

**VASTGESTELD**

# **BESTEMMINGSPLAN VOORMALIG CONNEXIONTERREIN UITHOORN**





# BESTEMMINGSPLAN VOORMALIG CONNEXXIONTERREIN UITHOORN GEMEENTE UITHOORN

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Planstatus         | <b>Vastgesteld</b>                           |
| Datum              | <b>21 - 02 - 2022</b>                        |
| Plan identificatie | <b>NL.IMRO.0451.Connexxionterrein.VG01</b>   |
| Auteur(s)          | <b>Ivo van de Weijer en Tess van Engelen</b> |



|             |     |                                                    |
|-------------|-----|----------------------------------------------------|
| Ordito b.v. | E   | <a href="mailto:info@ordito.nl">info@ordito.nl</a> |
| Postbus 94  | T   | 0161 801 022                                       |
| 5126 ZH     | I   | <a href="http://www.ordito.nl">www.ordito.nl</a>   |
| Gilze       | KVK | 54811554                                           |



## TOELICHTING



|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>2</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                 | 2         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied           | 2         |
| 1.3       | Vigerend bestemmingsplan                   | 3         |
| 1.4       | Bij het plan behorende stukken             | 3         |
| 1.5       | Leeswijzer                                 | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                  | <b>5</b>  |
| 2.1       | Ligging in groter verband                  | 5         |
| 2.2       | Historie en ruimtelijke structuur omgeving | 5         |
| 2.3       | Plangebied                                 | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                | <b>8</b>  |
| 3.1       | Stedenbouwkundige visie Kootpark-Oost      | 8         |
| 3.2       | Stedenbouwkundig plan                      | 9         |
| 3.3       | Schaduwvorming door bouwplan               | 10        |
| 3.4       | Verkeer en parkeren                        | 11        |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>                        | <b>14</b> |
| 4.1       | Rijksbeleid                                | 14        |
| 4.2       | Provinciaal beleid                         | 16        |
| 4.3       | Gemeentelijk beleid                        | 18        |
| <b>5.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                     | <b>22</b> |
| 5.1       | Inleiding                                  | 22        |
| 5.2       | Archeologie                                | 22        |
| 5.3       | Bedrijven en milieuzonering                | 23        |
| 5.4       | Bodemkwaliteit                             | 24        |
| 5.5       | Externe veiligheid                         | 27        |
| 5.6       | Geluid                                     | 29        |
| 5.7       | Luchtkwaliteit                             | 32        |
| 5.8       | Luchtvaart                                 | 33        |
| 5.9       | Natuurwetgeving                            | 35        |
| 5.10      | Water                                      | 37        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische aspecten</b>                 | <b>46</b> |
| 6.1       | Verbeelding                                | 46        |
| 6.2       | Planregels                                 | 46        |
| 6.3       | Toelichting op de bestemmingen             | 46        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>49</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid                | 49        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 49        |

**Bijlagen:**

1. Schaduwberekening
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Akoestisch onderzoek aangrenzende woningen
5. Besluit hogere waarden
6. Quicksan natuurwetgeving
7. Stikstofdepositie
8. Beknopte waterparagraaf
9. Verslag inloopavond Kootpark Oost (31 mei 2017)
10. Verslag bespreking ontwikkeling Kootpark Oost met bewoners Willem de Feschweg (12 september 2017)
11. Verslag overleg bewoners Willem de Feschweg (14 februari 2018)
12. Nota Zienswijzen

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling om op het voormalige Connexxionterrein aan de Sportlaan in Uithoorn 84 woningen te realiseren. Voor het planvoornemen wordt het bestaande kantoor en de busremise gesloopt.

Op basis van de eerste verkenningen heeft de gemeente Uithoorn laten weten medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van het gebied. Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de gemeente Uithoorn. Middels het opnemen van het stedenbouwkundig plan in de anterieure overeenkomst is het plan juridisch gewaarborgd.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

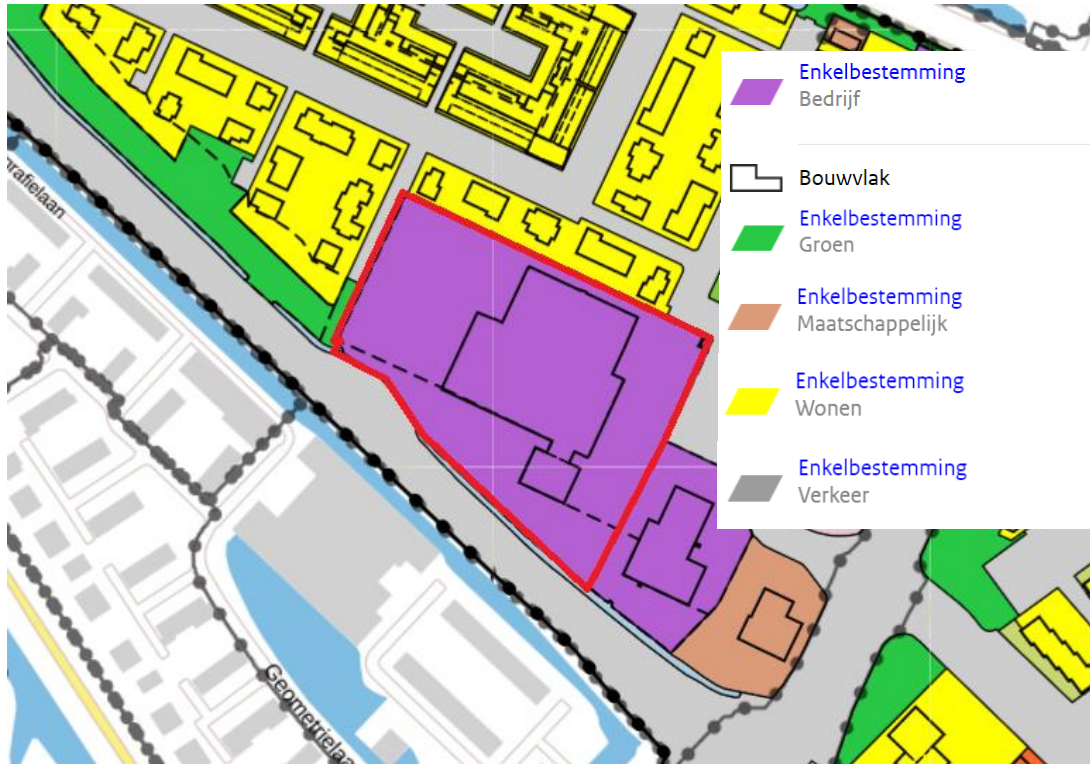
Het plangebied bevindt zich aan de Sportlaan in Uithoorn en maakt deel uit van Kootpark-Oost. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, Sectie B, nummer 7700 en heeft een oppervlakte van 18.035 m<sup>2</sup>. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen langs de Burgemeester Kootlaan en Hendrik F. Andriessenweg, aan de oostzijde grenst het plan deels aan een supermarkt, aan de zuidzijde aan de Koningin Máximaleaan en aan de westzijde aan de Willem de Feschweg.



Ligging en begrenzing (rode lijn = plangebied)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o.' (vastgesteld op 7 juli 2011) van toepassing.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o. (rode lijn = plangebied)*

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3.2', de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte 7,5' en 'maximum bouwhoogte 15 meter' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor bedrijven in categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verblijfsdoeleinden en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak en dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangeduid middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte'. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

### 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 binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de historie, ruimtelijke structuur rond het plangebied en de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstige situatie, met uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.



## 2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht. Daarna wordt de historie en ruimtelijke structuur van de omgeving toegelicht, waarna specifiek op het plangebied wordt ingegaan.

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

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

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

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten met als doel verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer in de regio.

### 2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

#### *Uithoorn*

Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 wordt het landschappelijk beeld van de omgeving bepaald door de natte veenlanden aan de randen van het open water. De nu aangrenzende polder bestond op dat moment nog niet. In die tijd is de landschappelijke basis van het plangebied gevormd door de ontginning van de 'bovenlanden'. Deze zijn ontgonnen vanaf de kleinschalige stroomruggen langs de doorgaande waterstromen. Om het land begaanbaar te maken zijn haaks op ruggen, de ontginningsassen, sloten gegraven. Dit heeft het afwisselende patroon tussen water en land tot gevolg gehad. Het zogenaamde slagenlandschap dat daardoor is ontstaan is tot op de dag van vandaag zichtbaar en wordt als zeer waardevol gezien.

In de achttiende en negentiende eeuw is de Stelling van Amsterdam aangelegd, een aaneenschakeling van forten, dijken en sluizen in het Noord-Hollandse en Utrechtse landschap ter verdediging van Amsterdam. Uithoorn maakt hier ook onderdeel van uit.

Na de komst van de spoorlijn en later de provinciale weg komt Uithoorn pas echt tot ontwikkeling met de realisatie van de wijken Thamerdal, Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk. Bij de verstedelijking van de polders zijn de patronen van de droogmakerijen leidend. De wijken hebben elk hun eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerpprincipes uit de betreffende ontwikkelingsperiodes.

Het plangebied behoort tot de wijk Kootpark. Dit is een moderne, groene woonwijk gelegen tussen de Provincialeweg en De Legmeer. Centraal in de wijk ligt een omvangrijk bouwblok met een statige uitstraling. Aan de binnenzijde bevinden zich drie hofjes die door middel van smalle straatjes toegankelijk zijn. Om het bouwblok ligt een zogenaamd villaveld met vrijstaande en geschakelde woningen. In de wijk is een contrast aangebracht tussen de besloten pleinen met eenvoudige



architectuur en de parkachtige opzet met referenties aan de architectuur van de jaren twintig en dertig. Binnen de wijk Kootpark valt het plangebied binnen Kootpark-Oost.

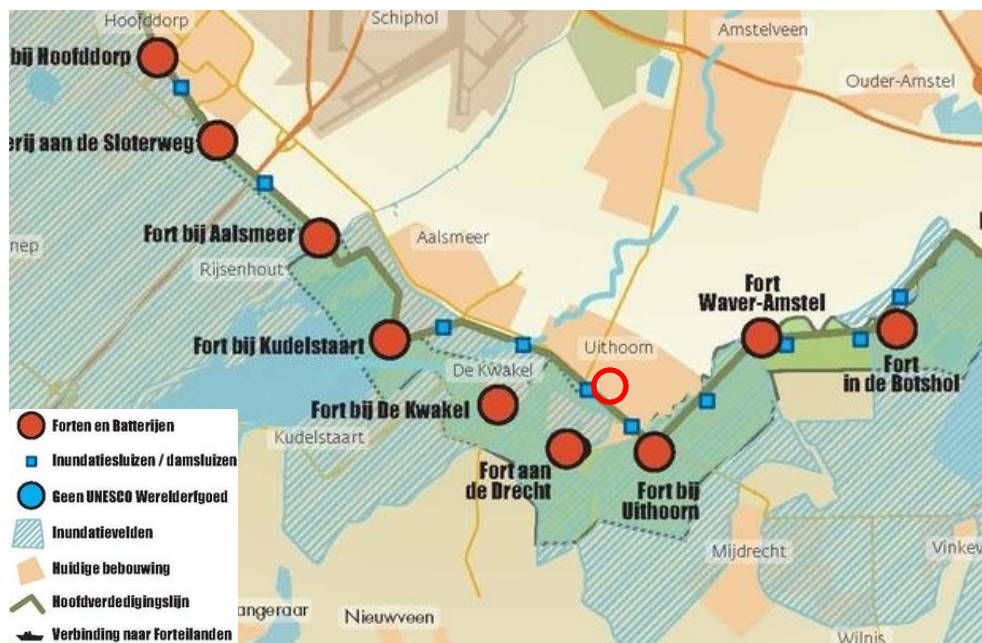


Kootpark-Oost

### Cultuurhistorie en archeologie

Tussen 1985 en 1995 heeft er een landelijk onderzoek naar monumenten plaatsgevonden, genaamd het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het doel hiervan was om per gemeente in woord en beeld waardevolle gebouwen inzichtelijk te krijgen. De waarde kan zitten in verschillende aspecten, zoals: de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de gevelindeling/bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels. Binnen de gehele gemeente zijn verschillende monumenten aangewezen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Binnen het plangebied komen geen monumenten voor op rijks-, provinciaal of gemeentelijk niveau. Daarnaast zijn binnen het plangebied door de gemeente ook geen karakteristieke panden aangewezen die een extra bescherming nodig hebben. Het plangebied ligt eveneens niet binnen de Stelling van Amsterdam.



Stelling van Amsterdam (plangebied = rood omcirkeld)

In 2010 is archeologisch beleid opgesteld, waaruit blijkt hoe de gemeente omgaat met de verschillende archeologische verwachtingswaarden. Met dit instrument kan op verantwoorde manier met het bodemarchief worden omgegaan. In paragraaf 5.2 wordt nader op archeologie en cultuurhistorie ingegaan.

## 2.3 Plangebied



*Bestaande situatie plangebied (rode lijn = plangebied)*

Het terrein werd voorheen gebruikt door de busmaatschappij Connexxion. Op het perceel is nog een loods met een oppervlakte van circa 5.200 m<sup>2</sup> en een kantoor van circa 420 m<sup>2</sup> aanwezig. De loods bestaat uit één bouwlaag met een bouwhoogte van circa 7,5 meter en heeft een platdak. Het kantoorpand bestaat uit 4 bouwlagen en kent een bouwhoogte van circa 15 meter en heeft ook een platdak. Het terrein is verder afgesloten met een hek en is bijna helemaal verhard.

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de stedenbouwkundige visie Kootpark-Oost worden toegelicht, waarna het stedenbouwkundig plan voor het plangebied wordt beschreven. Tenslotte komen de aspecten schaduwvorming, verkeer en parkeren aan bod.

#### 3.1 Stedenbouwkundige visie Kootpark-Oost

De gemeente heeft het voornemen om Kootpark-Oost te transformeren naar een prettige woon- en leefomgeving. Om de ontwikkelingen op de verschillende locaties en in verschillende jaren goed op elkaar en op de huidige woningen te laten aansluiten, heeft de gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied opgesteld. Dit zijn de voorwaarden waaraan iedere ontwikkelaar zich moet houden. Een totaalvisie dus. Er is daarbij gelet op groen in de wijk, de bouwhoogtes rondom huidige woningen, parkeergelegenheid en uitstraling. Ook is er gekeken naar de verkeersveiligheid en het sluipverkeer. Het plangebied (voormalig Connexxionterrein Uithoorn) maakt onderdeel uit van de buurt Kootpark-Oost.

##### *Bestaande en nieuwe woningen*

Een belangrijk punt van de visie is om eenheid en samenhang in de wijk te creëren. Die ontbreekt nu vaak door de losse bedrijventerreinen. Nieuwe woningen, zoals bijvoorbeeld op de Connexxionlocatie, moeten in uitstraling en bouwhoogte dan ook goed aansluiten op de huidige woningbouw. Zo wordt Kootpark-Oost echt onderdeel van woonwijk Kootpark. Ook wordt er gelet op de juiste mix tussen verschillende woonvormen. Van betaalbaar tot luxe en van (sociale) huur tot koop. Zo komen er niet alleen eengezinswoningen maar ook mogelijkheden voor senioren die overstappen naar een appartement in bijvoorbeeld De Wende (voormalige Rabobank gebouw aan de Sportlaan 10).

##### *Bouwhoogte*

Voor de hoogte van de nieuwbouw zijn er ook richtlijnen. Zo zullen er geen appartementengebouwen worden gepland op plekken die direct grenzen aan laagbouw (huizen). Hoogbouw is mogelijk naar de randen van de Koningin Máximalaan en Zijdelweg toe.

##### *Parkeren*

Bij wonen hoort parkeren. Maar de parkeerdruk in de wijk wil de gemeente niet verhogen. Daarom gebeurt parkeren zoveel mogelijk binnen het te ontwikkelen terrein. Ook daagt de gemeente de ontwikkelaars uit om parkeren uit het zicht te plaatsen. Bijvoorbeeld met groene oplossingen.

##### *Groen in de wijk*

Groen hoort bij deze nieuwe wijk. De speelplek ten noorden van het zwembad (Sportlaan 66) blijft dan ook bestaan. Aan de andere kant van het zwembad, tegenover de voormalige Rabobank komt ook een groene zone. Om de mooie groene rand langs de Koningin Máximalaan bij de wijk te betrekken, worden op de Connexxionlocatie doorkijkjes gemaakt naar dit groen.

##### *Verkeer*

Groen krijgt zelfs een functie in deze nieuwe wijk. Want wie nu de wijk inrijdt vanaf de Zijdelweg, kan makkelijk verdwalen. Het is niet overzichtelijk. Daarom gaat de hoofdweg met een bocht het Rabobankgebouw volgen. Deze weg wordt met bomen geaccentueerd. Zo wordt het een echte laan. Bij het zwembad buigt de weg naar links. Hier komen ook de Sportlaan en de uitrit van de nieuwbouw op de Connexxionlocatie samen op een verkeerspleintje. Om sluipverkeer te mijden komt er vanuit de nieuwe Connexxionwijk geen directe doorgang naar de Willem de Feschweg of de Koningin Máximalaan. Het verkeer wordt ontsloten via de Sportlaan.



### *Uitstraling*

Tot slot moet de nieuwbouw goed bij de bestaande bouw passen. Of krijgt de bestaande bouw zoals het voormalige Rabobankgebouw een echte facelift. De nieuwe wijk Kootpark-Oost wordt zo representatief en een prettige leefomgeving.

## 3.2 Stedenbouwkundig plan



*Stedenbouwkundig plan*

Het voormalige Connexxionterrein wordt getransformeerd van een kleinschalig bedrijventerrein naar een woonlocatie met in totaal circa 84 woningen. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld na overleg met de gemeente. Het definitieve bouwplan moet nog worden opgesteld. Begin 2021 wordt hiermee gestart. Mogelijk wordt het bouwplan nog iets aangepast (positie bouwblokken, woningtypen en goot- en bouwhoogtes). In dit bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden door bijvoorbeeld bouwvlakken op de verbeelding niet strak om de bebouwing uit het stedenbouwkundig plan te leggen en maximale goot- en bouwhoogtes iets ruimer op de verbeelding op te nemen.

### *Twee-onder-een-kapwoningen*

In het plangebied komen aan de westzijde circa 16 twee-onder-een-kapwoningen. De woningen krijgen op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 10,5 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. De hoofgebouwen van de twee-onder-een-kapwoningen dienen op of achter de gevellijn, zoals aangegeven op de verbeelding, te worden gebouwd. Op 2 meter van de erfgrans ligt de gevellijn.

### Rijwoningen

In het plangebied komen circa 46 rijwoningen. De rijwoningen zijn verdeeld over drie bouwvlakken (midden en oostzijde plangebied). De woningen krijgen op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 10,5 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Op de hoekwoningen kunnen 'specials' gerealiseerd worden. Dit houdt in dat de hoekwoningen 3 bouwlagen kunnen bevatten of een afwijkende goothoogte hebben ten opzichte van de 'standaard' rijwoningen. Op 1,5-2 meter van de erfgrans ligt de gevellijn. De hoofdgebouwen van de rijwoningen dienen op of achter de gevellijn te worden gebouwd.

### Appartementen

In het plangebied komen aan de zuidoostzijde circa 22 sociale huurappartementen. Het appartementencomplex krijgt op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 20 meter.

### Woningbouwprogramma

Bij de transformatie van het gebied is het doel van de initiatiefnemer om de variatie, keuzemogelijkheden en kwaliteit in woningen voor Uithoorn te vergroten. Voor het plangebied wordt uitgegaan van 16 twee-onder-een-kapwoningen, 46 rijwoningen en 22 appartementen.

De exacte verdeling is nog niet bekend, met uitzondering van het aandeel sociale huurwoningen, dit staat vast en is opgenomen in de regels. Voor onderhavig plan wordt voortsnog uitgegaan van de onderhavige verdeling:

| Woningmarktsegment               | Aantal   | Percentage |
|----------------------------------|----------|------------|
| Luxere koopwoning (twee kappers) | Circa 16 | 19%        |
| Middensegment koopwoningen       | Circa 46 | 55%        |
| Sociale huurappartementen        | Circa 22 | 26%        |

## 3.3 Schaduwvorming door bouwplan

Een veel voorkomend onderdeel is het overtuigen van omwonenden als het gaat om schaduwvorming door nieuwbouw of verbouw van een woning. Zeker bij gebouwen met een bepaalde nokhoogte en bebouwing op de maximaal toelaatbare afstand tot de perceelsgrens roept dit vaak vragen op bij omwonenden. Al in een vroeg stadium van het project is het belangrijk om te weten of de bebouwde omgeving hiervan hinder kan ondervinden.

Schaduwberekeningen worden steeds vaker gebruikt om een planstudie van een nieuwe woning te ondersteunen. Ook bij een uitbreiding van een woning worden schaduwberekeningen opgesteld om de nieuwe situatie goed in beeld te krijgen. Dankzij een schaduwberekening is nauwkeurig te zien hoe de schaduwval zal zijn in de nieuwe situatie.

Met een schaduwberekening, ook wel bezonningsstudie genoemd, is aangetoond wat de schaduwvorming op ieder gewenst tijdstip, dag, maand van een jaar is. Van het gebouw is een 3D model gemaakt. Middels software is berekend wat de schaduwvorm, -lengte en -grootte is van het beoordeelde object in zijn omgeving.

De resultaten van de schaduwberekeningen zijn aangegeven in een overzicht van afbeeldingen. Het volledige rapport met de afbeeldingen is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de afbeeldingen kan worden afgelezen dat de omwonenden weinig tot geen last hebben van schaduwvorming bij hun woningen. Derhalve kan gesteld worden dat schaduwvorming geen belemmering vormt voor omwonenden.

## 3.4 Verkeer en parkeren

### *Verkeer*

In de Stedenbouwkundige visie Kootpark-Oost is aangegeven dat het Connexxionterrein niet direct aangesloten mag worden op de Koningin Máximalaan om sluipverkeer te voorkomen. Vandaar dat het plangebied in de toekomstige situatie aan de oostzijde wordt ontsloten via de Sportlaan. Vanaf de Sportlaan wordt het verkeer afgewikkeld naar de Zijdelweg, die aansluit op de Koningin Máximalaan.

De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer wordt bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is gebruik gemaakt van de ASVV 2012. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van 16 twee-onder-een-kapwoningen, 46 rijwoningen en 22 appartementen. Tevens wordt uitgegaan van een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

### *Huidige situatie*

Voor het bedrijventerrein dient uitgegaan te worden van de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. Voor deze categorie wordt een verkeersaantrekkende werking aangehouden van minimaal 9,1 en maximaal 10,9 motorvoertuigen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Voor het kantoor dient uitgegaan te worden van de categorie 'Kantoor (zonder baliefunctie)'. Voor deze categorie wordt een verkeersaantrekkende werking aangehouden van minimaal 6,3 en maximaal 8,1 motorvoertuigen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo.

### *Toekomstige situatie*

Voor de twee-onder-een-kapwoningen dient uitgegaan te worden van de categorie 'Koop, twee-onder-een-kap'. Voor deze categorie wordt een verkeersaantrekkende werking aangehouden van minimaal 7,4 en maximaal 8,2 motorvoertuigen per etmaal per woning.

Voor de rijwoningen dient uitgegaan te worden van de categorie 'Koop, tussen/hoek'. Voor deze categorie wordt een verkeersaantrekkende werking aangehouden van minimaal 6,7 en maximaal 7,5 motorvoertuigen per etmaal per woning.

Voor de appartementen dient uitgegaan te worden van de categorie 'Huurhuis, sociale huur'. Voor deze categorie wordt een verkeersaantrekkende werking aangehouden van minimaal 4,5 en maximaal 5,3 motorvoertuigen per etmaal per appartement.

### Toename/afname autoverkeer

|                      | Aantal                                 | Rekengetal                                |                                            | Verkeersgeneratie per etmaal |                   |
|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
|                      |                                        | Minimale situatie                         | Maximale situatie                          | Minimale situatie            | Maximale situatie |
| Huidige situatie     | 5.200 m <sup>2</sup> bvo bedrijvigheid | 9,1 mvt/etmaal per 100 m <sup>2</sup> bvo | 10,9 mvt/etmaal per 100 m <sup>2</sup> bvo | 473,2 mvt/etmaal             | 566,8 mvt/etmaal  |
|                      | 420 m <sup>2</sup> bvo kantoor         | 6,3 mvt/etmaal per 100 m <sup>2</sup> bvo | 8,1 mvt/etmaal per 100 m <sup>2</sup> bvo  | 26,5 mvt/etmaal              | 34 mvt/etmaal     |
| Totaal               |                                        |                                           |                                            | 499,7 mvt/etmaal             | 600,8 mvt/etmaal  |
|                      |                                        |                                           |                                            |                              |                   |
| Toekomstige situatie | 16x koop, twee-onder-een-kap           | 7,4 mvt/etmaal per woning                 | 8,2 mvt/etmaal per woning                  | 118,4 mvt/etmaal             | 131,2 mvt/etmaal  |
|                      | 46x koop, tussen/hoek                  | 6,7 mvt/etmaal per woning                 | 7,5 mvt/etmaal per woning                  | 308,2 mvt/etmaal             | 345 mvt/etmaal    |
|                      | 22x huurhuis, sociale huur             | 4,5 mvt/etmaal per appartement            | 5,3 mvt/etmaal per appartement             | 99 mvt/etmaal                | 116,6 mvt/etmaal  |
| Totaal               |                                        |                                           |                                            | 525,6 mvt/etmaal             | 592,8 mvt/etmaal  |
|                      |                                        |                                           |                                            |                              |                   |
| Toename/afname       |                                        |                                           |                                            | 25,9 mvt/etmaal              | -8 mvt/etmaal     |

De toename/afname van de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt in de minimale verkeerssituatie 25,9 motorvoertuigen/etmaal en in de maximale verkeerssituatie -8 motorvoertuigen/etmaal. Gemiddeld is dat circa 9 motorvoertuigen meer per uur. De (minimale) toename van het aantal verkeersbewegingen heeft geen invloed op de bestaande infrastructuur rondom het plangebied. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur rond het plangebied voor de beoogde ontwikkeling niet hoeft te worden aangepast.

### Parkeren

Het planvoornemen betreft het realiseren van 84 woningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van 16 twee-onder-een-kapwoningen, 46 rijwoningen, 10 appartementen > 55 m<sup>2</sup> en 12 appartementen < 55 m<sup>2</sup>. Bij het in kaart brengen van de benodigde aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeernormen die de gemeente hanteert voor de woonwijken van Uithoorn en De Kwakel.

### Parkeernormen Uithoorn en De Kwakel

| Soort woning                                           | Parkeernorm |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Eengezinswoningen en appartementen < 55 m <sup>2</sup> | 1,2 pp      |
| Eengezinswoningen en appartementen > 55 m <sup>2</sup> | 1,7 pp      |
| Twee-onder-één-kap/ vrijstaand                         | 1,7 pp      |

In onderstaande tabel is in kaart gebracht hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn:

|                                   | Aantal | Parkeernorm | Aantal parkeerplaatsen |
|-----------------------------------|--------|-------------|------------------------|
| Eengezinswoningen                 | 46     | 1,7         | 78,2                   |
| Twee-onder-één-kapwoningen        | 16     | 1,7         | 27,2                   |
| Appartementen > 55 m <sup>2</sup> | 10     | 1,7         | 17,0                   |
| Appartementen < 55 m <sup>2</sup> | 12     | 1,2         | 14,4                   |
| Totaal benodigd (afgerond)        | 84     |             | 137                    |



In onderstaande tabel is in kaart gebracht hoeveel parkeerplaatsen het stedenbouwkundig plan bevat:

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Openbaar                      | 124 parkeerplaatsen        |
| Eigen terrein                 | 16 parkeerplaatsen         |
| Reserveren voor trafo electra | -2 parkeerplaatsen         |
| <b>Totaal aanwezig</b>        | <b>138 parkeerplaatsen</b> |

Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt neer op een totaal van 137 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn 138 woningen beoogd. Gesteld kan worden dat er wordt voldaan aan de parkeernorm. Om te voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied, is de te hanteren parkeernorm juridisch verankerd in artikel 9.3 van de regels.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langtermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### *Conclusie*

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

#### *Conclusie*

Onderhavig plangebied ligt buiten het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam en vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

### Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Met deze wijziging is de 'nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. In de nieuwe Ladder van duurzame verstedelijking zijn de eerste twee treden uit de bestaande Ladder samengevoegd en is de derde trede komen te vervallen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 12 woningen. Onderhavig bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van 84 woningen, waardoor toetsing aan de ladder noodzakelijk is.

Daarnaast dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel in bestaand stedelijk gebied (BSG) te worden gerealiseerd. Als het niet mogelijk is de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen bestaat de mogelijkheid om buiten het BSG te ontwikkelen. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Tot slot dient de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen binnen het BSG als ontwikkelingen daarbuiten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten.

### Behoefte

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

### Kwantitatieve behoefte

De bevolking van Uithoorn zal de komende jaren verder groeien. Dat betekent dat ook de woningbehoefte toeneemt. De Provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit die elke 2 jaar gekoppeld wordt aan het meest recente woonbehoefte-onderzoek. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zacht woningbouwplannen (potentiële plannen).

Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2020-2024 inmiddels 1.825 woningen gepland staan. Daarnaast is er nog ruimte voor 339 woningen (onbekend).

| Naam           | Uithoorn         |
|----------------|------------------|
| Aantal plannen | 21               |
| Fasering       |                  |
|                | 2020 - 2024 1825 |
|                | 2025 - 2029 0    |
|                | 2030 - 2039 0    |
|                | 2040 - 2050 0    |
|                | Onbekend 339     |
|                | Totaal 2164      |

| Naam       | Kootpark oost                          |
|------------|----------------------------------------|
| Planstatus | 3 plan/besluit in voorbereiding        |
| Type plan  | Functieverandering Bedrijven/industrie |
| Straat     | )                                      |
| Fasering   |                                        |
|            | 2020 - 2024 220                        |
|            | 2025 - 2029 0                          |
|            | 2030 - 2039 0                          |
|            | 2040 - 2050 0                          |
|            | Onbekend 0                             |
|            | Totaal 220                             |

### Monitor plancapaciteit metropoolregio Amsterdam (2020)

In de monitor is de ontwikkeling van het Kootpark-Oost opgenomen als plan/ besluit in voorbereiding voor de periode 2020-2024. Binnen Kootpark-Oost zijn 220 woningen gepland. Het voormalige Connexxionterrein valt onder Kootpark-Oost en hier zijn dus 84 woningen gepland.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen aansluit op de kwantitatieve behoefte.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Het programma sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie en Actieplan Wonen). In paragraaf 4.3 zijn de doelstellingen van het woonbeleid opgenomen.

#### *Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied*

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken.

Het plangebied ligt geheel in het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De ruimtevraag wordt daarmee opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het huidige bedrijventerrein wordt geherstructureerd. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Conclusie*

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

#### *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050*

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De provincie gaat uit van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. Ambities van de provincie zijn:

- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
- Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
- Vergroten biodiversiteit in Noord-Holland;
- Een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor;
- Een betere aansluiting op de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief);
- Een effectieve, veilige en efficiënte verplaatsing van inwoners en bedrijven van Noord-Holland;
- Het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie;
- Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal maken.

### Conclusie

In paragraaf 4.3 wordt aan de hand van de Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2020 getoetst of het planvoornemen bijdraagt aan de klimaatbestendigheid en het klimaatneutraal maken van Noord-Holland. In paragraaf 5.10 wordt ingegaan op de waterrobuustheid van het plan. De ambities van de provincie met betrekking tot de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond worden nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. De biodiversiteit van het plangebied wordt in paragraaf 5.9 behandeld. De aansluiting van het planvoornemen op de vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) van woonlocaties is behandeld onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 5.4.

### Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten. De Omgevingsverordening geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordeningen. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

De verordening is één van de uitvoeringsreglementen van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Bodemsanering**  
(bodemsanering)
- **Peilbesluit**  
(Peilbesluit)
- **Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht**  
(Regionale verdringingsreeks AGV)

#### Bodemsanering (afd. 4.3)

Deze afdeling stelt regels met het oog op de bescherming van de bodem. De Wet bodembescherming is als uitgangspunt gebruikt voor de regels van deze afdeling. Voor het saneren van de bodem geldt een meldingsplicht. Tevens dient degene die de bodem gesaneerd heeft een evaluatieverslag aan de Gedeputeerde Staten aan te bieden. Als blijkt dat er verontreiniging is achtergebleven, zijn nazorgmaatregelen noodzakelijk. Voor het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek staan beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting.

#### Peilbesluit (art. 6.8.2)

Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit (artikel 6.8.2 lid 1). Binnen het plangebied zijn echter geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht (art. 6.8.3)

De regels uit artikel 6.8.3. (Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht) zijn niet direct van invloed op het planvoornemen. Voor de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 5.10.



## Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie gemeente Uithoorn

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

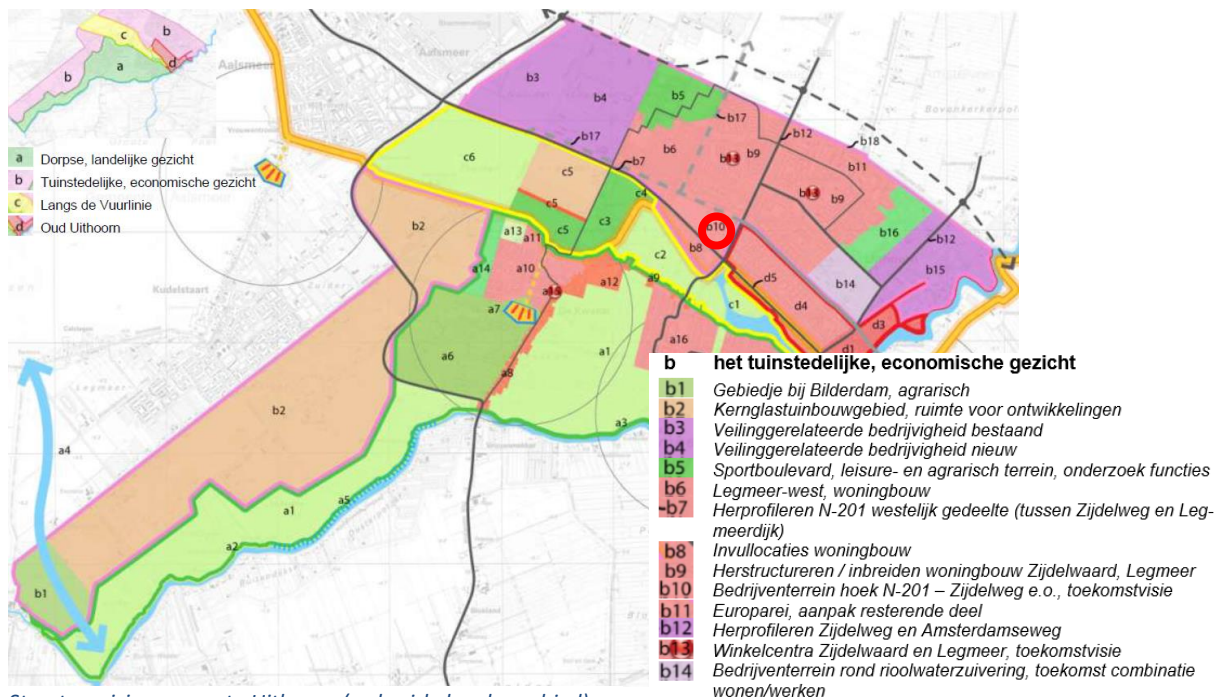
### Visie op Hoofdlijnen

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

- Het tuinstedelijke, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/ Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijk karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veilinggerelateerde 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.

### Plangebied

Op de visiekaart is het plangebied specifiek aangewezen als 'Bedrijventerrein hoek N-201 – Zijdelweg' (b10).



Binnen dit gebied (b10) is de opgave in het ‘Tuinstedelijke, economisch gezicht’ van toepassing. Het gezicht kenmerkt zich door tuinstedelijke woongebieden en bedrijventerrein, hoogdynamische glastuinbouw en daaraan gerelateerde functies. Specifiek voor het gebied ‘Bedrijventerrein hoek N-201 – Zijdelweg’ geldt: *“als zich kansen voordien streven naar verplaatsen bedrijvigheid en transformeren naar woningbouw op basis van tuinstedelijkheid. Tevens aandacht voor versterking van de entreefunctie in relatie met herprofilering Zijdelweg”*. Overigens is de N201 noordelijker komen te liggen. De voormalige N201 waar in de Structuurvisie over gesproken wordt, is nu de Koningin Máximalaan.

#### Toetsing

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van het voormalige Connexxionterrein naar 84 woningen. Het planvoornemen sluit daarmee naadloos aan op het gestelde in de structuurvisie.

#### Gemeentelijk woonbeleid

De gemeente Uithoorn heeft in december 2012 de Woonvisie Uithoorn 2013-2023 vastgesteld. De Woonvisie Uithoorn “Meer keuzen voor de consument” richt zich op de periode 2013- 2023. De woonvisie heeft duidelijke uitgangspunten voor het woonbeleid, maar is tegelijkertijd niet concreet uitgewerkt. Sinds het opstellen van de woonvisie zijn de knelpunten op de woningmarkt in beeld gebracht en dient de woningmarkt iedere drie jaar te worden geëvalueerd. Om deze redenen is in 2016 een woningmarktanalyse uitgevoerd. De bevindingen zijn afgezet tegen de gemeentelijke ambities en kaders uit de Woonvisie en het wettelijk kader vanuit het Rijk. Dit heeft geleid tot twaalf maatregelen in het Actieplan Wonen. Met dit actieplan wil Uithoorn de Woonvisie meer concreet maken en de beperkte sturingsmogelijkheden van de gemeente inzetten voor mensen die knelpunten op de woningmarkt het meest ondervinden.

#### Doelstellingen

De doelstellingen vanuit het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie en Actieplan Wonen) ten aanzien van nieuwe woningen zijn:

##### *Stimuleren middensegment huur voor middeninkomens (€711-€900)*

- Doelgroep: Middeninkomens, potentiële doorstromers, spoedzoekers
- Doelstelling: stimuleren middensegment huur voor middeninkomens. In lijn met de Woonvisie moet er blijvend ingezet worden op het vergroten van het aanbod in het middensegment huur. Enerzijds kan dit segment bijdragen aan doorstroming uit de sociale huur en anderzijds is dit segment een optie voor woonstarters met een middeninkomen en mensen die met spoed een woning zoeken bijvoorbeeld als gevolg van een echtscheiding.

##### *Stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens (tot €200.000)*

- Doelgroep: starters/jongeren, middeninkomens, potentiële doorstromers
- Doelstelling: stimuleren goedkope koopsegment voor middeninkomens. Goedkope koopwoningen kunnen immers goed bijdragen aan doorstroming vanuit de sociale huur.

##### *Ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen*

- Doelgroep: starters/jongeren, spoedzoekers
- Doelstelling: ondergrens aan de voorraad sociale huurwoningen. Een verdere teruggang van de sociale huurvoorraad is gezien de grote vraag naar betaalbare woonruimte op dit moment ook niet wenselijk.  
In de Woonvisie wordt ook belang gehecht aan de spreiding en de kwaliteit van de voorraad sociale huur. De huidige sociale huurvoorraad is immers in behoorlijke mate geconcentreerd in een aantal wijken.

#### *Stimuleren luxere grondgebonden koopwoningen en nultredenwoningen*

- Doelgroep: gevorderde huishoudens (45-65 jaar met een goed inkomen)
- Doelstelling: Uitbreiding van de woningvoorraad blijft nodig. De behoefte die voortkomt uit de autonome bevolkingsontwikkeling. Door de toename van gevorderde huishoudens (45-65 jaar met een goed inkomen) is er behoefte aan nultredenwoningen (waaronder appartementen) en luxere grondgebonden woningen.

#### *Vergroten van variatie en keuzemogelijkheden*

- Doelstelling: Vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en inzetten op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving.

#### *Versterken positie gezinsgemeente*

- Doelstelling: Uithoorn is in (zuid-)regionaal opzicht een betaalbare gemeente: opvallend is de grote voorraad betaalbare eengezins koopwoningen met tuin en het relatief grote aandeel sociale huurwoningen. Uithoorn is een echte gezinsgemeente. De voornaamste opgave is te zorgen dat huidige en toekomstige inwoners van Uithoorn hier tevreden kunnen (blijven) wonen.

#### **Toetsing**

Het planvoornemen levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid. De wijk Legmeer heeft relatief weinig sociale huurwoningen. Met het planvoornemen wordt de realisatie van 22 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Hierdoor komt er meer spreiding van de sociale huursector in de wijk Legmeer. Het aandeel sociale huurwoningen is in de regels vastgelegd door middel van het opnemen van een percentage (nieuw) te realiseren sociale huurwoningen in de specifieke gebruiksregels.

Volgens het gemeentelijk woonbeleid is er sprake van veel goedkope scheefwoners in de sociale huursector. Het laten doorstromen van deze groep zou een oplossing betekenen voor een betere verdeling van de sociale huurwoningen. Met het planvoornemen worden woningen voor het middensegment en het luxere segment gebouwd. De bouw van deze woningen kan een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt.

Tenslotte levert het planvoornemen ook een bijdrage aan extra nultredenwoningen en woningen voor gezinnen. Hetgeen ook aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

#### ***Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022***

De gemeente Uithoorn heeft een programma opgesteld om Uithoorn samen duurzamer te maken. In deze Duurzaamheidsagenda staan de doelen en de activiteiten voor de komende jaren. Het beleid richt zich op de drie grootste duurzaamheidsopgaven van dit moment: de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

#### **Energietransitie**

Elk jaar moet een reductie van het energieverbruik plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5%. In 2040 wordt de volledige gemeentelijke energievraag duurzaam opgewekt en in 2050 is de gemeente Uithoorn aardgasvrij. Voor elke inwoner is er dan een duurzaam, betaalbaar alternatief. Bestaande particuliere woningbouw moet (verder) verduurzaamd worden, met oog op het aardgasvrij zijn in 2050.

#### **Klimaatadaptatie**

In 2050 wil de gemeente Uithoorn volledig 'klimaatproof' ingericht zijn. Bij elk werk worden de mogelijkheden om de openbare ruimte 'waterrobuust' en 'klimaatbestendig' te maken benut. De gemeente is hiermee voorbereid op de gevolgen van een toenemende kans op droogte en draagt bij aan het verminderen van wateroverlast.

### **Circulaire economie**

In 2050 wil de gemeente Uithoorn een volledig circulaire economie hebben. In 2020 wordt 75% van het afval gescheiden en is er maximaal 100 kg restafval per inwoner per jaar. In 2025 is dat maximaal 30 kg per inwoner per jaar. In 2050 moet elke inwoner afvalvrij zijn en wordt volledig circulair gebouwd.

#### *Toetsing*

Het planvoornemen is nog niet concreet. Bij nadere uitwerking van het plan (ontwerpfase) zal de Duurzaamheidsagenda in acht worden genomen.

### **Welstandsnota Uithoorn 2014**

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 welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakt indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing (bijzonder welstandsniveau):

- Dorpscentrum Uithoorn;
- Stelling van Amsterdam;
- Linten;
- Ontsluitingswegen;
- Iepenlaan;
- Dorpscentrum De Kwakel;
- Veenweidegebied;
- Thamerdal.

Het overige gedeelte van de gemeente Uithoorn is welstandsvrij en hier geldt alleen de excessenregeling.

#### *Toetsing*

Slechts voor een gedeelte van de wijk Thamerdal geldt een bijzonder welstandsniveau. Het plangebied valt hier buiten en is dus welstandsvrij (alleen de excessenregeling is van toepassing). Voor de welstandsvrije delen van Uithoorn gelden ook geen algemene gebiedsgerichte criteria. Verdere toetsing aan de Welstandsnota Uithoorn 2014 is niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

## 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, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, luchtvaart Schiphol, natuurwetgeving 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 de ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarde voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarde die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarde wordt voldaan, zijn de vervolgstappen beschreven.

#### Onderzoek

Het plangebied valt binnen het gebied met een lage verwachting.



*Uitsnede archeologische beleidskaart (rode lijn = plangebied)*

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. Voor onderhavig plan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, aangezien geen bodemingrepen plaats vinden groter dan 5 hectare.

### Conclusie

Ter borging van de archeologische verwachtingswaarden bij toekomstige bouwontwikkelingen binnen het plangebied zijn, conform het gemeentelijk beleid, regels opgenomen die gekoppeld zijn aan de dubbelbestemming die op de verbeelding is vastgelegd (Waarde – Archeologie 4). Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

## 5.3 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van functies als een supermarkt, een zwembad, een kantoorpand, een brandweer en de ligging ten opzichte van de gebiedsontsluitingsweg Koningin Máximalaan, wordt uitgegaan van omgevingstype ‘gemengd gebied’. Steeds meer functies zullen in de loop der tijd plaats maken voor wonen, maar feitelijk (en planologisch) zijn bovenstaande functies mogelijk rondom het plangebied en dient hieraan getoetst te worden. De minimale afstand per categorie is in de tabel weergegeven. Deze afstanden zijn afkomstig uit de VNG ‘Handreiking Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

| Categorie | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------|-----------------------------------------------|
| 1         | 0 m                                           |
| 2         | 10 m                                          |
| 3.1       | 30 m                                          |
| 3.2       | 50 m                                          |
| 4.1       | 100 m                                         |
| 4.2       | 200 m                                         |
| 5.1       | 300 m                                         |
| 5.2       | 500 m                                         |
| 5.3       | 700 m                                         |
| 6         | 1.000 m                                       |



In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

| Locatie      | Omschrijving                                          | Milieu categorie | Richtafstand | Afstand tot plangebied (circa) |
|--------------|-------------------------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------------|
| Sportlaan 17 | Planologisch:<br>bedrijfsbestemming<br>milieucat. 3.2 | 3.2              | 50 meter     | 0 meter                        |
|              | Feitelijk: supermarkt                                 | 1                | 0 meter      |                                |
| Zijdelweg 1  | Brandweer                                             | 3.1              | 30 meter     | 50 meter                       |
| Sportlaan 66 | Zwembad                                               | 3.1              | 30 meter     | 30 meter                       |
| Sportlaan 10 | Kantoor (Voormalige Rabobank gebouw)                  | 1                | 0            | 45 meter                       |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied alleen binnen de richtafstand van Sportlaan 17 ligt. Planologisch is op het perceel Sportlaan 17 een bedrijf met milieucategorie 3.2 mogelijk, met een richtafstand van 50 meter. Feitelijk is een supermarkt (Aldi) aan de Sportlaan 17 gevestigd, met een richtafstand van 0 meter (omgevingstype gemengd gebied). Ondertussen zijn er concrete plannen om hier een nieuwe supermarkt met daarboven woningen te realiseren. Hiervoor is een intentieovereenkomst met de gemeente gesloten. Begin volgend jaar wordt hier waarschijnlijk een bestemmingsplanprocedure voor gevolgd. Daarbij is de Aldi-supermarkt als permanente voorziening in de nieuwe woonbuurt op deze locatie in de Detailhandelsvisie Uithoorn opgenomen. Derhalve kan de richtafstand van 0 meter aangehouden worden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 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.

### Verkendend bodemonderzoek

Door Grondslag bodemkwaliteitsbureau is, in het kader van de woningbouw aan de Sportlaan 15 (voormalig Connexxionterrein) te Uithoorn, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 7 mei 2021. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Sportlaan 15 te Uithoorn is vastgelegd.

### Ondergrondse dieseltanks (2x 50.000 liter)

De gestelde hypothese dat verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van twee ondergrondse dieseltanks is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond in de grond en het grondwater.

### Voormalige morsolietank

De gestelde hypothese dat verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten kunnen worden verwacht in verband met de voormalige aanwezigheid van een morsolietank is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond in de grond en het grondwater.

#### *Ontluchting + vulpunt*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan minerale olie kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van een ontluuchting en vulpunt is niet bevestigd. Er zijn geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

#### *Nieuwe geïntegreerde olie/benzine afscheider*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van de nieuwe geïntegreerde olie/benzine afscheider is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond in de grond en het grondwater.

#### *Olieafscheider (OBAS)*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van een olieafscheider (OBAS) is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond in de grond en het grondwater.

#### *Voormalige afgewerkte olietank*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten kunnen worden verwacht in verband met de voormalige aanwezigheid van een afgewerkte olietank is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond in de grond en het grondwater.

#### *Tankplaats/dieselpompen*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan minerale olie kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van een tankplaats/dieselpompen is niet bevestigd. Er zijn geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Wel dient opgemerkt te worden dat er in pandig in/ onder de betonvloer pure olie is aangetroffen. Tijdens de sloop van het pand dient hier rekening mee te worden gehouden.

#### *Wasplaats/werkplaats/magazijn*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, minerale olie, vluchtige aromaten en/of VOCI kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van een wasplaats, werkplaats en magazijn, is niet bevestigd. In de grond zijn geen verhogingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetoond. Dit gehalte is echter een van nature verhoogd gehalte.

#### *Stalling*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, minerale olie, vluchtige aromaten en/of PAK kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van een stalling is bevestigd. Er zijn in de grond lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie, PAK en PCB aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan zware metalen en vluchtige aromaten aangetoond.

#### *Gedempte sloot*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen en/of PAK kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van een gedempte sloot is bevestigd. Er zijn in de grond lichte verhogingen aan zware metalen aangetoond.

#### *PAK-verontreiniging*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan PAK kunnen worden verwacht in verband met de resultaten uit voorgaande onderzoeken is bevestigd. De PAK-verontreiniging is in de grond wederom aangetoond. Daarnaast is het gehalte aan PAK in het grondwater eveneens sterk verhoogd aanwezig. De verontreiniging met PAK in grond en grondwater is volledig in beeld gebracht. De matig tot sterke verontreiniging met PAK heeft een oppervlakte van circa 950 m<sup>2</sup>, waarvan 330 m<sup>2</sup> sterk verontreinigd. Met een gemiddelde dikte van circa 1,5 meter (1 meter sterk verontreinigd) wordt de omvang van de matige tot sterke verontreiniging in de grond

ingeschat op circa 1425 m<sup>3</sup>, waarvan 330 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. De omvang van de matige tot sterke grondwaterverontreiniging met PAK wordt eveneens ingeschat op 1425 m<sup>3</sup>, waarvan 330 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging is vermoedelijk ontstaan na 1983 en is daarmee een nieuw geval van verontreiniging.

#### *Overig terrein*

De gestelde hypothese dat op het overige terrein verhogingen aan zware metalen, minerale olie, vluchtige aromaten en/of PAK kunnen worden verwacht op basis van de voorgaande onderzoeken is bevestigd. Er zijn in de grond en het grondwater lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie, PAK, vluchtige aromaten en/of PCB aangetoond. Het gehalte aan barium in de grond is matig verhoogd aangetoond. Dit gehalte is echter een van nature verhoogd gehalte.

#### *Asbestonderzoek*

Zowel visueel (grove fractie) als analytisch (fijne fractie) is geen asbest aangetoond in de puinlagen.

#### *PFAS*

Op de locatie zijn op diverse plekken verhogingen aan PFAS aangetoond. Volgens het beleid van de gemeente Uithoorn (vastgelegd in de Nota bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden) worden deze verhogingen ingedeeld in de Klasse PFOS/PFOA – Industrie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de verschillende grondstromen die vrij zullen komen; de sterk met PAK verontreinigde grond en de overige grond. Bij afvoer van sterk verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden dat de grond op basis van het Tijdelijk Handelingskader Niet toepasbaar is. Dit betekent dat de grond niet bij elke reiniger ingenomen wordt. De overige grond kan op basis van het gemeentelijke beleid worden toegepast in de regio.

Bij de aangetoonde gehalten is geen sprake van humane risico's. daarnaast wordt, na het verwijderen van de opstallen en de verhardingen de locatie opgehoogd met schone grond. Dit om het maaiveldniveau weer op de juiste hoogte te brengen.

Hiermee worden contactmogelijkheden met deze grond verder weggenomen waardoor er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn om de locatie, voor wat betreft PFAS, geschikt te maken voor de functie wonen.

### **Opmerkingen en aanbevelingen**

#### *Herontwikkeling*

De lokale achtergrondgehalten op het perceel komen overeen met gehalten die in de gemeente Uithoorn normaal zijn. Deze vormen dan ook geen belemmeringen voor de herinrichting van de locatie naar de functie wonen. Zeker gezien het feit dat de locatie na het verwijderen van de opstallen en de verhardingen nog aanzienlijk zal worden opgehoogd met geschikte grond, zijn er onzes inziens geen belemmeringen voor de herontwikkeling.

#### *Beëindiging bedrijfsactiviteiten*

Tijdens dit onderzoek is vastgesteld dat er ter plaatse van verschillende bronlocaties (tanks, olieafscidders, etc.) sprake is van lichte verhogingen aan bedrijfsmatig gerelateerde stoffen. In verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dienen deze verontreinigingen te worden gesaneerd. Het uitgangspunt is dat deze lichte verhogingen, overeenkomstig de fingerende regelgeving, geheel worden verwijderd. Hierbij wordt veelal wel het redelijkheids- en billijkheidsbeginsel gehanteerd om ervoor te zorgen dat de noodzakelijke inspanning niet te hoog is ten opzichte van het milieurendement. Dit dient, gezien het feit dat er op het overige terrein en in de directe omgeving ook lichte verhogingen zijn gemeten, te worden afgestemd met het bevoegd gezag.

#### *PAK-verontreiniging*

Er is vastgesteld dat er op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging met PAK. Het is aannemelijk dat deze is veroorzaakt door de opgebrachte verhardingslaag.

Er is sprake van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. In het kader van de zorgplicht en de bedrijfsbeëindiging is daarom een sanering van de grond- en grondwaterverontreiniging met PAK noodzakelijk. Een nieuw geval van bodemverontreiniging dient gemeld te worden bij de gemeente Uithoorn.

Het gehalte aan PAK is in deze omgeving reeds licht verhoogd aangetoond. Derhalve dienen voor de sanering alle matige en sterke verhogingen aan PAK te worden gesaneerd. De achterblijvende lichte verhogingen zijn aanwezig in de ondergrond. Aangezien er voor de herontwikkeling nog schone grond wordt aangebracht, zullen de contactmogelijkheden met deze lichte verhogingen eveneens worden weggenomen.

#### *Aanbevelingen*

Met betrekking tot deze uit te voeren saneringswerkzaamheden (bedrijfsmatig gerelateerde verontreiniging) en de PAK-verontreiniging is de gemeente Uithoorn het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om een Plan van Aanpak op te stellen waarin de beoogde werkzaamheden worden beschreven. In overleg met de gemeente kan worden bepaald tot welk niveau er terug gesaneerd dient te worden.

#### *Stand van zaken*

De ondergrondse tanks zijn ondertussen gesaneerd en verwijderd. Vrijgekomen licht verontreinigde grond is afgevoerd naar een erkend verwerker/grondbank.

#### *Conclusie*

In het kader van de zorgplicht wordt een sanering van de gehele grond- en grondwaterverontreiniging met PAK noodzakelijk geacht. De ondergrondse tanks zijn ondertussen gesaneerd en verwijderd. Vrijgekomen licht verontreinigde grond is afgevoerd naar een erkend verwerker/grondbank. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de sanering. Het aspect bodem vormt verder geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.8 behandeld.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

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

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

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 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 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk 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 niet verplicht.

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*

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

### *Inventarisatie risicobronnen*

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



Risicokaart Noord-Holland (zwarte lijn = plangebied)

### **Transport over de weg**

Uit de risicoatlas voor wegtransport van gevaarlijke stoffen blijkt dat in het plangebied en in de directe omgeving geen wegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

### Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

### Transport over het spoor

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

### Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

### Inrichtingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig die de externe veiligheid beperken of risico's met zich meebrengen.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich volgens de risicokaart aan de Vuurlijn 13, Uithoorn. Op deze kavel was voorheen een bedrijf gevestigd met een propaantank. Het bedrijf is beëindigd en de propaantank is reeds verwijderd. Ter plaatse is de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Derhalve vormt de propaantank geen belemmering voor het planvoornemen.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.6 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer, spoorwegen en luchtvaart. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In onderhavige situatie spelen wegverkeer en luchtvaart een rol. Geluid afkomstig van luchtvaart wordt in paragraaf 5.8 behandeld. Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen 30 km/uur-wegen echter ook worden meegenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de Koningin Máximalaan, Zijdelweg en een gedeelte van de Sportlaan. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dient plaats te vinden.

Daarnaast wordt naar aanleiding van het planvoornemen het geluidscherm langs de Willem de Feschweg verwijderd, waardoor de geluidssituatie voor de aangrenzende woningen wijzigt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarom tevens onderzocht te worden of in de toekomstige situatie de geluidshinder op de aangrenzende woningen niet onevenredig toeneemt.



## Onderzoek

### Wegverkeerslawaaï

In het kader van de nieuwbouwwoningen op het voormalig Connexxionterrein aan de Sportlaan te Uithoorn is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Koningin Maximalaan, Zijdelweg en een gedeelte van de Sportlaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Sportlaan 30 km/uur, Hendrik F. Andriessenweg, Burgemeester Kootlaan en Willem de Feschweg meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied van Schiphol. Echter is Schiphol in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport (Rm200727aaA0.teey\_05) van 18 november 2021. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

### Wet geluidhinder

#### N196 Koningin Maximalaan

De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. De geluidbelasting ten gevolge van de N196 Koningin Maximalaan is maximaal 59 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Uithoorn kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van het bestaande Connexxion pand. Aangezien het bestaande geluidscherm rondom het Connexxionterrein verdwijnt met de realisatie van het nieuwbouwplan, dient de nieuwe bebouwing in het plangebied als (vervangende) schermwerking voor de achtergelegen bestaande woningen.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €100.000,- (250 meter \* 8 meter \* €50,-). Uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud is het niet wenselijk om kleinere stukken asfalt te voorzien van een andere deklaag. Dit deel van de weg is vlak bij een kruispunt met verkeersregelinstallatie (VRI) gelegen. Hierdoor is het toepassen van stil wegdek niet duurzaam, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer.

Om de optredende geluidbelasting van de N196 Koningin Maximalaan terug te dringen is ook gekeken of een scherm langs deze weg een uitkomst kan bieden. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt dat er weinig ruimte is voor een geluidscherm dat voldoende afscherming kan bieden om de geluidbelasting dusdanig omlaag te brengen dat er sprake is van een goede verhouding tussen de daadwerkelijke afname en de kosten van een dergelijk scherm. Naast de kosten kunnen er ook bezwaren optreden vanuit stedenbouwkundig oogpunt, aangezien een geluidscherm een bepaalde hoogte moet hebben om effectief te zijn. Gezien er bezwaren (kunnen) zijn van stedenbouwkundige, financiële aard en ruimtegebrek is een scherm niet verder onderzocht in het akoestisch rapport.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. In het geluidbeleid van de gemeente Uithoorn staat dat als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, er gecompenseerd dient te worden. Dit kan door het realiseren van woningen met een geluidluwe gevel (geluidbelasting < 48 dB), een aangepaste indeling van de woning of een rustige (gemeenschappelijke) tuin. Dit kan echter ook plaatsvinden binnen de niet-akoestische sfeer, zoals veel groen, aanwezigheid van een park, goed openbaar vervoer en een kinderspeelplaats.

Uit het onderzoek blijkt dat niet alle woningen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel ten aanzien van de gezoneerde wegen en luchtvaartlawaai. Uit het onderzoek is gebleken dat er 55 dB luchtvaartlawaai aanwezig is, waardoor op alle gevels sprake is van een overschrijding van de gestelde grens van 48 dB. Aangezien het door de aanwezigheid van luchtvaartlawaai niet mogelijk is om bij iedere woning een geluidluwe gevel te realiseren, is bij voorliggend planvoornemen gekozen voor niet-akoestische maatregelen. Aan de Koningin Maximalaan wordt veel groen gerealiseerd, in het plangebied wordt een kinderspeelplaatsje gerealiseerd en openbaar vervoer is goed aanwezig. Aan drie van de vier gestelde voorwaarden van de niet-akoestische maatregelen wordt voldaan voor het verkrijgen van de hogere waarde.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidswering is het verschil in geluidsbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

#### Zijdelweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 41 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van de weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

#### Sportlaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

#### *Niet gezoneerde wegen*

Er is sprake van een 30 km/ uur zone, waardoor bij onderstaande wegen (Hendrik F. Andriessenweg, Burgemeester Kootlaan en Willem de Feschweg) niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

#### Hendrik F. Andriessenweg

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 41 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 36 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### Burgemeester Kootlaan

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 51 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 46 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### Willem de Feschweg

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 45 dB (incl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 40 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Geluidsbelasting aangrenzende woningen

In het kader van de nieuwbouwwoningen op het voormalig Connexxionterrein aan de Sportlaan te Uithoorn is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de verandering van de te verwachte optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai om de omliggende woonbebouwing van het geplande nieuwbouwplan. Rondom het Connexxionterrein staat momenteel een scherm met een hoogte van zeven meter. Met de realisatie van het nieuwbouwplan zal het scherm worden verwijderd. In dit rapport is onderzocht wat de mogelijke invloed is van de geplande woningbouw en de verwijdering van het betreffende scherm en bebouwing op de geluidbelasting van de omliggende woningen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport (Rm200727aaA1.teey\_02) van 21 januari 2021. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Uit de resultaten kan worden opgemaakt dat op de gevels van de woningen in een directe ligging van het toekomstige nieuwbouwplan en het te verwijderen scherm bij geen van de onderzochte woningen een toename van meer dan 1 dB plaatsvindt tegenover de geluidbelasting in de huidige situatie (in de situatie boven de voorkeursgrenswaarde). Op basis van de uitkomsten kan worden gesteld dat er bij de onderzochte woningen geen sprake is van een onaanvaardbare toename en verder onderzoek niet benodigd is.

### Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een hogere waarde worden toegelaten. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud.

Bij de gemeente Uithoorn dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Het definitief besluit voor hogere waarde is samen met dit bestemmingsplan vastgesteld. Het besluit voor hogere waarde is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

## 5.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

### Plangebied

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waardes zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving (gegevens 2020).

| Stof                               | Toetsing van   | Grenswaarde          | WHO advieswaarde     | Waarde plangebied       |
|------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde | 40 µg/m <sup>3</sup> | 40 µg/m <sup>3</sup> | 18-20 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | Jaargemiddelde | 40 µg/m <sup>3</sup> | 20 µg/m <sup>3</sup> | 17-18 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | Jaargemiddelde | 20 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> | 10-11 µg/m <sup>3</sup> |

De huidige concentraties vallen onder de grenswaardes uit de Wet luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM<sub>10</sub> en voor PM<sub>2,5</sub> lagere waarden dan de Wet luchtkwaliteit, namelijk 20 µg/m<sup>3</sup> en 10 µg/m<sup>3</sup>. De fijnstofwaarde (PM<sub>2,5</sub>) ligt op de grens van de advieswaarde van de WHO. Door de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied zal de luchtkwaliteit verbeteren, waardoor het aannemelijk is dat het jaargemiddelde van het fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) binnen de advieswaarde van de WHO komt te vallen. Geconstateerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingswijziging.

Daarnaast draagt het planvoornemen niet in betekenende mate bij aan een de concentratie luchtverontreinigende stoffen, aangezien het planvoornemen ruim onder de NIBM-projectgrens van 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) blijft.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.8 Luchtvaart

### Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en is in januari 2018 in werking getreden. Het LIB is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied beperkingen opgelegd worden aan bouwinitiatieven.

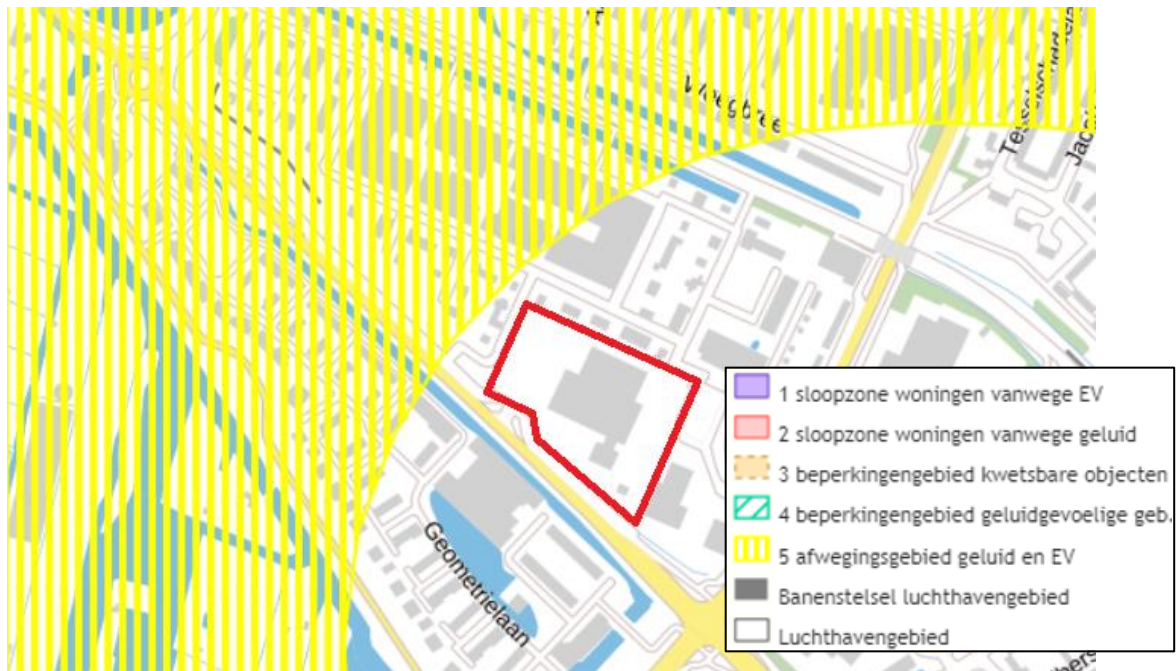
Primaire doelen zijn:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

## Onderzoek

### Beperkingen ten aanzien van bebouwing

Het plangebied valt buiten het 'beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen' en 'afwegingskader geluid en EV' van het Luchthavenindelingsbesluit, zoals te zien is onderstaande afbeelding.



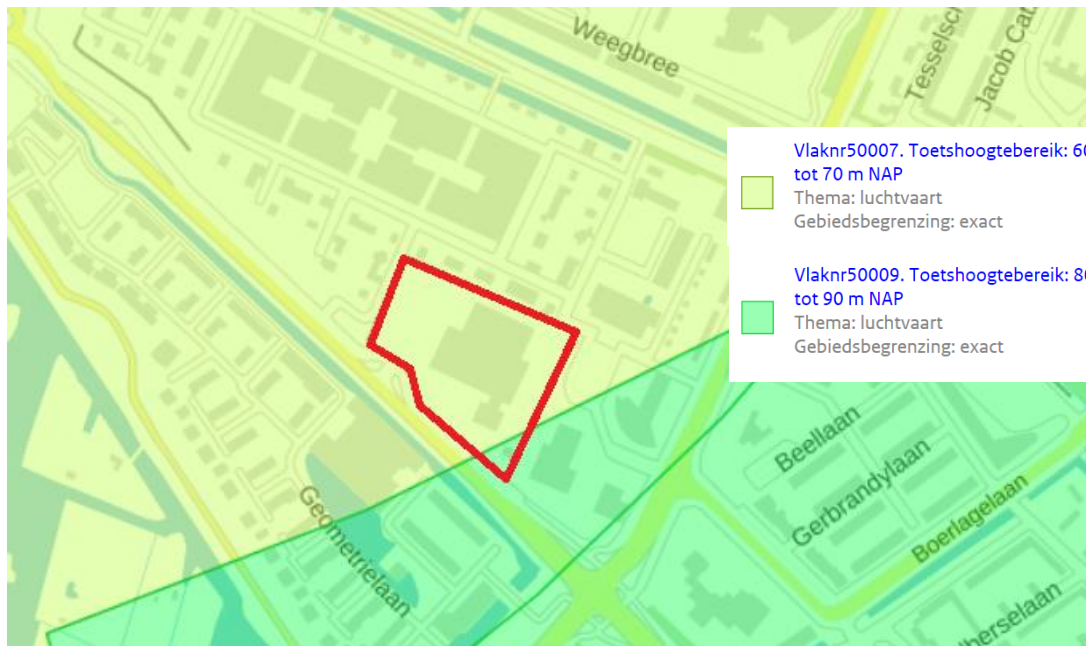
Uitsnede bijlage 3 'Beperking bebouwing' van het LIB (rode lijn = plangebied)

### Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het LIB 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 worden die hoger zijn dan op onderstaande afbeelding als maximale waarden zijn aangegeven. Voor het plangebied geldt voor het overgrote deel een maximale waarden van 60 tot 70 meter en voor een klein deel een maximale waarde van 80 tot 90 meter. Bebouwing ter hoogte van het plangebied mag volgens bijlage 4 van het LIB niet hoger bedragen dan 65 meter boven NAP.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een maximale bouwhoogte van ten hoogste 19 meter t.o.v. het peil (-4,15 m NAP) mogelijk. Hierdoor valt het planvoornemen ruimschoots binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 65 meter boven NAP (volgens bijlage 4 van het LIB).





*Uitsnede bijlage 4 'Maatgevende kaart toetsingshoogtes (rode lijn = plangebied)*

#### Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

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

- Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- Viskwekerijen met extramurale bassins;
- Opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- Natuurreservaten en vogelreservaten;
- 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 Luchthavendindelingbesluit. Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk.

#### Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.9 Natuurwetgeving

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen.



Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door een ecooloog onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

### *Natura 2000*

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen beschermingszones. Deze zones zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een dergelijke beschermingszone kunnen de bevoegde overheden pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura 2000 gebieden zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

### *Quickscan natuurwetgeving*

Door Aeres Milieu is, in het kader van woningbouw aan de Sportlaan 15 (voormalig Connexxionterrein) te Uithoorn, een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 19 november 2020 met projectnummer AM20075. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

### **Beschermde planten en dieren**

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Holland, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### *Vogels*

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

### *Stikstofdepositie*

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het planvoornemen omtrent het realiseren van 84 woningen is een berekening gemaakt met behulp van Aeries calculator 2020. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase.

Uit de berekening blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Voor dit planvoornemen is geen vergunning Wet Natuurbescherming (Wnb) vereist. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek, zoals werktuigen, stageklasse en ureninzet echter wijzigen, dient een nieuwe Aeriusberekening te worden uitgevoerd. Een nieuwe berekening kan tot gevolg hebben dat een Wnb-vergunning toch noodzakelijk is.

### Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.10 Water

### Beleid

#### Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) 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 gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

#### Nationaal Waterplan

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

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

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

#### Bestuursakkoord Water

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

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het ‘oude’ Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

### **Watervisie 2021 ‘Buiten de oevers’**

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 - 2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- Waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- Zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- Kader stellen voor regionale waterkeringen;
- Beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- Waterrobuust inrichten bevorderen;
- Bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

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

### **Waterbeheersplan AGV 2016-2021**

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het hoogheemraadschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het AGV bij aan verbetering op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het 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*  
Het doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden kan faciliteren, en wateroverlast en watertekort kan voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- *Schoon water*  
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.

- *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, provincies, het Rijk en de waterschappen, burgers, bedrijfsleven en de landbouw- en agrarische sector. Daarnaast wordt ook op internationaal niveau samenwerking gezocht om onder andere te komen tot innovatieve oplossingen.

#### Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het Watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

#### Keur AGV 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit Waterschap is de Keur 2019 van kracht. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staan 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 waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en ruimtelijk ordening.

Het Stedelijk Waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden.

De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater;
2. Stedelijk leefwater;
3. Natuur;
4. Nieuwe gebieden.

#### *Maatregelen gehele gemeente*

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

- a. Primaire waterthema's;
- b. Ruimtelijke waterthema's;
- c. Beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt onder andere 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 waterschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het Stedelijk Waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het overstorten vanuit het riool te beperken.

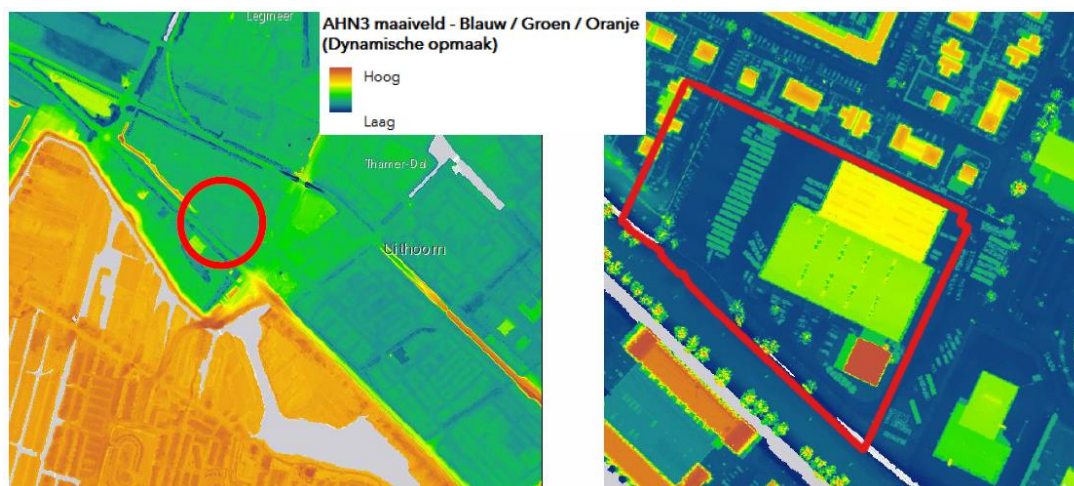
#### *Watertoets*

Door middel van deze waterparagraaf wordt gekeken of er voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden tot het voorkomen van wateroverlast en om minimaal waterneutraal te bouwen, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

Deze waterparagraaf is opgesteld door Aeres Milieu B.V. voor de herontwikkeling van het voormalig Connexxionterrein aan de Sportlaan te Uithoorn. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

#### **Hoogte plangebied**

Voor de nieuwbouw van woningen is voldoende drooglegging benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied ligt in de lager gelegen Noorderlegmeerpolder. Ter plaatse is momenteel geen grondwateroverlast bekend. De locatie ligt op circa -4,1 tot -4,2 met NAP. De omgeving ligt op eenzelfde hoogte.



Hoogtekaart (plangebied = rood omcirkeld)

### Grondwater

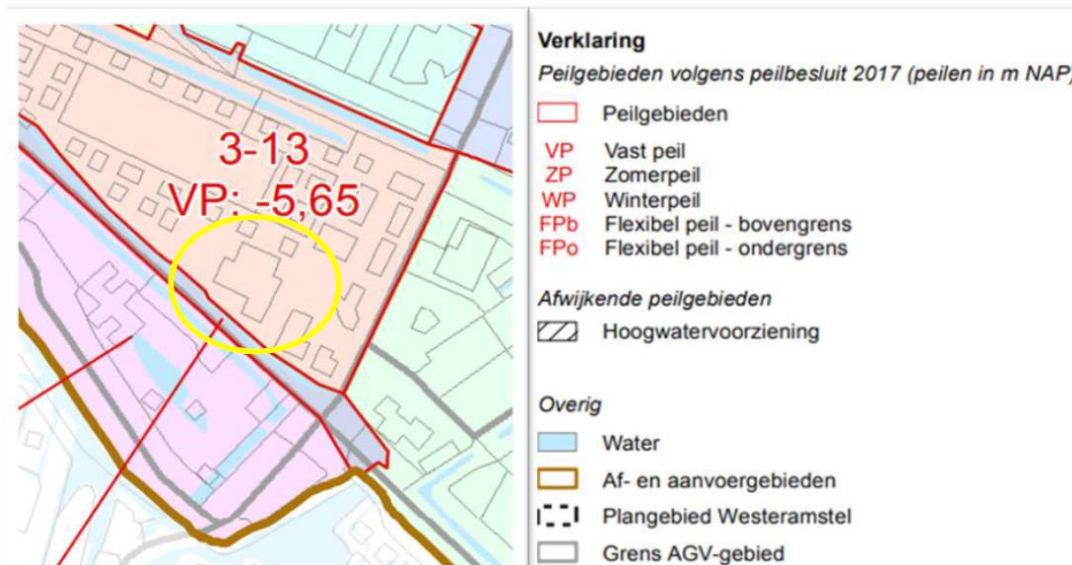
Het gebied rondom Uithoorn en De Kwakel was in het verleden een uitgestrekt gebied van veenmoerassen die werden doorsneden door meerdere veenriviertjes waarvan de Amstel een van de grotere rivieren was. Op de geomorfologische kaart van Nederland ligt het plangebied net binnen de vlakte van getijafzettingen, op de rand van een oostelijk ontgonnen veenvlakte.

De toplaag van de bodem zal naar verwachting voornamelijk uit klei bestaan die gevormd is in de Formatie van Naaldwijk, waarvan de bovenste 0,5 meter gevormd is door antropologisch handelen. De formatie heeft een diepte van circa 6,5 meter onder maaiveld, waarna deze overgaat in de Formatie van Boxtel.

| Diepte [m-mv.] | Lithostratigrafie                                                  | Lithologie                                                                                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 – 5,1        | Antropologische afzetting                                          | Zand, zeer fijn tot zeer grof; klei, siltig tot zandig, humeus; huisafval; puin                                                         |
| 5,1 – 22,7     | Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Wormer                      | Zand, zeer fijn tot matig grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; klei, siltig tot zandig; humeus; veen, kleiig                         |
| 22,7 – 30,4    | Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden, Singraven en Kootwijk | Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig en humeus; klei, siltig tot zandig, humeus; veen, kleiig                          |
| 30,4 – 38,5    | Formatie van Boxtel                                                | Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind |

Het plangebied ligt in de Noorderlegmeerpolder. Deze polder is onderdeel van het watergebiedsplan Wester-Amstel. Het grondwaterpeil ter plaatse wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het vastgestelde beheerpeil. Peilbeheer in de polder vindt plaats door pompen, (deel)gemalen en een hoofdgemaal. Het overtollige water van de Noorderlegmeerpolder wordt uiteindelijk op de Amstel geloosd. Ter plaatse van het plangebied wordt een vast peil gehanteerd van -5,65 meter NAP.





Peilbeheer in de Noorderlegmeerpolder (plangebied = geel omcirkeld)

Volgens bodemdata Nederland is de verwachte grondwatertrap binnen het plangebied II (GHG is <40 cm-mv, GLG is 50-80 cm-mv) of IIa (GHG is <25 cm-mv, GLG is 50-80 cm-mv). Bij het dinoloket is binnen dit peilgebied 1 monitoringspeilbuis aanwezig. Hierbij zijn grondwaterstanden van -4,6 tot -5 meter NAP aangetoond.

Bij de nieuwbouw dient hiermee rekening gehouden te worden om toekomstige grondwateroverlast te voorkomen. De grondwaternorm (WAGV) voor nieuw in te richten stedelijke gebieden luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereenvolgens hoger mag zijn dan: 0,5 meter onder maaiveld bij kruipruimteloos bouwen of 0,9 meter onder maaiveld bij bouwen met kruipruimtes.

Binnen of vlak bij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, zover ons bekend, geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Het grondwaterpeilbeheer binnen het plangebied en de omgeving is in handen van Waternet en de gemeente Uithoorn. Grondwateroverlast op eigen perceel als gevolg van afwijkende aanleghoogten is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers/ eigenaars. Indien maatregelen noodzakelijk zijn om aan de grondwaternorm te voldoen, dan gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

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

De ontwateringsdiepte bedraagt momenteel ca. 1 meter. Ter plaatse is geen grondwateroverlast aanwezig of te verwachten en zijn geen aanvullende maatregelen benodigd. Om wateroverlast en schade aan de nieuwbouwwoningen te voorkomen, wordt geadviseerd om minimaal de bestaande peilen te hanteren met een bouwpeil van 20-30 cm hoger dan het straatpeil.

Voor zover bekend worden er geen kelders gerealiseerd in het projectplan. Mocht dit wel het geval zijn, dan moeten deze waterdicht worden gebouwd. Ten behoeve de afwatering binnen het plangebied is eventueel een drainagesysteem wenselijk geacht voor piekgrondwaterstanden. Vooralsnog is dit niet noodzakelijk geacht. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd.

Bij eventuele bemaling en lozing ten behoeve van de nieuwbouw is het besluit lozen buiten inrichtingen van toepassing en wordt aangeraden om de kwaliteit van het onttrokken water vast te stellen/ te monitoren. Voorts dient hiervoor een vergunning bij de bevoegde overheid aangevraagd te worden. Door het planvoornemen (bouwen woningen) en het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (weergegeven bij het kopje 'overige aandachtspunten en randvoorwaarden'), is geen nadelige invloed op het (grond)waterstelsel te verwachten.

### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de zuid(west)zijde van het plangebied ligt een primaire watergang (nr. 2130\_1802, talud 1,5, bodembreedte 1,2, waterpeil - 5,2) met een duiker rond 0,5 meter om het terrein te ontsluiten op de Koningin Maximalaan.

Aan de weerszijden van primaire, secundaire en tertiaire wateren zijn vrijwaringszones onderscheiden. Deze zones zijn bedoeld om onderhoudswerkzaamheden in het water en langs de oevers uit te kunnen voeren en de stabiliteit van de oeverzone te beschermen.

Bij wateren met een oevertalud boven water met een helling flauwer dan 1:4 (flauw talud) wordt een breedte van de vrijwaringszone van 5 meter vanuit de waterkant aangehouden voor primaire wateren; en van 1 meter uit de waterkant voor secundaire en tertiaire wateren. Langs primaire wateren wordt aan beide zijden naast het talud een vrijwaringszone van 5 meter vanuit de insteek aangehouden, tenzij in de legger een afwijkende breedte is vastgelegd. De meeste primaire wateren moeten namelijk vanaf beide kanten bereikbaar (kunnen) zijn met onderhoudsmateriaal met name ook bij calamiteiten.

Op onderstaande afbeelding is topografisch het watersysteem weergegeven. De onderzoekslocatie ligt in de Noorderlegmeerpolder en maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Als waterbeheerder ziet Waterschap AGV toe op de waterkwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater binnen deze polder. Wijzigingen in o.a. het watersysteem dienen middels een watervergunning plaats te vinden.



Uitsnede leggerkaart (plangebied = rood)

### Afvalwater

Ter plaatse is bebouwing en verharding aanwezig. Het plangebied is aangesloten op het rondom aanwezige gescheiden gemeentelijke rioolstelsel. Het afvalwater wordt middels het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd naar de RWZI.

Bij de nieuwe ontwikkeling zal op eigen terrein een gescheiden stelsel worden aangelegd. Gezien het voormalig gebruik als busstation met een 4-laagskantoorpand is met de voorgenomen bouw van ca. 82 woningen in het plangebied een lichte toename van de totale afvalwaterstroom uit het plangebied te verwachten (van ca. 1,5 naar ca. 2,5 m<sup>3</sup>/ uur). Door de aanleg van een nieuw stelsel kan hierin berging ingepast worden en de lichte toename kan naar verwachting door het bestaand stelsel verwerkt worden. Voor de aanleg van het stelsel dient overleg plaats te vinden met de gemeente. Per woning dient ten tijde middels de omgevingsvergunning een aansluiting aangevraagd te worden.

### Hemelwater en mogelijkheden bij planontwikkeling

Het projectgebied is momenteel nagenoeg geheel verhard. Bij het projectplan voor een nieuwe woonwijk met tuinen en openbaar gebied zal het verhard oppervlak naar verwachting afnemen. In onderstaande tabel is een overzicht van het bestaand en verwacht toekomstig verhard oppervlak opgenomen. Hierbij is voor het bouwvlak Wonen uitgegaan van 90% verharding en voor de wegen 100%. Zuidelijk is tevens een groenstrook gepland. De bestaande duiker en brede ontsluiting naar de Koningin Maximalaan zal naar verwachting verwijderd worden (eventueel nog een fietsdoorgang).

| Bruto (verharde) oppervlakten                                         | Huidige situatie [m <sup>2</sup> ] | Toekomstige situatie [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Dakoppervlak, terras, oprit, circa                                    | 6.000                              | 10.310x0,9=9.280                       |
| Overig verhard oppervlak (wegen, parkeerplaatsen, stoep, etc.), circa | 10.500                             | 5.540                                  |
| Totaal verhard oppervlak, circa                                       | 16.500                             | 14.820 (-1.680)                        |

Uit bovenstaande overzicht is op te maken dat het verhard oppervlak in het plangebied naar verwachting zal afnemen. De bestaande verharding is reeds aangesloten op het gemeentelijk stelsel. Door de afname aan verhard oppervlak is er geen bergingsverplichting aanwezig voor het ontwikkelingsgebied.

De herontwikkeling zorgt voor een vermindering in verhard oppervlakte waardoor hemelwater vertraagd wordt afgevoerd naar het gemeentelijk stelsel. Ter verduurzaming en klimaatrobuuster ontwikkelen zijn er aanvullende mogelijkheden toepasbaar binnen het plangebied om de hemelwaterafvoer verder te vertragen. Deze zijn hieronder opgesomd:

- Ten eerste kan de nieuwe dichte verharding zoveel mogelijk beperkt worden. Dit kan o.a. door toepassing van waterpasserende parkeervlakken of opritten.
- Momenteel is gerekend met 90% verharding ter plaatse van de bouwvlakken. Beperking van verharding in de tuinen kan gestimuleerd (of kan ook in de regels verplicht opgenomen worden).
- Op de bergingen (plat dak) kan een sedum- of groendak aangelegd worden.
- Ondergronds kan aanvullende waterberging ingepast worden in het toekomstig HWA-stelsel.
- Door het groen verlaagd aan te leggen of de primaire watergang te verbreden ontstaat er meer waterberging in het bestaande peilgebied waardoor het risico op eventuele overlast door boven normatieve buien vermindert.

De precieze invulling van de woonwijk en de toekomstige stelsels dient in samenspraak met de gemeente opgesteld te worden voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag.

### Overige aandachtspunten en randvoorwaarden

Afkoppelen/ niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier, zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbaar blad- en zandvanger en/ of ontluhtingspunt/ overloop. Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijke, beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/ of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/ PP/ PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van natuurlijke of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

### Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits het advies wordt nageleefd.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

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

### 6.1 Verbeelding

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

### 6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

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

### 6.3 Toelichting op de bestemmingen

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### **Artikel 1 Begrippen**

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



## **Artikel 2 Wijze van meten**

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, plantsoenen, bermen en bermstroken, taluds, oevers, bruggen, dammen en duikers, fiets- en voetpaden, speel- en nutsvoorzieningen, waterpompvoorzieningen, straatmeubilair, (ondergrondse) afvalcontainers, uitwegen terreinen, calamiteitenweg, parkeren- en parkeervoorzieningen.

### **Artikel 4 Verkeer**

De gronden bestemd voor verkeer zijn bedoeld voor wegen, fiets- en voetpaden, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen en bermstroken, parkeervoorzieningen, (ondergronds) afvalcontainers, straatmeubilair, bruggen, dammen en duikers en nutsvoorzieningen.

### **Artikel 5 Wonen**

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen, met daarbij bijbehorende bouwwerken, erven en tuinen, parkeervoorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter voor de vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken.

Waarbij de hoofdgebouwen op of achter de gevellijn, zoals aangegeven op de verbeelding, dienen te worden gebouwd. Indien geen gevellijn op de verbeelding is aangegeven is deze regel niet van toepassing.

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven. De bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

### **Artikel 6 Waarde – Archeologie 4**

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

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbelteregel**

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

### **Artikel 8 Algemene bouwregels**

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor het bouwen van ondergeschikte bouwdelen.

### **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

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

### **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

In de algemene afwijkingsregels kan worden afgeweken van de regels voor maten (waaronder bouwhoogtes en percentages), overschrijding van bouwgrenzen, de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en het plaatsen van lichtmasten.



#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

##### **Artikel 11 Overgangsregels**

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

##### **Artikel 12 Slotregel**

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Voormalig Connexxionterrein Uithoorn".

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een anterieure 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 de Wro te worden opgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Participatie*

Ten behoeve van de plannen voor Kootpark Oost (hier valt Connexxionterrein onder) zijn een aantal bijeenkomsten en communicatiemomenten geweest.

#### *Verslag inloopavond Kootpark Oost (31 mei 2017)*

Op 31 mei 2017 heeft de eerste inloopavond plaatsgevonden. Het volledige verslag van deze inloopavond is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De reacties op de transformatie Kootpark Oost naar woongebied waren positief. Veel bezoekers van de inloopavond hebben aangegeven dat Connexxion niet in de woonwijk thuis hoort. Uit de inloopavond bleek dat er veel interesse in de woningen is, zowel voor de appartementen als de eengezinswoningen. Betaalbare (sociale huur)woningen zijn wenselijk. In het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden. Overigens was het toen nog het plan dat de Aldi aan de Sportlaan 17 zou vertrekken, zoals in het verslag is aangegeven. Volgens de laatste planning komt er nu een nieuwe supermarkt met woningen op deze locatie.

Tenslotte zijn er nog een aantal punten ten aanzien van ontsluiting en parkeren naar voren gekomen. De meeste punten hebben betrekking op de verkeerssituatie buiten het plangebied van het Connexxionterrein. Sluipverkeer binnen het plangebied wordt voorkomen door het verkeer niet te ontsluiten op de Koningin Máximalaan, maar op de bestaande Sportlaan. Voldoende aantal parkeerplaatsen is geborgd in de regels.

#### *Verslag bespreking ontwikkeling kootpark Oost met bewoners Willem de Feschweg (12 september 2017)*

Op 12 september 2017 zijn de plannen van Kootpark Oost met de bewoners van Willem de Feschweg besproken. Het volledige verslag van deze inloopavond is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Tijdens de presentatie zijn drie varianten besproken die eerder toegezonden zijn aan de bewoners. De visie (van alle varianten) is om aan te sluiten bij het concept van het Kootpark zodat het één grote mooie groene villawijk wordt met verdichting (appartementengebouwen) langs de Koningin Máximalaan. De bewoners van de Willem de Feschweg hebben aangegeven dat zij het idee hebben niet verder te zijn gekomen dan de vorige keer. Ze maken zich vooral zorgen over de mogelijke ontsluiting van het verkeer via de Willem de Feschweg. Daarom heeft op 14 februari 2018 nogmaals overleg plaatsgevonden met de bewoners van Willem de Feschweg.

#### *Verslag overleg bewoners Willem de Feschweg (14 februari 2018)*

Tijdens dit vervolgoeverleg met de bewoners van de Willem Feschweg zijn nog een aantal ontwerppunten besproken en kwam de mogelijke ontsluiting via Willem de Feschweg opnieuw ter sprake. Het volledige verslag van deze inloopavond is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Zo vonden de bewoners onder ander de appartementen aan de zijde van de Willem de Feschweg met vier lagen (12 meter) te hoog. Ondertussen worden dit twee-onder-één kappers met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter, waardoor de bouwmassa door de kapvorming kleiner wordt dan bij een platdak van 12 meter hoog. Daarbij is een gevellijn aangegeven op de verbeelding binnen dit bouwvlak waarbij in de regels is geborgd dat het hoofdgebouw minimaal 3 meter van de erfgrans wordt gebouwd. Daarnaast zien de bewoners graag dat de bestaande inrit van het Connexxionterrein met de Koningin Máximaaan volwaardig of als calamiteitenuitgang wordt gebruik. En niet dat er een calamiteitendoorgang vanaf de Connexxionterrein met de Willem de Feschweg wordt gemaakt. Het ontwerp is hier op aangepast. De calamiteitendoorgang vindt via de Koningin Máximaal plaats. De verkeersontsluiting van het plangebied zal echter alleen via de Sportlaan plaatsvinden.

De bewoners willen graag dat er zes nieuwe twee-onder-één kappers in de Willem de Feschweg komen, in plaats van de eerder getekende vier. In het laatste ontwerp wordt rekening gehouden met vier twee-onder-één kappers, omdat er ruimte moet zijn voor een calamiteitendoorgang richting de Koningin Máximaaan.

De afspraak dat halverwege maart weer een bijeenkomst met de bewoners, de gemeente en de projectontwikkelaar wordt georganiseerd is geannuleerd.

#### *Procedure*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan diverse bestuurlijke instanties. Ontvangen reacties zijn waar nodig verwerkt maar vormen geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan Voormalig Connexxionterrein en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder hebben vanaf 4 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen. De Nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 3 februari 2022 vastgesteld.