





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54 811 554

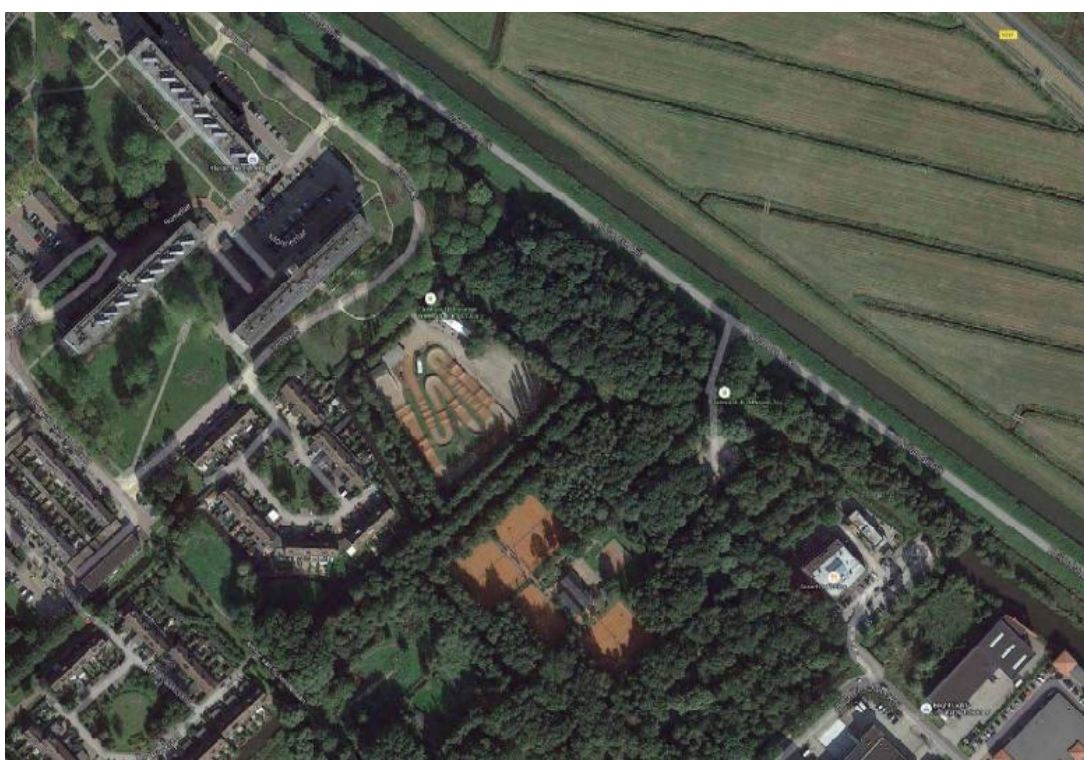
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Ruimtelijke en functionele opbouw	5
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Regionaal beleid	12
4.4	Gemeentelijk beleid	13
<b>5.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>16</b>
5.1	Inleiding	16
5.2	Archeologie	16
5.3	Bedrijf en milieuzonering	17
5.4	Bodemkwaliteit	18
5.5	Externe veiligheid	18
5.6	Flora en fauna	20
5.7	Geluid	23
5.8	Luchtkwaliteit	23
5.9	Luchtvaart	24
5.10	Water	26
5.11	Ladder van duurzame verstedelijking	31
<b>6.</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>36</b>
6.1	Verbeelding	36
6.2	Planregels	36
6.3	Bestemmingsregels	36
6.4	Algemene regels	38
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39



## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

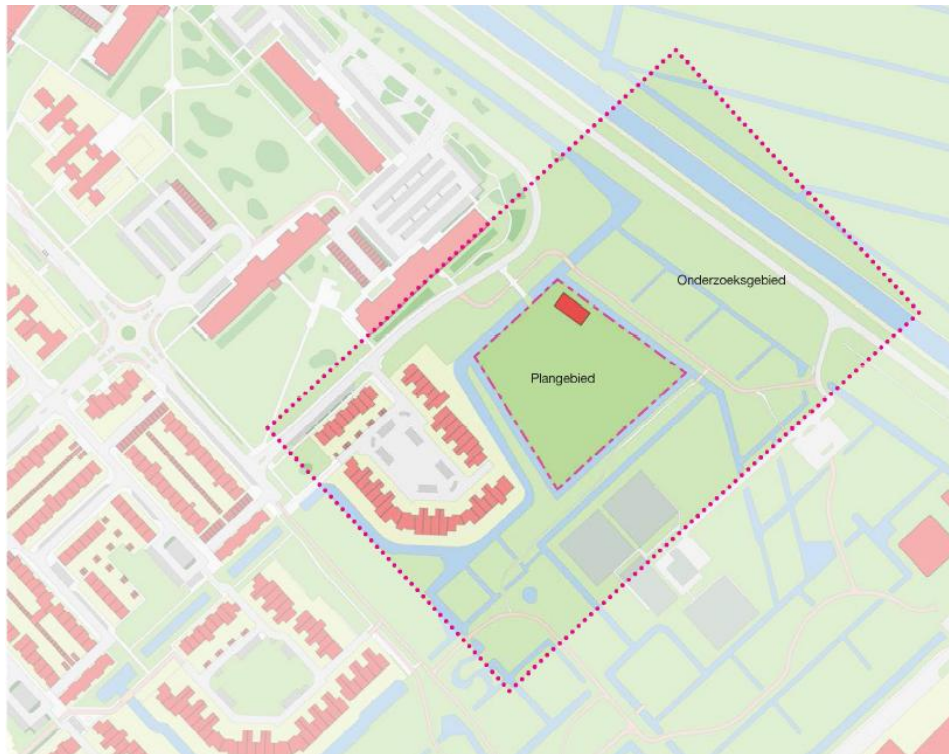
Aan de rand van het Libellebos is een BMX-terrein gelegen met bijbehorend clubhuis. Deze activiteiten verhuizen naar elders. Op de vrijgekomen gronden worden circa 35 woningen gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen. De gronden hebben de bestemming Sport-1. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. Met een bestemmingsplan dient het gebied voorzien te worden van passende bestemmingen.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

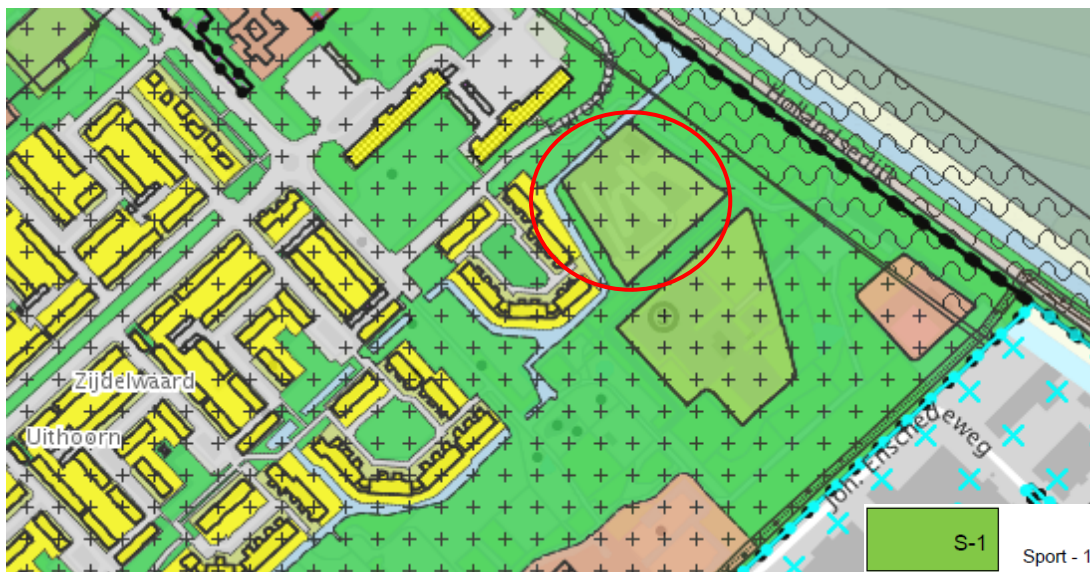
Het plangebied bevindt zich aan de noordoostelijke rand van de bebouwde kom van de kern Uithoorn. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Europarei met daarachter de Hollandsche Dijk en het open veenweidegebied in de gemeente Amstelveen. Aan de oostzijde loopt de plangrens langs het Libellebos met daarin gelegen de tennisvelden van de tennisclub Uithoorn. Aan de zuid- en westzijde is de wijk Zijdelwaard gelegen. De woonbebouwing in de wijk Zijdelwaard bestaat aan de westzijde van het plangebied uit hoogbouw. Aan de zuidzijde zijn woningen de vorm van rijtjeswoningen gelegen.



Afbeelding 2 Plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Zijdelwaard, vastgesteld op 21 oktober 2010. De gronden hebben de bestemming Sport-1. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemde bestemmingsplan voor dit plangebied vervangen.



Afbeelding 3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd

## 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 het plangebied 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

Het plangebied is op dit moment in gebruik als BMX-terrein. Het terrein bestaat uit een heuvelige baan van zand waarbij met een fietscross over het terrein wordt gereden en een bijbehorend clubhuis.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonwijk Zijdelwaard/Europarei. De woonwijk is de tweede ontwikkeling binnen de gemeente na de Tweede Wereldoorlog. Vanaf het begin was het uitgangspunt om Zijdelwaard een eigen karakter mee te geven, waarbij wel wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten die ook gelden voor Thamerdal. De hoogbouw van Europarei in de wijk is erg bepalend voor het silhouet van Uithoorn vanuit de Amstelveense zijde. Door de toenemende druk op de woningmarkt werd in 1965 besloten tot de bouw van 9 flats met 11 bouwlagen. Vanaf begin 2000 zijn de gemeente en de woningbouwcorporatie samen bezig de Europarei te verbeteren door een herstructurering uit te voeren.

De wijk Zijdelwaard is gelegen in het oosten van de droogmakerij in de Legmeerpolder en ten noorden van het slagenlandschap. De wijk heeft een ruimtelijke opbouw die wordt getypeerd door terugkerende elementen. Het stedelijk blok en het bouwblok zijn twee van de steeds terugkerende



elementen in de wijk. Bijzondere aspecten zijn het parkachtig gebied de Groen-Rode Scheg, dat centraal is gelegen in de wijk en de Biezenwaard (Libellebos), dat is gelegen tussen het industrieterrein en de woningen aan de oostkant van Zijdelwaard.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het naastgelegen Libellebos. Het Libellebos is een park van ongeveer 20 hectare groot. In het park is ruimte voor natuur en het biedt diverse faciliteiten voor sportieve en recreatieve doeleinden. Het park wordt gebruikt door de bewoners van de aangrenzende woonwijken, maar trekt ook bewoners uit de rest van Uithoorn. Het park wordt op een natuur vriendelijke wijze beheerd: de natuur kan zoveel mogelijk zijn gang gaan. Met dit beheer probeert de gemeente ruimte te creëren voor diverse soorten planten en dieren. In onderstaande figuur is een overzicht opgenomen van de functies in het park.

## Functies en beleving van het Libellebos



Afbeelding 4 Inrichting Libellebos



### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het stedenbouwkundige ontwerp gaat uit van bebouwingstructuur in een u-vormige ring met in het midden een centraal openbare hof.



Afbeelding 5 Indicatieve stedenbouwkundige schets

#### *Landschappelijke raamwerk*

Hierbij wordt uitgegaan van bestaande structuren en kwaliteiten. De bestaande groenstructuren worden behouden en doorgetrokken.

Met name de groenstructuren zijn bepalend voor de inbedding van het plan in haar groenrijke omgeving. Binnen in het hof komt een park en aan beide zijden van de entreeweg, die aansluit op de buurt Europarei, komt een groene aankleding met diverse vormen van groen en waterpartijen.

De omliggende paden worden behouden en de bestaande weg de Europarei wordt doorgetrokken. Door het behoud van de paden is er een functionele verbinding van het plan met de omgeving in de vorm van langzaam verkeersroutes. In de indicatieve stedenbouwkundige schets is nu nog één ontsluitingsweg opgenomen. Uit het oogpunt van veiligheid komt er een tweede ontsluitingsweg bij. Beide ontsluitingen worden voorzien over het water aan de noord/westzijde, waarbij de tweede ontsluiting evenwijdig aan de eerste ontsluiting komt te liggen.

De nieuwe woningen worden omringd door groen, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en biedt ruimte voor ontspanning en recreatie.

### *Wonen*

In dit groene raamwerk is ruimte voor maximaal 35 woningen. Deze woningen kunnen bestaan uit aaneengeschakelde-, twee-onder-een-kap-, en vrijstaande woningen. De woningen zijn met hun voorgevel georiënteerd op het centrale hof.

Het plan voornemen is om kubuswoningen te realiseren. De kubuswoningen worden uitgevoerd in twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Echter moet het plan aansluiten bij de wensen van de consument. Hierdoor is gekozen om in het plan drie ruime bouwvlakken op te nemen, waarbinnen verschillende typen woningen mogelijk zijn. Door het opnemen van het ruime bouwvlak is het ook mogelijk om met de woningen te schuiven. Daarnaast maken de regels het tevens mogelijk dat woningen met een kap te realiseren zijn. Wel is in de regels vastgelegd wat het maximaal aantal te realiseren woningen is en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn.

### *Parkeerbalans*

Binnen de gemeente wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats voor eengezinswoningen gehanteerd. Binnen het plan worden 35 nieuwe woningen gerealiseerd, waardoor voor het plan het volgende aantal parkeerplaatsen nodig is.

35 eengezinswoningen	X 1,7 =	52,7
Totaal aantal parkeerplaatsen nodig		52,7

Het plan voorziet in 60 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de norm. De twee-onder-één-kap woningen en de eventuele vrijstaande woningen hebben één parkeerplaats op eigen erf. De andere parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gesitueerd rondom het openbare hof.

## 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.

### *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 de verordening van 15 januari 2016. 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).

### **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. Vanuit de verordening is gesteld dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe



woningbouw in het landelijk gebied. Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) of onder voorwaarden binnen het landelijk gebied. In artikel 9 van de verordening is BBG als volgt omschreven:

*Als bestaand bebouwd gebied wordt gezien de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.*

Op basis van deze definitie ligt het plangebied voor het grootste gedeelte niet binnen BBG. Zonder nadere onderbouwing en afstemming met de provincie over de nut en noodzaak is nieuwe woningbouw op deze locatie niet toegestaan. Deze onderbouwing volgt hieronder in de beantwoording van vier vragen. Daarnaast is een verdere onderbouwing gegeven in hoofdstuk 5.11 Ladder van duurzame verstedelijking.

**1. Past het plan in de kwantitatieve regionale woningbehoefte?**

Ja, in lijn met de regionale beleidsnotitie *De roltrap in beweging: Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014* heeft de Stadsregio nog een bouwopgave van 150.000 woningen tot 2030. Later is de bouwopgave voor de regio Amstelland-Meerlanden voor de jaren 2015-2019 gespecificeerd naar 5700. Dat betekent dat er een grote vraag naar nieuwbouwwoningen is binnen de regio. Dit plan levert een bescheiden (maximaal 35 woningen) bijdrage aan het beantwoorden van de woningbehoefte in de regio.

**2. Past het plan in de kwantitatieve lokale woningbehoefte?**

Ja, de gemeente Uithoorn streeft ernaar ruim 1500 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode tot en met 2025. In regionaal verband heeft Uithoorn eerder aangegeven dat het in de jaren 2015-2019 528 woningen realiseert. Dit plan levert een kleine maar waardevolle bijdrage aan het behalen van deze aantallen.

**3. Voorziet het plan in een kwalitatieve vraag?**

Ja, dit plan voorziet in de vraag naar grondgebonden woningen en faciliteert hiermee met name gezinnen die een groenstedelijk woonmilieu prefereren. Daarnaast biedt het mensen de mogelijkheid om wooncarrière binnen de wijk te maken, iets dat momenteel lastig is. Ook zorgt dit plan voor woningdifferentiatie in de directe omgeving omdat het type woningen toevoegt, welke er momenteel nog weinig zijn. Er is ook vraag naar luxere koopwoningen zoals 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen, die voor doorstromers interessant zijn. Dit plan voorziet daar in.

Verder zien we in Uithoorn veel instroom van gezinnen van buiten de gemeente. De gemeente vervult binnen de regio een belangrijke functie voor binnen de regionale 'roltrap' waar jongeren in Amsterdam instromen om te studeren of werken en even later (doorgaans als de gezinsfase aanstaande is) verhuizen naar een eengezinswoning in een van de gemeenten rond Amsterdam met een aantrekkelijk milieu voor gezinnen. Uithoorn vervult daarin een belangrijke functie voor jonge en middelbare gezinnen, vaak hoog opgeleid en met een midden of hoog inkomen. Een woonwijk met eengezinswoningen is populair bij gezinnen met kinderen. Hoe groter het inkomen van een gezin met kinderen, hoe meer de voorkeur verschuift naar 'ruim wonen', zoals het aanbod van dit plan. Van de

gezinnen met een hoog inkomen geeft 24% de voorkeur aan dit woonmilieu. Het wonen in een rustig stedelijke omgeving is het meest genoemd, 22% geeft hier de voorkeur aan. Het is ook een milieu dat bij alle leeftijdsgroepen, inkomens en gezinsvormen aanspreekt.

4. *Zijn er binnenstedelijke mogelijkheden voor realisatie van het plan?*

De locatie grenst direct aan de woonwijk Zijdelwaard en heeft momenteel een sportfunctie. Daarmee heeft het al verschillende aspecten van een binnenstedelijke locatie. De unieke ligging van de locatie geeft de unieke mogelijkheid dit woonmilieu te creëren: een groen woonmilieu binnen een stedelijke context. Vergelijkbare locaties zien we binnen Uithoorn niet terug. Een ander locatie-gebonden argument is de maatschappelijke wens van de hier gevestigde sportvereniging om te verhuizen naar een locatie waar ze haar activiteiten kan concentreren. Daardoor komt de locatie vrij voor woningbouw als ideale oplossing om de verhuizing te bekostigen.

Ook binnen de regio zien we geen alternatieve locaties die dezelfde kwaliteiten en aspecten samenbrengen om dit woningbouwproject mogelijk te maken. De unieke combinatie van kwaliteiten en aspecten zijn terug te voeren op het volgende: enerzijds het groene woonmilieu in een stedelijke context en anderzijds de locatie als onderdeel van de wijk Zijdelwaard. We willen dit woningbouwplan graag in Uithoorn en binnen de wijk Zijdelwaard ontwikkelen, omdat de beoogde type woningen inwoners van Zijdelwaard (en vanuit breder perspectief ook de rest van Uithoorn) in staat stelt om een wooncarrière binnen de wijk door te maken. Op deze manier faciliteren we inwoners van Uithoorn die de wens hebben om groter te gaan wonen, maar graag in de directe omgeving blijven wonen. Dit type woningen zien we namelijk slechts beperkt terug in de omgeving. Op alternatieve locaties in de regio kunnen we geen beroep doen op deze combinatie van ligging en aanbod.

## 4.3 Regionaal beleid

### *Regionale woonvisie*

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

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

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

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

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

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie*

De gemeenteraad heeft op 8 oktober 2009 een structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader, het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

### *Visie op hoofdlijnen*

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten, namelijk het tuinstedelijk/economisch gezicht en het landelijke gezicht, met daartussen een overgangszone.

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veiling-gerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.
- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

Het plangebied ligt in het tuinstedelijk, economische gezicht van Uithoorn. Tuinstedelijke woonmilieus hebben betrekking op de stedelijke en dorps uitbreidingen van vooral naoorlogse woongebieden. Kenmerkend aan tuinstedelijkheid is dat de wijken vooral bestaan uit woningen met vaak een wijk- of buurtcentrum, watersingels en groene straat profielen. Tuinstedelijkheid kent zowel laagbouw (woningen met tuin) als hoogbouw. Kenmerkend is verder het rustig wonen en de groen/blauwe sfeer. Tuinstedelijkheid is niet per definitie te vatten onder een dichtheid.

Voor het gebied Europarei, waar het plangebied in is gelegen, is de volgende specifieke opgave in de structuurvisie omschreven:

“Het resultaat van de herstructurering van de eerste zes flats evalueren en op basis daarvan de aanpak van de laatste drie flats bepalen. Streven naar verbeteren van de stedenbouwkundige relatie met de wijk Zijdelwaard.”

### *Economische visie*

Op 11 februari 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 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 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 andere het volgende opgenomen in de visie. De marktomstandigheden vragen om een zorgvuldige fasering en programmering in beperkte aantallen. De gemeente wil fasering en kwalitatieve invulling in overleg met partners vormgeven. Op het moment is er vooral markt voor huur (sociaal en middelduur) en betaalbare koopwoningen. Per project worden uitgangspunten betreffende volkshuisvesting geformuleerd, passend binnen deze woonvisie en rekening houdend met de kenmerken van de betreffende locatie.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de buurt Europarei. In Europarei wordt ingezet op vernieuwing en het doorbreken van de eenzijdigheid van het gebied. Het toevoegen van nieuwe twee-onder-één-kap en aaneengebouwde woningen in een groene setting draagt bij aan het vergroten van de verscheidenheid aan woningen in het gebied en de uitstraling van het gebied.

### *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

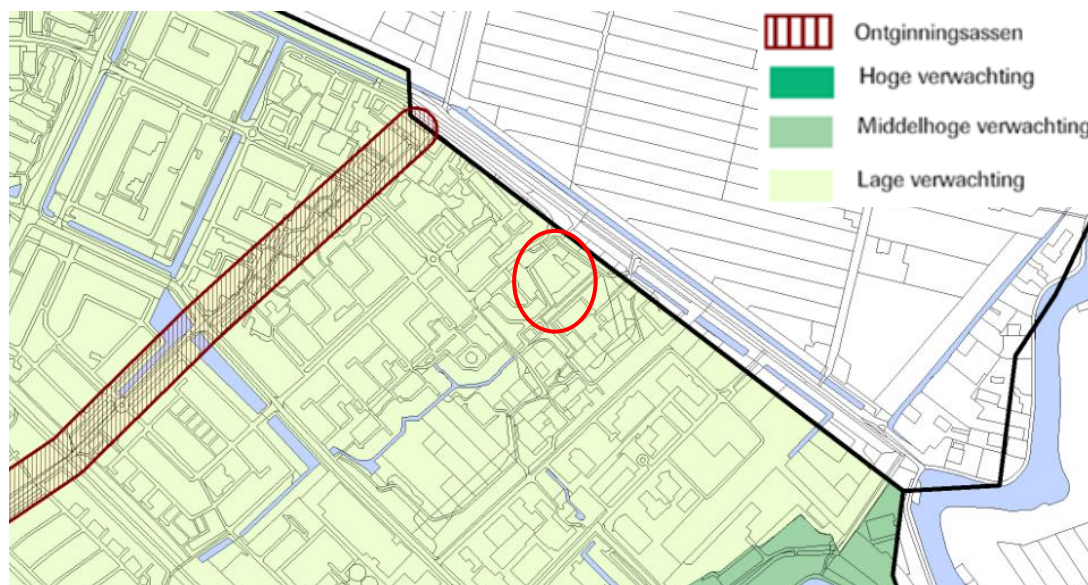
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

### 5.2 Archeologie

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 6 Uitsnede archeologische beleidskaart, met het plangebied rood omkaderd

#### *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 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 aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige woonwijk.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Ten zuiden van het plangebied liggen verspreid in het Libellebos sportvoorzieningen, waaronder een fitnessgebouw en een tennisvereniging. De tennisvereniging is het dichtste bij het plangebied gelegen en wel op circa 35 meter afstand. In de richtafstandenlijst van de VNG zijn tennisbanen met verlichting opgenomen met een milieucategorie 3.1. Dit betekent dat een richtafstand van 50 meter geadviseerd wordt. Deze afstand is op basis van de aspecten geluid en licht. Ondanks dat niet aan de richtafstand voldaan wordt hebben de tennisbanen geen negatieve gevolgen voor het plangebied. Tussen het plangebied en de tennisbanen staan volop bomen wat als een groene buffer fungeert.

Daarnaast ligt op een afstand van circa 250 meter het bedrijventerrein van Uithoorn. Ook het bedrijventerrein heeft geen negatieve invloed op het plangebied. Het bedrijventerrein heeft een inwaartse zonering. Dit betekent dat de toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein berekend zijn vanaf de omliggende gevoelige functies, zoals woningen. In het gebied tussen het plangebied en het bedrijventerrein zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen zijn het uitgangspunt geweest voor de milieuzonering op het bedrijventerrein. De dichtstbijzijnde gelegen bedrijven heb zodoende geen negatieve invloed op het plangebied.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen andere bedrijven gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

## 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 november-december 2015 een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen. Plaatselijk is de bovengrond licht verhoogd met PAK en som PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met nikkel en xylenen.

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 bestemmingswijziging en herontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

### *Conclusie*

Het bodemonderzoek levert geen beperkingen op voor het planvoornemen.

## 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

---

<sup>1</sup> Aeres milieuv B.V., Verkennend bodemonderzoek Europarei 3te Uithoorn (BMX-terrein), 11-12-2015, Projectnr AM15366



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 m<sup>2</sup> 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<sup>-6</sup> 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.

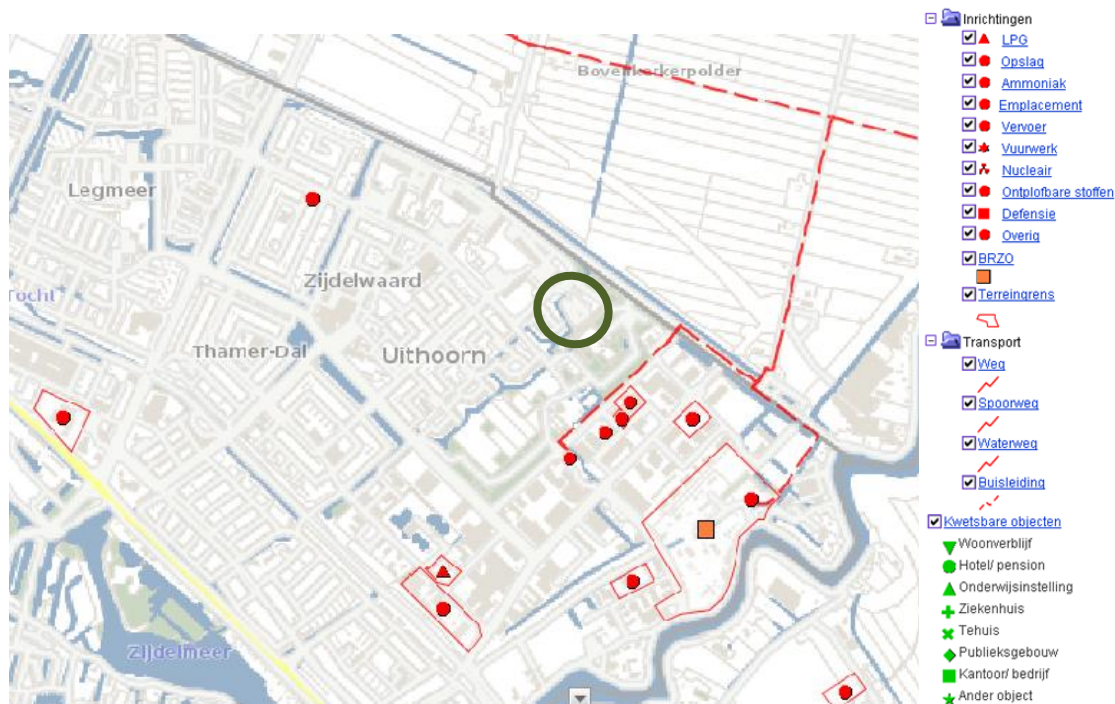
#### **Inrichtingen**

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

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat in de omgeving van het plangebied een aantal risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.

#### **Transport over de weg**

Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen een 10<sup>-6</sup> risicocontour heeft.



Afbeelding 7 Uitsnede risicokaart externe veiligheid, met het plangebied groen omkaderd

### 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 spoor

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

### Transport per Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat op ongeveer 250 meter ten zuiden van het plangebied een hoge druk aardgasleiding (W-529-02-KR-003) van de gasunie aanwezig is. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleiding, waardoor een groepsrisico berekening niet noodzakelijk is. Verder liggen in of in de nabijheid van het plangebied geen buisleiding die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

## 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 dier- en plantsoorten 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<sup>2</sup> heeft Elsken Ecologie in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn of zijn te verwachten.

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en of groeiplaatsen van beschermde planten aangetroffen noch mogen deze op basis van de fysieke eigenschappen van het plangebied worden verwacht. Wel biedt het plangebied nestgelegenheid voor algemene soorten broedvogels. Deze mogen tijdens het broeden en/of het broedseizoen, van februari t/m september, niet worden verstoord. Buiten het broedseizoen is er geen bezwaar op het verwijderen van de groenstructuren.

Ook biedt het een leefgebied voor algemene soorten amfibieën. Met name als winterverblijf in de vorm van de (stenen) rommelhoekjes die op het terrein aanwezig zijn. Voor alle soorten fauna geldt de zorgplicht. Om hier invulling aan te geven in het geval van plangebied moeten voor aanvang van ruimtelijke ingrepen de eventueel aanwezige amfibieën worden weggevangen en worden overgezet naar geschikt alternatief biotoop. Dit dient te worden gedaan door een erkend ecooloog met kennis van de biotoopeisen van alle eventueel aan te treffen soorten amfibieën.

Het plangebied ligt niet in of binnen de invloedssfeer van de Ecologische hoofdstructuur en/of een Natura-2000 gebied. Vanuit de verschillende wetgevingen omtrent gebiedsbescherming is derhalve geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen. In het geval er twijfel bestaat of er dieren

---

<sup>2</sup> Elsken Ecologie, Quickscan BMX-terrein Uithoorn, 11-12-2015



worden aangetroffen en/of verwond tijdens de ruimtelijke ingrepen dient er contact te worden opgenomen met een ecooloog.

## 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.

### *Akoestisch onderzoek*

Door K+ Adviesgroep BV<sup>3</sup> is in december 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen ten gevolge van de Hollandse Dijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de niet gezoneerde weg Europarei ook beschouwd.

### *Hollandse Dijk*

De geluidbelasting ten gevolge van de Hollandse Dijk valt bij alle waarneempunten binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het bouwplan.

### *Europarei*

De geluidbelasting ten gevolge van deze niet gezoneerde weg bedraagt hoogstens 54 dB, zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Zou daaraan worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB overschreden. Het betreft de zijgevels van de woningen die het dichtst bij de Europarei zijn gelegen. De overige gevels van de woningen ondervinden een lagere geluidbelasting en zijn daarmee als geluidluw te zien. Daarom kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### *Conclusie*

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 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.

---

<sup>3</sup> K+ adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen BMX locatie aan de Europarei te Uithoorn, 4 december 2015, projectnr M15 383 401

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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 Betekende 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 circa 35 nieuwbouwwoningen niet bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

## 5.9 Luchtvaart

### *Luchthavenindelingbesluit*

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 Luchthavenindelingbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding. Onderstaande afbeelding laat beperkende gebieden vanuit het Luchthavenindelingbesluit zien.



**Afbeelding 8 kaart Luchthavenindelingbesluit en 20 Ke contour (paars: 20 KE, geel: LIB4)**

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 Luchthavenindelingbesluit (LIB). 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.

#### *Beperking gebruik i.v.m. veiligheid en geluidbelasting*

Zoals op afbeelding 8 is weergegeven is het plangebied niet gelegen binnen een contour (LIB 1 t/m 4) van het Luchthavenindelingsbesluit. Zodoende zijn er voor deze locaties in relatie tot het LIB geen beperkingen met het oog op veiligheid en geluidbelasting.

#### *Beperkingen hoogten*

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



Afbeelding 10 Uitsnede kaart met maximaal toelaatbare hoogtes



Afbeelding 9 Ligging beperkingsgebied vogelaantrekkende functies

#### *Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies*

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

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

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

is verleend. Bijgevoegde afbeelding betreft een uitsnede van bijlage 5 van het Luchthavenindelingbesluit.

### *20 Ke contour*

Naast het LIB geldt in de omgeving vanuit de Nota Ruimte een beperking op grootschalige uitleglocaties in de zogenoemde '20 Ke contour'. Dit beleid is opgenomen in de provinciale structuurvisie. De provinciale structuurvisie stelt dat binnen de 20 Ke contour geen nieuwe grootschalige nieuwbouw wordt toegestaan, buiten de bestaande bestuurlijke afspraken, zoals VINEX en VINAC. De locatie ligt binnen deze 20 Ke contour. Er is hier echter geen sprake van een grootschalige ontwikkeling (maximaal 35 woningen). De conclusie is dat deze contour daarom geen belemmering oplevert voor de geplande woningbouw.

### *Conclusie*

Op het gebied van de luchtvaart zijn er geen belemmeringen.

## 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 2016-2021**

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

#### *Thema's*

- **Waterveiligheid**  
 Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- **Voldoende water**  
 Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- **Schoon water**  
 Het bepalende reguleringkader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- **Waterketen (voorheen de term afvalwater)**  
 Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.
- **Op en om het water**  
 Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

Naast de bovenstaande doelen richt het AGV zich ook op een intensieve samenwerking met gemeenten, provincie, het Rijk en de waterschappen, burgers, bedrijfsleven en de landbouw- en

agrarische sector. Daarnaast wordt ook op internationaal niveau samenwerking gezocht om onder andere te komen tot innovatie oplossingen.

### **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 rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een riool-waterzuiveringsinstallatie

(RWZI) aanwezig. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het overstorten vanuit het riool te beperken.

### *Watertoets*

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”.

Door Aeres Milieu B.V. is een waterparagraaf<sup>4</sup> opgesteld. De 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. Aan de milieu hygiënische voorwaarden kan worden voldaan.

Voor zover bekend, worden de woningen niet voorzien van een kruipruimte. Het grondwaterpeil binnen het plangebied is niet overal en altijd op 0,9 meter beneden maaiveld te garanderen. Momenteel is geen grondwaterlast bekend binnen het plangebied. Door een vloerpeil van enkele decimeters boven het maaiveld aan te houden, wordt overal voldaan aan de grondwaternorm van 0,5 meter onder maaiveld voor kruipruimteloos bouwen.

Binnen de onderzoekslocatie zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw binnen het plangebied wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via het aan te leggen gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater zal via een transportriool en een pompemaal naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) in Uithoorn worden getransporteerd om te worden gezuiverd.

Afhankelijk van de planvoornemen neemt het verhard oppervlak toe met circa 2.466 m<sup>2</sup> tot maximaal 3.140 m<sup>2</sup>. De compensatie zal nabij het plangebied aangelegd worden door middel van verbreding van de A-watergang. Hiervoor dient een watervergunning aangevraagd te worden bij Waternet. De uiteindelijke tekening (oppervlak en dwarsprofiel) dient hiertoe aangeleverd te worden ter beoordeling. De watergang heeft geen vaarfunctie en door de realisatie van een gelijkaardig talud zoals de huidige oever (1:1,5) is geen negatieve invloed te verwachten. Het nieuwe onderwaterprofiel en de oevers dienen voldoende stabiel te zijn en op reguliere wijze onderhouden te kunnen worden om te voldoen aan de (onderhouds)artikelen in de Keur.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat 563 m<sup>2</sup> bijkomend oppervlaktewater gegraven wordt. In de huidige plantekening is circa 1300 m<sup>2</sup> oppervlaktewater ingetekend. Hierbij valt dan wel het fiets/voetpad en het gasverdeelstation in de toekomstige watergang. Door 563 m<sup>2</sup> bijkomend water te graven, wordt al voldaan aan de compensatie eis van het waterschap (bijna 17%) voor de maximale uitbreiding van ca. 3.140 m<sup>2</sup>. Door de bijkomende waterberging wordt waterneutraal ontwikkeld.

---

<sup>4</sup> Aeres Milieu B.V., Waterparagraaf BMX-terrein Uithoorn, 12 januari 2016, projectnr. AM 15366

In de toekomstige situatie zal het hemelwater afgekoppeld worden op het omliggende watersysteem. In een verdere uitwerking is aandacht noodzakelijk voor de dimensies van de afvoersystemen zoals de afvoer door de watergangen of de bijhorende duikers. Door de bijkomende waterberging wordt waterneutraal ontwikkeld.

Voor de vervuilde oppervlakken (wegen etc.) is een zuiverende voorziening geadviseerd voordat het water verder afgevoerd wordt. Hierbij kan gedacht worden aan een bodempassage in de berm of de aanleg van first flush kolken. Hierdoor wordt schoon hemelwater niet afgevoerd via het rioolstelsel. Geadviseerd wordt het toekomstige watersysteem gedetailleerder uit te werken samen met het basisrioleringsplan in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Uithoorn en Waternet). Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, ligging riolering,...). Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient de berging herberekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het Waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan het plan gesteld worden. Zonder ontheffing op deze Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) aangegeven. Een schriftelijk verzoek tot een watervergunning dient te worden gericht aan Waternet, afdeling Planadvies & vergunning.

## 5.11 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening 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 ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

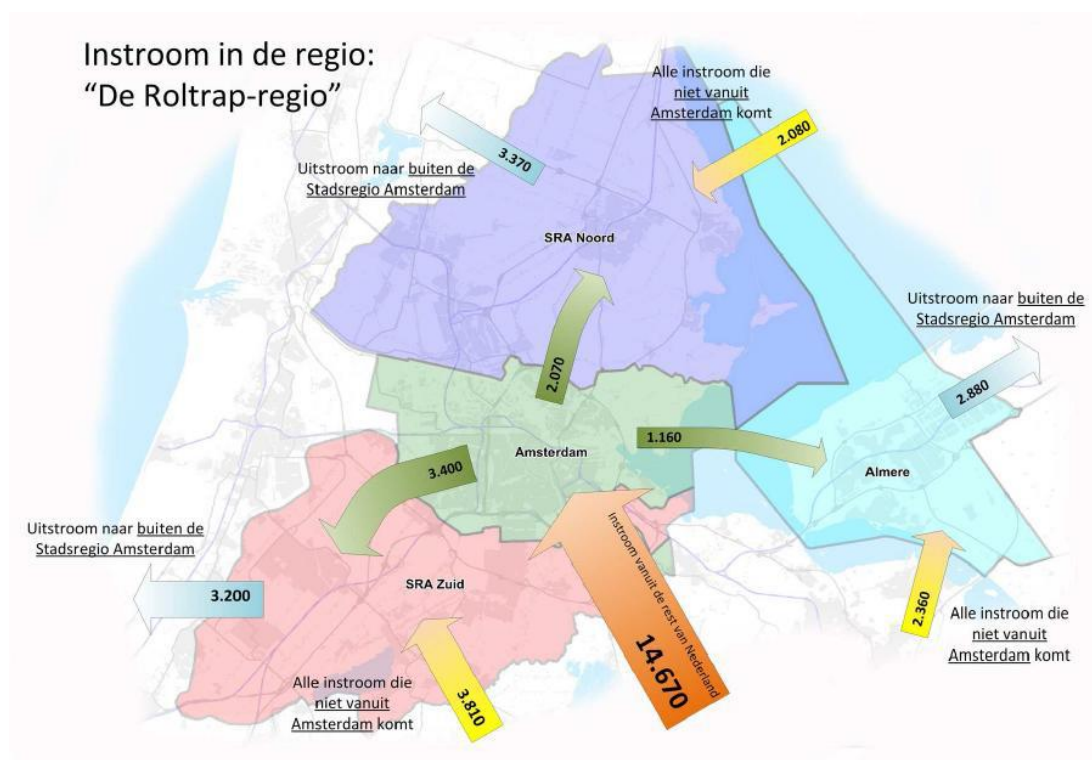
De bouw van woningen op de BMX-locatie sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Onderstaand wordt hierop nader ingegaan aan de hand van de treden van de ladder.

### **Trede 1: De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.**

#### *Beleidsmatige onderbouwing*

Binnen de regio wordt gestreefd naar een aantrekkelijk leef- en werkklimaat, van internationaal concurrerende kwaliteit. Dat vraagt om een toegankelijke woningmarkt met een grote diversiteit

aan woonmilieus en woningtypen. De samenhang binnen de regionale woningmarkt wordt voor een belangrijk deel bepaald door de werking van de zogenaamde ‘roltrap’ (zie onderstaand figuur).



**Afbeelding 11 De Roltrap-regio. Bron: Uitvoeringsprogramma Economie en Regionale Woningmarkt 2014**

Het functioneren van de regio als roltrap kan geïllustreerd worden door het feit dat Amsterdam alleen in de groep 15-35 jarigen een positief migratiesaldo kent. Deze groep verzorgt voor het grootste deel de instroom in de stad. Uitstroom vindt vooral plaats door meerpersoonshuishoudens (al dan niet met kind) in de leeftijdscategorie 30-50. Een aanzienlijk deel van de huishoudens die uit Amsterdam vertrekken (40%) verhuist naar een gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam of naar Almere. Voor de Metropoolregio als geheel is dit aandeel 50%. Uit de cijfers blijkt dat de top-10 gemeenten die voor de instroom zorgen in Amsterdam allemaal buiten de Metropoolregio liggen. Dit zijn bijvoorbeeld Groningen, Utrecht en Rotterdam. De top-10 gemeenten waar Amsterdammers naar toe vertrekken liggen juist allemaal binnen de Metropoolregio, waaronder Uithoorn.

De behoefteeraming voor woningen die is gedaan voor de Roltrap-regio wijst uit dat er sprake is een actuele regionale behoefte aan nieuwe woningen. De woningbehoefte in de regio blijft volgens de behoefteeramingen stijgen. Rijksonderzoek toont aan dat er tot 2040 in de metropoolregio nog tot wel 300.000 woningen bijgebouwd zouden moeten worden, willen we als regio de autonome groei kunnen accommoderen en de economische groeiambities waar kunnen maken. Het grootste deel van deze woningbehoefte (113.000, 42%) concentreert zich in de periode 2010 – 2019. Voor de Stadsregio gaat het om een opgave van 90.000 woningen in de periode 2010 – 2019. Dat zijn er gemiddeld 9.000 per jaar. Volgens de regionale beleidsnotitie De roltrap in beweging: Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014 heeft de Stadsregio nog een bouwopgave van 150.000 woningen tot 2030. Later is de bouwopgave voor de regio Amstelland-Meerlanden voor de jaren 2015-2019 gespecificeerd naar 5700. Dat betekent dat er een grote vraag naar nieuwbouwwoningen is binnen de regio.



In kwalitatieve zin is er een actuele regionale behoefte aan een goede match tussen vraag en aanbod in verschillende typen woningen. Door de crisis en de structurele problemen op de woningmarkt dreigt de mismatch tussen vraag en aanbod alleen maar groter te worden en stagneert de instroom en de doorstroom. Ook de wooncarrière die bewoners binnen hun eigen gemeente of subregio willen maken, van starter, via gezin tot zelfstandige woning voor senior, staat onder druk.

Wanneer nieuwe woningen in Uithoorn ook passen binnen de kwalitatieve behoefte is er pas echt sprake van een goede invulling van de actuele regionale behoefte. Een goed functionerend roltrapmechanisme is hierbij het uitgangspunt. Een woonwijk met eengezinswoningen is populair bij gezinnen met kinderen, met name bij de lagere inkomens (33%). Hoe groter het inkomen van een gezin met kinderen, hoe meer de voorkeur verschuift naar 'ruim wonen', zoals het aanbod van dit plan. Van de gezinnen met een hoog inkomen geeft 24% de voorkeur aan dit woonmilieu. Het wonen in een rustig stedelijke omgeving is het meest genoemd, 22% geeft hier de voorkeur aan. Het is ook een milieu dat bij alle leeftijdsgroepen, inkomens en gezinsvormen aanspreekt.

*(Bronnen: Uitvoeringsprogramma 2014, Economie en Regionale Woningmarkt; Rapportage wonen in de regio Amsterdam (WIRA) 2013 deel 3).*

Uithoorn heeft een duidelijke bovenlokale functie. In Uithoorn staan veel betaalbare eengezinskoopwoningen, een gewild en schaars product in de regio. We zien hier dan ook veel instroom van gezinnen van buiten. Ook in de sociale huur vervult Uithoorn een regionale functie. Daarbij gaat het vaker om startende huishoudens. Tegelijkertijd vervult de regio een belangrijke functie voor Uithoorn, met name waar het gaat om meer stedelijke of luxe woonmilieus. Uithoornaars oriënteren zich dan ook breed: ook buiten de wijk en buiten de gemeente. Dit typeert de functie van Uithoorn op de regionale 'roltrap' waar jongeren in Amsterdam instromen om te studeren of werken en even later (doorgaans als de gezinsfase aanstaande is) verhuizen naar een eengezinswoning in een van de gemeenten rond Amsterdam met een aantrekkelijk milieu voor gezinnen. Uithoorn vervult daarin een belangrijke functie voor jonge en middelbare gezinnen, vaak hoog opgeleid en met een midden of hoog inkomen. *(Bron: Woonvisie Uithoorn).*

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 35 nieuwe eengezinswoningen mogelijk gemaakt. Het grootste gedeelte hiervan zijn rijwoningen voor de huur- en koopmarkt. Daarnaast wordt ruimte geboden voor enkele twee-onder-één-kapwoningen en maximaal 4 vrijstaande woningen. De woningen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en past ook binnen het beleid zoals beschreven in de Woonvisie Uithoorn en het regionale "Uitvoeringsprogramma Economie en Regionale Woningmarkt 2014". De gemeente Uithoorn heeft de ambitie om ruim 1500 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode tot en met 2025. In regionaal verband heeft Uithoorn eerder aangegeven dat het in de jaren 2015-2019 528 woningen realiseert. Dit plan levert een kleine maar waardevolle bijdrage aan het behalen van deze aantallen.

#### *Marktgerichte onderbouwing*

De ontwikkelaar is al geruime tijd op meerdere locaties actief in Uithoorn. Naast de verkenning van de actuele regionale behoefte hebben zij op lokaal gebied marktonderzoek verricht naar de verkoopbaarheid van woningen in kwantitatief en kwalitatief opzicht.

Vanwege onze meerjarige focus op Uithoorn heeft de ontwikkelaar een goed beeld kunnen vormen van de woningbehoefte in de gemeente. Daarnaast zijn er reeds een aantal gesprekken gevoerd met mensen die interesse hebben in het woningbouwplan op de BMX-locatie. De ligging aan het Libellebos in combinatie met de ambitie van het plan is uniek en hoogwaardig ten opzichte van

andere nieuwbouwplannen. De BMX-locatie spreekt een doelgroep aan die kiest voor wonen in een stedelijke omgeving, grenzend aan het groen. De huidige planopzet gaat uit van het creëren van een woonomgeving waarin alle woningen grenzen aan het water en een directe connectie hebben met het groen. Tegelijkertijd wordt de aansluiting gezocht op de aangrenzende stedelijke structuur van de wijk Zijdelwaard.

Binnen het plan is ruimte voor een mix van rijwoningen met luxe kopwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Hiermee ontstaat niet alleen de door kopers gewenste variatie in woningtypen maar ontstaat er ook een variërend gevelbeeld. Dit resulteert in een hoge beeldkwaliteit. Om de woonconsument meer invloed te laten uitoefenen op zijn/haar toekomstige woning wordt het project middels co-creatie met de potentiële bewoners ontwikkeld. De ambitie voor het plan is om eengezinswoningen met concurrerende prijzen (vanaf circa €249.000,-) te realiseren. De riantere eengezinswoningen en twee-onder-een-kapwoningen bedienen een hoger segment en zijn nog steeds marktconform voor de regio. De woningen worden geprijsd in een bandbreedte van tussen de €345.000,- en €400.000,-.

(Bron: Stedenbouwkundig plan Van Wijnen Europarei 3)

#### **Conclusie trede 1**

Het aanbod van de type woningen en de omvang van het aanbod in het plan voor de BMX-locatie sluiten goed aan op de actuele regionale woonbehoefte voor eengezinswoningen in het midden en hogere segment. Het plan draagt daarom zowel een kwantitatieve als kwalitatieve bijdrage op regionaal én lokaal niveau.

#### ***Trede 2: Als uit trede 1 blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, kan dan binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien?***

Zoals bij trede 1 is beschreven bestaat er een actuele regionale behoefte aan woningbouw. De locatie waar woningbouw plaats gaat vinden, is een gebied dat in de provinciaal ruimtelijke verordening niet aangewezen is als bestaand stedelijk gebied. Echter is hier woningbouw wel gewenst.

De locatie grenst direct aan de woonwijk Zijdelwaard en heeft momenteel een sportfunctie. Ten zuiden van het plangebied is het bedrijventerrein van Uithoorn gelegen, waardoor het plangebied op geen enkele wijze aansluit op andere gebieden die aangewezen zijn als landelijk gebied. Ook de aansluiting met het landelijk gebied van Amstelveen is niet aanwezig door de ligging van de wegen Hollandse Dijk en de N201. Daarmee heeft het plangebied al verschillende aspecten van een binnenstedelijke locatie. Het stedenbouwkundige ontwerp gaat uit van bebouwingstructuur in een U-vormige ring met in het midden een centraal openbare hof. Hierbij wordt uitgegaan van bestaande structuren en kwaliteiten. De bestaande groenstructuren worden behouden en doorgetrokken. De nieuwe woningen worden omringd door groen, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en biedt ruimte voor ontspanning en recreatie.

Daarbij is het plangebied gelegen aan de rand van de buurt Europarei. In Europarei wordt ingezet op vernieuwing en het doorbreken van de eenzijdigheid van het gebied. Het toevoegen van nieuwe twee-onder-één-kap en aaneengebouwde woningen in een groene setting draagt bij aan het vergroten van de verscheidenheid aan woningen in het gebied en de uitstraling van het gebied.

Vergelijkbare unieke locaties zien we binnen Uithoorn niet terug. Een ander locatiegebonden argument is de maatschappelijke wens van de hier gevestigde sportvereniging om te verhuizen naar een locatie waar ze haar activiteiten kan concentreren. Daardoor komt de locatie. Door hier woningbouw te realiseren kan de verhuizing bekostigd worden.

### **Conclusie trede 2**

De woningbouwlocatie wordt gerealiseerd in een gebied dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Doordat het gebied omsloten wordt door gebieden binnen het bestaand stedelijk gebied en de unieke locatie van het gebied is deze locatie geschikt voor woningbouw.

***Trede 3: Als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, is de locatie dan passend ontsloten door verschillende middelen van vervoer voor optimale inpassing en bereikbaarheid?***

In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van bestaande structuren en kwaliteiten. Zo blijven de omliggende paden behouden waardoor een functionele verbinding ontstaat tussen het plangebied en de omgeving in de vorm van langzaam verkeersroutes. Ook de bestaande wijkontsluitingsweg Europarei wordt doorgetrokken. Hiermee heeft het plangebied een goede ontsluiting. Het plangebied is tevens goed bereikbaar met het openbaarvervoer, middels een nabij gelegen bushalte aan de Arthur van Schendellaan in de wijk Zijdelwaard.

### **Conclusie trede 3**

Doordat het plangebied direct aansluit op een bestaande woonwijk wordt de locatie goed ontsloten voor alle relevante modaliteiten.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Verbeelding

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

### 6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

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*

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*

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 Water*

De watergangen in het plangebied zijn als zondanig bestemd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, zijn hier tot een hoogte van 2 meter vanaf het wateroppervlak toegestaan. Daarnaast zijn in de bestemming ‘Water’ bouwregels opgenomen voor steigers.

### *Artikel 7 Wonen*

De nieuwe woningen komen te liggen binnen de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming worden drie ruime bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. De bouwvlakken worden ruim opgenomen om zo nog speelruimte te hebben voor het toekomstige bouwplan, waardoor de woningen zo goed mogelijk kunnen aansluiten bij de wensen van de consument. Om toch enige kaders te geven is geregeld hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan, welke bouwhoogtes aangehouden dienen te worden en welke typen woningen mogelijk zijn.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen erf tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### *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.

### *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.

### *Artikel 9 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)*

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.



#### *Artikel 10 Waterstaat – Waterlopen (Dubbelbestemming)*

Het plangebied doorkruist een primaire watergang. Ter bescherming en voor beheer en onderhoud van deze primaire watergang is deze beschermingszone opgenomen als een dubbelbestemming, over de onderliggende bestemmingen.

## 6.4 Algemene regels

#### *Artikel 11 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 12 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. Daarnaast zijn regels opgenomen voor het bouwen van steigers, bruggen, dammen en duikers.

#### *Artikel 13 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 14 Algemene aanduidingsregels*

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

#### *Artikel 15 Algemene afwijkingsregels*

In de algemene afwijkingsregels kan zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden. Zo zijn algemene afwijkingsregels opgenomen met daaraan gekoppeld de nadere eisen.

#### *Artikel 16 Overige regels*

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd. Ook zijn hier bepalingen over parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

#### *Artikel 17 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 rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

#### *Artikel 18 Slotregel*

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

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan zijn drie reactie gekomen, waarvan twee van bestuurlijke instanties. De reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota Inspraak. Deze is toegevoegd in de bijlagen van de toelichting.

Naar aanleiding van de reacties is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast en heeft het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode had eenieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord in de nota zienswijzen. De nota is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Daarnaast is er één ambtelijke wijziging. Deze wijziging is tevens opgenomen in de nota zienswijzen.