





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Ruimtelijke en functionele opbouw	5
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	10
5.	Randvoorwaarden	12
5.1	Inleiding	12
5.2	Archeologie	12
5.3	Bedrijf en milieuzonering	13
5.4	Bodemkwaliteit	14
5.5	Externe veiligheid	14
5.6	Flora en fauna	16
5.7	Geluid	18
5.7	Kabels en leidingen	19
5.8	Luchtkwaliteit	19
5.9	Luchtvaart Schiphol	20
5.10	Water	21
5.11	Ladder van duurzame verstedelijking	26
6.	Juridische aspecten	28
6.1	Verbeelding	28
6.2	Planregels	28
6.3	Bestemmingsregels	28
6.4	Algemene regels	29
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

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. Rekening houdend met de veranderende vraag naar woningen is voor verschillende fases een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

Ook voor plangebied 'Legmeer-West, De Toekomst' (zie Afbeelding 1) is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. In het 'moederplan' is dit deelgebied aangegeven als een vierkant plangebied, zoals te zien is in afbeelding 1 met het oranje vlak. Gelet op de huidige woningmarkt is het niet mogelijk om dit deelgebied in één keer uit te werken. Het noordelijk gedeelte is inmiddels uitgewerkt in het plan 'Hof van Uithoorn' (De Toekomst, fase 1) en het zuidwestelijke gedeelte in Legmeer-west 'De toekomst fase 2'. De uitwerking van onderhavig plangebied past niet binnen de gestelde uitwerkingsregels, aangezien het totaal aantal woningen binnen deelgebied 3 hoger is dan in de uitwerkingsregels is toegestaan. Vandaar dat voor dit plangebied een bestemmingsplan wordt opgesteld.'



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan geldt voor het plangebied Legmeer-West, De Toekomst, fase 3. Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van de gemeente Uithoorn. Het gebied is in het noorden en westen begrenst door de, nieuwbouwlocatie Legmeer-West, aan de oostzijde door de wijk 'De Legmeer'. Op voorgaande luchtfoto 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 Gedeputeerde Staten d.d. 30 augustus 2005.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan vervangen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke ombouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op Legmeer-West, De Toekomst, fase 3 wordt ingegaan. Daarnaast wordt de ruimtelijke opbouw (landschap, structuur etc.) en de functionele opbouw weergegeven.

2.1 Ligging in groter verband

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

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. Het zijn met name deze (f)actoren die maken dat er samenwerking in de regio wordt gezocht. Deze samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam.

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

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.

2.2 Ruimtelijke en functionele opbouw

De wijk Legmeer bestaat uit De Legmeer, Legmeer-West, Buitenhof en Burgemeester Kootpark. Wat Legmeer-West uniek maakt, zijn de voorzieningen en de ligging tussen het groen. Op het gebied van onderwijs biedt de Brede School onderdak aan basisscholen, een kinderdagverblijf en naschoolse opvang met tevens ruimte voor sociaal-culturele activiteiten. De Brede School is derhalve niet alleen voor kinderen, maar voor alle bewoners van de wijk.

In Legmeer-West is een duidelijke scheiding van de verkeersstromen met vrij liggende fietspaden van de school naar het sportpark. In Legmeer-West zijn er ook vrij liggende fietspaden die vanuit De Legmeer naar de school cq. sportpark en langs de ontsluitingswegen, namelijk Noorddammerweg en ook Faunalaan. Tevens zijn er verschillende sportmogelijkheden op het sportpark "De Randhoorn" en is een evenemententerrein aanwezig. Bovendien zijn er bijzondere recreatieve voorzieningen, zoals het speelbos en de grote waterplas. Een slingerend voetpad verbindt alle onderdelen met elkaar. Op die manier kan in de toekomst een prachtige fietstocht gemaakt worden door de wijk.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Stedenbouwkundig ontwerp Legmeer – West, De toekomst fase 3

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: 'Hof van Uithoorn'. 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.

In het stedenbouwkundige ontwerp voor Legmeer – West is de bebouwing opgebouwd uit twee U-vormige ringen met in het midden een groene kern. De bebouwing van de buitenste ring heeft haar oriëntatie en aansluiting op de bestaande bebouwing en het openbaar groen. De bebouwing aan de binnenring is gericht op de groene kern, deze ring zal geheel autovrij en sociaal veilig worden gemaakt. Ten noorden van het plangebied is de hoofdonsluiting gelegen in oost-westelijke richting. In noord-zuidelijke richting is een groen aangeklede langzaam verkeersroute gelegen.

Op het grensgebied tussen de twee ringen bevindt zich een interessant gebied. Dit gebied leent zich bij uitstek voor een nieuwe identiteit 'De binnenstraat'. De achterzijde van de woningen worden hier ontsloten. Hierdoor is het mogelijk om het overgrote deel van het parkeren buiten het zicht van de woonstraten te plaatsen en het hof autovrij te houden. Deze 'achterkant' wordt beschouwd als belangrijk gebied en is met zorg ontworpen als integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opgave.

Wonen

Dit plangebied heeft betrekking op de ontwikkeling van 22 koopwoningen. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Legmeer – West wordt in dit plan doorgetrokken. Zo zijn de woningen aan de zuid- en oostkant van het plangebied naar buiten toe georiënteerd en de woningen aan de binnenzijde richting de binnenring. De koopwoningen bestaan uit rijwoningen, half vrijstaande woningen en één vrijstaande woning. De woningen tellen twee lagen met een langskap. Deze langskap wordt op verschillende momenten afgewisseld door een tuitgevel, dakkapel of dakopbouw. Daarnaast zijn gevarieerde mogelijkheden inzake het volume als een gevarieerd gevelbeeld.



Afbeelding 2 Inrichting plangebied

Verkeer en parkeren

In het plan is parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de woningen gehouden. In de buitenring wordt parkeren achter de woningen opgelost. Alle overige parkeerplaatsen bevinden zich aan de binnenstraat. In deze straat zijn dan ook auto's te 'gast'. Parkeren zal geschieden op eigen erf en op informele wijze op speciaal ontworpen parkeer-/speelpleinen.



Afbeelding 3 Verkeersmaatregelen

Het plangebied wordt ontsloten door een hoofdweg in oost-westelijke richting. Daarnaast is een groen aangeklede langzaam verkeersroute in noord-zuidelijke richting gelegen.

Om de verkeersveiligheid binnen het plan te waarborgen worden op de kruispunten verkeersdrempels aangelegd. Daarnaast komt ter hoogte van de langzaam verkeersroute een wegversmalling, zoals te zien is op afbeelding 3.

Parkeerbalans

Binnen de gemeente wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats voor eengezinswoningen gehanteerd. Voor onderhavig plangebied betekent dit het volgende:

22 eengezinswoningen	X 1,7 =	37,4
Totaal aantal parkeerplaatsen nodig		37,4

Het plangebied voorziet in 50 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernorm van de gemeente Uithoorn. Op afbeelding 4 is de ligging van de parkeerplaatsen weergegeven. In het groen de openbare parkeerplaatsen en in het oranje de parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afbeelding 4 Ligging parkeerplaatsen

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdaal '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.

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 Bebouwd Gebied (BBG). De locatie is gelegen binnen het BBG, waardoor nieuwbouw van woningen mogelijk is.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2010)

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in een ontwerp verordening (20 januari 2015). De regels van de PRVS vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De PRVS beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

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

Het plangebied valt binnen de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied'. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Tevens ligt het plangebied binnen de zone '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 woningen kennen allen een GPR-score van gemiddeld 7,0 en voldoen hiermee aan het provinciaal beleid.

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 Hoofdpijnen.

Visie op hoofdpijnen

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 De Toekomst, fase 3" 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. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kunnen worden.

Woonvisie

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

Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt 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 gemeenten wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare

koopsector en op tussenvormen, om de positief van middelinkomens op de woningmarkt te versterken.

3. Wonen met welzijn en zorg

op het gebied van wonen met welzijn en zorg wordt de mens 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 Helene 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, fase 3. Het voorziet in betaalbare koopwoningen.

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

'De Toekomst, fase 3' is een bestemmingsplan met als basis het bestemmingsplan 'Legmeer-West'. In het kader van het bestemmingsplan 'Legmeer-West' zijn de randvoorwaarden reeds onderzocht. Zodoende wordt voor de onderzoeksresultaten verwezen naar het bestemmingsplan 'Legmeer-West, vastgesteld op 27 januari 2005. Echter zijn enkele onderzoeksresultaten verouderd en zijn nieuwe onderzoeken 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 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.



Afbeelding 5 Uitsnede archeologische beleidskaart, met rood omkaderd Legmeer West, De Toekomst, fase 3

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.

Het plan betreft een ontwikkelingsplan, maar heeft een oppervlakte kleiner dan 5 hectare. Verder onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet aan de orde.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De gemeente Uithoorn heeft de volgende bedrijven aangegeven als potentieel hinderlijke bedrijven:

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	695

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de specifieke bedrijven die door de gemeente zijn opgegeven op een afstand groter dan de richtafstand tot het plangebied zijn gelegen. Ten aanzien van deze bedrijven is bijgevolg binnen alle redelijkheid sprake van goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat buiten de specifiek opgegeven bedrijven (glas)tuinbouwbedrijven, (bloemen)veiling, exporteurs (van bloemen) en andere aan de agrarische sector verwante bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Conform de VNG-publicatie bedragen de richtafstanden:

- Ten hoogste 100 meter tot een tuinbouwbedrijf;
- Ten hoogste 200 meter tot een veiling voor landbouw- en visserijproducten;
- Ten hoogste 100 meter tot een goederenwegvervoerbedrijf;
- Ten hoogste 100 meter tot een stalling van vrachtwagens met koelinstallaties;
- Ten hoogste 200 meter tot agrarische bedrijven in het algemeen.

Binnen een straal van 200 meter van de gevels van de nieuwe woningen zijn enkel woningen aanwezig. De genoemde overige bedrijven vormen op basis van de VNG-publicatie dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woningen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

In het algemeen geldt dat het plangebied in alle richtingen is omgeven door woningen. De nieuwe woningen vormen bijgevolg in ieder geval geen bijkomende beperking voor de omliggende (reeds aanwezige dan wel geprojecteerde) bedrijven. Bij de nieuwe woningen is vanwege de ligging op grotere afstand dan bestaande woningen tot de bedrijven in de omgeving sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het plangebied bevindt zich op afstanden die groter zijn dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering tot de omliggende bedrijven. 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.

Verkennend bodemonderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in augustus en september 2011 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd in het gehele gebied Legmeer – West deelgebied 3. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, polychloorbifenylen en minerale olie. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en tetrachlooretheen.

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

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

¹ Aeres Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Legmeer West Fase III te Uithoorn, 21 september 2011, projectnummer AM11240

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

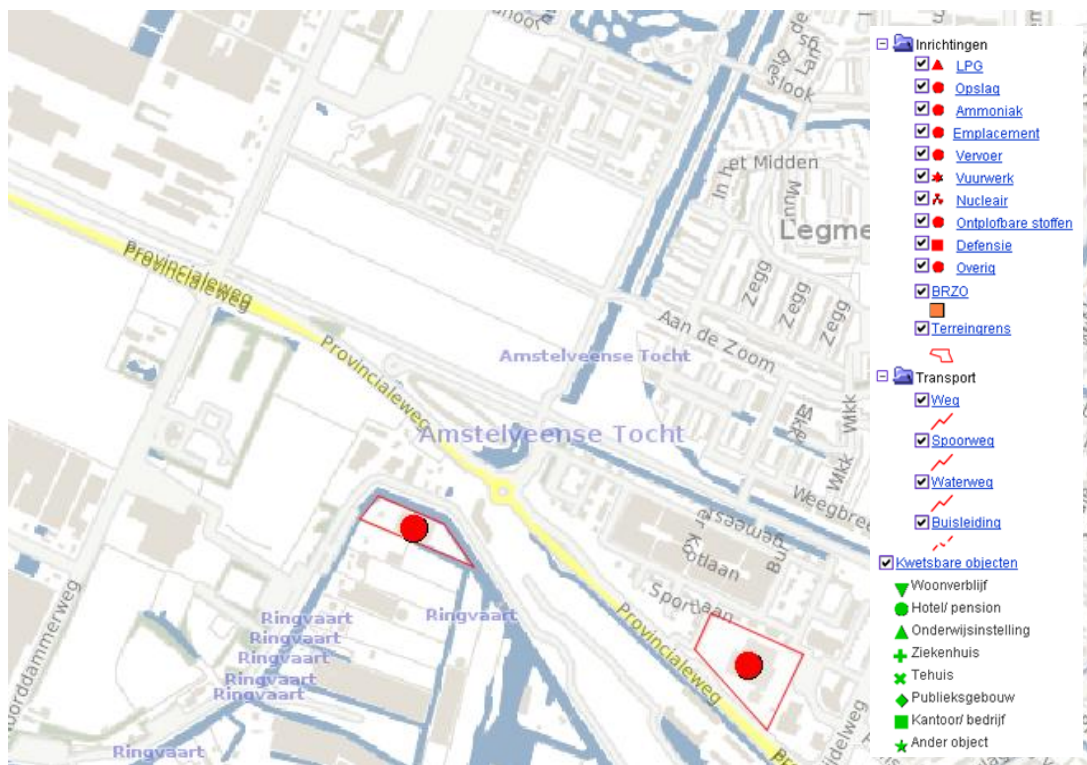
Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 18 december 2012 heeft er voorpublicatie plaatsgevonden van het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Betv). Op 1 april 2015 is dit besluit in werking getreden. In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

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



Afbeelding 6 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.

Transport over de weg

De gemeente Uithoorn heeft twee ontsluitingswegen, de N201 en de N521, binnen het grondgebied vindt op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. 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.

5.6 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*

Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Binnen Uithoorn zijn geen Natura 2000 gebieden.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Quickscan

Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek heeft Elsken Ecologie² in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn of zijn te verwachten. Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden.

² Elsken Ecologie, Update Ecologische Quickscan Legmeer, 10-08-2015

Uit de literatuurstudie kwam de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. De literatuurstudie is de leidraad van het veldbezoek en er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van deze soorten tijdens het veldbezoek van 4 juli 2015.

Er zijn geen middels de flora- en faunawet beschermde soorten aangetroffen. De aanwezige plassen en tijdelijke watertjes die bij het vorige veldbezoek nog aanwezig waren zijn inmiddels verdwenen. Het terrein is grotendeels geëgaliseerd. Er is vanuit de flora- en faunawet geen bezwaar op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Het perceel maakt geen onderdeel uit van maar ligt wel binnen de invloedssfeer van de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologisch Hoofdstructuur heeft vier hoofdaspecten ter bescherming van de natuur en dier- en plantensoorten. Uit toetsing kwam naar voren dat de vier hoofdaspecten gezien de ruimtelijke ingrepen niet negatief worden beïnvloed. Er is derhalve geen bezwaar op de ingrepen vanuit het perspectief van de Ecologische Hoofdstructuur.

Het gebied ligt niet in de buurt van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, de Botshol, ligt hemelsbreed op ongeveer zeven een een halve kilometer van het plangebied en daarmee ruim buiten de invloedssfeer. Hiermee is er ook vanuit dit perspectief geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen.

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

Monitoring rugstreepad

Het project Legmeer-West wordt 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. Zolang het monitoren van de rugstreepad. Omdat de termijn van de ontheffing is verstreken, is een nieuwe ontheffing aangevraagd.

5.7 Geluid

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.

In opdracht van Aeres Milieu BV is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd naar aanleiding van de te volgen ruimtelijke procedure voor het bouwplan Legmeer-West Fase III te Uithoorn. Bij het onderzoek is nog het gehele plangebied fase III meegenomen. De resultaten voor het onderhavig plangebied blijven hetzelfde.

Ter hoogte van en langs het plangebied is een tweetal busbanen gerealiseerd, te weten:

1. Een busbaan van en naar Aalsmeer.
2. Een busbaan van en naar Amstelveen.

³ *Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs BV, Plan Legmeer-West fase III te Uithoorn – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 15 augustus 2011, Projectnummer: 20111685-01*

De busbaan van en naar Aalsmeer is gerealiseerd ten noorden van (en parallel aan) de Burgemeester Kootlaan en daarmee gelegen ten zuiden van het plangebied. De busbaan van en naar Amstelveen is gerealiseerd ten zuidoosten van het plan Legmeer-West Fase III. De realisatie van deze busbanen zelf valt buiten de planontwikkeling Legmeer-West Fase III.

In voorliggend onderzoek zijn de toekomstige busbaan van en naar Aalsmeer en de toekomstige busbaan van en naar Amstelveen beschouwd als zijnde gezoneerde geluidsbronnen. Uit de rekenresultaten volgt dat ter plaatse van het plan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de genoemde busbanen niet wordt overschreden. De Wet geluidshinder legt verder geen restricties op voor het plan ten aanzien van de gezoneerde busbanen.

In het kader van de Wet geluidshinder wordt per zoneplichtige weg getoetst. Voor de ontwikkelingen van het Legmeer-West, de Toekomst, fase 3 betekent dit dat de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidshinder niet wordt overschreden. Verdere maatregelen zijn zodoende niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan.

5.7 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 de omgeving van het plangebied zijn twee leidingen gelegen met een beschermingszone. Het betreft een persleiding en de WRK-leiding (Watertransportleiding Rijn-Kennemerland). De leidingen hebben derhalve geen invloed op het voorliggende plangebied. Binnen de grenzen van het plangebied liggen verder geen planologisch relevante kabels en leidingen.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

Gelet op de aard en omvang van het onderhavige bouwplan 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 het onderhavige bouwplan met 22 nieuwbouwwoningen niet bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

5.9 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindielingsbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet 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 Luchthavenindielingsbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindielingsbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

De gemeente Uithoorn ligt voor het overgrote deel binnen het invloedsgebied van het luchtvaartterrein Schiphol. De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindielingsbesluit. In dit besluit wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.



Afbeelding 8 Uitsnede Luchthavenindielingsbesluit Geel: LIB 4, Paars: 20KE



Afbeelding 7 Ligging Bestaand Bebouwd Gebied

Contour 20 KE

De locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes zijn gelegen in de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden). Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening worden geen beperkingen opgelegd. Dit geldt derhalve voor het plangebied. Voor gebieden buiten het BBG geldt dat hier geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindielingsbesluit 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



Afbeelding 9 Hoogte beperkingen Schiphol

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 onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 50 m +NAP.

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:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthaveninddelingsbesluit (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 maakt geen de hierboven genoemde categorieën mogelijk. Zodoende wordt dit beperkingengebied niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 10 Beperkingengebied vogelaantrekkende functies

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciaal Waterplan

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

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

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

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

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

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

Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

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

Reguliere taken

- **Veiligheid**
 Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- **Voldoende water**
 Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- **Schoon water**
 De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**
 Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en „schone” afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

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

Keur 2011

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

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

Stedelijk Waterplan Uithoorn

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

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

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

Maatregelen gehele gemeente

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

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

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

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

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

Door Aeres Milieu is in december 2011 een waterparagraaf⁴ opgesteld voor het hele gebied Legmeer-West fase III. De resultaten voor onderhavig plangebied blijven gelijk.

⁴ Aeres Milieu B.V., Waterparagraaf Plangebied Legmeer, Hof van Uithoorn, 22-12-2011, projectnr. AM11240

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert de gemeente Uithoorn en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Bij het afkoppelen hanteert Waternet hierbij de volgorde “vasthouden, bergen, afvoeren”. De capaciteit tot vasthouden en bergen nabij de bebouwing is in dit geval beperkt of niet toepasbaar vanwege de slechte doorlatendheid van de bodem ter plaatse. Hierdoor is de keuze van de initiatiefnemers gevallen op afvoer van afgekoppelde neerslag, via een hemelwaterrioolstelsel.

Uit deze rapportage blijkt dat de ontwatering van het plangebied een belemmering is. Uit eerdere gegevens en recente meetgegevens blijkt dat de vereiste grondwaternorm (WAGV) huidig niet gegarandeerd kan worden. Als maatregel om aan de grondwaternorm te voldoen, gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

- kruipruimteloos bouwen;
- ophogen;
- ontwatering middels nieuw te graven open waterlopen (in overleg met Waternet) of eventueel andere robuuste ontwateringsmiddelen (vb. drainage in uitzonderlijke situaties, in overleg met Waternet en gemeente).

Geadviseerd wordt om een referentiepeil van - 4,30 m NAP toe te passen. Dit peil komt meer overeen met de hoogste gemeten grondwaterstanden en het risico op grondwateroverlast wordt daarmee minder.

Wanneer gebouwd wordt zonder kruipruimtes dient een lichte ophoging plaats te vinden tot ca. - 3,80 m NAP (circa 10-20 cm). Het gebruiken van kruipruimtes is niet aangeraden binnen het plangebied aangezien hiervoor veel grondverzet nodig zal zijn. Het maaiveld dient dan tot een niveau van circa -3,40 m NAP (circa 50-60 cm) gebracht te worden. Hierbij is uitgegaan van een stationaire grondwatersituatie. Aangezien bij het schrijven van deze waterparagraaf de uiteindelijke realisatie nog niet bekend was, is dit indicatief en dient in overleg met Waternet en de gemeente Uithoorn de definitieve oplossing vastgesteld te worden.

De benodigde ontwateringsdiepte levert randvoorwaarden op voor de inrichting en het ontwerp en de wijze van bouw- en woonrijp maken. Ophogen met goed doorlatend zand, eventueel in combinatie met aanvullende ont- en afwateringsmiddelen (zoals drainage) is een robuuste oplossing om grondwaterproblemen te voorkomen. Bij nieuw in te richten gebieden moet, afhankelijk van de lokale bodemopbouw, rekening worden gehouden met zettingen. Door het ophogen van het maaiveld kunnen de zettingen in het gebied versneld worden.

Uit het voorgaande kan de conclusie worden getrokken dat huidig de grondwaternorm niet gegarandeerd kan worden en als geen maatregel(en) (zie eerder hierboven) worden getroffen dit een knelpunt kan zijn bij de realisatie van het gewenste plan.

Opgemerkt wordt dat tijdens deze rapportage slechts beperkte meetgegevens beschikbaar waren. De huidige gegevens geven slechts een indicatie van de ontwateringsdiepte weer binnen Legmeer West.

De overige, in deze rapportage, behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken, binnen het plangebied is goed mogelijk. Binnen het plangebied zal een nieuw gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Conform het vigerend beleid van het Waterschap AGV wordt afgekoppelde neerslag in eerste instantie naar de al gerealiseerde waterberging aan de zuidzijde van het plangebied afgevoerd. Het is mogelijk dat deze berging bij de realisatie van de plannen (opnieuw) uitgebaggerd dient te worden om aan de benodigde berging te voldoen. De overtollige neerslag kan al dan niet via een overloopconstructie of stuw naar het primaire oppervlaktewater “Amstelveense Tocht”, ten oosten van het plangebied worden afgevoerd.

Wat betreft de watercompensatieplicht is er in het moederplan afgesproken om 11 % van het totale plangebied in te richten als water, en niet slechts 11% van de totale toename verharding zoals hierboven is uitgeteld. De bijkomende watercompensatieplicht is in het bestemmingsplan vanuit de gemeente opgepakt.

Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om zgn. “groendaken” of vegetatiedaken op de nieuwe bebouwing te realiseren. Voorts kan een ander type straatprofiel of een halfverharding bij terrassen en paden worden gebruikt. Ten slotte kan eventueel tussen de afvoerbuis van het dak een regenton geplaatst worden ten behoeve het besproeien van de tuin. Dit vermindert en vertraagt de afstroom enigszins waardoor de kans op overstromen van het hemelwaterafvoersysteem bij neerslagpieken wordt voorkomen.

Neerslag die op de overige verhardingen valt, dient eerst een voorbehandeling te ondergaan om eventuele verontreinigingen achter te houden voordat het in het hemelwaterrioolstelsel wordt geloosd. De behandelinstallatie kan bv. uit een lamellenafscheider bestaan of een vergelijkbaar alternatief. Aan de milieuhygiënische eisen dient te worden voldaan, zodat de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet verslechtert.

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.

De definitieve uitwerking voor het plangebied dient in een latere fase in de stedenbouwkundige uitwerking vastgesteld te worden. Hierbij dient nauwkeurig gekeken te worden naar de (nieuwe) grondwaterstanden in relatie tot de beoogde maaiveldhoogtes. Dit zal in overleg met de gemeente Uithoorn en Waternet gebeuren.

5.11 Ladder van duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen met de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Dit borgt dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’.

In het kort wordt hiermee gekeken naar de vervangings- en uitbreidingsvraag, de mogelijkheden voor herstructurering of intensivering van bestaande locaties en het benutten van ruimte op locaties elders in de regio.

Om dit wettelijk vast te leggen is artikel 3.1.6 Bro per 1 oktober 2012 uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst luidt als volgt:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die,

gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

In het moederplan “Legmeer-west” is al rekening gehouden met de invulling van het gebied met woningen. Ook in de provinciale omgevingsverordening is hier ruimte voor gereserveerd. Er is destijds echter wel gekozen voor een fasering met uitwerkingsbevoegdheden in verband met een mogelijke wijziging in de woningbehoefte. Tot nu toe zijn de voorgaande fases gerealiseerd en/of verkocht en verhuurd. Er kan daarom worden gestart met de volgende fase. Deze uitbreiding voorziet in een actuele regionale behoefte en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet derhalve aan de ladder duurzame verstedelijking.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Voor het bestemmingsplan 'Legmeer-West De Toekomst, fase 3' is het bestemmingsplan 'Legmeer West' de richtlijn geweest.

Het juridische deel van het uitwerkingsplan bestaat 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 6.4 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Bestemmingsregels

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.

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 Tuin (T)

De bestemming “Tuin” is op gronden van de woningen gelegd. Meestal is de bestemming tuin aan de voorzijde van de woningen gelegen. Op deze gronden mogen geen bijgebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten zijn wel toegestaan voor de voorgevel.

Artikel 5 Verkeer (V)

De gronden bestemd voor “verkeer” zijn bedoeld voor het doorgaande verkeer 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 6 Wonen (W)

Alle woningen en achterliggende gronden zijn als wonen bestemd. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 2/3 van het buiten het bouwvlak gelegen erf tot een maximum van 14 m².

Beroepsuitoefening aan huis

In de woonbestemming is de mogelijkheid, als recht, opgenomen om een vrij beroep uit te oefenen. De woonbestemming dient hierbij uitgangspunt te blijven. Het aantal vierkante meters dat wordt gebruikt om het beroep uit te oefenen is daarom gemaximeerd.

Daar waar op de verbeelding een aanduiding is gelegd op de woonblokken, zijn woningen toegestaan die passen binnen de betreffende aanduiding, zoals geregeld in de planregels.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

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.

Algemene bouwregels (artikel 8)

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.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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.

Overgangsregels (artikel 11)

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. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig met een omgevingsvergunning afgeweken worden om de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10% te vergroten. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 12)

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

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 een projectontwikkelaar. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. De gemeente heeft gekozen om per situatie te beoordelen hoe de wijze van betrokkenheid vorm krijgt. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan “Legmeer-West”, waarin ‘Legmeer-West De Toekomst, fase 3’ opgenomen is als een uitwerking, was inspraak geboden. Een inloopavond heeft plaatsgevonden om belangstellenden op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen van Legmeer-West. Gezien onderhavig plan een uitwerking is van het moeder plan, wat op ondergeschikte wijze afwijkt ten opzichte van het stedenbouwkundig plan, is ervoor gekozen om hiervoor geen aparte inspraakprocedure te houden.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen bij de raad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan 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.