

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Plangebied	8
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5.	Randvoorwaarden	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Archeologie	27
5.3	Bedrijven en milieuzonering	29
5.4	Bodemkwaliteit	31
5.5	Externe veiligheid	33
5.6	Geluid	35
5.7	Luchtkwaliteit	36
5.8	Luchtvaart	37
5.9	Natuurwetgeving	39
5.10	Water	41
5.11	M.e.r.-beoordeling	47
6.	Juridische aspecten	49
6.1	Verbeelding	49
6.2	Planregels	49
6.3	Toelichting op de bestemmingen	50
7.	Uitvoerbaarheid	52
7.1	Economische uitvoerbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek Amstelplein, Uithoorn

Bijlage 2 Archeologisch veldonderzoek Amstelplein, Uithoorn

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbest onderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 6 Stikstofberekening

Bijlage 7 Nota van beantwoording van inspraak- en overlegreacties

Bijlage 8 Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

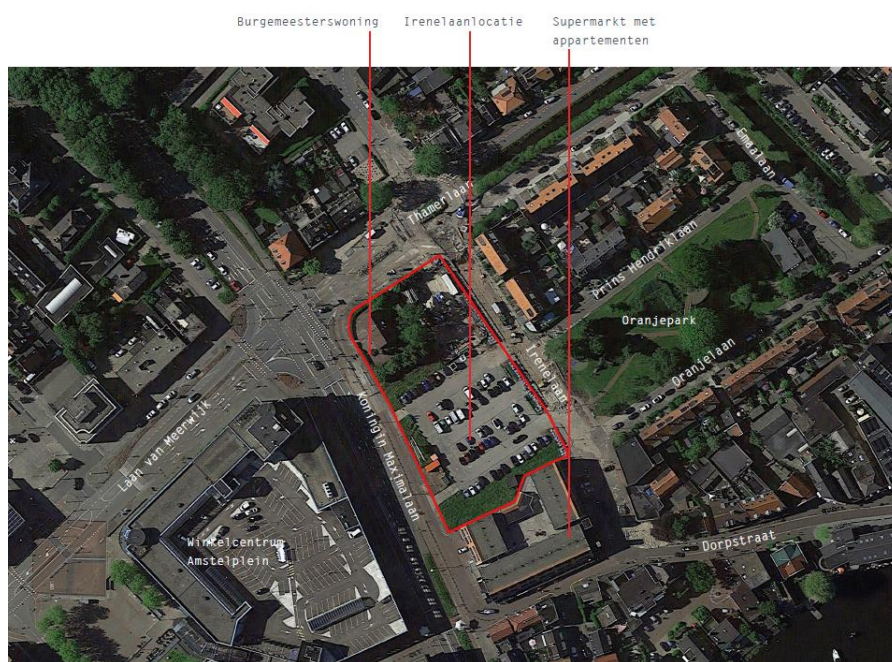
De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om de zogenaamde Irenelaanlocatie aan de Prinses Irenelaan in Uithoorn te herontwikkelen. Beoogd wordt om ter plaatse 8 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren; 6 langs de Koningin Máximalaan en 2 langs de Thamerlaan, en de voormalige burgemeesterswoning (Raadhuisstraat 18) te behouden. Voor de ontwikkeling heeft het stedenbouwkundig bureau Palmbout stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Op 13 april 2023 heeft het college van B&W van Uithoorn deze stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Dorpscentrum” is ter plaatse reeds de functie ‘wonen’ mogelijk, echter kent een deel van het plangebied nog de bestemmingen ‘Verkeer’ met de aanduiding ‘parkeerterrein’ en de bestemming ‘Tuin’. Daarnaast overschrijdt het bouwplan de vigerende bouwvlakken, maatvoeringsaanduidingen en woningbouwtypologieën. De beoogde herontwikkeling is derhalve niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het gebied tussen de Prinses Irenelaan, de Thamerlaan, de Koningin Máximalaan en de Dorpsstraat. Het betreft percelen kadastraal bekend als Sectie B, nummers 3204, 3211, 3412 t/m 3417 en 3288 t/m 3299 met een oppervlakte van circa 3.675 m².

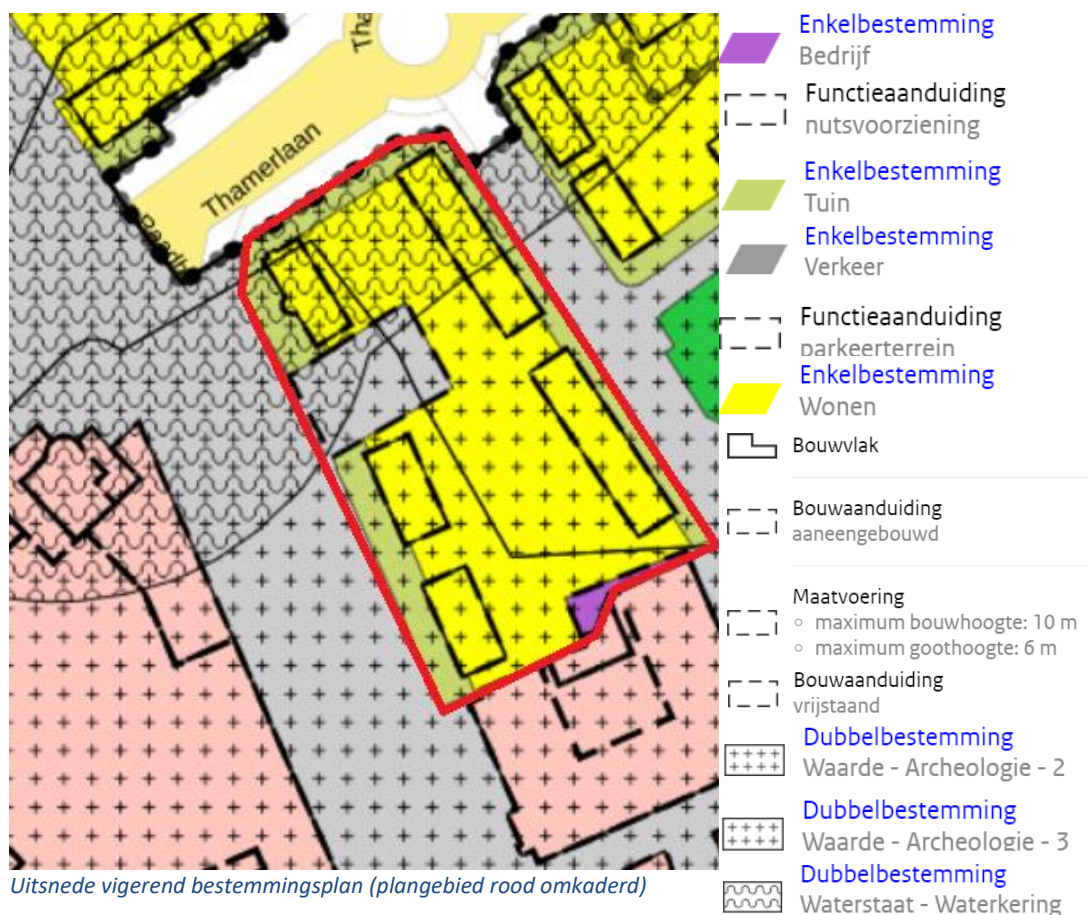


Ligging en begrenzing plangebied

Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door een supermarkt met appartementen, aan de zuidwestzijde door het winkelcentrum Amstelplein, aan de noordwest zijde door woningen en aan de noordoostzijde door het Oranjepark met aangrenzende woningen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Dorpscentrum', vastgesteld op 27 juni 2013, van toepassing. Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Verder komen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering' deels voor binnen het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' met de daarbij horende verhardingen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen. Ter plaatse is een trafokast aanwezig.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeren. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, water, bermen, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen, straatmeubilair, terrassen, markten en marktkramen, evenementen en overige publieksfuncties. Tevens zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' bestemd voor parkeervoorzieningen op de begane grond.

Wonen

De voor 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen, erven, parkeren en beroepen (en bedrijf) aan huis. Door middel van een functieaanduiding (in dit geval 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd') is het toegestane woningtype aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij alle hoofdgebouwen voorzien dienen te zijn van een kap. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding is aangegeven (in dit geval 6 en 10 meter). Enkel de woning Raadhuisstraat 18 is nog feitelijk aanwezig.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 meter dient er een archeologisch rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter dient er een archeologisch rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering, de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van het scheepvaartverkeer. Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming en dat het niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering. Daarbij mag de bouw van een bouwwerk geen negatieve invloed hebben op de bestaande waterkering en is het alleen toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.

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

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht. 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 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 Dorpscentrum. Deze wijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Uithoorn en dit deel vormt tevens het centrumgebied van de kern. In het oudste deel van het dorpscentrum (het 'oude' dorp) stonden tot halverwege de 19^e eeuw naast woningen ook bijna alle voorzieningen, zoals winkels en kerken. Deze voorzieningen waren geconcentreerd langs de Schans, de Dorpsstraat, het Marktplaatsje en de Wilhelminakade.



Ligging dorpscentrum (plangebied globaal rood omcirkeld)

2.3 Plangebied

Het plangebied betreft het gebied tussen de Prinses Irenelaan, de Thamerlaan, de Koningin Máximalaan en de Dorpsstraat. Het betreft de percelen kadastraal bekend als Sectie B, nummers 3204, 3211, 3412 t/m 3417 en 3288 t/m 3299 met een oppervlakte van circa 3.675 m².

Historie

Het plangebied ligt vlak achter de Dorpsstraat van Uithoorn. De plek waar het voormalige gemeentehuis van Uithoorn heeft gestaan. Een statig, bakstenen gebouw met toren die ongeveer op de hoek van de Dorpsstraat en de huidige Koningin Máximalaan stond. Dit gebouw moest in de jaren '30 van de vorige eeuw wijken voor de aanleg van de N201 tussen Hilversum en Haarlem. In de jaren '80 is op de plek van het voormalige gemeentehuis een supermarkt met daarboven woningen gebouwd.

Achter de Dorpsstraat werd de Oranjebuurt gebouwd. Een tuinwijk uit de jaren '40. De woningen in de Oranjebuurt zijn grotendeels de originele woningen uit de jaren '40. Een met zorg ontworpen woonwijk rondom het Oranjeplantsoen. De buurt is riant van opzet en bestaat uit geschakelde woningen met ruime voortuinen. Openbare ruimtes zoals het Singelprofiel langs de Koningin Julianalaan en het Oranjepark maken de wijk uitgesproken groen van karakter. Een rustige woonwijk langs de rand van het dorpscentrum.

Huidige situatie

Het plangebied is als onderdeel van de Oranjebuurt volledig bebouwd geweest. Grondgebonden woningen sloten aan op het Oranjepark en het dorpscentrum. Aan de zuidwestzijde grensde de locatie aan de N201, de drukke provinciale weg die tot 2014 recht door het centrum van Uithoorn liep.

De grondgebonden woningen in het plangebied zijn rond 2013 grotendeels gesloopt. Het gebouw met de supermarkt en de voormalige burgemeesterswoning (Raadhuisstraat 18) op de hoek van de Koningin Máximalaan en Thamerlaan zijn blijven staan. Daartussen ligt nu een open ruimte die gebruikt wordt als tijdelijk parkeerterrein (74 parkeerplaatsen). Het terrein is nu onbenut, maar werd voorheen gebruikt voor de weekmarkt.



Plangebied in 2008

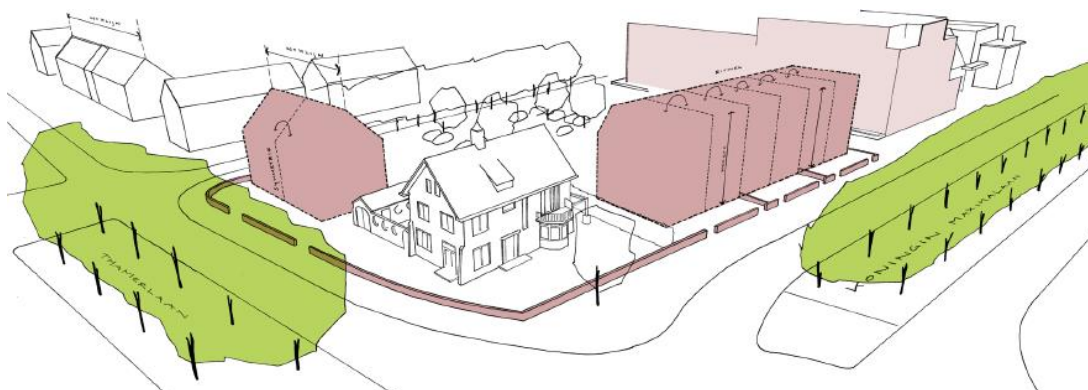
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de zogenaamde Irenelaanlocatie. Het plangebied is een open vlakte in Uithoorn en heeft nu niet de ruimtelijke kwaliteit die je in een dorpscentrum mag verwachten. Derhalve wordt herontwikkeling van de Irenelaanlocatie beoogd. Beoogd wordt om ter plaatse 8 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren; 6 langs de Koningin Máximalaan en 2 langs de Thamerlaan, en de voormalige burgemeesterswoning (Raadhuisstraat 18) te behouden.

Verlegging van de N201 heeft de nodige lucht geboden aan het centrum van Uithoorn. De afgenomen verkeersdruk biedt de mogelijkheid om de openbare ruimte van het centrum als een geheel opnieuw in te richten. De N201 verandert daarmee in de Koningin Máximalaan, een laan die de twee delen van het dorpscentrum met elkaar verbindt.

Dit brengt de nodige dynamiek in het centrum op gang. Dynamiek die de komende jaren het centrum van Uithoorn zichtbaar zal doen veranderen. Naast de inrichting van de openbare ruimte zijn dit de herontwikkeling van het Winkelcentrum Amstelplein, de ontwikkeling van de Irenelaanlocatie, het Schansgebied en mogelijk de ING-locatie/politiekantoor. Al deze ontwikkelingen samen gaan het centrum de komende jaren een andere uitstraling geven. Het dorpscentrum dat aan twee zijden van de N201 is gegroeid zal rond de Koningin Máximalaan een continu dorpscentrum gaan vormen.

De Irenelaanlocatie is een belangrijke ontwikkeling in de vernieuwing van het centrum van Uithoorn. De locatie ligt langs de Koningin Máximalaan. Deze ruimte verandert momenteel van de achterkant van het dorp (N201) naar een centrale, groene laan en de plek waar je het centrum binnen komt.



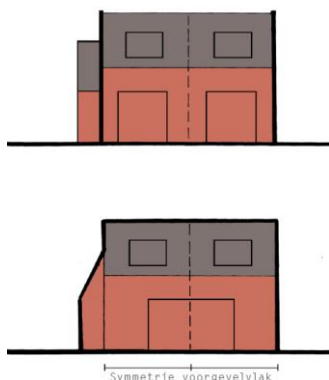
Stedenbouwkundige opzet grondgebonden woningen langs lanen

De herontwikkeling bestaat uit twee delen: 6 woningen langs de Koningin Máximalaan en 2 langs de Thamerlaan. De woningen langs de Koningin Maximalaan en Thamerlaan zijn verschillend van uitwerking:

Langs de Koningin Máximalaan worden zes geschakelde woningen gerealiseerd. De woningen krijgen een uitstraling die past bij een hoofdstraat in het dorpscentrum. De voordeuren liggen aan de laan waar ruime voortuinen (4 meter) bijdragen aan het groene karakter van het laanprofiel. De woningen zullen bestaan uit drie lagen die over een gedeelte een recht opgaande gevel hebben tot de nok. Hierdoor wordt een duidelijke gevelwand gemaakt aan de Koningin Máximalaan. De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 7 en 11 meter.



Rijwoningen



twee-onder-een-kapwoningen

Langs de Thamerlaan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De twee woningen zijn geschakeld en sluiten aan op de karakteristiek van de woningen in de Oranjebuurt. De kopgevel op de straathoek Thamerlaan- Prinses Irenelaan wordt daarbij markant uitgewerkt. Het gebouw krijgt aan deze zijde een speciale gevelindeling; een opvallende en passende hoekuitwerking waardoor het woonhuis zich ook richt richting de Prinses Irenelaan. De woningen zullen bestaan uit maximaal drie bouwlagen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter.

Aan de achterzijde grenzen de kavels aan het parkeerveld dat gebruikt zal worden door bewoners en bezoekers van het dorpscentrum. Dit veld wordt door de gemeente aangelegd.



Plantekening mogelijk toekomstbeeld (plangebied rood-gestippeld omkaderd)

Verkeer

De realisatie van acht nieuwe woningen zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen (en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte). Voor tussen-/hoekwoningen (koop) geldt volgens de CROW-publicatie 381, uitgaande van matig stedelijk gebied en centrum, een verkeersgeneratie van gemiddeld 6,8 motorvoertuigen per etmaal. De beoogde nieuwbouw leidt hiermee tot een extra verkeersgeneratie van 54,4 motorvoertuigen per etmaal.

Verwacht wordt dat de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om de verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Met onderhavig planvoornemen vindt een ontwikkeling plaats op het huidige, tijdelijke, parkeerterrein (74 parkeerplekken). Het parkeerterrein wordt definitief gemaakt maar met minder parkeerplekken (56 parkeerplekken). Daarnaast worden 8 nieuwe woningen ontwikkeld en blijft de burgemeesterswoning behouden (in totaal dus 9 woningen).

Onderstaand wordt kort toegelicht voor welke parkeeronderbouwing wordt gekozen.

De gemeente heeft op tien momenten gemeten in januari 2023 om te onderzoeken wat de parkeerdruk is op de Prinses Irenelaan en Marktplein. Er is op vijf momenten geteld op donderdag 12 januari (van 06:00 – 07:00, 09:00 – 10:00, 13:00 – 14:00, 16:00 – 17:00 en 20:00 – 21:00) en vijf momenten op zaterdag 14 januari (van 06:00 – 07:00, 09:00 – 10:00, 13:00 – 14:00, 16:00 – 17:00 en 20:00 – 21:00).

Uitgegaan wordt van de drukst gemeten dag, aldus op zaterdag 14 januari tussen 13:00 – 14:00 en 16:00 – 17:00. Aangezien verwacht wordt dat de parkeerdruk ook gaat stijgen in naastgelegen gebieden (waterbedeffect) is er gekeken of dit past, rekening gehouden met een acceptabele loopafstand en een maximale parkeerdruk van 85%. De tien metingen in januari 2023 gaan echter niet verder dan de Prinses Irenelaan en Marktplein, daarom is er besloten om de oudere parkeerdrukmetingen te gebruiken voor het hele dorpscentrum. Die metingen zijn gehouden op dinsdagavond 22 juni 2021 tussen 22:00 - 23:30 uur, donderdagavond 24 juni 2021 tussen 19:50 - 20:50 en later op die avond nogmaals tussen 22:00 - 23:30 uur. Ook daar is weer gekeken naar het drukste moment (piek) rondom binnen een acceptabele loopafstand en de maximale parkeerdruk. De parkeerdrukmeting in 2021 is niet alleen verwerkt per deelgebieden maar ook per straat. Rekening gehouden met een loopafstand/straal van 100 – 200 meter is er gekeken naar de bezetting op de Emmalaan, Oranjelaan en Prins Hendriklaan. Het piekmoment voor deze straten was op de donderdagavond 24 juni 2021. Daar blijkt voldoende capaciteit aanwezig te zijn om de overloop op te kunnen vangen.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden buiten een vakantieperiode, in een sneeuw- en ijzervrije periode en tijdens het onderzoek zich geen calamiteiten hebben voorgedaan. Op basis van het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er sprake is van een representatief parkeeronderzoek.

Uitgangspunten voor de parkeeronderbouwing zijn:

- Conform de CROW nomen verslechtert de verkeersveiligheid boven de 85% parkeerdruk door toenemend zoekverkeer. Eén van de uitgangspunten is dat bij het opheffen en toekennen van plekken voor de nieuwbouw de parkeerdruk niet boven de 85% mag stijgen.

- De parkeerdruk wordt altijd in aanschouwing genomen binnen acceptabele loopafstand. Voor woningen wordt er een loopafstand van 100 – 200 meter genomen conform de CROW normen.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt een parkeernorm van 1,3 aangehouden (voor woningen groter dan 55 m² bvo in het Dorpscentrum van Uithoorn). Daarvan is 1 voor het bewonersgedeelte en 0,3 voor de bezoekers.

De parkeerbehoefte ten behoeve van de woningbouwontwikkeling betreft:

Functie	Parkeernormen	Aantal	Totaal parkeerbehoefte
Woningen bewoners	1	9	9
Woningen bezoekers	0,3	9	2,7
			Totaal afgerond: 12

De totale parkeerbehoefte van de 9 woningen is 11,7. Daarvan worden 3 parkeerplekken voor op eigen terrein aangelegd/afgewikkeld. Dit betekent dat er nog een parkeerbehoefte is van 8,7, die in de openbare ruimte opgevangen dient te worden.

Aanwezigheidspercentages worden toegepast om inzichtelijk te maken wat de parkeerdruk is op het drukste moment. Dit wordt ook wel dubbelgebruik genoemd. Daarvoor wordt de zaterdagmiddag gehanteerd conform de parkeerdrukmeting. Op de zaterdagmiddag zijn bewoners en bezoekers van de woningen voor 60% aanwezig. Wat betekent dat de parkeerbehoefte op dit momenten, voor het openbare gedeelte, 5 parkeerplekken is. Zie onderstaande tabel.

Functie	Aantal parkeerplekken op eigen terrein	Aantal parkeerplekken openbare ruimte (parkeerterrein)	Percentage dubbelgebruik openbare ruimte	Aantal parkeerplekken openbare ruimte incl. dubbelgebruik
Woningen bewoners	3	6	60%	3,6
Woningen bezoekers	0	2,7	60%	1,26
				Totaal: 5

Het parkeerterrein bestaat straks uit 56 parkeerplekken. De parkeerdruk wordt hoger dan 85% als de parkeerbehoefte hoger is dan 47,6 (56 x 85% = 47,6, dan is het parkeerterrein vol). De huidige parkeerbehoefte (parkeerdruk) is nu 51. Tel daarbij op de (openbare) parkeerbehoefte (5) van de nieuwbouw, dan komt de toekomstige parkeerbehoefte op 56 parkeerplekken. Dit houdt in dat er nog ruimte beschikbaar dient te komen voor 9 parkeerplekken (56 – 47,6) om een acceptabele parkeerdruk te kunnen waarborgen.

Naast de 56 parkeerplekken op het parkeerterrein zijn er ook nog andere parkeerplekken in de omgeving van het plangebied aanwezig binnen de acceptabele loopafstand van 100 – 200 meter. De parkeerdrukmetingen van juni 2021 geven aan dat er voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn op de Oranjelaan, Emmalaan en Prins Hendriklaan. In deze straten zijn er op het drukste moment 75 parkeerplekken beschikbaar, waarvan op de donderdagavond 54 parkeerplekken bezet zijn.

Er is in de naastgelegen straten, op acceptabele loopafstand, dus nog voldoende capaciteit op de 9 parkeerplekken op te kunnen vangen. Hiermee wordt het parkeerterrein op de Prinses Irenelaan ontlast en verdeelt de parkeerbehoefte zich in het totale gebied, waardoor de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het geding komt.

Rekening houdende met de parkeerbehoefte van de huidige situatie, de maximale parkeerdruk van 85% binnen een acceptabele loopafstand van 100 – 200 meter, de parkeerbehoefte van de nieuwbouw én dubbelgebruik, volstaat een parkeerterrein van 56 parkeerplekken en de overmaat in de naastgelegen straten om goede parkeeroplossingen aan te bieden.

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 relatief 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)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

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. Het plangebied ligt niet in het gebied behorende tot de Stelling van Amsterdam.

Het plangebied ligt niet binnen de zone van de Stelling van Amsterdam. De ontwikkeling heeft daardoor geen negatief effect op de kernkwaliteit hiervan.

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'. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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

Behoefte

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een 'stedelijke ontwikkeling' is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 nieuwbouwwoningen. Dit ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die Ladderplichtig is. Daarbij komen de nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied te liggen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

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 zachte woningbouwplannen (potentiële plannen).

Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2022-2024 inmiddels 704 woningen gepland staan. Daarnaast staan er voor de periode 2025-2029 nog 912 woningen gepland en is er tevens ruimte voor 80 woningen (onbekend).

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. Een groot deel van de plannen past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar.

Gezien de grote woningbehoefte in de regio komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

De Irenelaanlocatie is een belangrijke ontwikkeling in de vernieuwing van het centrum van Uithoorn. De locatie ligt langs de Koningin Máximalaan. Deze ruimte verandert momenteel van de achterkant van het dorp (N201) naar een centrale, groene laan en de plek waar je het centrum binnen komt. Het terrein van de Irenelaanlocatie is nu onderbenut. Het is een open vlakte in Uithoorn en heeft niet de ruimtelijke kwaliteit die je in een dorpscentrum mag verwachten. Herontwikkeling van de Irenelaanlocatie biedt de kans om de Oranjebuurt opnieuw af te maken. Gesteld kan worden dat het planvoornemen ook voorziet in een kwalitatieve behoefte naar herontwikkeling.

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. Daarbij wordt het planvoornemen mogelijk gemaakt door de herontwikkeling van de Irenelaanlocatie. 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.

Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten. De meest recente versie van de Omgevingsverordening betreft de geconsolideerde versie van 1 januari 2023. 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 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**
(thema: bodemsanering)
- **Datacenters**
(thema: economie)
- **Ontgrondingen**
(thema: bodem, water)
- **Peilbesluit**
(thema: water)
- **Beperkingengebied provinciale wegen**
(thema: provinciale wegen)
- **Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht**
(thema: water)
- **Beschermingszone regionale waterkering**
(thema: regionale waterkeringen, water)

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 worden beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting.

Datacenters (art. 6.21c)

Onderdeel van de Datacenterstrategie Noord-Holland 2022-2024 is dat nieuwe datacenters en uitbreiding van bestaande datacenters in andere gemeenten dan de drie waarbinnen al datacenterclusters aanwezig zijn worden uitgesloten. Dit artikel bevat hiertoe een instructieregel aan gemeenten. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op datacenters. Artikel 6.21c vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

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. Artikel 6.8.2 vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Beperkingengebied provinciale wegen (afd. 4.10)

Deze afdeling gaat over de inrichting, het onderhoud en het gebruik van provinciale wegen, anders dan door of namens Gedeputeerde Staten ter uitvoering van de beheertaak en de beperkingengebieden langs de provinciale wegen, voor zover daarbij de volgende belangen in het geding kunnen zijn:

- Het veilig en doelmatig gebruik van de provinciale infrastructuur overeenkomstig de functie daarvan voor het openbaar verkeer;
- Het beschermen van de provinciale infrastructuur, met inbegrip van het belang van het wegbeheer, onderhoud of de wijziging daarvan.

Voor deze zone geldt een zorgplicht. De zorgplicht operationaliseert het bovengenoemde naar een algemene gedragsnorm voor de gebruikers van infrastructuur. De zorgplicht wordt bij onderhavig planvoornemen in acht genomen, doordat de ontwikkeling hand in hand gaat met de herinrichting van de Koningin Máximalaan (de (voormalige) provinciale weg).

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.

Beschermingszone regionale waterkering (art. 6.77)

Met dit artikel wordt vastgelegd dat in het ruimtelijk plan regels opgenomen dienen te worden ten behoeve van de regionale waterkering. Hierbij wordt vastgesteld dat aan weerszijden van de kering een beschermingszone geldt en dat de betreffende gronden als dusdanig worden bestemd of aangeduid (bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – bescherming waterkering' of de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering').

Tenslotte wordt gesteld dat ontwikkelingen in de beschermingszone alleen in overeenstemming met het waterschap en de provincie kunnen worden toegestaan. Voor de regelingen met betrekking tot het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 5.10 van deze toelichting.

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Uithoorn 2040

Op 27 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie geeft de gemeente Uithoorn een helder en duidelijk eindbeeld op de leefomgeving tot het jaar 2040. Onder leefomgeving wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein, veiligheid, gezondheid, economie en cultureel erfgoed. Daarom heeft de gemeente deze in samenhang vertaald naar ambities en opgaven voor de leefomgeving voor de lange termijn. Al deze onderdelen hebben met elkaar te maken en komen terug in de Omgevingsvisie.

De gemeente is uitgegaan van de waarden en kwaliteiten binnen de gemeente. Wat is belangrijk en moet behouden blijven. Maar er zijn ook uitdagingen waar de gemeente invulling aan moet geven. Een aantal onderwerpen zijn leidend, namelijk gezondheid, duurzaamheid en veiligheid. Met dat in het achterhoofd heeft de gemeente een visie en ontwikkelbeeld opgesteld. Voor een vijftal pijlers zijn de ambities en opgaven benoemd. Vervolgens zijn de opgaven wat verder uitgewerkt voor een drietal deelgebieden. Dit zijn de van oudsher duidelijk te onderscheiden gebieden Dorp aan de Amstel, Het Hoge Land en de Droogmakerijen.

De ambities die beschreven worden in de Omgevingsvisie wil de gemeente bereiken door vijf pijlers met elkaar in samenhang te brengen:

- Groen-blauw en duurzaam omarmen;
- Gezond en veilig leven;
- Toekomstbestendig wonen en verplaatsen;
- Veerkrachtig ondernemen;
- Sociaal en cultureel verbinden.

Deze vijf pijlers hangen strek met elkaar samen en versterken elkaar waar mogelijk. Samen vormen zij het ontwikkelbeeld voor gemeente Uithoorn in 2040.



Integrale visiekaart (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen binnen het gebied ‘Dorp aan de Amstel’. De ambities voor dit deelgebied zijn:

- Een levendig dorpshart met voldoende dagelijkse voorzieningen zoals winkels en horeca;
- Het versterken van de ruimtelijke samenhang en structuur van het dorpshart;
- Een prettige verbinding met omliggende wijken;
- Behouden en versterken van de relatie met de Amstel.

Toetsing

Verlegging van de N201 heeft de nodige lucht geboden aan het centrum van Uithoorn. De afgenomen verkeersdruk biedt de mogelijkheid om de openbare ruimte van het centrum als een geheel opnieuw in te richten. De N201 verandert daarmee in de Koningin Máximalaan, een laan die de twee delen van het dorpscentrum met elkaar verbindt.

Dit brengt de nodige dynamiek in het centrum op gang. Dynamiek die de komende jaren het centrum van Uithoorn zichtbaar zal doen veranderen. Naast de inrichting van de openbare ruimte zijn dit de herontwikkeling van het Winkelcentrum Amstelplein, de ontwikkeling van de Irenelaanlocatie, het Schansgebied en mogelijk de ING-locatie/politiekantoor. Al deze ontwikkelingen samen gaan het centrum de komende jaren een andere uitstraling geven. Het dorpscentrum dat aan twee zijden van de N201 is gegroeid zal rond de Koningin Máximalaan een continu dorpscentrum gaan vormen.

De Irenelaanlocatie is een belangrijke ontwikkeling in de vernieuwing van het centrum van Uithoorn. De locatie ligt langs de Koningin Máximalaan. Deze ruimte verandert momenteel van de achterkant van het dorp (N201) naar een centrale, groene laan en de plek waar je het centrum binnen komt.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen aansluit op het ontwikkelbeeld van de gemeente voor het gebied. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie Uithoorn 2040.

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

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

De woonvisie streeft naar variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van verschillende woongebieden. Mensen met een beperkt inkomen moeten een goed perspectief op de woningmarkt hebben.

Er wordt gestreefd naar een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en op het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door doorstroming en daarmee het tegengaan van scheefwonen.

Per wijk is een strategie opgesteld. Het planvoornemen ligt in de wijk ‘Dorpscentrum’. De strategie van het Dorpscentrum komt neer op ‘vernieuwen en ontwikkelen’. Het perspectief betreft een levendig centrum, aantrekkelijk om te wonen en te bezoeken, met een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en aantrekkelijk en gevarieerd woonaanbod. In het centrum zijn meerdere onderscheiden woonsferen te herkennen, samenhangend met voorzieningen en ligging aan de Amstel.

In het ‘Masterplan Dorpscentrum’ is het hele gebied tussen De Schans en de Thamerkerk bekeken en wordt de prachtige ligging aan de Amstel benut. Het programma is divers en bestaat uit deelgebieden met elk een eigen accent en karakter: wonen, werken, recreatie, uitgaan en cultuur.

Het terrein van de Irenelaanlocatie is nu onderbenut. Het is een open vlakte in Uithoorn en heeft niet de ruimtelijke kwaliteit die je in een dorpscentrum mag verwachten. Herontwikkeling van de Irenelaanlocatie biedt de kans om de Oranjebuurt opnieuw af te maken. Dit zal hand in hand gaan met de lopende ontwikkelingen in het dorpscentrum zoals beschreven in het Masterplan Dorpscentrum. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de Woonvisie van Uithoorn.

Actieplan Wonen

De hierboven beschreven Woonvisie geeft 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 de woningmarkt geëvalueerd. 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 programma is in samenwerking met de gemeente Uithoorn opgesteld. In het Actieplan Wonen staat aangegeven dat er behoefte is aan stimulatie van zowel het goedkope koopsegment als luxere grondgebonden koopwoningen. De zes woningen langs de Koningin Máximalaan voorzien in de eerste categorie en de twee-onder-een-kapwoningen plus voormalige burgemeesterswoning in de tweede categorie. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met het Actieplan Wonen.

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 gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

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

De overige gebiedsdelen van Uithoorn zijn bestempeld tot welstandsvrij gebied, waarbij een excessenregeling van kracht blijft. Dat wil zeggen dat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet meer voorafgaand aan vergunningverlening of realisatie van een bouwwerk plaatsvindt, maar alleen nog achteraf, dus na realisatie.

Er is sprake van een excès wanneer een bouwwerk of een gedeelte daarvan op overduidelijke wijze - dus ook voor niet-deskundigen - in ernstige mate in strijd is met "redelijke eisen van welstand" en afbreuk doet aan de omgeving. Het gaat in geval van een excès altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

Toetsing

Het plangebied betreft een dergelijk welstandsvrij gebied. Ter plaatse gelden geen welstandscriteria.

Wel zijn voor de beoogde nieuwbouw op 11 april 2023 de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Irenelaanlocatie Uithoorn vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. Zoals de naam al doet vermoeden zijn hierin de stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd. Hierbij wordt onder andere het materiaalgebruik en de uitwerking beschreven.

Duurzaamheidsbeleid Uithoorn

De gemeente Uithoorn werkt op verschillende manieren toe naar een duurzame, klimaatbestendige gemeente. Een gemeente die goed kan omgaan met de gevolgen van het veranderende klimaat. Het doel van de gemeente is om in 2050 geheel klimaatadaptief te zijn. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente, naar aanleiding van de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 waarin klimaatadaptie als ambitie is opgenomen, een zesjarige cyclus ontwikkeld.

De cyclus bestaat uit drie onderdelen: meten, regelen en doen.

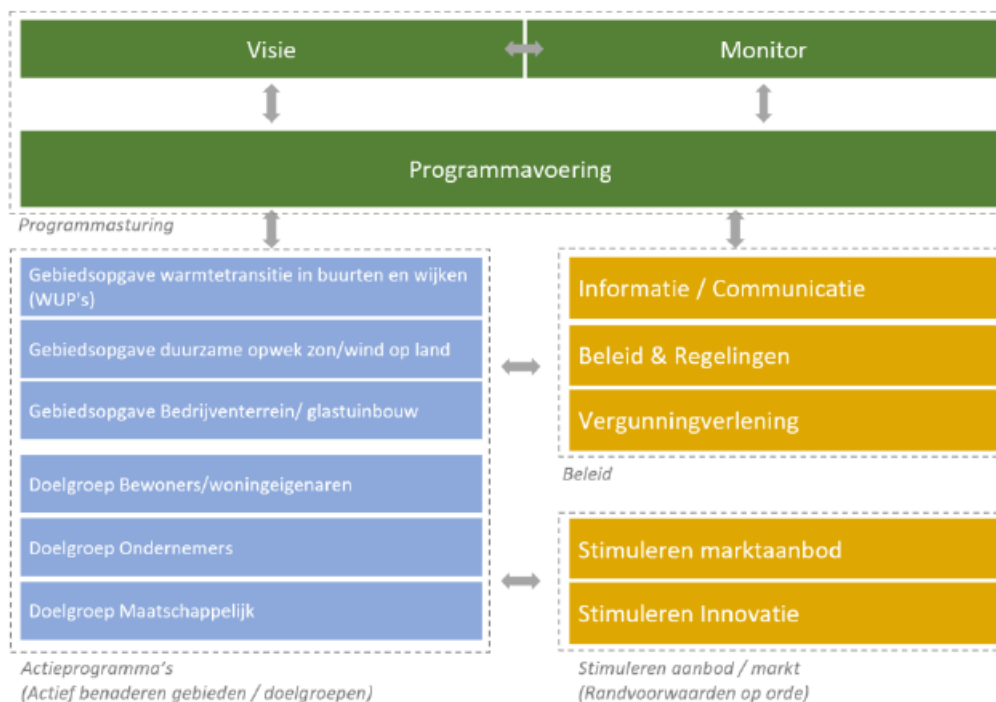
- 'Meten' gaat om het uitvoeren van een nulmeting, monitoring en evaluatie. De onderzoeken in deze fase, bijvoorbeeld naar het grondwaterpeil of biodiversiteit in een bepaald gebied, bieden de basis voor doelgericht en efficiënt handelen;
- 'Regelen' heeft betrekking op de regels die in het omgevingsplan moeten landen;
- 'Doen' is het oppakken en uitvoeren van de activiteiten die nodig zijn om het gestelde doel te behalen. We innoveren en gaan voor maatwerk dat aansluit bij de gemeente Uithoorn. Met de juiste onderbouwing kunnen we afwijken van de standaard maatregelen, mits dit effectief bijdraagt aan de reductie van klimaatrisico's in een bepaald gebied.

Het opstellen van het Programma Klimaatadaptatie gemeente Uithoorn (2023-2028) is onderdeel van de tweede fase in de zesjarige cyclus: regelen. De gemeente Uithoorn wil hiermee vier doelen bereiken:

1. Groenblauwe leefomgeving versterken;
2. Openbare ruimte klimaatadaptief maken;
3. Natuurinclusief bouwen;
4. Inwoners en ondernemers betrekken en stimuleren.

In het Programma Energietransitie (2023-2026) zet de gemeente Uithoorn de visie en het programma voor de verduurzaming gebouwde omgeving en de opgave voor duurzame opwek uiteen. De gemeente streeft ernaar om met dit programma substantieel bij te dragen aan de lokale doelstellingen van aardgasreductie zoals opgenomen in de Transitievisie Warmte (TVW) en de Omgevingsvisie Uithoorn 2040.

De onderstaande afbeelding geeft de verschillende onderdelen en de samenhang van het Programma Energietransitie weer. Op hoofdlijnen bestaat de regiefunctie van de gemeente uit drie rollen: sturing, scheppen van randvoorwaarden en uitvoeren van de actieprogramma's.



Programmaorganisatie Gebouwde Omgeving

- Sturing op het programma door het vaststellen van de beleidsvisie zoals beschreven in dit programma, monitoring van de voortgang en programmavoering.
- Creëren van de benodigde randvoorwaarden waarmee het mogelijk wordt voor alle inwoners en ondernemers van de gemeente Uithoorn om op tijd de overstap te maken. Daarbij valt te denken aan heldere (algemene) communicatie, beleid, vergunningen, en het stimuleren (en borgen) van een aanbod waarmee iedereen zijn woning of pand aardgasvrij kan maken.
- Actieprogramma's gericht op de actieve benadering van gebieden of doelgroepen om vastgoed (op termijn) aardgasvrij te maken.

Toetsing

Via de link Klimaatatlas (agv.klimaatmonitor.net) is bekeken welke opgaven er zijn binnen het plangebied gelden. Op basis van de informatie uit deze kaart dienen keuzes te worden gemaakt met betrekking tot bijvoorbeeld waterberging op eigen terrein en vergroening van de omgeving om hittestress te reduceren.

Binnen het plangebied gelden geen specifieke opgaven. Wel zal bij de verdere planvorming zoveel mogelijk aangesloten worden bij de algemene doelstellingen uit het Programma Klimaatadaptatie (2023-2028) en het Programma Energietransitie (2023-2026) van de gemeente Uithoorn. De aspecten klimaatadaptie en energietransitie vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Parkeervisie Uithoorn

De gemeenteraad heeft op 2 november 2023 de Parkeervisie Uithoorn vastgesteld. In de parkeervisie staat het toekomstbestendige beleid voor het parkeren in Uithoorn en De Kwakel, en stelt vier doelen centraal:

1. De parkeerdruk in en rondom het Dorpscentrum Uithoorn acceptabel houden;
2. Een hoge parkeerdruk bij de toekomstige tramhaltes van de Uithoornlijn voorkomen;
3. De toenemende parkeervraag bij verdichtingslocaties en nieuwbouwprojecten voorzien;
4. De ruimtevraag voor de tweede en derde auto in woonwijken verminderen;

In de parkeervisie staat het beleid voor parkeerregulering, parkeren aan de rand van het Dorpscentrum voor bezoekers, een monitoringsplan voor de Uithoornlijn, nieuwe parkeernormen, en regels voor bijzondere parkeerplaatsen. Om de gemeentelijke ambities en doelen op het gebied van parkeren te behalen, zijn de komende jaren diverse maatregelen nodig. De belangrijkste staan hieronder weergegeven:

- Opstellen van gemeentelijke parkeernormen voor auto en fiets;
- Opstellen van toetsingskader standplaats deelauto's;
- Uitbreiding van parkeercapaciteit parkeerterrein gemeentehuis;
- Verbeteren parkeerverwijzing grotere parkeerlocaties;
- Uitwerken en afstemmen voorstel blauwe zone Dorpscentrum;
- Uitwerken en afstemmen voorstel blauwe zone Busstation;
- Monitoren parkeerdruk omgeving tramhaltes;
- Uitwerken maatregelen tramhaltes bij hoge parkeerdruk (>90%);
- Verduurzaming openbare ruimte (=beheer en onderhoud).

Toetsing

De toetsing aan de parkeervisie Uithoorn is nader uiteengezet in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Conclusie

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

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

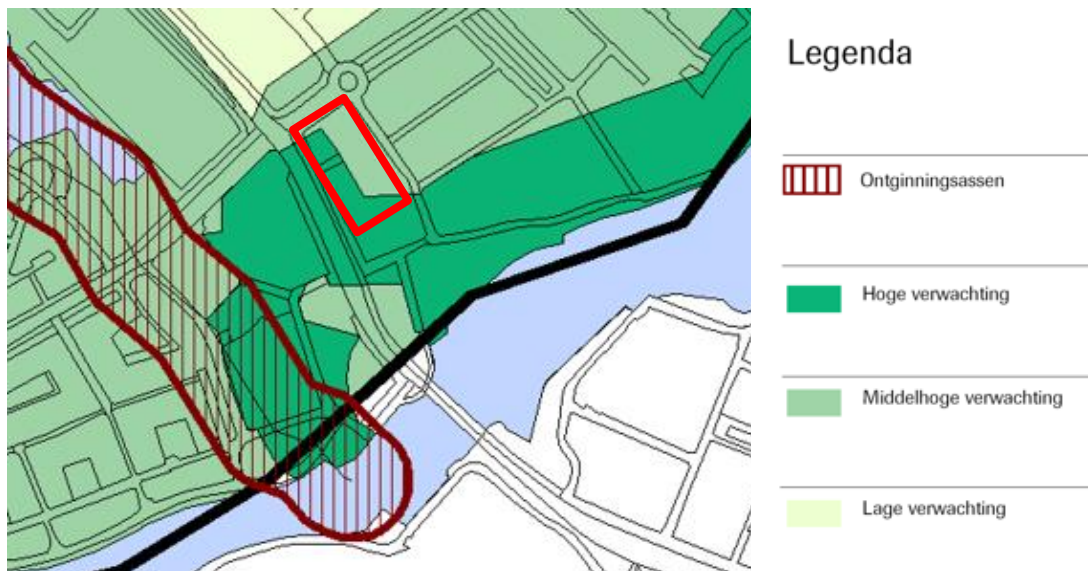
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, luchtvaart Schiphol, natuurwetgeving en water.

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 voorwaarden voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden die voor de gebieden gelden verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarden wordt voldaan, zijn de vervolgstappen beschreven.

Het plangebied heeft een middelhoge en hoge archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omkaderd)

Zones met een hoge verwachting

In zones met een hoge verwachting is een grote kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen van meer dan 50 m² en dieper dan 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 50 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Zones met een middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen van meer dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter onder maaiveld moeten worden voorkomen. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Uithoorn heeft ADC ArcheoProjecten in mei 2013 ten behoeve van herontwikkeling een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Amstelplein te Uithoorn, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De resultaten van het onderzoek luiden als volgt:

Begin 2013 is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarde van deze locatie. Het bureauonderzoek is tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op basis hiervan werden met name archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd verwacht. Eventuele resten zullen bestaan uit funderingsresten van bebouwing en ophogingslagen met allerlei vondstmateriaal, gerelateerd aan de historische kern van Uithoorn. Voorts moet rekening worden gehouden met funderingsresten van een molen. Op grond van de landschappelijk ligging van het plangebied kunnen tevens oudere resten (vanaf de Bronstijd) aanwezig zijn. Als gevolg van (sub)recente bouw- en sloopactiviteiten moet in delen van het plangebied rekening worden gehouden met verstoring van de bodem. De aard en omvang van de verstoring is niet bekend.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De boringen zijn enkel in het noordoostelijke deel gezet, waar bebouwing is gesloopt en nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden. De molenplaats werd hier niet verwacht. Elders zijn vooralsnog geen bodemingrepen gepland. Een uitzondering hierop vormt het zuidwestelijke deel, maar hier werden vanwege de aanwezigheid van water tot in de 20e eeuw geen archeologische waarden verwacht. Tijdens het onderzoek is het Hollandveen Laagpakket (Formatie van Nieuwkoop) aangetroffen. Het bovenliggende pakket, bestaande uit zandig veen, wordt geïnterpreteerd als een postmiddeleeuws ophogingspakket. In het westelijk deel van de onderzochte zone is dit pakket aanmerkelijk dikker dan in het oostelijk deel. Dit hangt vermoedelijk samen met de langere bewoningsgeschiedenis hier.

In het zandige veen zijn zowel oudere als recentere bijmengingen aangetroffen. Op basis van de recente bijmengingen zoals sintels, cement en piepschuim, wordt aangenomen dat het zandige veen in ieder geval in de 20e eeuw (plaatselijk diep) is omgewerkt. De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden wordt in deze zone dan ook klein geacht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om de onderzochte zone vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Het perceel van de voormalige burgemeesterswoning Raadhuisstraat 18 maakte geen onderdeel uit van het archeologisch onderzoeksgebied. Aangezien ter plaatse geen bodemverstorende ingrepen zullen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden blijven de archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse gehandhaafd. De overige gronden zijn conform het advies van ADC ArcheoProjecten vrijgegeven.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering 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 het centrumgebied van Uithoorn, wordt uitgegaan van omgevingstype ‘gemengd gebied’. 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 milieubelastende functies/bedrijven voor:

Locatie	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot wonen (circa)
Prinses Irenelaan 1-3	Supermarkt	1	0 meter	15 meter
Dorpsstraat 23	Slagerij	1	0 meter	15 meter
Dorpsstraat 15	Afhaalrestaurant	1	0 meter	15 meter
Amstelplein 37	Supermarkt	1	0 meter	35 meter
Amstelplein 43	Winkelcentrum	1 – 2	0 – 10 meter	35 meter
Laan van Meerwijk 6	Politiebureau	1	0 meter	73 meter
Laan van Meerwijk 2	Restaurant	1	0 meter	60 meter

Ten zuiden en westen van het plangebied bevindt zich het centrum van Uithoorn. Ter plaatse is onder andere detailhandel, dienstverlening, bedrijven en horeca, allen met een bijbehorende milieucategorie van 1 op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In de planregels is gewaarborgd dat uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Voor activiteiten vallend onder milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter (voor gemengd gebied).

Winkelcentrum Amstelplein is als geheel opgenomen, aangezien het een clustering van veel bedrijven betreft. Binnen het winkelcentrum zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan, waardoor dit tevens het uitgangspunt is voor het winkelcentrum.

In alle gevallen wordt voldaan aan de vereiste richtafstand. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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. Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd en geschikt voor is voor de nieuwe functie.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

HB Adviesbureau heeft in januari 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Prinses Irenelaanlocatie te Uithoorn. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek wordt het onderstaande geconcludeerd:

Grond

- de venige ondergrond op de gehele locatie is heterogeen matig tot sterk verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en/of PCB (indicatieve bodemkwaliteitsklasse varieert tussen Industrie en Niet toepasbaar);
- op basis van de oppervlakte en dikte van de veenlagen kan gesteld worden dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond boven de I-waarde). Gezien de matige en sterke verontreinigingen heterogeen verdeeld op de gehele locatie in de ondergrond aanwezig zijn wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht;
- de zandige- en kleiige bovengrond op de locatie is ten hoogste licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK, PCB en/of PFOS (indicatieve bodemkwaliteitsklasse varieert tussen Landbouw en natuur, Wonen en Industrie);
- op basis van PFAS wordt de grond ingedeeld in de klasse (vrij) toepasbaar.

Grondwater

- het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd met barium.

Asbest

- op het maaiveld zijn twee stukjes asbesthoudend plaatmateriaal (hechtgebonden chrysotiel) aangetroffen;
- in de zwak puinhoudende grond is visueel geen asbest waargenomen en analytisch geen asbest aangetoond.

Veiligheid

- in onderhavig geval vallen alle graafwerkzaamheden in de slibhoudende veenlaag ter plaatse van één boring onder het regime Rood niet-vluchtig;
- Graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde veenlagen ter plaatse van de overige boringen vallen onder het regime Oranje niet-vluchtig;
- Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in de zandige- en kleiige bovengrond en matig verontreinigde veenlagen is de Basishygiëne van toepassing.

Opgemerkt wordt dat:

- de voor het werk te treffen veiligheidsmaatregelen zijn beschreven in de publicatie CROW400;
- de veiligheidskundige van de uitvoerende partij voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden een definitieve uitspraak dient te doen over de te nemen veiligheidsmaatregelen;
- de voor het werk te treffen veiligheidsmaatregelen opgenomen dienen te zijn in een Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G-plan).

Aangezien op de locatie een sterke verontreiniging aanwezig is, zijn ten behoeve van de voorgenomen bouw- en herinrichtingswerkzaamheden zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig.

Aanbevolen wordt:

- de voorliggende rapportage aan alle betrokken partijen te overleggen;
- de voorliggende rapportage in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de gemeente Uithoorn te overleggen;
- als men ter plaatse van de verontreiniging met zware metalen graafwerkzaamheden en derhalve een sanerende actie zal gaan uitvoeren, een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) op te stellen. De BUS-melding dient vervolgens ter goedkeuring overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Indien de bodemverontreiniging in de toekomstige situatie "onaangetast" blijft, behoeft er formeel gezien (uitgaande van het ontstaan van de verontreiniging voor 1987) geen sanerende maatregel genomen te worden met als voorwaarde dat de verontreiniging niet als spoedeisend wordt beschouwd;
- (graaf)werkzaamheden in sterk verontreinigde grond onder milieukundige begeleiding (BRL 6000) en door een gecertificeerde aannemer (BRL 7000) uit te laten voeren;
- indien ontgravingswerkzaamheden c.q. afvoer van grond plaatsvindt van meer dan 50 m³ niet-sterk verontreinigde grond, minimaal 5 werkdagen van tevoren een 'Melding verplaatsing niet-ernstig verontreinigde grond' ingevolge de Wet Bodembescherming te overleggen aan het bevoegd gezag;
- bij het werken met verontreinigde grond, wegfundatie en/of grondwater arbeidshygiënische maatregelen te treffen. Een overzicht van de arbeidshygiënische en organisatorische maatregelen is opgenomen in de CROW 400 "Werken in of met verontreinigde bodem";
- tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden alert te zijn op afwijkende bodemlagen;
- bij de bouw- en herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aangetoonde bodemkwaliteit.

Conclusie

Aangezien op de locatie een sterke verontreiniging aanwezig is, zijn ten behoeve van de voorgenomen bouw- en herinrichtingswerkzaamheden zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig. Middels een voorwaardelijk verplichting in de regels wordt gewaarborgd dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen nadat deze door middel van bodemsanering naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende geschikt gemaakt zijn.

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 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de 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.

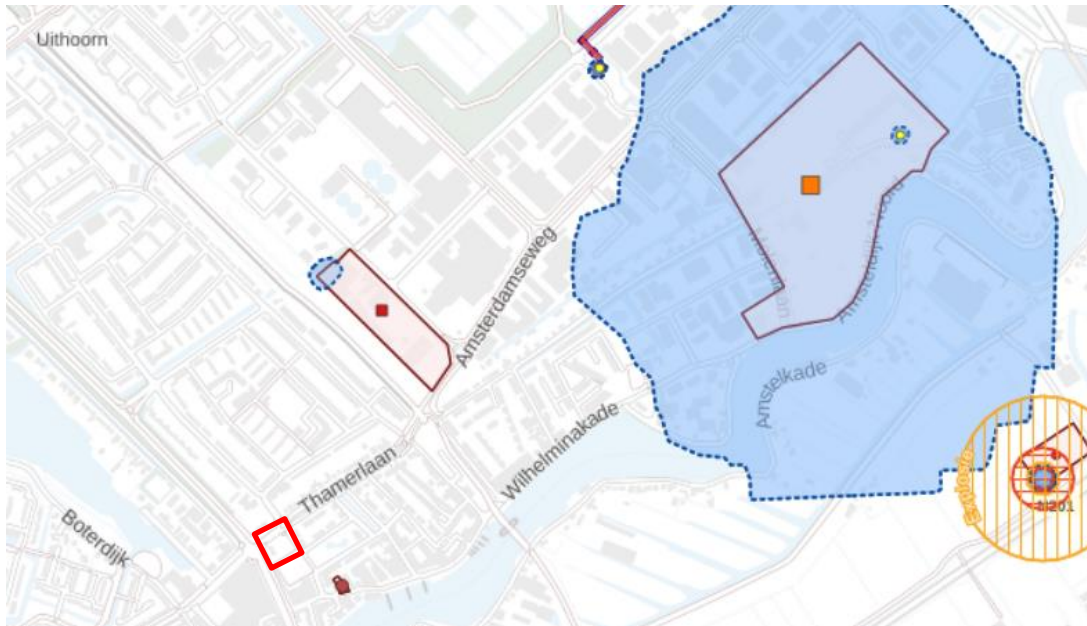
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording 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.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd)

Transport over de weg

Binnen de gemeente zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, de N201 en de N521. Binnen het grondgebied van de gemeente vindt op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Net buiten de gemeente is wel een relatief lage intensiteit van vervoer van gevaarlijke stoffen aangegeven in de risicokaart. Dat levert een risico op binnen een straal van 50 meter, maar gezien de ligging van de weg ten opzichte van het plangebied vormt dit geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Op de risicokaart is de Amstel niet aangewezen als hoofdvaarweg. Er kan dus worden gesteld dat er over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg aanwezig die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

Uit de risicokaart blijkt dat op ongeveer 1.300 meter ten noordoosten van het plangebied een hoge druk aardgasleiding (W-529-02) van de gasunie aanwezig is. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleiding, waardoor een groepsrisico berekening niet noodzakelijk is. Verder liggen in of in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen die relevant zijn 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 inrichtingen bevinden zich volgens de risicokaart aan de Dorpsstraat 41 en de Industrieweg 7 te Uithoorn. Het perceel Dorpsstraat 41 betreft een fietsenwinkel waar een 'restcategorie' risicobron aanwezig is. Dergelijke bron heeft een risicoafstand die niet verder reikt dan de eigen perceelsgrens. Het perceel Industrieweg 7 betreft Quaker Chemical b.v. waarvan het verwerken van aardolie de hoofdactiviteit is. Deze inrichting is aangewezen als een Bevi inrichting en heeft een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 20 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de betreffende inrichtingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een 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 ruimtelijk plan.

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.

Het plangebied is in ieder geval gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Koningin Máximalaan, de Laan van Meerwijk en de Thamerlaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied meegenomen.

Onderzoek

K+ Adviesgroep heeft in augustus 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen in de omgeving van de Prinses Irenelaan te Uithoorn. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Prinses Christinalaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de N196/Koningin Maximalaan, Laan van Meerwijk, Thamerlaan, Prins Bernhardlaan, Prinses Irenelaan, Prins Hendriklaan en Oranjelaan opgenomen in het akoestisch onderzoek.

De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek wordt het onderstaande geconcludeerd:

Prinses Christinalaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 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

De N196/Koningin Maximalaan, Laan van Meerwijk, Thamerlaan, Prins Bernhardlaan, Prinses Irenelaan, Prins Hendriklaan en Oranjelaan betreffen allen 30 km/h zones, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

Ten aanzien van de N196/Koningin Maximalaan, Thamerlaan/Prins Bernhardlaan en Prinses Irenelaan zijn in een aantal waarneempunten gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelastingen ten gevolge van deze wegen zijn respectievelijk maximaal 62 dB, 61 dB en 56 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan zijn de geluidbelasting respectievelijk 57 dB, 56 dB en 51 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde wegen, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze wegen te worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze wegen geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Ten aanzien van de Laan van Meerwijk en Prins Hendriklaan/Oranjelaan worden de voorkeursgrenswaarden niet overschreden. Ten aanzien van deze wegen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Onderzoek

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.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	WHO advieswaarde	Waarde plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	12-14 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	20 µg/m ³	16-17 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	10 µg/m ³	8-9 µg/m ³

De huidige concentraties vallen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM₁₀ en voor PM_{2,5} lagere waarden dan de Wet luchtkwaliteit, namelijk 20 µg/m³ en 10 µg/m³. De fijnstofwaardes liggen allen onder de grens van de advieswaardes van de WHO. 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 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.

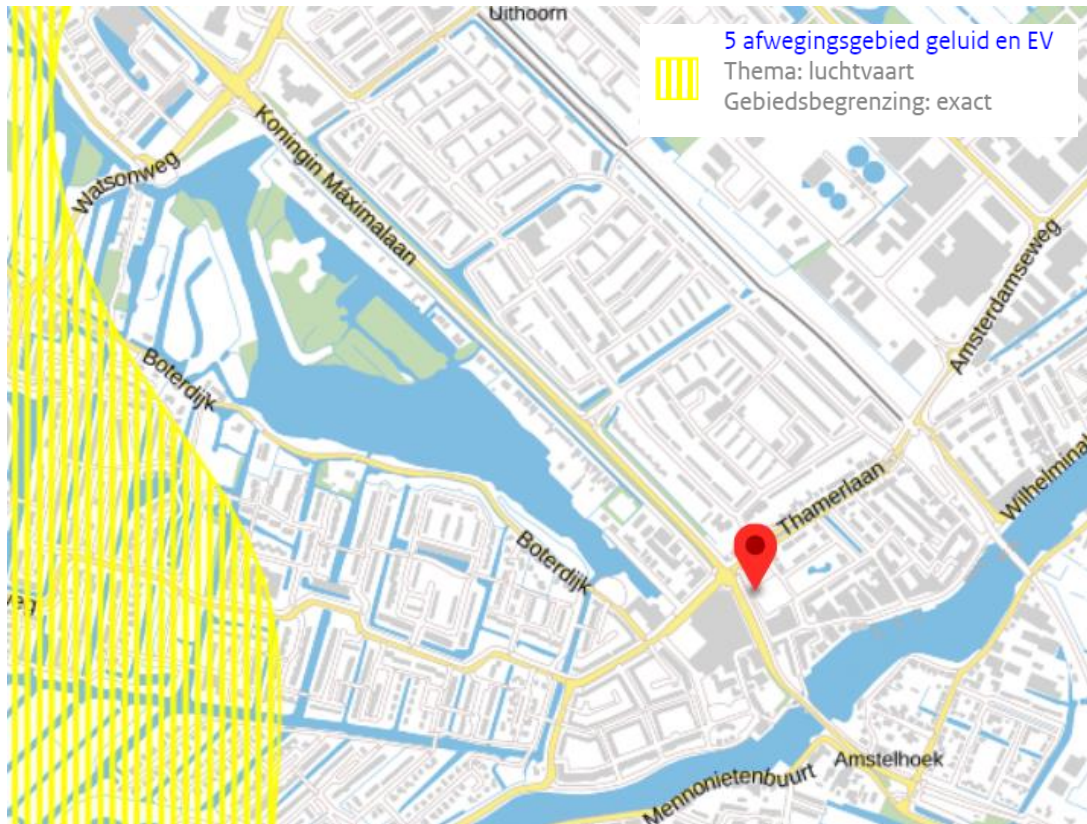
Primaire doelen zijn:

- 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

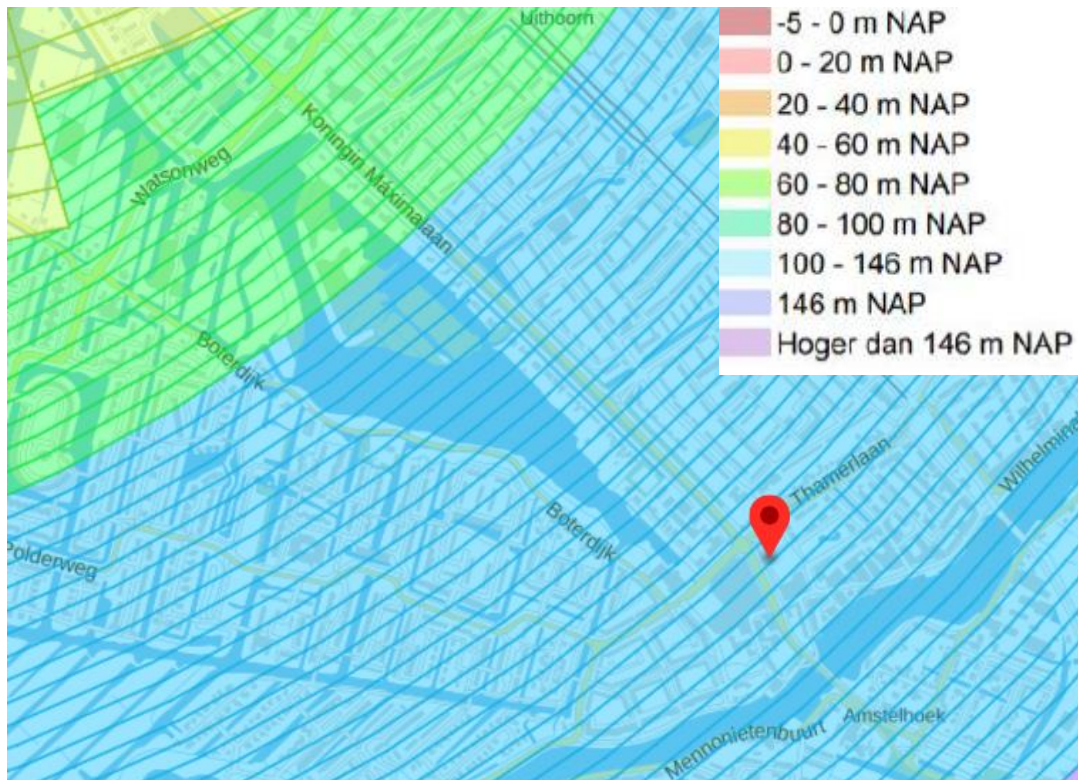
Het plangebied valt buiten de besluitvlakken van het Luchthavenindelingsbesluit, zoals te zien is onderstaande afbeelding. Zodoende gelden er geen beperkingen ten behoeve van de bebouwing.



Uitsnede bijlage 3 'Beperking bebouwing' van het LIB (plangebied ter plaatse van pointer)

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. Bebouwing ter hoogte van het plangebied mag volgens bijlage 4 van het LIB niet hoger bedragen dan 120 tot 125 meter boven NAP.



Uitsnede bijlage 4 'Maatgevende kaart toetsingshoogtes (plangebied ter plaatse van pointer)

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een maximale bouwhoogte van ten hoogste 10 meter t.o.v. het peil mogelijk. Hierdoor valt het planvoornemen ruimschoots binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 120 tot 125 meter boven NAP (volgens bijlage 4 van het LIB).

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 natuurlijk 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

Aeres Milieu B.V. heeft in samenwerking met Faunaconsult B.V. een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de rapportage volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Natura 2000

De voorgenomen plannen zullen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald. In de navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De voorgenomen plannen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Vogels

In de 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 maatregelen worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

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.

Rugstreepad

Het plangebied is in de huidige staat ongeschikt als (voortplantings)habitat voor de rugstreepad. De rugstreepad is een internationaal beschermde soort. Door het bouwrijp maken van het terrein, wordt dit echter geschikt voor deze soort. Door te voorkomen dat er tijdens de aanlegfase plassen ontstaan, kan kolonisatie van de rugstreepad worden voorkomen.

Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Uit de berekeningen 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.

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 Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

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.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Met het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 wordt uitvoering gegeven aan het waterbeleid in de Omgevingsverordening NH2050 en aan de Waterwet (artikel 4.4). Met het programma wordt tevens geanticipeerd op de Omgevingswet (artikel 3.8), waarin is opgenomen dat de provincie regionale waterprogramma's vaststelt ter uitvoering van Europese richtlijnen over water. Dit beleidsdocument is onderverdeeld in de volgende deelprogramma's:

- Oppervlaktewater (Kaderrichtlijn Water, Zwemwaterrichtlijn);
- Grondwater (Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn);
- Overstromingsrisico (Richtlijn Overstromingsrisico's).

Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 is in beginsel alleen een voor de provincie bindend programma. Het is met andere woorden ‘zelfbindend’. Enige uitzonderingen zijn de ecologische doelen van de oppervlaktewaterlichamen, die bindend zijn voor de waterschappen.

Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterbeheerplan AGV 2022-2027 geldt als opvolger van het Waterbeheerplan AGV 2016-2021. Het doel van dit Waterbeheerprogramma is om inzicht te geven in de bestuurlijke ambitie van AGV voor de planperiode en daarna, de resultaten die AGV wil realiseren op het vlak van waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater, cultuurhistorie, recreatie en de maatregelen die AGV in de komende zes jaar gaat uitvoeren.

Het samen werken aan een toekomstig watersysteem wordt als rode draad beschouwd in dit Waterbeheerprogramma AGV 2022-2027. Dit is als volgt uitgewerkt:

- AGV werkt samen met maatschappelijke partners aan een toekomstbestendige leefomgeving. De focus voor AGV - en de rode draad in dit WBP - ligt daarbij op samen werken aan een toekomstbestendig watersysteem. AGV doet dit vanuit:
 - De wettelijke taken van het waterschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water, gezond water en gezuiverd afvalwater en de maatschappelijke taken voor recreatie, cultuurhistorie en varen;
 - Het besef dat de wereld snel verandert en de urgentie groot is om nú te handelen, om op tijd een toekomstbestendig watersysteem te hebben;
 - De overtuiging dat een toekomstbestendig watersysteem alleen mogelijk is, als we samen optrekken met onze maatschappelijke partners.

Watergebiedsplan Westeramstel

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht 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 beleevingswaarden 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

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

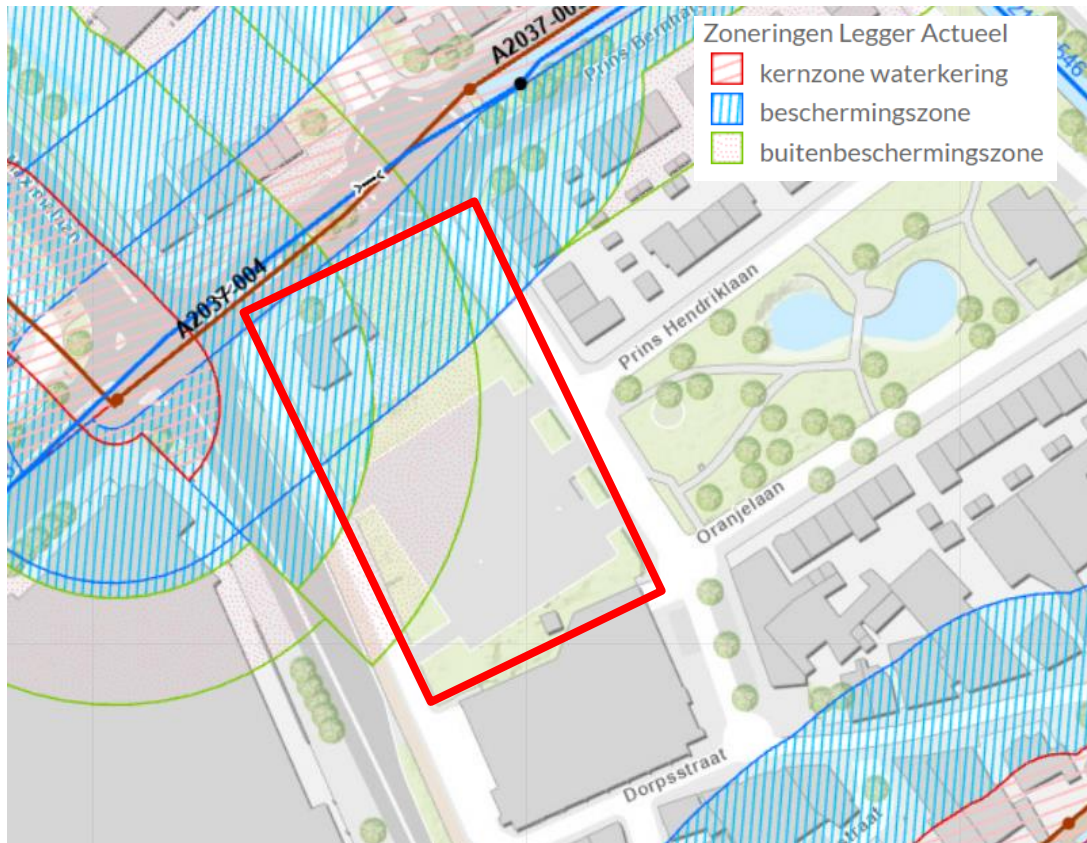
Bestaande situatie

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterkering

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de 'beschermingszone buitenkant' en de 'buitenbeschermingszone binnenkant' behorende bij een waterkering. In de 'beschermingszone' en 'buitenbeschermingszone' is het onder andere verboden om zonder vergunning van het bestuur te graven, grond te verwijderen of de bodem op te hogen. Ook is het verboden om bouwwerken of andere werken aan te brengen, te wijzigen of te verwijderen. Binnen de beschermingszones van de waterkering zullen meerdere grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, waaronder de realisatie van de twee-onder-een-kapwoningen en één van de rijwoningen. Een vergunning dient aangevraagd te worden bij het bestuur.



Uitsnede Leggerkaart (plangebied rood omkaderd)

Afvalwater

Ter plaatse is enkel nog de voormalige burgemeesterswoning aanwezig wat betreft bebouwing. De bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem.

Regenwater

In de bestaande situatie is het grootste deel van het plangebied verhard. Hierdoor kan het regenwater nauwelijks worden opgevangen en verwekt binnen het plangebied.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de Irenelaanlocatie.

Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is een overzicht van het bestaand en verwacht toekomstig verhard oppervlak opgenomen. Uitgangspunt is de planologische situatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	3.675	
Wonen, totaal, circa	3.445	1.372
Overig verhard oppervlakte (Verkeer/Tuinverharding), circa	100	1.500
Onverhard oppervlakte (Groen/Tuin), circa	130	803
Totaal verhard	3.355	2.872

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. In de Prinses Irenelaan als in de Thamerlaan en Koningin Maximalaan zijn DT-riolen aangebracht. Deze kunnen regenwater transporteren bij grote hoeveelheden regen, maar ook een hoger grondwater verlagen als regenwater in de bodem toevoegen bij lage grondwaterstanden. In het parkeerterrein wordt ook een DT-riool gepland.

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 100% verharding ter plaatse van de woonbestemming. Beperking van verharding in de tuinen kan gestimuleerd (of kan ook in de regels verplicht opgenomen worden).
- Ondergronds kan aanvullende waterberging ingepast worden in het toekomstig HWA-stelsel.
- Door het groen verlaagd aan te leggen ontstaat er meer waterberging in het bestaande peilgebied waardoor het risico op eventuele overlast door boven normatieve buien vermindert.

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 ontluuchtingspunt/ 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

Binnen de beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering zullen meerdere grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Een vergunning dient aangevraagd te worden bij het waterschapsbestuur.

Daarnaast dient de precieze invulling van de Irenelaanlocatie en het toekomstige stelsels in samenspraak met de gemeente opgesteld te worden voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag.

5.11 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusie volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.14 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen betreft de herontwikkeling van de Irenelaanlocatie, waarbij onder ander 8 nieuwe woningen gerealiseerd worden. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.675 m². Hiermee ligt de beoogde ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden. De activiteit is dus niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De beoogde ontwikkeling is gezien de aard en omvang van het plan en de jurisprudentie in ogenschouw nemende, niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat wordt verstaan onder een gevoelig gebied: een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

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, taluds, oevers, bermen, bermstroken, bruggen, dammen, fiets- en voetpaden, speel-, nuts- en waterpompvoorzieningen, straatmeubilair (ondergrondse) afvalcontainers, uitwegen terreinen, parkeren en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Tuin

Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn tuinen, in- en uitritten en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met (uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen) een maximale bouwhoogte van 3 meter gebouwd worden.

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen, bermstroken, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) afvalcontainers, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Tevens zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' bestemd voor parkeervoorzieningen op de begane grond.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende aanbouwen, erven en tuinen, parkeervoorzieningen en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij middels aanduidingen het toegestane woningtype is bepaald en de maximum goot- en bouwhoogten.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 2

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen in een gebied met een oppervlakte van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen in een gebied met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering

De voor ‘Waterstaat – Waterkering’ aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering, de waterhuishouding met de daarbij behorende voorziening en voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van scheepsvaartverkeer.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en een voorwaardelijke verplichting.

Artikel 13 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 14 Overgangsregels

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

Artikel 16 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 “Prinses Irenelaan”.

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 gemeentegrond. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uithoorn zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld om het kostenverhaal te regelen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. De overlegpartners hebben in principe positief gereageerd op het plan; er zijn geen inhoudelijk opmerkingen op dit bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan Prinses Irenelaan heeft in de periode van 5 oktober 2023 t/m 18 oktober 2023 voor eenieder ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens de periode van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk zijn of haar reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. In deze periode is 1 reactie ingediend. Voor nadere toelichting van de reactie en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota inspraak Prinses Irenelaan.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan op 16 september 2023 toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij gedurende 4 weken de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Er is een reactie ingediend door Waternet. Voor nadere toelichting van de reactie en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota inspraak Prinses Irenelaan, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenelaan heeft in de periode van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

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