plaats om langs de straat te parkeren. Hieronder is de parkeerbalans per bouwsuggestie weergegeven. Tevens is aangegeven waar de parkeerplaatsen per plan kunnen worden gerealiseerd.

Bebouwingssuggestie 1

blok	woningen	p.p. e.t. ^{*)}	p.p. openbaar	parkeerbalans
A	19 won.	27 p.p.	20 p.p.	2,5 p.p./won.
B	24 won.	8 p.p.	40 p.p.	2,0 p.p./won.
C	32 won.	30 p.p.	32 p.p.	1,9 p.p./won.
D	31 won.	30 p.p.	29 p.p.	1,9 p.p./won.
E	33 won.	29 p.p.	35 p.p.	1,9 p.p./won.
F	29 won.		55 p.p.	1,9 p.p./won.
G	28 won.		55 p.p.	2,0 p.p./won.
H	31 won.	8 p.p.	51 p.p.	1,9 p.p./won.
I	35 won.	33 p.p.	33 p.p.	1,9 p.p./won.
J	34 won.	37 p.p.	27 p.p.	1,9 p.p./won.
L	36 won.		66 p.p.	1,8 p.p./won.
M	16 won.		45 p.p.	2,8 p.p./won.
Totaal	348 won.	202 p.p.	488 p.p.	2,0 p.p./won.
		29,3%	70,7%	690 p.p. totaal

Bebouwingssuggestie 2

blok	woningen	p.p. e.t. ^{*)}	p.p. openbaar	parkeerbalans
A	32 won.	30 p.p.	10 p.p.	1,3 p.p./won.
B	38 won.	13 p.p.	56 p.p.	1,8 p.p./won.
C	32 won.	30 p.p.	30 p.p.	1,9 p.p./won.
D	31 won.	30 p.p.	30 p.p.	1,9 p.p./won.
E	33 won.	29 p.p.	33 p.p.	1,9 p.p./won.
F	29 won.		56 p.p.	1,9 p.p./won.
G	16 won.		31 p.p.	1,9 p.p./won.
H	31 won.	8 p.p.	52 p.p.	1,9 p.p./won.
I	35 won.	33 p.p.	35 p.p.	1,9 p.p./won.
J	34 won.	37 p.p.	29 p.p.	1,9 p.p./won.
L	36 won.		70 p.p.	1,9 p.p./won.
M	16 won.		36 p.p.	2,3 p.p./won.
Totaal	363 won.	210 p.p.	468 p.p.	1,9 p.p./won.
		31,0%	69,0%	678 p.p. totaal

Bebouwingssuggestie 3

blok	woningen	p.p. e.t. ^{*)}	p.p. openbaar	parkeerbalans
A	19 won.	29 p.p.	25 p.p.	2,8 p.p./won.
B	21 won.	7 p.p.	26 p.p.	1,6 p.p./won.
C	32 won.	31 p.p.	34 p.p.	2,0 p.p./won.
D	31 won.	30 p.p.	30 p.p.	1,9 p.p./won.
E	33 won.	29 p.p.	35 p.p.	1,9 p.p./won.
F	29 won.		53 p.p.	1,8 p.p./won.
G	16 won.		30 p.p.	1,9 p.p./won.
H	44 won.	12 p.p.	70 p.p.	1,9 p.p./won.
I	35 won.	33 p.p.	32 p.p.	1,9 p.p./won.
J	34 won.	36 p.p.	26 p.p.	1,8 p.p./won.
L	36 won.		72 p.p.	2,0 p.p./won.
M	24 won.		45 p.p.	1,9 p.p./won.
Totaal	354 won.	207 p.p.	478 p.p.	1,9 p.p./won.
		30,2%	69,8%	685 p.p. totaal

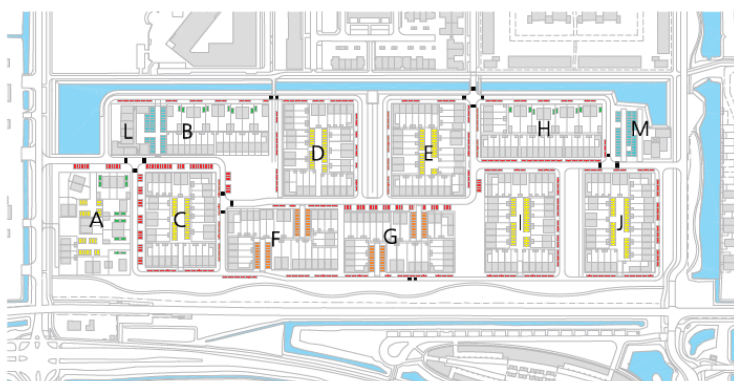
*) 2 p.p. op eigen terrein zijn als 1 p.p. geteld

*) 2 p.p. op eigen terrein zijn als 1 p.p. geteld

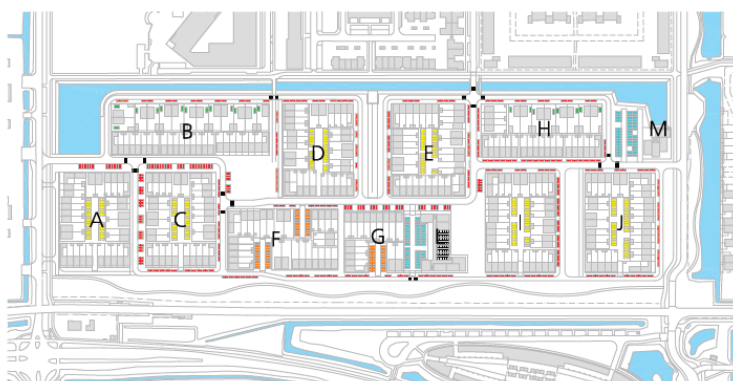
*) 2 p.p. op eigen terrein zijn als 1 p.p. geteld

Figuur 10 Parkeerbalans per bouwsuggestie

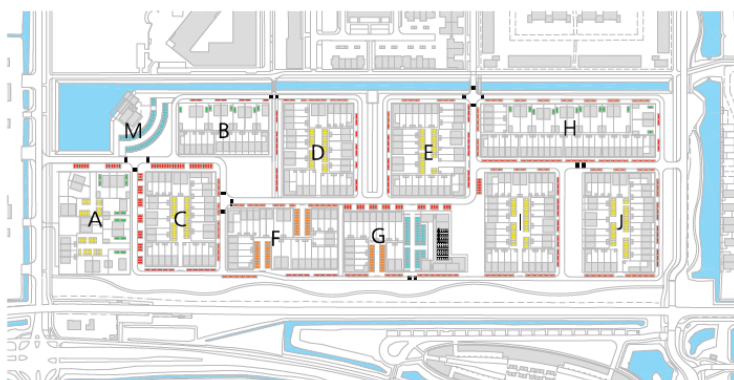
Bebouwingssuggestie 1



Bebouwingssuggestie 2



Bebouwingssuggestie 3



parkeertypologieën

- eigen erf
- binnenterrein eigen erf
- eigen terrein collectief
- parkeerkoffer openbaar
- collectief parkeren openbaar
- openbare parkeerplaatsen

Figuur 9 Parkeertypologieën per bouwsuggestie

Aan de hand van de hierboven beschreven bebouwingssuggesties is een 4^e voorbeelduitwerking parkeren opgesteld. De onderstaande uitwerking laat uitsluitend zien dat kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Gezien de flexibiliteit in het programma staat nog niet vast waar de parkeergelegenheid exact wordt gesitueerd. De rode parkeervlakken zullen wel ongeveer op dezelfde worden gerealiseerd.



Figuur 11 Nadere uitwerking parkeervoorzieningen

Uithoornlijn

In het kader van het verbeteren van de openbaar vervoerverbinding tussen Amsterdam en Uithoorn werkt de Vervoerregio Amsterdam aan de komst van de Uithoornlijn: een hoogwaardige tramverbinding tussen Amsterdam-Zuid, Amstelveen en Uithoorn.

Deze tramverbinding zal ten oosten van het plangebied worden gerealiseerd, waarbij aan de Faunalaan een tramhalte is voorzien: de halte Aan de Zoom. Deze halte zorgt ervoor dat zowel de bestaande Legmeer-West als de toekomstige woonwijk een goede openbaar vervoerverbinding heeft met Amstelveen en Amsterdam.

Planologisch gezien hebben de Uithoornlijn en de Legmeer-West fase 4-5-6 geen grote invloed op elkaar. Wel wordt bij de ontsluiting van de wijk aan de Faunalaan en de toekomstige loop- en fietsroutes van en naar de wijk rekening gehouden met de komst van de Uithoornlijn.



Figuur 12 Locatie Uithoornlijn t.o.v. Legmeer-West 4-5-6

4. BELEIDSKADER

In onderstaande paragrafen is in het kort op verschillende beleidsniveaus het van toepassing zijnde beleid benoemd met daarbij een conclusie. Voor het overige wordt terugverwezen naar het vigerende bestemmingsplan.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Voor het plangebied gelden geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de ontwikkeling mogelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

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

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan sluiten aan bij de uitgangspunten voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In paragraaf 5.9 wordt hierop nader ingegaan aan de hand van de per 1 juli 2017 gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

Onderhavig bouwplan maakt geen onderdeel uit van een van de concrete projecten voor Uithoorn.

Woningbouw

Wat betreft woningbouw geldt dat de provincie bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen woningbouwprogramma's. Uitgangspunt hierbij is dat de

woningvraag zoveel mogelijk moet worden gerealiseerd binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De locatie is gelegen binnen het BSG, waardoor nieuwbouw van woningen mogelijk is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied binnen de zones 'woningen binnen de 20 Ke-contour (Schipholcontour)' en 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Hierbij dienen bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing. Waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. De toelichting van de 20 Ke-contour wordt nader toegelicht in 5.11 'Luchtvaart Schiphol'.

De woningen kennen allen een GPR-score van gemiddeld 7,0 en voldoen hiermee aan het provinciaal beleid ten aanzien van duurzame energie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In februari 2009 is door de gemeente Uithoorn opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau HzA Stedebouw & Landschap om in samenwerking met inwoners van Uithoorn een structuurvisie te ontwikkelen. De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

Visie op hoofdlijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten (karakters), namelijk het tuinstedelijk/economisch karakter en het landelijke karakter, met daartussen een overgangszone. Beide gezichten komen samen in het oude centrum en de wijk Thamerdal. De structuurvisie gaat uit van de volgende ambitie: 'De gemeente Uithoorn moet haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker'. Een versterking van de eerder genoemde karakters leidt dan ook tot een versterking van het geheel.

De locatie Legmeer-west fase 4, 5 en 6 is in de Structuurvisie aangewezen als woningbouwlocatie.

Economische visie

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere

„verdienstelijking“ van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis.

Woonvisie

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

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

1. Invloed voor de woonconsument
Gestreefd wordt naar meer variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van de verschillende woongebieden, door de woonconsument een sterkere positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen.
2. Betaalbaarheid
De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positie van middelinkomens op de woningmarkt te versterken.
3. Wonen met welzijn en zorg
Op het gebied van wonen met welzijn en zorg worden de mensen en buurt als vertrekpunt genomen. Gestreefd wordt om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Samen met woningcorporaties en aanbieders van zorg en welzijn dienen er voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden die afgestemd zijn met zorg en welzijn.

Voor nieuwbouwwoningen staat onder ander het volgende opgenomen in de visie. De marktomstandigheden vragen om een zorgvuldige fasering en programmering in beperkte aantallen. De gemeente wil fasering en kwalitatieve invulling in overleg met partners vormgeven. Op het moment is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden uitgangspunten betreffende volkshuisvesting geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie. De gemeente heeft zich de afgelopen periode intensief ingezet om via consument gericht bouwen de invloed van de woonconsument te vergroten, met name bij de planvorming van de projecten Hélène Swarthlaan, Beleef Buitendijks en de aanbesteding van Deelgebied 3 van Legmeer West (Hof van Uithoorn). Bij deze locaties zijn marktpartijen uitgedaagd het proces van uitwerking van plannen zodanig in te richten, dat rekening kan worden gehouden met de wensen van bewoners met betrekking tot architectuur, indeling en afwerking/uitrusting van de woningen.

Onderhavig plan speelt in op de vraag van de markt en maakt deel uit van de totale ontwikkeling van Legmeer-West. Het voorziet in betaalbare koop- en huurwoningen.

Actieplan Wonen

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

mer concreet maken en de beperkte sturingsmogelijkheden van de gemeente inzetten voor mensen die knelpunten op de woningmarkt het meest ondervinden.

Maatregelen:

Vergrotten van het middensegment en verbeteren van de doorstroming:

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

Tijdelijke huur en/of contracten:

- Tijdelijke sociale huurwoningen.
- Inzetten van tijdelijke huurcontracten.

Ondergrens aan de sociale huurvoorraad stellen:

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

Diverse maatregelen:

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

Het ontwikkelingsplan van Legmeer West fase 4-5-6 wordt aan de hand van het Actieplan Wonen ontwikkeld en voorziet zo in een marktgericht woningaanbod waarmee ingespeeld wordt op de actuele woningvraag.

Welstandsnota

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

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

Voor de overige gebieden is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota aan te wijzen als gebieden waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden. Het plangebied is aangewezen als welstandsvrij gebied.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

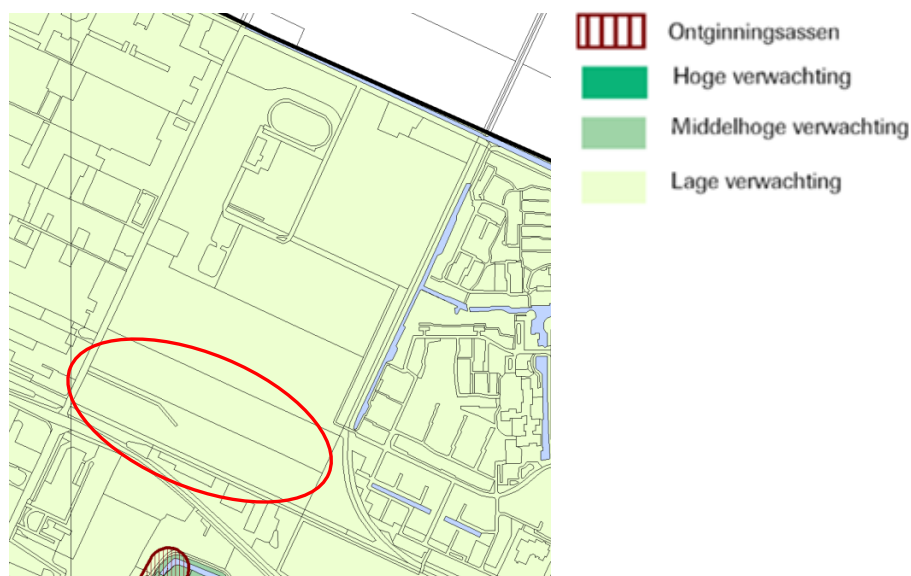
'Legmeer-West fase 4, 5 en 6' is een bestemmingsplan met als basis het bestemmingsplan 'Legmeer-West', vastgesteld op 27 januari 2005. In het kader van het bestemmingsplan 'Legmeer-West' zijn de randvoorwaarden reeds onderzocht. Zodoende wordt voor de onderzoeksresultaten verwezen naar het bestemmingsplan 'Legmeer-West'. Echter enkele onderzoeksresultaten zijn verouderd zodat nieuwe onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Dit hoofdstuk omvat een beknopt overzicht van de aspecten die spelen in en rondom het plangebied.

5.2 Archeologie

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

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

Het plangebied valt binnen het gebied met een lage verwachting. Het onderstaande staat over deze gebieden beschreven.



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart met rood omkaderd Legmeer-West fase 4-5-6

Lage verwachting

Bij plangebieden groter dan 5 hectare mogen geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gestreefd dient te worden naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.

Ten tijde dat het bestemmingsplan Legmeer-West werd opgesteld is voor het totale plangebied (ca. 50 ha.) een archeologisch bureauonderzoek¹ verricht (zie bijlage 1: Uithoorn Legmeer-West: bureauonderzoek). Het plangebied van dit bestemmingsplan was onderdeel van dit onderzoek. Zodoende zijn de bevindingen uit dit rapport nog steeds van toepassing op het plangebied.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied een zeer lage verwachting op de IKAW heeft, het terrein is grotendeels gediëpplagd, kent geen archeologische meldingen en is deel van een droogmakerij. Op de geomorfologische kaart is een geul(afzetting) op het plangebied aangegeven die in de geraadpleegde boorgegevens van het terrein niet is terug te vinden. De conclusie luidt dat er sprake is van een poldergebied met een zeer lage archeologische verwachting en alleen archeologische potentie op grote diepte, op het pleistocene zand.

Het advies luidt dan ook geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren, tenzij er werkzaamheden in civieltechnische sfeer gaan plaats gaan vinden die tot in de pleistocene afzettingen komen. Het is niet volledig uit te sluiten dat toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom verdient het aanbeveling om de uitvoerder van de toekomstige werkzaamheden te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 47, lid 1.

5.3 Bedrijf en Milieuzonering

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

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

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied en het omliggende gebied is in zijn algemeenheid een gemengd gebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

¹ Archeologisch Diensten Centrum, Uithoorn Legmeer-West: bureauonderzoek, april 2004, ADC Rapport 238

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan en agrarisch aanverwante bedrijven van categorie 1 t/m 3.2. Dit resulteert in een richtafstand van maximaal 50 m. Onderhavig bestemmingsplan voorziet dat binnen deze richtafstand geen woningen worden gerealiseerd, waardoor de bedrijven in de omgeving geen beperkingen opleveren voor voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente Uithoorn de volgende bedrijven en instellingen aangegeven als potentieel hinderlijke inrichtingen:

Adres	Omschrijving	Richtafstand (m) Grootste afstand	Afstand Plangebied- inrichtingsterrein (m)(circa)
Koningin Maximalaan 3, Uithoorn	Tankstation geen LPG	30	460
Vuurlijn 13, Uithoorn	Propaantank 3.000 liter	50	470
Sportlaan 15, Uithoorn	Stalling autobussen OV	100	650
Noorddammerweg 40, De Kwakel	Crematorium	100	600
Noorddammerweg 24, De Kwakel	Discotheek	30	700
Randhoornweg 35, Uithoorn	Basisschool	30	7
Randhoornweg 37, Uithoorn	Kinderopvang	30	7

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de meeste van de specifieke inrichtingen die door de gemeente als potentieel hinderlijk zijn opgegeven op een afstand groter dan de richtafstand tot het plangebied zijn gelegen. Deze bedrijven vormen daarom ook geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

De laatste twee inrichtingen, een basisschool en een kinderopvang, hebben een grotere richtafstand dan de afstand tot de plangrens. De richtafstand die aan de school en kinderopvang verbonden zijn komen overeen met bedrijven met milieucategorie 2. Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn echter goed verenigbaar in een woonwijk, waardoor de locatie van de basisschool en de kinderopvang geen belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

Conclusie

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied bevinden zich op afstanden die groter zijn dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering tot de omliggende bedrijven en instellingen. De goede ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen op de voorgenomen locatie.

5.4 Bodemkwaliteit

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

Verkennend bodemonderzoek

In november 2017 is door HB Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar het plangebied (zie bijlage 2: Verkennend (water)bodemonderzoek Legmeer West fase 4,5 en 6 te Uithoorn). Dit onderzoek betreft het gehele plangebied. Met uitzondering van het zuidelijk deel van het plangebied. Op een later moment wordt de begroeiing gesnoeid waarna aanvullend onderzoek gedaan kan worden naar deze locatie.

Resultaten onderzoek

Noordelijk terreindeel

De bovengrond is licht verontreinigd met enkele bestrijdingsmiddelen (som-parameters), waarmee de

hypothese is bevestigd (klasse Industrie). De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, nikkel en PCB (klasse Landbouw & natuur). Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Het aangetoonde gehalte aan bestrijdingsmiddelen in de bovengrond bevestigd de voorinformatie inclusief hypothese van onderliggend onderzoek.

Zuidelijke terreindeel exclusief voormalig baggerdepot

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, zink en PCB (klasse Wonen). Voornamelijk is de boven- en ondergrond echter niet verontreinigd (klasse Landbouw & natuur). Het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met barium en plaatselijk met xylenen.

Waterbodem

De waterbodem is niet verontreinigd en op de kant verspreidbaar alsmede elders toepasbaar.

Veiligheid

Indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de bovengrond op het noordelijk terreindeel (weiland) dient formeel gezien op basis van de CROW132 de basisklasse te worden gehanteerd. Voor de overige boven- en ondergrond alsmede de waterbodem op beide terreindelen is geen veiligheidsklasse van toepassing.

Conclusie

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de onderzochte delen van de percelen geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkeling tot woonwijk. Hierbij wordt opgemerkt dat het voormalig baggerdepot niet belicht is in onderhavige rapportage, maar terdege relevant is gezien de concentraties aan arseen in het grondwater >I-waarde. Tevens zal de 'nieuwe stof' PFAS aanvullend worden onderzocht in de bodem in verband met de verwerking van baggerspecie van verschillende herkomst. Deze ontbrekende informatie zal nadat gemaaid is worden aangevuld.

Opgemerkt wordt dat:

- de voor het werk te treffen veiligheidsmaatregelen zijn beschreven in de publicatie CROW132 (4e geheel herziene druk d.d. december 2008);
- de veiligheidskundige van de uitvoerende partij voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden een definitieve uitspraak dient te doen;
- barium veelal in een verhoogde concentratie wordt aangetroffen in het grondwater.

Aanbevolen wordt:

- de voorliggende rapportage in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de gemeente Uithoorn te overleggen;
- met het bevoegd gezag te overleggen op welke wijze afzet van de grond kan plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (actief bodembeheer). Indien geen afzet van grond op basis van de bodemkwaliteitskaart kan plaatsvinden, kan het kosteneffectief zijn een partijkuring conform het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren (AP04);
- indien ontgravingswerkzaamheden c.q. afvoer van grond plaatsvindt van meer dan 50 m³ nietsterk verontreinigde grond, minimaal 5 werkdagen van tevoren een 'Melding verplaatsing nieternstig verontreinigde grond' ingevolge de Wet Bodembescherming te overleggen aan de gemeente Uithoorn / Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

5.5 Externe Veiligheid

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

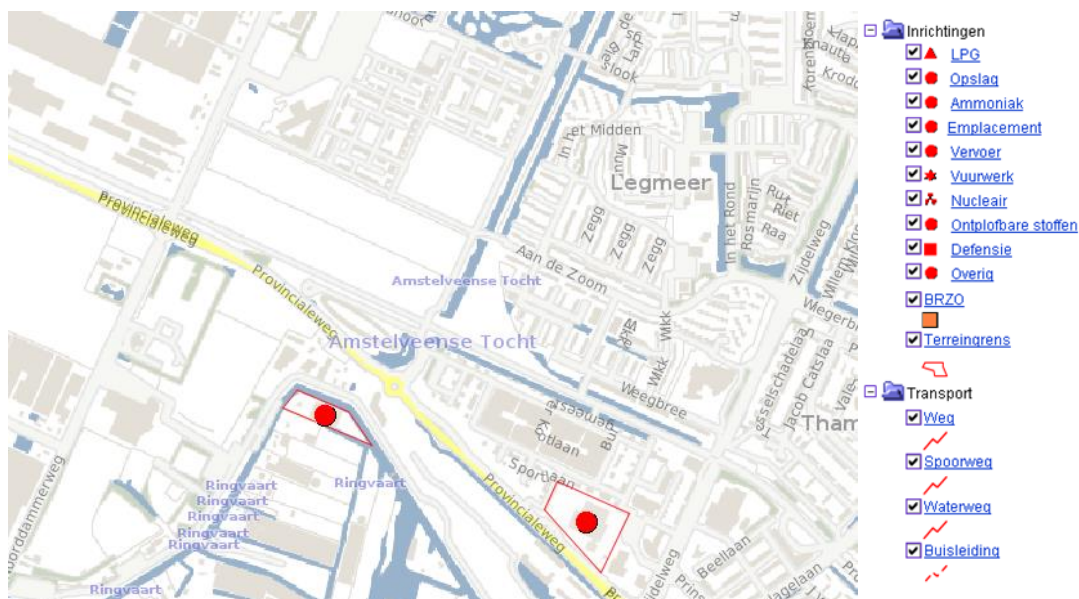
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Figuur 14: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid. Wel is in de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied een waterleiding gelegen. Deze leiding heeft een beschermingszone. Het gaat hier om de WRK leiding die een zakelijk rechtstroom heeft van 10 meter aan weerszijde van de leiding. Deze zone is niet gelegen ter plaatse van de nieuwe woningen. De leiding is opgenomen op de verbeelding behorende bij dit plan.

Transport over de weg

De gemeente Uithoorn heeft drie ontsluitingswegen, de N201, N231 en de N521, waarvan de N201 en N521 niet zijn gelegen op grondgebied van Uithoorn en de N231 deels op grondgebied van Uithoorn. Net buiten de gemeente aan de oostkant is wel een relatief lage intensiteit van vervoer van gevaarlijke stoffen aangegeven in de risicoatlas. Dat levert een risico op binnen een straal van 50 meter. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde. Gezien de ligging van de weg ten opzichte van het plangebied vormt dit geen belemmering in het kader van externe veiligheid in de wijk Legmeer-West.

Inrichtingen

De Risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gemeente Uithoorn zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten; De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Het doel van de wet blijft de bescherming van de biodiversiteit in Nederland. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Plangebied

Het project Legmeer-West wordt naar verwachting in meerdere fasen uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de flora en fauna in het gebied. Het ministerie van LNV verleende voor de periode van 2004 t/m 2009 een ontheffing voor de ontwikkeling van de Legmeer-West. Op 18 december 2009 is deze ontheffing verlengd tot 31 december 2014. Aan de verlengde ontheffing zijn nieuwe voorwaarden verbonden. Zoals het monitoren van de rugstreeppad. Omdat de termijn van deze ontheffing is verstreken, is een nieuwe ontheffing aangevraagd.

5.7 Geluidsaspecten

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

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is in juli 2017 door LBP Sight² een akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeerlawaai uitgevoerd (zie bijlage 3). Hierbij zijn enkele buiten het plangebied gelegen wegen in ogenschouw genomen. Het gaat hierbij om de N196 (tegenwoordig de Koniging Máximalaan), de daarnaast gelegen busbaan, de Noorddammerweg en de Faunalaan. In dit onderzoek is tevens onderzocht hoe groot de geluidbelasting is als gevolg van luchtvaartverkeer, zodat in het kader van artikel 5e van de PRV rekenschap kan worden gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse (zie hoofdstuk 5.11).

Geluidbelasting Luchtverkeerlawaai

Op basis van de geluidbelastingkaart van Schiphol, zoals deze door de Provincie Noord-Holland op haar website wordt gepresenteerd, blijkt dat de L_{den} (gemiddelde geluidsbelasting per 24 uur) geluidbelasting vanwege vliegverkeer ter plaatse van het bouwplan minder dan 58 dB bedraagt (zie figuur 15).

² LBP Sight, Akoestisch onderzoek Ontwikkellocatie Legmeer-West, 28 juli 2017, R074231aa.17AD621.rvh



Figuur 15: Uitsnede geluidbelastingkaart Schiphol (rode lijn: 58 dB grens)

In het Bouwbesluit 2012 worden van een L_{den} geluidbelasting van 56 dB eisen aan geluidswering van de gevel gesteld. Uitgaande van een binnenwaarde van 33 dB geldt bij een geluidbelasting van ten hoogste 57-58 dB een geluidswering $GA;k > 24-25$ dB(A).

Op objectniveau kunnen maatregelen in de gevel, zoals suskasten en zwaardere beglazing bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de woning.

Geluidbelasting N196

Door de N196 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er wordt ten hoogste 51 dB inclusief aftrek berekend op de meest kritisch gelegen woningen op de tweede verdieping. Op de eerste verdieping worden geluidbelasting van 50 dB berekend. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Door de N196 dienen hogere waarde aangevraagd te worden.

Geluidbelasting Busbaan

Door de busbaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er wordt ten hoogste 45 dB inclusief aftrek berekend op de meest kritisch gelegen woning. Vanwege de Busbaan zijn vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

Geluidbelasting Noorddammerweg

Door de Noorddammerweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er wordt ten hoogste 54 dB inclusief aftrek berekend op de meest kritisch gelegen woning. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Noorddammerweg dienen hogere waarden worden vastgesteld.

Geluidbelasting Faunalaan

Door het deel van de Faunalaan waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Door de Faunalaan zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt ten hoogste 61 dB op de meest kritische gelegen woningen.

Indien gekeken wordt naar de gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer en vliegverkeer samen is in het Reken- en meetvoorschrift Geluidhinder 2012 aangegeven hoe de cumulatieve effecten van de geluidsbelasting beoordeeld moet worden. De methodiek is dat de

geluidsbelasting door luchtvaart wordt uitgedrukt in een waarde die even hinderlijk is als wegverkeerslawaai; de L^*LL -waarde.

Uitgaande van onze situatie met een L_{den} voor luchtvaartlawaai van 57 dB bedraagt de $L^*LL = 63$ dB. Luchtvaartlawaai van 57 dB is dus even hinderlijk als wegverkeerslawaai van 63 dB.

Om de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer en vliegverkeer te verkrijgen is aangenomen dat de velden welke verder van de 58 dB contour liggen ook een lagere geluidbelasting hebben van het vliegverkeer. De specifieke waarden en velden zijn opgenomen in de bijlage 4 (Akoestisch onderzoek Ontwikkellocatie Legmeer-West).

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer en luchtvaartlawaai samen varieert van 58 tot 65 dB conform de systematiek uit de Reken- en meetvoorschrift Geluidhinder 2012.

In bovenstaand akoestisch onderzoek is echter niet de verwachte Uithoornlijn meegenomen. Vanuit de Uithoornlijn is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de Legmeer-West fase 4,5,6 niet is meegenomen (zie bijlage 5: Resultaten Uithoornlijn akoestiek). De geluidsbelasting van bestaande woningen, die dichterbij de toekomstige Uithoornlijn liggen dan de toekomstige Legmeer-West woningen, is echter lager dan de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor mag aangenomen worden dat de geluidsbelasting voor de toekomstige woonwijk lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Zodoende vormt de Uithoornlijn geen belemmering voor het planvoornemen.

Uit het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- Door de N196 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen grenswaarde wordt echter niet overschreden. Er wordt een geluidbelasting van ten hoogste 51 dB berekend.
- Door de Noorddammerweg wordt een geluidbelasting van 54 dB berekend. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden maar de maximaal te ontheffen grenswaarde niet.
- De geluidbelasting vanwege de busbaan en de Faunalaan blijft onder de voorkeursgrenswaarde.
- De gecumuleerde geluidbelasting door het wegverkeer bedraagt ten hoogste 61 dB.
- De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer en luchtvaartlawaai varieert van 58 - 65 dB. De geluidwering kan afgestemd worden op deze gecumuleerde geluidbelastingen.
- Maatregelen om de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde te krijgen worden niet als doelmatig gekwalificeerd.
- Door de N196 en de Noorddammerweg moeten hogere waarden aangevraagd worden.

Zodoende dient voor de betreffende woningen aan de N196 en de Noorddammerweg een hogere grenswaarde aangevraagd te worden (zie bijlage 4 voor de specifieke woonblokken). Daarnaast dienen geluidswerende maatregelen genomen te worden naar aanleiding van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer en luchtverkeerslawaai.

Voor de betreffende woningen aan de N196 en de Noorddammerweg is door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde verleend (zie bijlage 5: Besluit hogere grenswaarde Legmeer West fase 4 en 5 en 6). Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Wet geluidhinder.

Conclusie

Aan de hand van bovenstaand akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect Geluid, door het verlenen van een hogere grenswaarde voor de betreffende woningen aan de N196 (Koningin Máximalaan) en de Noorddammerweg, geen belemmering vormt voor het planvoornemen. In de uitwerking van het bouwplan worden geluidswerende maatregelen genomen naar aanleiding van de gecumuleerde geluidbeasting vanwege wegverkeer en luchtverkeerslawaai. Hiermee wordt voldoende rekenschap gegeven aan de door de Provincie Noord-Holland gestelde regels ten aanzien van luchtvaartgeluid.

5.8 Kabels en Leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. In en om het plangebied zijn twee leidingen gelegen met een beschermingszone. Het betreft een rioolwaterpersleiding en de WRK-leiding (Watertransportleiding Rijn-Kennemerland, waarvan de WRK-leiding aan de zuidzijde van het plangebied in oost-westelijke richting door het plangebied loopt. De beschermingszone van deze leiding is opgenomen in de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan. Binnen de grenzen van het plangebied liggen verder geen planologisch relevante kabels en leidingen.

5.9 Ladder van duurzame verstedelijking

In eerste instantie geldt dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is, omdat de voorziene woningbouw niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De woningbouw is al in het voorgaande plan mogelijk gemaakt. In dit verband wordt verwezen naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juli 2015 met zaaknummer 201401417/1/R1 en 4 november 2015 met zaaknummer 201504154/1/R4 waarin is overwogen dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden.

In het voorheen geldende bestemmingsplan Legmeer-West was aan de hier aan de orde zijnde percelen de uit te werken bestemming "Woondoeleinden" toegekend waarbinnen woningen konden worden gebouwd. Ondanks dat de planregeling binnen onderhavig bestemmingsplan niet op alle onderdelen gelijklopend is ten opzichte van de planregeling in het voorgaande plan, geldt dat de ontwikkelingen in onderhavig plan niet meer omvatten of wezenlijk verschillen ten opzichte van de ontwikkelingen die in het voorgaande plan reeds zijn mogelijk gemaakt. Ook geldt dat onderhavig plan niet voorziet in meer bebouwingsmogelijkheden dan op basis van het voorgaande plan mogelijk was. In het voorheen geldende bestemmingsplan mochten in het plangebied maximaal 424 woningen worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan bedraagt dit aantal maximaal 400.

Het voorgaande laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of de toegekende bestemming uitvoerbaar is. Ten aanzien hiervan geldt het volgende.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam (tegenwoordig Vervoerregio Amsterdam) heeft op verzoek van de provincie Noord-Holland een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 tot en met 2020 opgesteld. In het RAP is op basis van actueel onderzoek en de meest recente provinciale prognose, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte beschreven, en is de plancapaciteit en een versnellingsprogramma opgenomen. Voor onderbouwning van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt van een indeling in drie marktregio's: Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam, Amstel-Meerlanden inclusief Amsterdam en Amsterdam inclusief de regio. Amsterdam is bij beide deelregio's toegevoegd vanwege de sterke woningmarktrelatie met Amsterdam. Bij de meeste woningbouwplannen in de beide regio's wordt rekening gehouden met doorstroming vanuit Amsterdam, dat met veel gemeenten in beide deelregio's een sterke verhuisrelatie kent. Uithoorn valt onder de regio Amstel-Meerlanden.

De kwantitatieve onderbouwning

De woningbehoefte is zo groot in deze regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn, zie figuur 16. Een groot deel van de plannen past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen.

	Behoefte	Plancapaciteit 2016			Tekort harde
	2015-2025	hard	zacht	totaal	Plancapaciteit
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

Bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WiRA 2015, Monitor Plancapaciteit 2016, bewerking RIGO

Figuur 16: Woningbehoefte in de drie marktregio's

In het RAP is per marktregio te zien hoe de kwalitatieve invulling van de huidige harde plannen zich verhoudt tot de behoefte. Op basis van een vergelijking van woningbehoefte en plancapaciteit naar segmentering zijn er twee belangrijke conclusies te trekken:

- Er is bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu;
- Het grootste tekort doet zich voor in betaalbaar aanbod, zowel in de koop als de huursector. Dat komt doordat in de bestaande harde plancapaciteit vooral het hogere segment bediend wordt.

Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)

Prijscategorie			Eengezins / meergezins		
	woningbehoefte 2015-2025	Plancapaciteit 2016		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
betaalbaar	32.110	10.038	eengezins	23.310	7.682
middelduur	18.870	11.226	meergezins	51.320	28.245
duur	23.660	18.731	onbekend		8.123
onbekend		4.055	totaal	74.650	44.050
totaal marktregio Zuid	74.650	44.050	Stedelijk / suburbaan		
Koopwoning / huurwoning				woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
	woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016	stedelijk	48.610	25.756
koopwoning			suburbaan	26.020	10.171
betaalbaar	6.350	768	onbekend		8.123
middelduur	12.590	7.345	totaal	74.650	44.050
duur	19.090	15.420	Eengezins / meergezins i.r.t stedelijk / suburbaan		
huurwoning			eengezins		
betaalbaar	25.760	9.270	stedelijk	10.190	2.878
middelduur	6.280	3.881	suburbaan	13.120	4.804
duur	4.570	3.311	meergezins		
onbekend		4.055	stedelijk	38.420	22.878
totaal	74.650	44.050	suburbaan	12.900	5.367
			onbekend		8.123
			totaal	74.650	44.050

Figuur 17: Woningbehoefte en plancapaciteit in de deelregio's (Stadsregio Amsterdam, 2016)

Conclusie

In de bovenstaande tabel is zichtbaar dat in alle categorieën de plancapaciteit achterblijft bij de behoefte. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan Legmeer-West, fase 4, 5 en 6 voorziet in een actuele regionale behoefte en het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

5.10 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

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

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat de bebouwingssuggesties uit het stedenbouwkundig plan met maximaal 400 nieuwbouwwoningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

5.11 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

Sinds eind 2016 wordt door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit. Het wijzigingsbesluit zal op 1 januari 2018 in werking treden (Staatsblad 2017, 402). In dit wijzigingsbesluit wordt de 20 Ke contour opgenomen in een 5e LIB-gebied en worden in het LIB 4-gebied de woningbouw mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied wordt opgenomen als 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Dit houdt in dat buiten het 'Bestaand Stedelijk Gebied' geen woningbouwlocaties zijn toegestaan en in de toelichting van een bestemmingsplan of omgevingsafwijkingvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gemotiveerd.

Met de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit wordt een belangrijk deel van de door de regio ervaren knelpunten met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling nabij de luchthaven Schiphol opgelost. Voor de korte termijn behelst dit het voornemen om de regels voor het LIB 4-gebied en de afspraak dat tussen de LIB 4-contour en de LIB 5-contour (voorheen de 20 Ke-contour) buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties worden ontwikkeld, juridisch te verankeren in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

Aangezien de wijziging pas op 1 januari 2018 in werking treedt en de locatie Legmeer-West, fase 4, 5 en 6, is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dit begrip wordt gehanteerd c.q. uitgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (waarnaar het LIB verwijst), de provinciale Verordening Ruimte en vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, heeft deze wijziging geen invloed op de voorgenomen planwijziging.

In het wijzigingsbesluit blijven de regels in de gebieden voor externe veiligheid streng, waarbij dichtbij Schiphol woningen worden opgekocht en gesloopt (LIB 1) en in het gebied hier omheen geen nieuwe woningen zijn toegestaan (LIB 3). Aanvullend wordt met het wijzigingsbesluit geregeld dat vanaf de grens van het luchthavengebied voor het gehele gebied waar het gewijzigde LIB op zal zien (het LIB 5-gebied) een motiveringsplicht geldt. Deze houdt in dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in hun bestemmingsplan of de onderbouwing van een omgevingsvergunning een motiveringplicht hebben voor de wijze waarop zij rekening houden met de gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor zover sprake is van een aanvullende motiveringseis, is deze bij de vaststelling van een bestemmingsplan vóór 1 januari 2018 nog niet van toepassing.

Door middel van de wijziging van het Luchthavenindelingbesluit per 1 januari 2018 zijn de begrenzings van de verschillende beperkingengebieden niet aangepast. Naar verwachting zal naar aanleiding van een wijziging van het Luchthavenverkeerbesluit een wijziging van de beperkingengebieden volgen. Op dit moment wordt deze besluitvorming nog voorbereid en is nog niet bekend of, en zo ja, in hoeverre, een wijziging ook betrekking zal hebben op de locatie Legmeer-West.

Contour 20 KE en LIB4

Zoals hierboven beschreven is het mogelijk om woningbouw te realiseren binnen de 20 Ke contour, mits onderbouwd is hoe de huidige en toekomstige geluidssituatie is ter plaatse van de woningbouw ten aanzien van luchtverkeerlawaai. Voor gebieden die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen als 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) (zie art. 1.1.1, eerste lid onder h van het Bro) worden geen beperkingen opgelegd. Dit geldt derhalve voor het plangebied. Voor gebieden buiten het BSG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden. In het kleine deel van het plangebied dat in het LIB4 gebied ligt is het niet toegestaan geluidsgevoelige objecten te realiseren. Om deze reden is in dit planvoornemen geen bebouwing voorzien in het LIB4 gebied.



Figuur 18: Uitsnede Luchthavenindelingbesluit Geel: LIB 4, Paars: 20 KE gebied

Geluidaspecten

Om inzicht te verkrijgen in de geluidbelasting in het plangebied heeft LBP Sight in juli 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waar naast wegverkeerlawaai ook luchtverkeerlawaai is opgenomen. Dit onderzoek is nader beschreven in hoofdstuk 5.7 en is opgenomen in bijlage 3 (Akoestisch onderzoek Ontwikkellocatie Legmeer-West).

Uit dit onderzoek blijkt dat ten aanzien van luchtverkeerlawaai de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerlawaai en luchtverkeerlawaai varieert tussen de 58-65 dB. De geluidwering dient afgestemd te worden op deze gecumuleerde geluidbelastingen.

Aangezien deze waarde hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 56 dB (L_{den}) uit het Bouwbesluit 2012, dienen op objectniveau geluidswerende maatregelen aan de gevel te worden genomen. Bijvoorbeeld door middel van suskasten of zwaardere beglazing.

Externe veiligheid

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

Verder van de luchthaven is het erg moeilijk om te bepalen wat de kans op een ongeval precies is of om een inschatting te maken van het groepsrisico. De locatie Legmeer-West, fase 4, 5 en 6, die is gelegen tussen andere woongebieden, ligt buiten de contouren 1 en 3. Hoewel de kans op een vliegtuigongeval (zeer) klein is, is het wel van belang dat de gemeente hier goed op voorbereid is. De rampenbestrijding vindt plaats binnen de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (VRAA). Het luchtvaartterrein zelf is niet gelegen binnen de VRAA, maar een aanzienlijk deel van de vliegbewegingen gaat wel over gemeenten in de VRAA heen. De kans op een vliegtuigongeval is daarom opgenomen in het Regionaal Risicoprofiel 2017 waarmee is geborgd dat alle partijen zich bewust zijn van dit risico. Bij het opleiden en oefenen van bestuurders, medewerkers en hulpdiensten is aandacht voor een dergelijk incident.

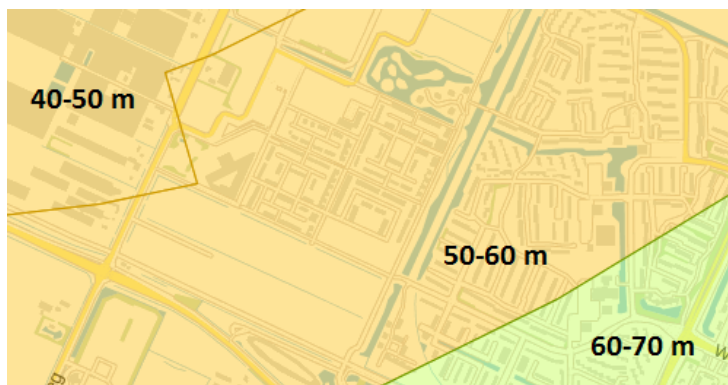
Bovendien wordt bij de inrichting van wijken gezamenlijk met de hulpdiensten geborgd dat de wijk bereikbaar is in geval van calamiteiten. Dat is ook voor deze locatie het geval. Deze locatie wordt via drie routes ontsloten. Hiermee is het gebied goed te ontvluchten en ook snel bereikbaar voor hulpdiensten. Op deze manier houden wij rekening met het (zeer kleine) risico dat de nabijheid van de luchthaven voor gemeenten in de omgeving van Schiphol met zich meebrengt en komen we ook tegemoet aan de grote behoefte aan woningen hier in de regio (zie paragraaf 5.9).

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de locatie Legmeer-West fase 4-5-6 geschikt voor het woningbouwplan. Hierbij dienen wel geluidsmaatregelen genomen te worden, zodat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthaveninidelingsbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. Voor het plangebied geldt een maximale waarde van 70 tot 50 meter. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied is 50 m +NAP. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 50 m +NAP.



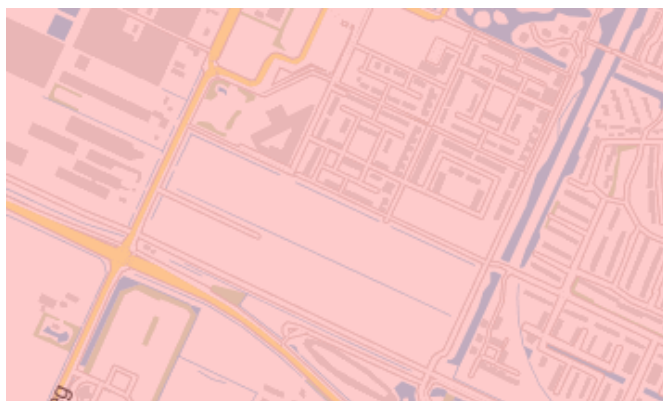
Figuur 19: Uitsnede bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

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

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuureservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Figuur 20 laat zien dat in het plangebied beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkende functies.



Figuur 20: Uitsnede bijlage 5 van het luchthavenindelingsbesluit

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingsbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Het bestemmingsplan maak geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk. Zodoende wordt dit beperkinggebied niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

5.12 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving

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

Nationaal Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De watervisie is ter ontwerp voorgelegd op 23 december 2015 door Provinciale Staten en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 - 2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

Keur 2011

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

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

Stedelijk Waterplan Uithoorn

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

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

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

Maatregelen gehele gemeente

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

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

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioelstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioel-waterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn.

Gemeentelijk Rioleringsplan Uithoorn 2013-2017

Om verder richting te geven aan de beheersing en het verbeteren van de waterkwaliteit in Uithoorn heeft de gemeente Uithoorn het Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Het rioleringsplan gaat specifiek in op de zorgplicht voor het hemelwater, het grondwater en het stedelijke afvalwater. Wie daar zorg voor moet dragen en welke maatregelen er genomen dienen te worden.

Hierbij kan gesteld worden de zorgplicht in het openbaar gebied voor rekening van de gemeente is, terwijl de zorgplicht voor het hemel- en grondwater in private gebieden voor rekening van de eigenaar.

In hoofdlijnen focust de gemeente op het aanbrengen van gescheiden rioelwaterafvoer. Voor zowel openbare als private terreinen geldt dat de nadruk ligt op het vasthouden van hemelwater of het ontkoppelen van gebouwen op de rioelwaterafvoer.

In de Watertoets worden meer concrete maatregelen beschreven bij de toekomstige ontwikkelingen waarmee ingespeeld kan worden op het beheer van hemel-, grond- en afvalwater.

Overleg

In het kader van het bestemmingsplan Legmeer-West heeft overleg plaatsgevonden met DWR. DWR is de rechtsvoorganger van het Waternet. DWR heeft destijds aangegeven dat compensatie in het gebied van 10% voor toegevoegd verhard oppervlak moet worden gerealiseerd.

Watertoets

In oktober 2017 heeft Aeres Milieu BV een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied (zie bijlage 6: Waterparagraaf Legmeer-West fase 4-6 Uithoorn). Door middel van dit onderzoek worden de gevolgen van de voorziene ontwikkeling op de waterhuishouding in beeld gebracht en op welke manier hiermee wordt omgegaan.

Resultaten

Afvalwater en Hemelwater

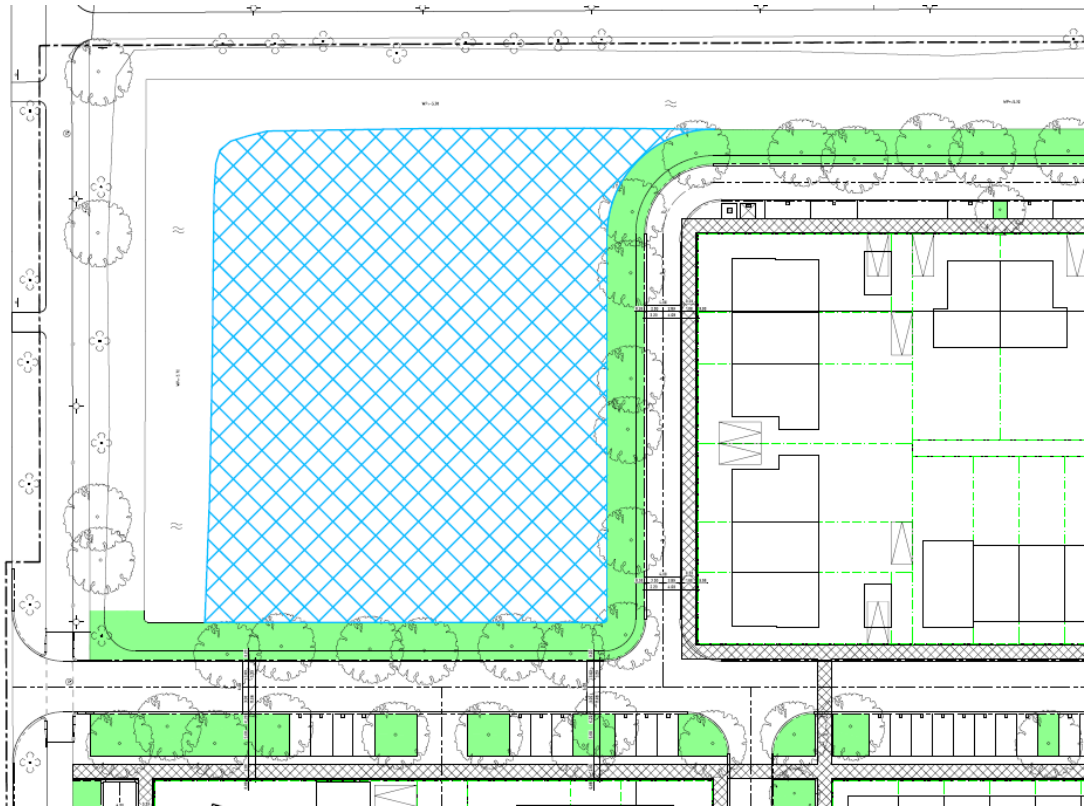
Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen het plangebied wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen DroogWeerAfvoerriool (DWA-riool). Dit rioolstelsel zal worden aangesloten op het al gerealiseerde afvalwaterriool (vuilwaterriool) in de omgeving. Hemelwater dient op een separaat hemelwaterriool aangesloten te worden.

Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Bij hergebruik dient in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en mag geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan. Voorts kan aanvullend een halfverharding bij terrassen en paden worden gebruikt.

Oppervlaktewater

Voor de realisatie van fase 4, 5 en 6 van de Legmeer-West is geen aanvullende waterretentie nodig. met het planvoornemen wordt echter wel een Swale in de noordwesthoek van het plangebied gerealiseerd, in figuur 21 is deze weergegeven. De vijver heeft een oppervlakte van 2.761 m². Waardoor extra oppervlaktewater wordt gerealiseerd.

De waterpartij in het westen van het plangebied zal middels een duikerverbinding en overstortbak in verbinding wordtgebracht met het naastgelegen watersysteem, zodat geen doodlopende watergangen ontstaan. Hiermee lopen we minder risico op een slechte waterkwaliteit en ophoping van kroos. Aandachtspunt is de mogelijkheid om middels de overstortbak ook het (flexibele) waterpeil te kunnen garanderen. In de uitwerking wordt het waterschap betrokken omdat zij het peil regulerende werk in beheer en onderhoud nemen en invloed willen uitoefenen op het ontwerp. Het waterschap levert hiervoor te zijner tijd een PvE.



Figuur 21 Locatie watercompensatie (blauw gearceerd)

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Voor het bestemmingsplan ‘Legmeer-West fase 4-5-6’ is het bestemmingsplan ‘Legmeer West’ uit 2005 de richtlijn geweest.

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen (G)

De belangrijke groenstructuren binnen het plangebied hebben de bestemming “Groen” gekregen. Hierin vallen bermen, waterpartijen, fiets- en voetpaden en speelterreinen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals straatmeubilair, verlichting, speeltoestellen, kunstobjecten en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer (V)

De gronden bestemd voor “verkeer” zijn bedoeld voor het doorgaande verkeer, groenvoorzieningen, water en parkeerplaatsen. Op de gronden bestemd voor verkeer mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5 Water (WA)

Alle watergangen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, zijn hier tot een hoogte van 3 meter vanaf het wateroppervlak toegestaan.

Artikel 6 Wonen (W)

De nieuwe woningen met bijbehorende gronden komen te liggen binnen de bestemming ‘Wonen’. In dit bestemmingsplan is de woonbestemming flexibel opgenomen door te werken met ruimen bouwvlakken waarbinnen grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen zijn toegestaan. Binnen het totale plangebied is ruimte voor maximaal 400 woningen. Binnen het plangebied is op drie locaties een specifieke bouwaanduiding ‘stedenbouwkundig accent’ opgenomen. Op twee van deze drie locaties mag een stedenbouwkundig accent gerealiseerd worden in de vorm van een appartementencomplex.

Artikel 18 Leiding – Watertransportleiding (Dubbelbestemming)

In het zuiden van het plangebied is een watertransportleiding gelegen. Voor de bescherming van deze leiding is hij opgenomen in het plan met de daarbij behorende vrijwaringzone van 10 meter.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Binnen de algemene bouwregels is een artikel opgenomen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen. Hierin is beschreven wat onder andere onder een ondergeschikt bouwdelen valt en dat deze buiten beschouwing gelaten mogen worden, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbeepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de gebruiksregels indien toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken voor de bouw van utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 14 Overgangsregels**

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

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: "Bestemmingsplan Legmeer-West fase 4-5-6".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Ook wordt een inloopavond georganiseerd waar een toelichting op het plan wordt gegeven door de ontwikkelaar en de gemeente. Daarnaast wordt het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Tijdens de vooroverlegperiode zijn vijf inspraakreacties van omwonenden en twee vooroverlegreacties van bestuurlijke instanties ontvangen. Deze reactie zijn samengevat en van een passend antwoord voorzien in de 'Nota Inspraak en Vooroverleg' welke is opgenomen in bijlage 7. In de Nota Inspraak zijn tevens de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het ontwerp-bestemmingsplan aangepast. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

In de periode van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn een aantal ambtelijke wijzigingen verwerkt in het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de nota van wijzigingen, zoals deze als bijlage van het raadsbesluit is toegevoegd.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.