

Programma	: Wonen en werken
Onderwerp	: Bestemmingsplan Noorddammerweg 68, De Kwakel
Zaaknummer	: 2021-114180
Van	: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	: J. Hazen
Datum	: 27 juni 2022
Bijlage(n)	: -

Inleiding

Aan het college is voorgelegd een particulier initiatiefvoorstel voor wijziging van het huidige bestemmingsplan voor twee percelen aan de Noorddammerweg 68, De Kwakel. Het plangebied bestaat uit twee percelen. Op deze percelen, al decennia in bezit van één familie, wordt een bedrijfsfunctie uitgeoefend, in hoofdzaak opslag van goederen. Een deel van de percelen zijn tot recent voor akkerbouwdoeleinden gebruikt. Het initiatief betreft de ontwikkeling van deze twee percelen tot woongebied. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisatie van vijftien bouwkvavels voor vrijstaande woningen en het behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning.

Ter plaatse geldt bestemmingsplan 'Legmeer-West' (2015). De huidige bestemming is 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. Om dit plan te kunnen realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd. De beoogde bestemming is 'Wonen' en 'Groen'.

Het ontwerpbestemmingsplan is in de commissie Wonen en Werken van woensdag 15 juni 2022 behandeld. De fractie van Gemeentebelangen heeft aan het college 14 schriftelijke vragen gesteld. Hieronder vindt u de vragen met bijbehorende antwoord van het college.

Inhoudelijke informatie

1. *Er is geconstateerd dat de afstand tot het sportterrein van UWTC relatief kort is, waarom is er in de planvorming niet meer afstand gehouden van het sportterrein?*

Antwoord vraag 1

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het project niet rendabel is uit te voeren indien er minder dan 15 woningen worden gebouwd en verkocht. Er is een toets gedaan of dit ruimtelijk inpasbaar is. De uitkomst van die toets is dat het plan ruimtelijk inpasbaar is.

2. *Wat is de exacte afstand van de bebouwing tot de inrichting van UWTC?*

Antwoord vraag 2

De nieuwe woningen komen verder van de crossbaan te liggen dan het huidige bouwvlak zoals opgenomen in bestemmingsplan "Landelijk gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg" (vastgesteld 2015-06-25) en "Legmeer-west" (vastgesteld 2015-09-24). Het huidige bouwvlak ligt aan de noordzijde ca. 3 à 4 m1 van de erfgrans en aan de oostzijde ca. 5 à 6 m1 van de erfgrans. De woningen komen te liggen op 7 m1 uit de erfgrans (4 m1 groenzone en 3m1 tussen groenzone en bouwvlak) .

3. *Wat behoort tot de inrichting van UWTC?*

Antwoord vraag 3

Tot de inrichting van UWTC behoren alle opstallen op het perceel en de crossbaan.

4. *In de commissievergadering stelt de wethouder dat dergelijke bedingen zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Welke bedingen zijn in de anterieure overeenkomst opgenomen om UWTC tegemoet te komen?*

Antwoord vraag 4

In de op 17 juni 2021 tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat initiatiefnemers verplicht zijn onderzoek te verrichten naar – onder meer – geluid en andere milieutechnische onderwerpen (artikel 3.4 van de overeenkomst). Daarnaast is een verplichting opgenomen over de communicatie van het plan waarbij een procesvoorstel voor het houden van een omgevingsdialoog als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd. Naar aanleiding van de inspraak van UWTC is een nadere afspraak gemaakt met de initiatiefnemers op grond waarvan zij in de koop- en aanneemoverkomsten een beding zullen opnemen zoals weergegeven bij de beantwoording van vraag 5.

5. *Kunt u ons de tekst toesturen die in de koopovereenkomsten gaat worden opgenomen?*

Antwoord vraag 5

De concepttekst van het beding zoals opgenomen zal worden in de koop-aanneemovereenkomst luidt:

"Beding UWTC

1. *Koper verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de aanwezigheid van de BMX-baan van de UWTC nabij de Onroerende Zaaak en kennis genomen te hebben van de daaromtrent beschikbare informatie op de internetsite <https://www.uwtc.nl> omtrent diverse aspecten van de activiteiten van de UWTC.*
2. *Koper zal gegadigden voor een woning als bedoeld in de Akte informeren over de aanwezigheid van de BMX-baan, hen wijzen op de in lid 1 bedoelde internetsite."*

Deze concepttekst zal nog door initiatiefnemer worden voorgelegd aan de notaris die betrokken is bij de overdracht van de kavels.

6. *Waarom is er geen contact meer geweest tussen de gemeente en UWTC?*
7. *Waarom is over het voorstel van een geluidsscherm niet meer met UWTC gesproken.*

Antwoord vragen 6 en 7: In het voortraject is uitvoerig contact geweest met UWTC en initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden waaraan ook UWTC heeft deelgenomen en waar onder meer is afgesproken om een geluidsonderzoek te laten uitvoeren. UWTC is zoals iedere belanghebbende in de gelegenheid geweest zienswijzen in te dienen tegen zowel het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan. Er is vanuit de gemeente zowel voor als na het indienen van de zienswijzen tegen het voorontwerp telefonisch en mailcontact geweest met UWTC. De bezwaren van UWTC zijn vanaf het begin van het proces bekend en ongewijzigd. De bezwaren van UWTC zijn juist serieus genomen door initiatiefnemer en gemeente door onderzoek te doen naar de geluidsbelasting en door, ondanks het feit dat er geen aanleiding is aan te nemen dat geluidsnormen zullen worden overschreden, het aanbod om een geluidsscherm ter beschikking te stellen. UWTC is op dat aanbod niet ingegaan omdat UWTC de kosten van het plaatsen van de door de gemeente gratis ter beschikking gestelde geluidsscherm niet wilde dragen.

8. *In de commissievergadering gaf de wethouder aan dat het beoogde geluidsschermbaan van het Connexxion terrein waarschijnlijk niet beschikbaar gaat komen. Wat betekent dit voor een evt. geluidsschermbaan bij UWTC? Is het plaatsen van een geluidsschermbaan in zijn algemeenheid afhankelijk van het vrijkomen van dit specifieke scherm?*

Antwoord vraag 8

Er is vanuit de gemeente geen verplichting om een geluidsschermbaan ter beschikking te stellen. Het aanbod is gedaan om samen met UWTC te kijken of het plaatsen van een geluidsschermbaan de bezwaren van UWTC kan wegnemen of verminderen. Omdat UWTC niet op dit aanbod is ingegaan is de conclusie vanuit de gemeente dat UWTC geen geluidsschermbaan wil. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat gelet op de uitkomst van de geluidsmetingen en gelet op de wettelijke bepalingen zij een geluidsschermbaan niet zullen plaatsen of financieren. Het staat UWTC uiteraard vrij om, mits binnen de regels voor het plaatsen van een bouwwerk, een geluidsschermbaan te plaatsen of andere geluiddempende maatregelen te nemen.

9. *Is het geluidsschermbaan bij het Connexxion terrein eigendom van de Gemeente Uithoorn?*

Antwoord vraag 9

Ja het scherm is eigendom van de Gemeente Uithoorn.

10. *In september 2021 is bij een evenement op het terrein van UWTC een geluidsmeting uitgevoerd. Geconstateerd werd dat het geluidsniveau binnen de grenzen van de vergunning bleef. Er is echter geen onderzoek gedaan naar het effect van het geluid van het evenement op de eventuele toekomstige bebouwing. Waarom niet?*

Antwoord vraag 10

Het geluidsonderzoek is verricht op de gevel van de bestaande dienstwoning (meetpunt 3 in het rapport), 2 meetpunten (nr. 1 en 2) op de erfgrans tussen de percelen van UWTC en de toekomstige ontwikkeling (dus 7 m1 dicht bij de bron dan de dichtstbijzijnde toekomstige woningen) en 1 meetpunt (nr. 4) ter hoogte van het bouwvlak van een toekomstige woning op het te bebouwen perceel. De toekomstige woningen zullen verder van UWTC zijn gesitueerd dan de bestaande dienstwoning. Zie verder beantwoording vraag 1 en de beantwoording van de vragen van de commissie Wonen en werken per raadsbericht van 24 juni 2022.

- 11 *Op welke wijze wordt de groene omkadering aangelegd zodat deze geluiddempend is?*
12 *Is dit d.m.v. een groen geluidsschermbaan? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord vraag 11 en 12: De groene omkadering wordt nader vormgegeven bij de uitvoering van het project. In het plangebied wordt geen geluidsschermbaan geplaatst. Er is geen verplichting voor de initiatiefnemer om geluidwerende maatregelen te treffen. Hierbij zij opgemerkt dat op het perceel van UWTC reeds een groene buffer aanwezig is die zich bevindt aan de rand van de erfgrans met het plangebied.

- 13 *Welke eisen zijn gesteld aan de groene zone (hoogte en dichtheid) om overlast van stof tegen te gaan?*
14 *Welke eisen zijn gesteld aan de groene zone (hoogte en dichtheid) om overlast van de lichtmasten tegen te gaan*

Antwoord op vraag 13 en 14:

Er zijn geen eisen gesteld aan de groene zone om overlast van stof en licht tegen te gaan omdat er geen wettelijke grondslag is voor het stellen van eisen. De vraag is of er een goed woon- en leefklimaat mogelijk is.

Gezien de afstand van de woningen tot het complex van UWTC is een geluidsonderzoek verricht. Voor stof en licht was geen aanleiding om nader onderzoek te laten doen.

Voor het uitvoeren van een toets naar het toekomstig woon- en leefklimaat is het Activiteitenbesluit Milieubeheer van belang. Ter uitvoering van de toets is sinds 1986 door de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) een handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld die gemeenten tot richtlijn dient bij de ruimtelijke beoordeling. In de rechtspraak is deze handreiking en de daarin opgenomen richtlijnen geaccepteerd als uitgangspunt voor ruimtelijke onderbouwing van plannen in de buurt van geluidsgevoelige objecten zoals woningen. De handreiking bevat richtafstanden voor de afstand tussen woningen en milieubelastende activiteiten. Een BMX baan is daarin geen expliciet genoemde categorie. De categorieën "tennisbaan (met verlichting)" of "sportveldcomplex (met verlichting)" zouden voor stof relevant kunnen zijn. Voor beiden categorieën geldt volgens de handreiking voor stof een richtafstand van 0 (nul) meter. Voor licht zijn er geen richtafstanden in de handreiking opgenomen. Daarbij geldt dat de overlast ten gevolg van licht beperkt zal zijn omdat de lampen niet zijn gericht op het plangebied maar op het complex van UWTC. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de wettelijke regels voor licht door UWTC worden overschreden. Daarbij geldt dat die regels gericht zijn op regulering van de bron van lichtoverlast en dat de richtafstanden voor geluid en stof in verband met het Activiteitenbesluit niet per se een overtreding van de normen tot uitgangspunt hebben. Al met al zijn er geen milieubelastende factoren in relatie tot (geluid,) stof of licht die grondslag kunnen zijn voor nadere eisen aan het plan.

Conclusie

Het college verwijst naar haar voorstel om het plan vast te stellen tijdens de raadsvergadering van 30 juni 2022.