



Bestemmingsplan

Noorddammerweg 68

De Kwakel

In opdracht van:	GAP2 BV
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AGROM
Datum:	29 oktober 2021
Status:	Ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.0451.BPNRDDAMweg68-ON01

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4. LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID	6
2.1. INLEIDING.....	6
2.2. RIJK.....	6
2.3. PROVINCIAAL BELEID.....	10
2.4. GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	17
3.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PLANGEBIED	17
3.2. NIEUWE SITUATIE	20
3.3. VERTALING NIEUWE SITUATIE IN PLANOLOGISCHE REGELING.....	22
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	24
4.1 WATER	24
4.2 BODEM.....	28
4.3 FLORA EN FAUNA	31
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	34
4.5 GELUID	35
4.6 LUCHT.....	39
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	40
4.8 MILIEUZONERINGEN	42
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	46
4.10 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT	47
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	49
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	51
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	51
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52

BIJLAGEN:

- Quicksan Wet natuurbescherming Noorddammerweg 68 te De Kwakel, Blom Ecologie, d.d. 12 april 2021 (herzien 8 oktober 2021);
 - Memo Stikstofdepositie (inclusief Aeriusberekening bouw- en gebruiksfase), Els & Linde, d.d. 12 april 2021;
 - Verkennend bodemonderzoek, Lingemilieu BV, d.d. januari 2021;
 - Akoestisch onderzoek Industrielawaai, Kragten, d.d. 3 november 2021;
 - Notitie 'geluidmetingen bij het evenement 'Topcompetitie BMX' op het perceel Randhoornweg 90 te Uithoorn op 11 september 2021', d.d. 17 september 2021
 - Akoestisch onderzoek Wegverkeer, Kragten, d.d. 3 november 2021.
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het perceel aan de Noorddammerweg 68, gemeente Uithoorn, is sinds decennia in bezit van de familie Van Scheppingen. Op het perceel wordt een bedrijfsfunctie uitgeoefend: in hoofdzaak opslag van goederen. De naastgelegen gronden, welke eveneens in bezit zijn van de familie, zijn tot recent voor akkerbouwdoeleinden gebruikt.

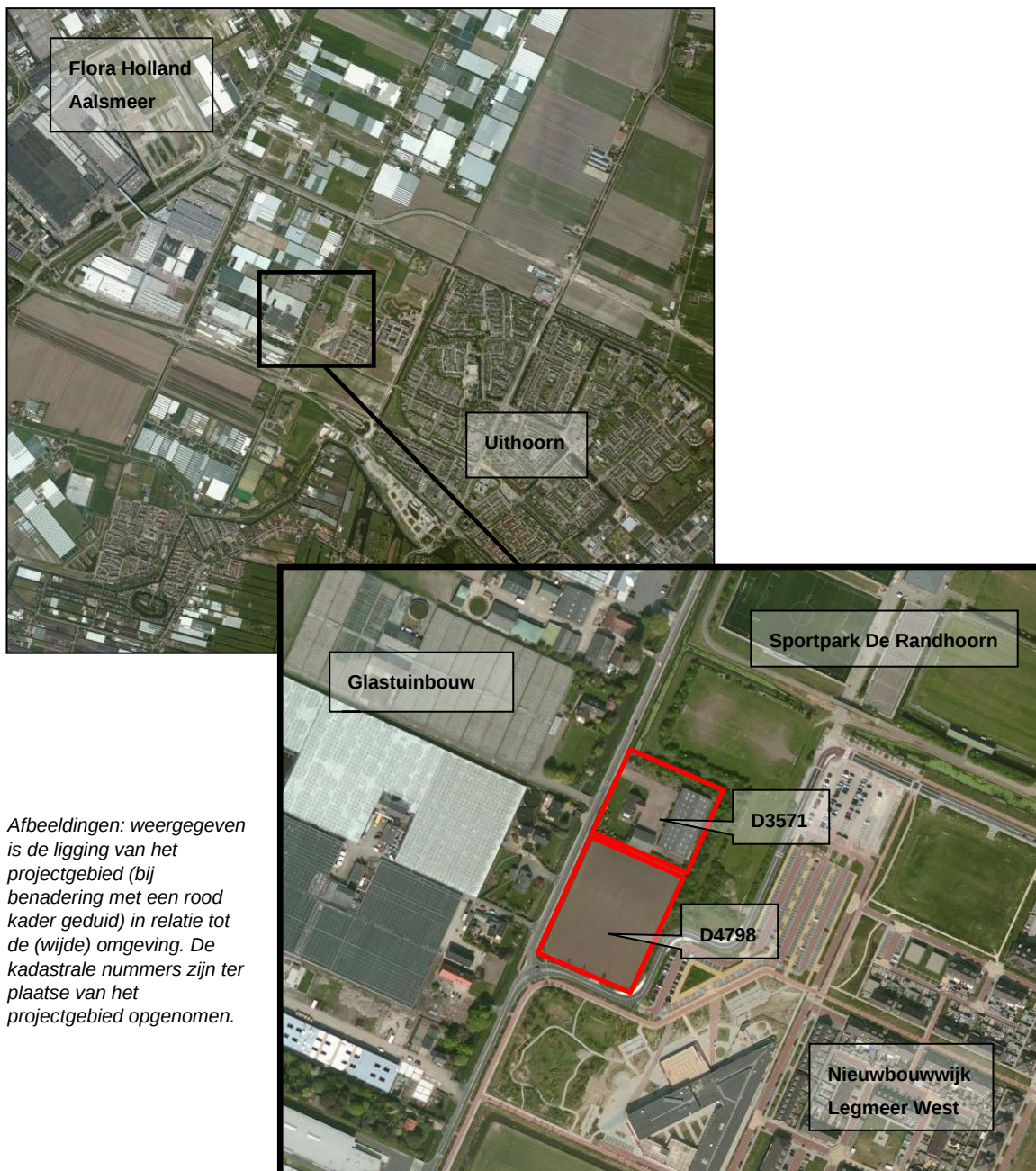
De familie heeft de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de twee percelen te geven. In opdracht van initiatiefnemers is door GAP2 BV in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundig plan (Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten) opgesteld om de percelen tot woongebied te ontwikkelen. Dit stedenbouwkundig plan (getekend door BGSV Bureau voor Stedenbouw en Landschap, d.d. 29 september 2021) gaat uit van de realisatie van vijftien bouwkavels voor vrijstaande woningen en het behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning.

Dit plan kan niet mogelijk gemaakt worden op basis van het bestaande bestemmingsplan. Daartoe dient het bestemmingsplan herzien te worden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een passend planologisch kader: de beoogde ontwikkeling kan vergund worden op basis van dit bestemmingsplan.

In deze toelichting wordt gemotiveerd dat het geboden planologisch kader uitvoerbaar is en voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noorddammerweg 68, te De Kwakel. Het plangebied bestaat uit twee kavels, namelijk de kavels die kadastraal geregistreerd zijn onder gemeente Uithoorn, sectie D, nummers 3571 en 4798.

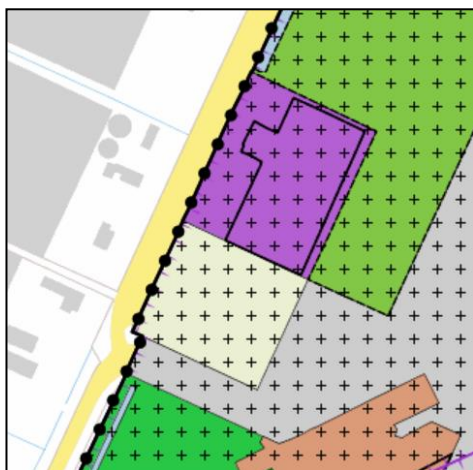


Afbeeldingen: weergegeven is de ligging van het projectgebied (bij benadering met een rood kader geduid) in relatie tot de (wijde) omgeving. De kadastrale nummers zijn ter plaatse van het projectgebied opgenomen.

1.3. Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied aan de Noorddammerweg 68, te De Kwakel geldt het bestemmingsplan 'Legmeer-West'. Het bestemmingsplan is op 24 september 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Uithoorn en onherroepelijk geworden.

Voor het plangebied geldt ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 4) en 'Bedrijf' (Artikel 5).



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan Legmeer-West ter plaatse van het plangebied.

Agrarisch - Veehouderij 4 (Artikel 4)

De voor 'Agrarisch - Veehouderij 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderij, het weiden van dieren en het telen van ruwvoedergewassen met de daarbij horende wegen en paden, groen-, water-, en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen, in de vorm van 2 schuilgelegenheden en gebouwen, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.



Afbeelding: weergegeven is de situatie die ontstaat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals weergegeven in artikel 4.4.

Conform het vigerend bestemmingsplan is in Artikel 4.4 bepaald dat met een wijzigingsplan de vigerende bestemming omgezet kan worden in de bestemming 'Bedrijf' of 'Dienstverlening'. De bestemmingswijziging dient te voldoen aan boven getoond kaartbeeld en de bijbehorende regels. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van de wijziging geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter en de dakhelling mag niet meer dan 20° bedragen.

Bedrijf (Artikel 5)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijfsgebonden kantoren, met dien verstande dat risicovolle inrichtingen niet mogen plaatsvinden. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen er maximaal 3415 vierkante meter aan bedrijfsbebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak geldt voorts een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, waarbij een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter gelden.

In artikel 5.5 wordt het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om, onder gegeven voorwaarden, de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1' ter plaatse van een bedrijfswoning met de daarbij behorende gronden.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 19)

Deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van het hele projectgebied en dient ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden.

Luchtvaartverkeerzone - LIB 4 (Artikel 24.1)

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - LIB 4', welke ter plaatse van het hele projectgebied van kracht is, geldt het Luchthavenindelingbesluit van Schiphol en zijn zonder een verklaring van geen bezwaar, volgens artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart, geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling tot woongebied kan niet toegestaan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zo zijn er bedrijfsmatige en agrarische functies en geen reguliere woonfuncties toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend planologisch kader geboden op basis waarvan de beoogde ontwikkeling vergund kan worden.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling tot woongebied.

In hoofdstuk 4 is de toetsing aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de juridische werking van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is beschreven op welke wijze het bestemmingsplan zich verhoudt tot het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Uithoorn.

2.2. Rijk

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. 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 de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfskavel en een aangrenzend, geïsoleerd gelegen perceel akkerbouwgrond getransformeerd tot woningbouwgebied. Het plan sluit aan bij de behoefte om in voldoende woningen te voorzien, waarbij rekening gehouden wordt met het omgevingskader en een goede landschappelijke inpassing. Het plan sluit aan bij het streven van het rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaagen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Met de ladder, welke per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd is, worden -met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden gesteld aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Beschouwing en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (heden burgerwoning) en aanvullend 15 woonkavels.

Een dergelijke ontwikkeling kan gekwalificeerd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er dient derhalve nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In relatie tot het aantonen van de behoefte wordt gerefereerd aan het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam en de Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam Zaanstreek-Waterland.

In deze stukken is op basis van actueel onderzoek en de meest recente provinciale prognose, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte beschreven, en is de plancapaciteit en een versnellingsprogramma opgenomen. Voor onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve

behoefte wordt gebruik gemaakt van een indeling in drie marktregio's: Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam, Amstel-Meerlanden inclusief Amsterdam en Amsterdam inclusief de regio. Amsterdam is bij beide deelregio's toegevoegd vanwege de sterke woningmarkrelatie met Amsterdam. Bij de meeste woningbouwplannen in de beide regio's wordt rekening gehouden met doorstroming vanuit Amsterdam, dat met veel gemeenten in beide deelregio's een sterke verhuisrelatie kent. Uithoorn valt onder de regio Amstel-Meerlanden.

Voor de regio als geheel wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 79.500 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat. In de stukken is genoemd dat er in alle segmenten tekorten zijn aan harde plannen.

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied en sluit daarmee aan bij de insteek van de ladder om ontwikkelingen primair binnen bestaand stedelijk gebied in te passen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt voldoet aan het gestelde met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

2.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het *Waarom* en ten dele over het *Wat*. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- **Metropool in ontwikkeling** – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

De provinciale hoofdambitie is dat er een balans is tussen economische groei en leefbaarheid. Het verbeteren van de leefomgeving en het omgaan met klimaatverandering zijn daarbij speerpunten. De basisrandvoorwaarden gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. De vier generieke ontwikkelprincipes gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen de bovengrond en de ondergrond.

Specifiek voor het plangebied is van belang dat de provincie streeft naar het in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief). De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in

het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten. De ambitie is verder het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. Het behoud en de versterking van het landschap is cruciaal voor de metropool. Het landschap is als drager van vele waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

Omgevingsverordening NH 2020

De omgevingsverordening NH 2020 is op 22 oktober vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De belangrijkste onderwerpen uit de omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Raadpleging van de omgevingsverordening leert dat het plangebied gelegen is in de gebieden die als volgt genoemd worden:

- Peilbesluit-werkingsgebied: dit betreft regels die gelden voor het waterschap
- LIB5 zone-Schiphol: deze zone verwijst naar artikel 6.24 van de verordening waarin gesteld wordt dat voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone er in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. Ook dient gemotiveerd te worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Bodemsanering: het betreft hier regels ten aanzien van situaties waarin bodemsanering nodig is.
- Regionale verdringingsreeks AGV: dit betreft regels voor het waterschap en heeft betrekking op situaties met watertekorten.

Beschouwing en conclusie

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief sluit aan bij het provinciale beleid om woonfuncties primair binnen bestaand stedelijk gebied in te passen. Het initiatief is ook in lijn met de provinciale omgevingsverordening. Ten aanzien van de LIB 5-zone wordt vermeld dat de relatie tot geluid en externe veiligheid in hoofdstuk vier van dit bestemmingsplan nader wordt toegelicht. Het plan voldoet daarmee aan het provinciale beleid.

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Uithoorn

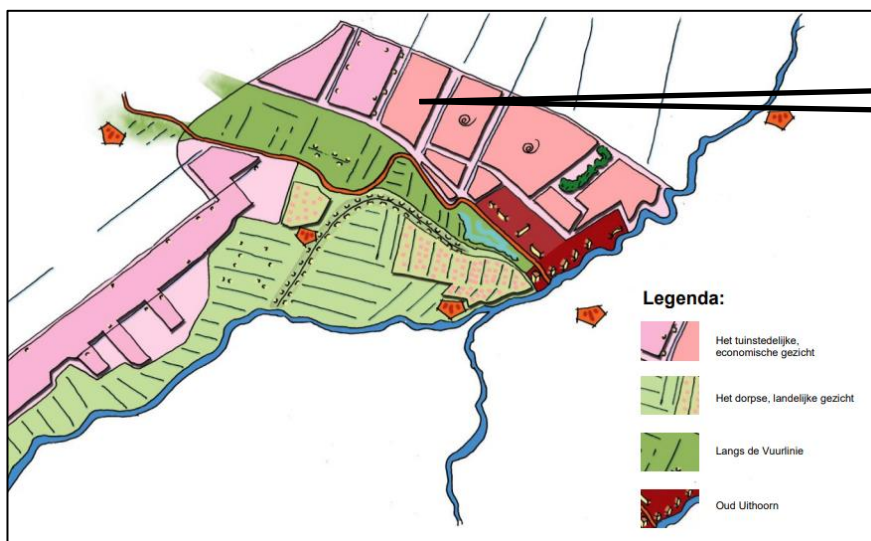
De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de actualisering 2011 van de visie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofdlijnen.

Visie op Hoofdlijnen

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

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

Het plangebied is gelegen in het gebied dat geduid is als het tuinstedelijke, economische gezicht. In de visie is verwoord dat dit gezicht uit het glastuinbouwgebied in de Zuider Legmeer polder, de wijken Legmeer en Legmeer Zuid, het noordelijk deel van Thamerdal en Zijdelwaard, de Greenport gebieden in de Noorder Legmeer polder en de bedrijventerreinen ten noordoosten van Uithoorn bestaat.



Plangebied

Afbeelding: weergegeven is de visiekaart van de structuurvisie. Zichtbaar is dat het plangebied deel uitmaakt van het gebied dat gekwalificeerd is als 'het tuinstedelijke, economische gezicht'

Het gezicht kenmerkt zich door tuinstedelijke woongebieden en bedrijventerreinen, hoogdynamische glastuinbouw en daaraan gerelateerde functies. In dit gezicht is het belangrijk om de tuinstedelijkheid en het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veilinggerelateerde gebieden te versterken en de uitstraling van het bedrijventerrein te verbeteren. Toekomstige veranderingen van functies, transformatie en inbreidingen van bebouwing kunnen hier plaatsvinden.

De sportboulevard blijft de buffer vormen tussen het hoogdynamisch gebied met kassen en veilinggerelateerde bedrijven en de woonbebouwing van Uithoorn. In dit gezicht is ruimte voor sportgerelateerde voorzieningen en bebouwing.

In het gebied is ruimte voor intensivering en optimalisatie van woningbouw in Zijdelwaard en Legmeer op basis van tuinstedelijkheid.

Beschouwing en conclusie

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels. Met de nieuwe woonfuncties wordt aangesloten bij het gestelde in de visie om ter plaatse van het gebied dat geduid is als het tuinstedelijke, economische gezicht en dan met name ter hoogte van Legmeer, de woonfunctie te versterken. Met het plan wordt aangesloten bij het doel om te voorzien in de woningbehoefte, waarbij primair geldt dat ontwikkelingen primair op inbreidings/herstructureringslocaties dienen plaats te vinden; het plangebied betreft een dergelijke locatie. Het initiatief is daarmee in lijn met de visie.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

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

Energietransitie

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

Klimaatadaptatie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn volledig 'klimaatproof' ingericht zijn. Bij elk werk worden de mogelijkheden om de openbare ruimte 'waterrobuust' en 'klimaatbestendig' te maken benut. De

gemeente is hiermee voorbereid op de gevolgen van een toenemende kans op droogte en draagt bij aan het verminderen van wateroverlast.

Circulaire economie

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

Beschouwing en conclusie

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels. Bij de uitwerking van het plan zal nadrukkelijk aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Zo zullen de beoogde woningen voldoen aan moderne duurzaamheidseisen (onder andere gasloos). Ook wordt er in het plan voorzien in ruime aanleg van groen (Tiny Forest) en ruimte voor watercompensatie. Er wordt op deze wijze voldaan aan het klimaatbeleid van de gemeente.

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.

In de visie wordt gesteld dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente is: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met deze woonvisie wordt er ingezet op het vergroten van de variatie en keuzemogelijkheden en op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken.

Nieuwbouw wordt benut om leemten op te vullen die de gemeente vanuit de lokale vraag constateert en voor gezinnen. Binnen de algemene ambitie van blijvend aantrekkelijk voor gezinnen en vergroten van variatie en kwaliteit zijn er drie speerpunten geformuleerd:

1. Invloed voor de woonconsument

Gestreefd wordt naar meer variatie in het woonaanbod en het versterken van de karakteristieken van de verschillende woongebieden, door de woonconsument een sterkere positie te geven. Naast de consument invloed te geven bij nieuwbouwplannen wil de gemeente de consument ook betrekken bij bestaande woningen;

2. Betaalbaarheid

De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief bieden op de woningmarkt. Ingezet wordt op sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit. Daarnaast wordt ingezet op een groter aanbod middeldure huur, een beter bereikbare koopsector en op tussenvormen, om de positie van middelinkomens op de woningmarkt te versterken;

3. Wonen met welzijn en zorg

Op het gebied van wonen met welzijn en zorg worden de mensen en buurt als vertrekpunt genomen. Gestreefd wordt om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Samen met woningcorporaties en aanbieders van zorg en welzijn dienen er voldoende geschikte woningen gerealiseerd te worden die afgestemd zijn met zorg en welzijn.

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 dient de woningmarkt iedere drie jaar te worden geëvalueerd. Om deze redenen is in 2016 een woningmarktanalyse uitgevoerd. De bevindingen zijn afgezet tegen de gemeentelijke ambities en kaders uit de Woonvisie en het wettelijk kader vanuit het Rijk. Dit heeft geleid tot twaalf maatregelen in het Actieplan Wonen ten aanzien van:

- a. Vergroten van het middensegment en verbeteren van de doorstroming:
 - ☐ Maatwerkoplossingen voor doorstroming.
 - ☐ Stimuleren middensegment huur.
 - ☐ Stimuleren goedkope koopsegment.
 - ☐ Starterslening continueren.
- b. Tijdelijke huur en/of contracten:
 - ☐ Tijdelijke sociale huurwoningen.
 - ☐ Inzetten van tijdelijke huurcontracten.
- c. Ondergrens aan de sociale huurvoorraad stellen:
 - ☐ Ondergrens vaststellen aan voorraad sociale huurwoningen op basis van pragmatische uitgangspunten.
- d. Diverse maatregelen:
 - ☐ Woningdelen faciliteren.
 - ☐ Ruimte bieden voor 'niches' in woningbouwprogramma.
 - ☐ Versnellen woningbouw door hard maken van zachte plannen.
 - ☐ Afstemming woningbouw met regiogemeenten.
 - ☐ Ruimte bieden voor het aanpassen van woningen.

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.

Beschouwing en conclusie

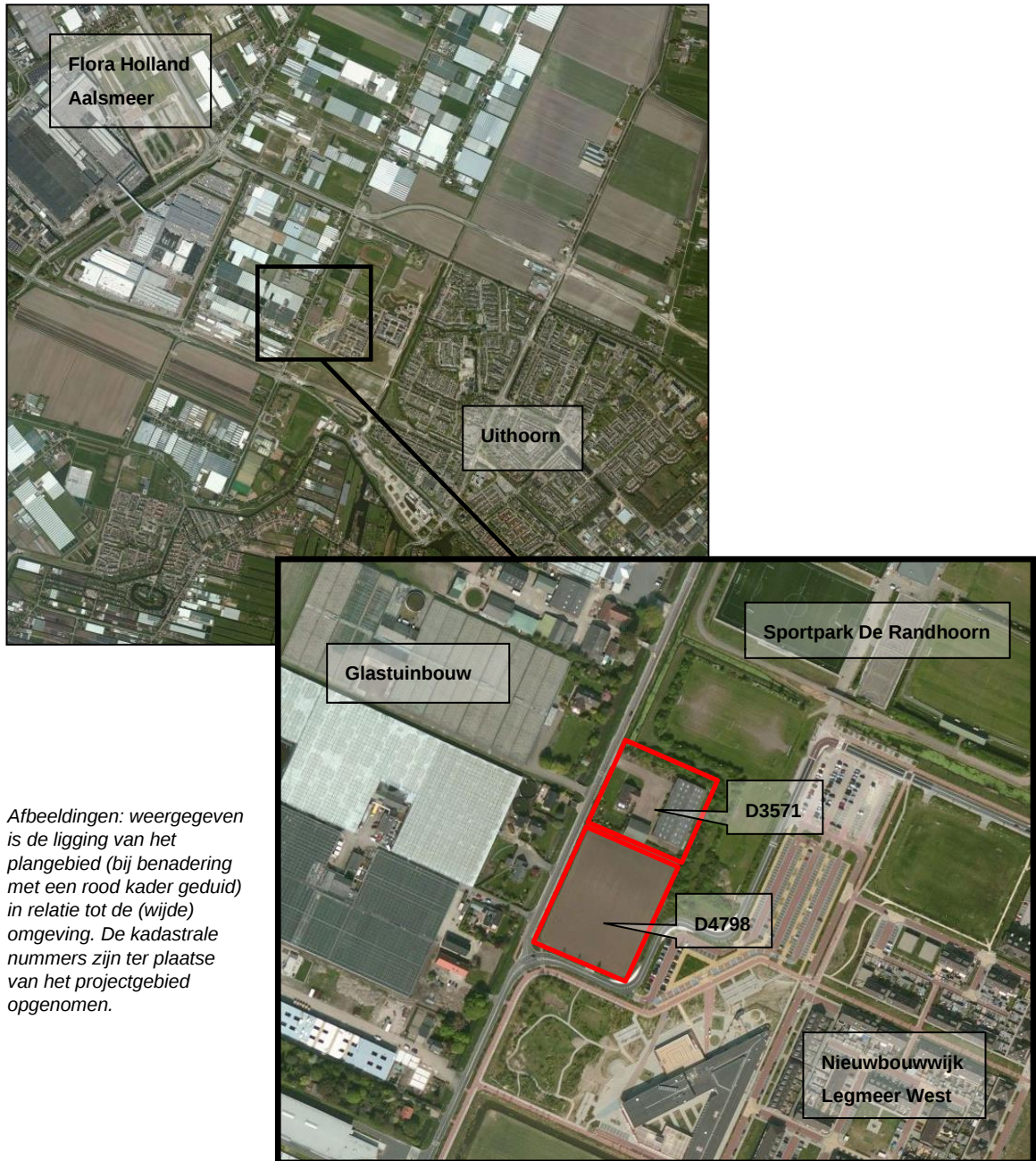
Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de

bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels. Nadrukkelijk is de intentie om de kavels uit te geven met de inwoners van de eigen gemeente als beoogde doelgroep. Het streven is een gevarieerd aanbod te creëren zodat kopers met verschillende wensen en financiële mogelijkheden kunnen worden aangetrokken. Dit sluit aan bij het streven van de gemeente om te voorzien in een toereikende en kwalitatief afgestemde woningvoorraad. Het plan is in lijn met het gestelde in de woonvisie en het actieplan.

HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE

3.1. Bestaande situatie (omgeving) plangebied

Het plangebied betreft de percelen ter plaatse van Noorddammerweg 68, te De Kwakel. Het projectgebied bestaat uit twee kavels, namelijk de kavels die kadastraal geregistreerd zijn onder gemeente Uithoorn, sectie D, nummers 3571 en 4798.



Afbeeldingen: weergegeven is de ligging van het plangebied (bij benadering met een rood kader geduid) in relatie tot de (wijde) omgeving. De kadastrale nummers zijn ter plaatse van het projectgebied opgenomen.

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestelijke zijde van de kern Uithoorn en ten noorden van de kern De Kwakel. De Noorddammerweg, vormt de scheiding tussen het ten oosten van deze weg gelegen stedelijke gebied en de ten westen van de weg gelegen glastuinbouwgebieden rond de veiling van Aalsmeer (onder andere bedrijventerrein Poelweg). Langs de westzijde van de weg bevindt zich lintbebouwing met (voormalige) bedrijfswoningen behorend bij de achterliggende glastuinbouwbedrijven. Het plangebied is direct ten oosten van de Noorddammerweg gelegen en grenst hier aan de in ontwikkeling zijnde woonwijk Legmeer West. De gronden ten noorden en noordoosten van het plangebied zijn ingericht als recreatiegebied en als sportpark (De Randhoorn).

De Noorddammerweg is noord-zuidgeoriënteerd en verbindt De Kwakel met het noordelijke gelegen Amstelveen. De ontsluit de langsliggende percelen en bedrijfs- en woongebieden, mede door de aansluitingen op de provinciale N196 en de N201, op de (wijde) omgeving.



Afbeeldingen: de foto's geven een indruk van de directe omgeving van het plangebied. De foto linksboven toont het Sportpark Randhoorn en de recreatiegronden. De middelste foto geeft de lintbebouwing met de achterliggende kassen langs de westelijke zijde van de Noorddammerweg (met de gele streepjeslijn aangegeven) weer. De foto linksonder geeft zicht op de woonwijk Legmeer.

Het plangebied zelf bestaat uit twee percelen. De noordelijke kavel betreft een bedrijfsp perceel van circa 5200 vierkante meter. Op gronden is een tweetal bedrijfsgebouwen, te weten een opslagloods van 1250 vierkante meter langs de oostzijde van het perceel en een opslagloods van circa 280 vierkante meter langs de zuidrand van het perceel, aanwezig. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kapconstructie. De gronden aangrenzend aan de gebouwen zijn als verhard terrein aangelegd en doen dienst als rangeer- en parkeerterrein ten behoeve van de bedrijfsmatige functie. In de zuidwesthoek van de kavel is een bedrijfswoning van één bouwlaag met een kapconstructie gerealiseerd. Deze woning is thans in gebruik als burgerwoning. De gronden aangrenzend aan de woning worden als tuin benut. Het hele perceel wordt via een in- en uitritconstructie op de Noorddammerweg ontsloten. De bedrijfskavel wordt grotendeels door hoog opgaande groenvoorzieningen van de aangrenzende percelen afgeschermd.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het projectgebied. De foto's midden boven en rechtsboven tonen het agrarische perceel van circa 8000 vierkante meter. Op de overige foto's is de bedrijfskavel met de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning zichtbaar.

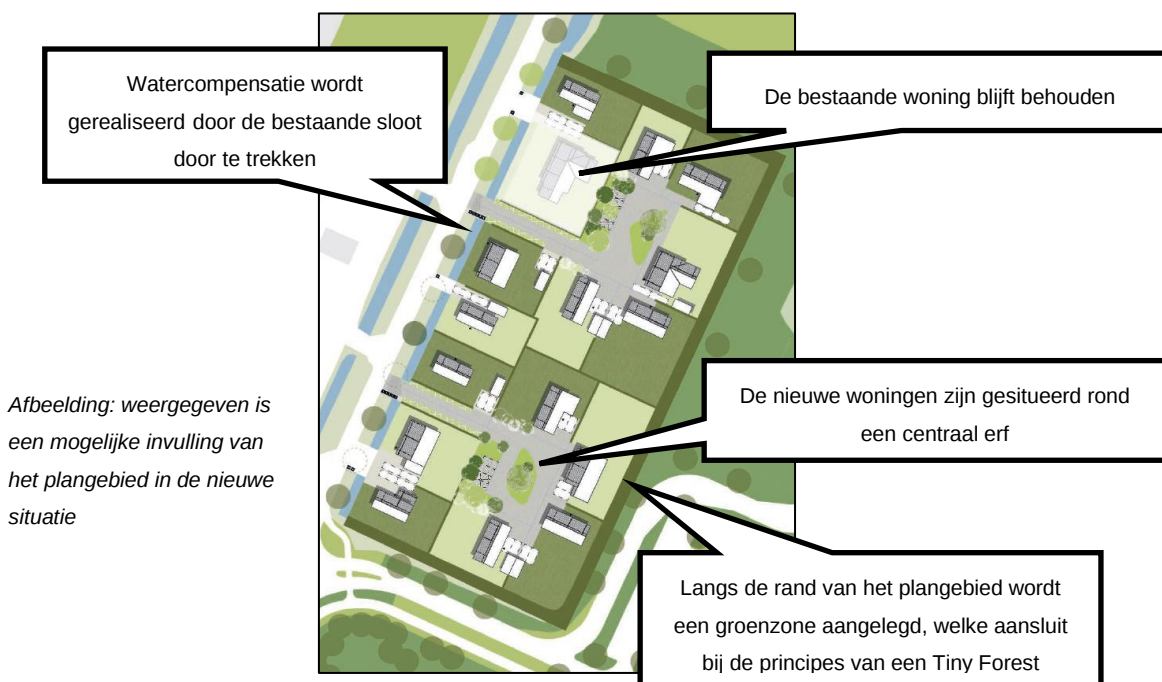
Het andere deel van het projectgebied wordt gevormd door een agrarische kavel van 8000 vierkante meter. Deze kavel is in gebruik als akkerland waarop mais geteeld wordt. De gronden zijn vanaf de Noorddammerweg toegankelijk.

3.2. Nieuwe situatie

Met dit bestemmingsplan wordt een geschikt juridisch planologisch kader geboden om de bedrijfskavel en agrarische gronden aan de Noorddammerweg 68 te herstructureren tot kleinschalig woongebied.

De aanleiding voor deze herstructurering wordt gevonden in de beperkte gebruiksmogelijkheden van de bestaande gronden en gebouwen. De gebouwen zijn te klein om interessant te kunnen zijn voor een brede doelgroep aan huurders/kopers. De bedrijfskavel biedt te weinig faciliteiten en te weinig uitbreidingscapaciteit om als aantrekkelijk te kunnen worden gekwalificeerd. Ook het onbebouwde agrarische perceel dat ten zuiden van de bedrijfskavel is gelegen wordt in de bestaande situatie niet effectief benut. Als gevolg van de beperkte afmeting van het perceel, de geïsoleerde ligging binnen stedelijk gebied en de beperkte bestaande planologische mogelijkheden, kan het perceel vanuit bedrijfseconomisch opzicht niet voldoende rendabel geëxploiteerd worden. Het bestaande gebruik van de gronden is daarmee weinig toekomstbestendig, waarbij de kans bestaat dat dit tot negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit zal leiden.

Vanuit dit perspectief is het plan opgesteld om de betreffende gronden voor woningbouw aan te wenden. Daartoe is in opdracht van de grondeigenaren en GAP2 BV door BGSV bureau voor stedenbouw en landschap het beeldkwaliteitsplan Noorddammererf voor het plangebied opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan zijn kavelpaspoorten opgesteld, welke deel zullen uitmaken van de privaatrechtelijke overeenkomst die met de kopers wordt aangegaan.



Het beeldkwaliteitsplan gaat, zoals gesteld, uit van herstructurering van het plangebied tot een kleinschalig woongebied. De bestaande opstallen worden daarbij, op de voormalige bedrijfswoning die thans als burgerwoning in gebruik is na, gesloopt. Naast deze te behouden woning worden in de nieuwe situatie vijftien woningkavels toegevoegd.

Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving. Zo vormt het Noorddammererf binnen de lappendeken aan structuren langs de Noorddammerweg een nieuwe ruimtelijke eenheid. De ontwikkeling vormt een zelfstandig en zelfvoorzienend cluster met een sterke eigen identiteit, maar is als gevolg van een eenvoudige verkavelingsopzet, samenhangende bebouwing en een groene rand naar de omgeving herkenbaar als adres aan de Noorddammerweg.

Binnen de nieuwe inrichting, welke een landelijke uitstraling zal hebben, zijn drie gebiedsdelen te onderscheiden: lintbebouwing langs de Noorddammerweg bestaande uit zes woningen, een zuidelijk erf van vier woningen en een noordelijk erf van vijf woningen. Om een landelijke uitstraling creëren wordt een kavelgrootte aangehouden van minimaal 450 vierkante meter; de maximale kavelgrootte betreft 950 vierkante meter.

De lintbebouwing aan de Noorddammerweg is bedacht in de vorm van typische tuinderswoningen. De woningen bestaan uit eenvoudige volumes met lessenaarsdaken gericht op de weg. De woningen dienen ten opzichte van de weg terugliggend gerealiseerd te worden, waardoor ruimte geboden wordt voor een ruime voortuin aan de poldersloot. De woningen verschillen onderling in grootte, in kaprichting en in positie op de kavel. Aan het lint is de korrel klein en de afwisseling groot. In lijn met het streven naar een landelijke uitstraling en omwille van de benodigde watercompensatie wordt de bestaande sloot langs de Noorddammerweg doorgetrokken en verbreed. De woningen worden allemaal ontsloten op de Noorddammerweg door middel van een (al dan niet gedeelde) kavelbrug of vanaf de toegangswegen van de erven.

De voorziene landelijke erven achter het lint zijn vanaf de Noorddammerweg bereikbaar via twee smalle toegangswegen. De erven zijn bedacht als een eenvoudige open ruimte waar verschillende gebouwen met hun representatieve gevel omheen staan. De bebouwing aan de erven kent een duidelijke hiërarchie door de opbouw van een hoofdgebouw en bijgebouwen. In de zichtlijn van de oprijlaan staat aan het erf het hoofdhuis. De bouwmasa van het hoofdhuis is groter en hoger dan de andere woningen op het erf en heeft een nok in de langsrichting. De andere woningen zijn de 'bijgebouwen' en schuren van het erf, met een lagere goot en een kleiner volume. De erven worden in relatie tot het openbaar gebied omkaderd door een relatief brede groenstrook. Deze groenstrook wordt ingericht vanuit de principes van een Tiny Forest en zal daarmee bestaan uit een gemengd (inheems) assortiment. De brede groene omkadering zorgt voor een goede landschappelijke inpassing en geeft beschutting tegen de verkeersbewegingen langs de soms drukke Randhoornweg en geluiden van de fietscross baan. De beplanting onttrekt aan deze zijde de bebouwing aan het zicht en geeft bewoners privacy.

Voor wat betreft het parkeren wordt in het plan uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Voor de woningen wordt een parkeernorm van 2,1 gehanteerd, waarvan minimaal 0,3 op openbaar/collectief terrein. Deze benodigde plaatsen op openbaar/collectief terrein worden aangelegd op de erven.

Met de ontwikkeling wordt gestreefd naar een duurzaam en klimaatbestendige woonomgeving. Het minimaliseren van verharding en het toepassen van waterpasserende elementenverharding vormen daarbij een belangrijke aspecten. Tuinen en groene erfscheidingen zullen een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit en een aantrekkelijke omgeving voor flora en fauna. Er wordt met de inrichting van de groene rand langs de zuid-, oost, en noordrand van het plangebied aangesloten op het gedachtengoed van het tinyforest (de gemeente Uithoorn is partnergemeente met betrekking tot tiny forests). Een tiny forest is een dichtbegroeid minibos dat uit inheemse soorten bestaat.

3.3. Vertaling nieuwe situatie in planologische regeling

Ten behoeve van het vertalen van de visie van het beeldkwaliteitsplan in een geschikte juridisch-planologische regeling is de volgende toespitsing toegepast.

De uit te geven kavels zijn ondergebracht binnen de bestemming Wonen. Elke bestemming Wonen is voorzien van een bouwvlak waarbinnen de woning opgericht mag worden. Voor de woningen langs de Noorddammerweg en de hoofdwoning op de achterliggende erven geldt een maximum goot/bouwhoogte van 6/11 meter. Voor de overige woningen aan de erven geldt een maximum goot/bouwhoogte van 4,5/9 meter. Met dit verschil in toegestane bouwmaten wordt de positie van betreffende woning binnen het geheel tot uiting gebracht. Voor alle woningen geldt dat zij op minimaal 3 meter van de zijdelingse erfgrenzen en de groenstrook gerealiseerd mogen worden; met de gekozen bouwvlakken is rekening gehouden met deze afstand. Alle woningen mogen een maximum volume hebben van 750 m³. Voor enkele percelen aan de erven is tevens een gevellijn opgenomen: dit houdt in dat de gevel van de woningen op de betreffende kavels in deze lijn gebouwd moeten worden. Deze bouwregel is opgenomen om de relatie tussen de woningen en het erf en tussen de woningen onderling te waarborgen.

Voor wat betreft de mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen is als uitgangspunt de vergunningsvrije regeling aangehouden (er wordt voor wat betreft deze bouwwerken niks geregeld in het bestemmingsplan, waardoor teruggevallen wordt op de vergunningsvrije mogelijkheden). Voor deze regeling is gekozen om de opzet van het plangebied ruimtelijk en open te houden. De stelling is daarbij dat de vergunningsvrije regeling, ook gezien de grootte van de percelen, voldoende mogelijkheden biedt.

De te realiseren erven en delen van de uit te geven kavels (het deel dat aan een erf grenst) zijn ondergebracht binnen de bestemming Verkeer. Binnen de bestemming Verkeer is de ontsluiting van de erven geregeld en zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan. Delen van de uit te geven kavels zijn binnen de bestemming Verkeer opgenomen om te voorkomen dat op deze gronden vergunningsvrije bouwwerken geplaatst worden. Ten behoeve van de stedenbouwkundige structuur is het gewenst om de centrale erven vrij te houden van bebouwing en om de bedoelde woningen direct aan het centrale erf te laten grenzen.

Langs de noord-, oost- en zuidrand van het plangebied is de bestemming Groen opgenomen. Deze bestemming maakt de aanleg van een (vier meter) brede groenzone mogelijk, die zorgt van

de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied. Deze zone wordt ingericht volgens de principes van een Tiny Forest.

Aan de westzijde van het plangebied, langs de Noorddammerweg is een strook grond voorzien van de aanduiding 'water'. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat hier voldoende oppervlaktewater gerealiseerd dient te worden ter compensatie van de toename aan verharding. Deze strook ligt in het verlengde van een bestaande sloot, welke met deze regeling doorgetrokken zal worden.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Inleiding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten

- ☐ samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- ☐ een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- ☐ steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- ☐ een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- ☐ water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- ☐ gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- ☐ gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- ☐ vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- ☐ afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- ☐ behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Watergebiedsplan Westeramstel

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

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

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

Keur 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Keur, Vecht. Binnen dit Waterschap is de keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. 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 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. Het Stedelijk Waterplan Uithoorn is sinds 2007 van kracht.

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.

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

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

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een riool-waterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn.

Gemeentelijk Rioleringsplan Uithoorn 2013-2017

Om verder richting te geven aan de beheersing en het verbeteren van de waterkwaliteit in Uithoorn heeft de gemeente Uithoorn het Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Het rioleringsplan gaat specifiek in op de zorgplicht voor het hemelwater, het grondwater en het stedelijke afvalwater. Wie daar zorg voor moet dragen en welke maatregelen er genomen dienen te worden. Hierbij kan gesteld worden de zorgplicht in het openbaar gebied voor rekening van de gemeente is, terwijl de zorgplicht voor het hemel- en grondwater in private gebieden voor rekening van de eigenaar. In hoofdlijnen focust de gemeente op het aanbrengen van gescheiden rioolwaterafvoer. Voor zowel openbare als private terreinen geldt dat de nadruk ligt op het vasthouden van hemelwater of het ontkoppelen van gebouwen op de rioolwaterafvoer.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is langs de Noorddammerweg een kavelsloot aanwezig ter hoogte van het zuidelijk deel van het plangebied. Deze blijft in de nieuwe situatie behouden en wordt verbreed en doorgetrokken tot aan de bestaande watergang die ten noorden van het plangebied langs de Noorddammerweg loopt. De verbreding en verlenging van deze watergang dient als watercompenserende maatregel. Ter plaatse van de inritten worden duikers van voldoende doorsnede aangebracht. Deze compensatie komt voort uit het bepaalde in de keur van het waterschap dat voor de aanleg van verhard oppervlak van meer dan 1000 vierkante meter in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 vierkante meter in overig gebied compenserende maatregelen nodig zijn. Hoeveel compensatie (in de vorm van open water) nodig is verschilt per afwateringsgebied: uitgangspunt is 10 % van de oppervlakte van het extra verhard oppervlak.

Onderstaand staatje geeft een overzicht van de verharding in de bestaande en nieuwe situatie.

omschrijving	huidig	nieuw	verschil
Perceel in m2 (kadastraal)	13.155	13.155	- m2
Dakvlakken in m2	1.719	1.968	249 m2
Verharding in m2	1.084	3.446	2.362 m2
Onverhard in m2	10.326	7.420	-2.906 m2
Water buiten het perceel in m2	101	151	50 m2
Water binnen het perceel in m2	26	321	295 m2
TOTAAL wateroppervlak	127	472	345 m2
toets			
toename dakvlak	249 m2		
toename verharding	2.362 m2		
	2.611 m2		
compensatie	10%		261 m2
(indien > 0 voldoet compensatie aan de eis)			84 m2

Uit het staatje blijkt dat er minimaal 261 m2 aan oppervlaktewater gecompenseerd moet worden. In het inrichtingsplan en dit bestemmingsplan is voorzien in voldoende compensatiemogelijkheid. De intentie is om de sloot langs de Noorddammerweg door te trekken, waarmee in elk geval 345 m2 aan compensatie geboden wordt. Daarbij is er in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee gesteld wordt dat de watercompensatie uiterlijk gelijktijdig met de bouw van de woningen aangelegd dient te zijn.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater gescheiden worden.

Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen het plangebied wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen DroogWeerAfvoerriool (DWA-riool). Dit rioolstelsel zal worden aangesloten op het al gerealiseerde afvalwaterriool (vuilwaterriool) in de omgeving.

Een groot deel van het plangebied wordt als onverhard aangelegd. Hemelwater kan hier infiltreren. Het hemelwater zal verder naar het hemelwaterdeel van het rioolstelsel afgevoerd worden.

Er zijn in het kader van het bestemmingsplan geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen, ook worden met het bestemmingsplan geen activiteiten toegestaan die een negatief effect op de waterkwaliteit zullen hebben.

Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

Grondwateroverlast

In de nieuwe situatie wordt overal voldaan aan de ontwateringsdiepte (minimaal 1 meter boven het waterpeil). Bij de planontwikkeling is geen (grond)wateroverlast te verwachten.

Waterstaatkundige elementen

Raadpleging van de legger van het waterschap leert dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen (beschermingszones van) waterstaatkundige elementen aanwezig zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels. Met het plan worden verblijfsfuncties toegestaan en ten behoeve van de uitvoering zullen bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd worden.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit en in het kader van de uitvoerbaarheid van woonfuncties ter plaatse is door onderzoeksbureau Lingemilieu een verkennend bodemonderzoek (d.d. 6 januari 2021) uitgevoerd.

Als onderdeel van het onderzoek is vooronderzoek uitgevoerd, waaruit de volgende conclusies volgen:

- I. Op basis van het ontbreken van risicovolle activiteiten op het terrein en de bodemkwaliteitskaart wordt geen verontreiniging boven de tussenwaarde verwacht in de (boven)grond van zowel het akkerland als het terrein rond de opstallen.
- II. De oorspronkelijke bovengrond is beperkt verdacht voor bestrijdingsmiddelen.
- III. Op basis van de samenstelling en de gehalten aan puin (baksteen, sporen van) wordt de grond van de locatie als beperkt verdacht voor asbest beschouwd.

Voor het verkennend onderzoek leidt dit tot het uitgangspunt dat de bodem van de locatie als onverdacht beschouwd, met als aandachtspunten asbest, bestrijdingsmiddelen en een gedempte sloot in het akkerland.

In het kader van het onderzoek zijn 35 boringen en twee peilbuizen geplaatst tot maximaal 2.5 m-mv. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 0.7 m-mv. Het asbest-onderzoek is indicatief en betreft de relatief meest geroerde grond van de locatie. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, PFAS, asbest en bestrijdingsmiddelen.

Het onderzoek leidt tot de volgende resultaten.

Grond

In de geroerde boven- en ondergrond rond de opstallen worden met één uitzondering geen tussenwaarden overschreden. De uitzondering is het puin van het pad achter de grote loads. In dit halfverhardings- materiaal zijn koper, lood en zink sterk verhoogd. Het oppervlak van het voormalige pad is geschat op 75 m². Het pad bestaat uit een mengsel van gravel, slakken, met een fijne korrel en zand. Het pad bestaat uit meer dan 50% bodemvreemd materiaal en is dus geen onderdeel van de bodem. De kwalificatie sterk verontreinigd moet dus als indicatief worden beschouwd.

De boven- en ondergrond van het akkerland zijn schoon, indicatief AW-kwaliteit. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt er een Achtergrondwaarde overschreden.

Gedempte sloot

In één van de boringen in de gedempte sloot zijn baksteen-puin en slib waargenomen. Van deze boring zijn separate grondmonsters op het NEN 5740-pakket geanalyseerd. Beide monsters zijn analytisch schoon. Het puin en het slib in de ondergrond resulteren niet in enige verontreiniging.

Bestrijdingsmiddelen en PFAS

Van de bestrijdingsmiddelen zijn hexachloorbenzeen en drins licht verhoogd in de toplaag. In de onverharde bovengrond rond de woning is PFOA boven de Achtergrondwaarde verhoogd. Deze grond is op basis van PFAS als wonen-grond gekwalificeerd. De gemeente Uithoorn beschikt sinds april 2020 overigens over nieuw beleid rond PFAS. Het beleid maakt verplaatsen van 'veilige' PFAS-houdende grond en bagger binnen de regio eenvoudiger. De intentie bij dit bouwplan is overigens om een gesloten grondbalans te voeren en om geen grond af te voeren

UWTC maakt zich zorgen in de sportactiviteiten beperkt te zullen worden doordat met het bestemmingsplan woningen zijn gepland op een aangrenzend perceel en bovendien, zo stelt het UWTC, op korte afstand van de perceelsgrens. Verwezen wordt naar de nota van beantwoording van vooroverleg en inspraak op het voorontwerp.

aar

in de grond en op de bodem van het terrein aan de Noorddammerweg. Dat geldt ook voor de grond in de gedempte sloot in het akkerland.

Grondwater

Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 0.7 m-mv. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en olie. Dit metaal is landelijk verhoogd. Het nikkel is typerend voor de omgeving. Het oliegehalte ligt net boven de streefwaarde. Het ijzergehalte van het freatisch grondwater ter plaatse van het akkerland is 0.1 mg/l. In de grond rond grondwaterniveau zijn daar sporen van roest waargenomen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het puinpad achter de grote loods gesaneerd / verwijderd moeten worden. Het pad is geen onderdeel van de bodem. Een BUS-melding, een saneringsplan of de criteria uit de Circulaire bodemsanering zijn daarom niet van toepassing. Voor verwijdering van het pad kan een plan van aanpak worden opgesteld.

Het pad buiten beschouwing latend wordt gesteld dat de algemene kwaliteit van grond en grondwater van de locatie geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling vormt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten-en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora-en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening vrijstelling soorten van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie BV een quickscan (d.d. 12 april 2021, herzien 8 oktober 2021) uitgevoerd.

Middels dit oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en/of een Bijzonder Provinciaal Landschap?

- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 24 maart 2021) en raadpleging van externe bronnen.

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenomen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels. In het onderzoek wordt gesteld dat de planontwikkeling niet zal leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, dan wel op essentiële leefgebieden. Specifiek in relatie tot de rugstreepad wordt gesteld dat deze niet verwacht wordt wegens het ontbreken van functioneel leefgebied in de vorm van vergraafbaar zand, ondiepe poeltjes of geschikte overwinteringslocaties. Desalniettemin kan de rugstreepad opduiken wanneer zandige terreinen ontstaan tijdens graaf- en bouwwerkzaamheden. Om kolonisatie van de rugstreepad van de planlocatie tijdens de beoogde ontwikkeling te voorkomen wordt geadviseerd de planlocatie ontoegankelijk te maken en te houden voor de rugstreepad.

Uitgezonderd op bovenstaande conclusie is de huismus. Onder de dakconstructies van de woning en de te saneren loodsen kunnen nestlocaties van de huismus niet uitgesloten worden. Daarnaast zijn meerdere huismussen waargenomen in het te verwijderen braamstruweel direct ten zuiden van de kleine loods. Het braamstruweel kan derhalve mogelijk onderdeel zijn van het functioneel leefgebied van de huismus. Voorafgaande de beoogde ontwikkeling dient de mogelijk functie van de planlocatie voor de huismus middels een aanvullend huismusonderzoek inzichtelijk gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland en de Bijzondere Provinciale Landschappen. Op een afstand van circa 6,7 km ligt het Natura 2000-gebied 'Botshol'. Op een afstand van circa 1,3 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,1 km ligt het dichtstbijzijnde Bijzonder Provinciaal Landschap. In de quickscan wordt gesteld dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om nadelige effecten als trillingen, geluid, optische verstoring etc.) te veroorzaken. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en de Bijzondere Provinciale Landschappen geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Houtopstanden

In het onderzoek wordt geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling samenhangt met kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer

dan 20 bomen. Echter, vallen de houtopstanden onder type a (houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom). Het kappen/verwijderen van houtopstanden op de planlocatie is derhalve niet meldingsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Els&Linde is onderzocht of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de bouw- en gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op de volgende Natura 2000-gebieden:

- Botshol op 7.100 m afstand.

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand, of zijn niet gevoelig voor de stikstofdepositie.

Uit de berekening van de depositie volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de bouw- en gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Wel worden er vervolgstappen voorgeschreven en maatregelen geadviseerd.

Er dient voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Voorts wordt aangegeven dat er enkele algemene maatregelen getroffen moeten worden ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen, de rugstreeppad en algemene broedvogels.

De te treffen maatregelen zijn:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Conclusie

Voorafgaand aan de uitvoering van de planontwikkeling zal het opgelegde nadere onderzoek naar de huismus uitgevoerd worden. Ook worden de genoemde maatregelen in acht genomen. Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan

bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied geldt ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingsplan geen bijzondere bescherming van cultuurhistorische waarden. Raadpleging van de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie leert dat er ter plaatse geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingplan een bijzondere bescherming van archeologische waarden. Deze bescherming is opgenomen in een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4. Met deze dubbelbestemming is bepaald dat er nader onderzoek naar de bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden uitgevoerd dient te worden bij bodemroerende werkzaamheden die een oppervlakte hebben groter dan 5 hectare en verder reiken dan een diepte van 0,30 meter. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden overschrijden deze criteria niet. Nader onderzoek is daarmee niet nodig. De genoemde dubbelbestemming is een op een overgenomen in dit bestemmingsplan waarmee het beschermingsniveau geborgd is.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

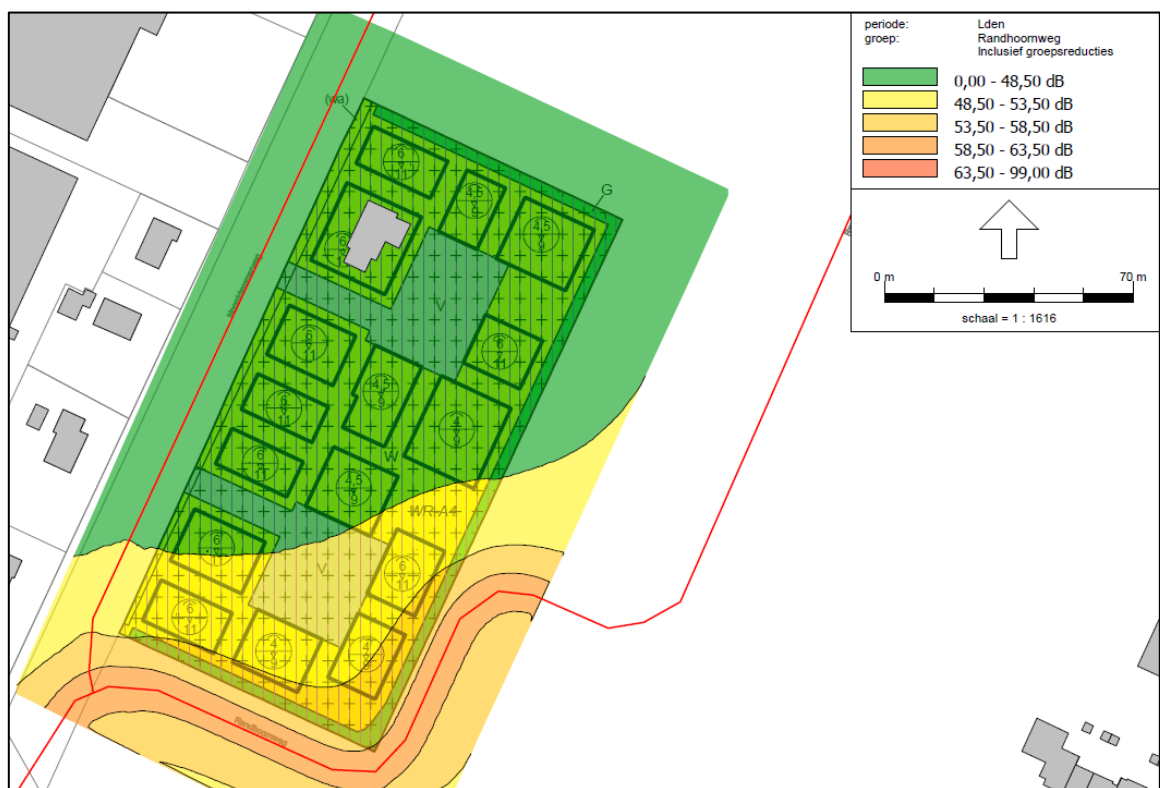
Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Randhoornweg en de Noorddammerweg. Er dient derhalve onderzocht te worden of er in het kader van het wegverkeer voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast is in de Wet geluidhinder bepaald dat er akoestisch onderzoek gedaan moet worden naar de samenloop van geluidbronnen. Vanuit dit perspectief dient ook het geluid van luchtvaartverkeer meegenomen te worden in relatie tot het plangebied.

Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij gezien de ligging van de onderzoekslocatie buiten de bebouwde kom voor niet-auto(snel)wegen een maximale ontheffingswaarde geldt van 53 dB.

Indien niet aan de maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan en maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de maximale ontheffingswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, is het mogelijk om woningen te realiseren door het toepassen van dove gevels of gevels van geluidwerende schermen te voorzien.

Wegverkeer

Door onderzoeksbureau Kragten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 3 november 2021). In dit onderzoek zijn de voorbeeldverkavelingen uit het beeldkwaliteitsplan/kavelpaspoorten onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van wegverkeer ter plaatse van de Noorddammerweg en de Randhoornweg op diverse kavels overschreden wordt. Ook wordt de maximum ontheffingswaarde ter plaatse van bepaalde delen van het plangebied overschreden, op onderstaande afbeeldingen is inzichtelijk gemaakt waar dit op 4,5 meter boven het maaiveld (maatgevende hoogte) het geval is. Uit het onderzoek blijkt dat deze overschrijding van de maximum ontheffingswaarde zich uitsluitend voordoet bij de gevels die haaks op de betreffende weg gericht zijn.



Afbeeldingen: op deze afbeeldingen is de 53dB-contour inzichtelijk gemaakt, het betreft het oranje gebied. Bij plandelen binnen deze contour is een dove gevel voorgeschreven, tenzij aangetoond is dat de waarde aan de voorkeursgrenswaarde of de ontheffingswaarde voldoet.

Voor de plandelen waar de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt is in het onderzoek onderzocht of er maatregelen doorgevoerd kunnen worden die de geluidbelasting kunnen reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarde. Deze maatregelen kunnen bestaan uit bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat dergelijke maatregelen op overwegende bezwaren van financiële en/of stedenbouwkundige aard stuiten. Voor het plangebied dient daartoe een hogere waarde van 53 dB door het bevoegd gezag te worden vastgesteld.

Met het onderzoek is ook berekend dat de maximum ontheffingswaarde van 53 dB overschreden wordt bij een bepaalde invulling van de planologische mogelijkheden. In het onderzoek is berekend dat er sprake kan zijn van een geluidwaarde van 54 dB. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om in geval van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde, een dove gevel conform het bepaalde in de Wet geluidhinder te realiseren. Een dove gevel is in deze wet omschreven als:

- *een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede*
- *een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.*

Vliegverkeer

Het bouwplan is gelegen binnen de zone 5 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB), de zone LIB 5 legt een relatie met geluidhinder en heeft tot doel om geluidoverlast tegen te gaan bij geluidgevoelige gebruiksfuncties. Aan de zone LIB 5 is een geluidbelastingkaart gekoppeld waaruit blijkt dat het plangebied, op zeer korte afstand van de grens van de 60 dB(A), binnen het gebied van 55 dB(A) gelegen is. Voor het onderzoek is daarmee een geluidbelasting van 59 dB(A) ter plaatse van het plangebied aangehouden. In het Bouwbesluit 2012 worden van een Lden geluidbelasting vanaf 56 dB eisen aan geluidswering van de gevel gesteld. Uitgaande van een vereiste binnenwaarde van 33 dB geldt bij een geluidbelasting van 59 dB een geluidswering $GA; k > 26 \text{ dB(A)}$.

Cumulatie

In onderhavige situatie wordt de voorkeurswaarde door zowel wegverkeer- als luchtverkeerslawaaï ter plaatse van de woningen overschreden. Derhalve is conform het bepaalde in de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidbelasting berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 66 dB. Er zijn geen wettelijke normen voorhanden waaraan de gecumuleerde geluidbelasting getoetst kan worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het bevoegd gezag te motiveren waarom zij de bovengenoemde waarden aanvaardbaar acht. Hiertoe worden de volgende argumenten aangedragen:

- in relatie tot de cumulatieve waarden wordt gesteld dat geluid afkomstig van luchtverkeer een relatief groot aandeel in deze waarde heeft. Deze bron levert niet constant geluid, inherent aan vliegverkeer zijn er ook stille perioden.
- Met betrekking tot het geluid van wegverkeer wordt gesteld dat alle woningen zo gerealiseerd kunnen worden dat zij over een geluidluwe zijde beschikken, een zijde waarbij voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.
- Alle woningen dienen voor wat betreft de binnenwaarde te voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012, te weten een binnenwaarde van 33 dB
- Bewoners zijn bekend met de woonsituatie en de aanwezigheid van Schiphol in de omgeving
- Er zijn reeds vele woningen in de omgeving aanwezig, woningen welke reeds lange tijd aanwezig zijn, maar ook nieuwe woningen bijvoorbeeld bij Legmeer-West: deze woningen ondervinden een gelijke geluidbelasting, welke in het verleden aanvaardbaar is bevonden door het bevoegd gezag.

Op objectniveau kunnen maatregelen in de gevel, zoals suskasten en zwaardere beglazing bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de woning. In de uitwerking van het bouwplan worden geluidswerende maatregelen genomen naar aanleiding van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer en luchtverkeerlawaaï. Hiermee wordt voldoende rekenschap gegeven aan de door de Provincie Noord-Holland gestelde regels ten aanzien van luchtvaartgeluid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is, met inachtneming van de genoemde voorwaardelijke verplichting ten aanzien van dove gevels en het verkrijgen van de genoemde hogere waarden, uitvoerbaar in relatie tot het aspect geluid.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

Het plan blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool leert dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden worden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de

bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

Met het bestemmingsplan worden kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Beschouwd dient daarom te worden hoe deze objecten zich verhouden in het kader van externe veiligheid.

Raadpleging van de risicokaart leert dat het plangebied niet binnen relevante afstand (invloedsgebied) van risicobronnen gelegen is.



Afbeelding: uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied.

Met het initiatief wordt voorts geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Het bestemmingsplan heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Een gelegitimeerde methode om aan deze scheiding van functies te toetsen betreft de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M).

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Voorts moeten bedrijven voldoen aan op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) gegeven voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse percelen gelegen waarop functies uitgeoefend (mogen) worden die eventuele hinder met zich mee kunnen brengen. Zo zijn op de percelen Noorddammerweg 19 tot en met 27 glastuinbouwbedrijven toegestaan. Ter plaatse van de adressen Noorddammerweg 23/25 is ook daadwerkelijk een kwekerij aanwezig. In de VNG-brochure wordt voor glastuinbouwbedrijven een richtafstand van 30 meter opgegeven, waarbij het aspect geluid met een richtafstand van 30 meter leidend is. Gesteld kan worden dat de omgeving van het plangebied gemengd gebied betreft (relatief drukke weg, bedrijfsfuncties en woonfuncties aanwezig). De richtafstand mag daarmee met één stap verlaagd worden naar 10 meter. Het plangebied is op circa 20 meter van de glastuinbouwbestemmingen gelegen. Er wordt derhalve ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Daarbij wordt aangedragen dat de percelen

Noorddammerweg 19 tot en met 27 een opzet kennen waarbij de bedrijfswoningen langs de Noorddammerweg gelegen zijn; achter deze woningen staan de bedrijfsgebouwen. De werkelijke afstand van de hinderbronnen tot het plangebied is daarmee nog groter.

Ter plaatse van het perceel Noorddammerweg 35 is verder een bedrijfsbestemming van kracht. Binnen dit perceel zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan (loonbedrijven tot en met milieucategorie 3, mechanisatiebedrijf, hoveniersbedrijf). Voor dergelijke toegestane functies geldt een richtafstand van 50 meter, welke gezien het gemengde gebied, verlaagd mag worden tot 30 meter. Het plangebied is gelegen op 20 meter van deze bestemming. Gesteld kan echter worden dat bij het uitoefenen van bedrijfsfuncties op het perceel Noorddammerweg 35 reeds rekening gehouden dient te worden met de maatgevende woningen op de percelen Noorddammerweg 27 en 33: deze woningen grenzen direct aan het perceel Noorddammerweg 35. In de bestaande situatie wordt het perceel Noorddammerweg 35 voor diverse functies gebruikt (opslag, een unit voor een meubelwinkel, etc). Deze functie kennen een kleinere richtafstand. Ook is de voorzijde van het perceel onbebouwd en met groenvoorzieningen ingericht: hier vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats.

Ten aanzien van de adressen aan de overzijde van de Noorddammerweg kan op basis van het bovenstaande geconcludeerd worden dat deze functies met de komst van de woningen binnen het plangebied niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering en mogelijkheden. Dit impliceert ook dat er ter plaatse van het plangebied in relatie tot deze adressen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten noorden van het plangebied is voorts het sportterrein van de Uithoornse Wieler Trainingsclub (UWTC) gelegen (aan de Randhoornweg 90). Gezien de relatief korte afstand (circa 20 meter) tot dit sportterrein is door onderzoeksbureau Kragten een onderzoek milieuzonering (d.d. 3 november 2021) voor het aspect geluid uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan rekening houdend met de milieurechten van deze nabijgelegen inrichting. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Daarnaast is onderzocht of de inrichting niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. De geluiduitstraling van de inrichting is daarbij berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. De geluidbelastingen zijn getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999.

In het onderzoek wordt uitgegaan van een situatie waarbij sprake is van gemengd gebied. De berekende geluidniveaus worden vergeleken met het stappenplan van de VNG-systematiek en getoetst aan de waarden zoals deze opgenomen zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximaal planologische mogelijkheden op het inrichtingsterrein van de Uithoornse Wieler Trainingsclub (UWTC). Voor de exacte invulling wordt verwezen naar het onderzoek. Opgemerkt wordt dat er tijdens een representatieve bedrijfssituatie geen gebruik wordt gemaakt van speakers op

het terrein. Speakers worden alleen ingezet tijdens evenementen (incidentele bedrijfssituatie: minder dan 12 keer per jaar). Ten aanzien van de evenementen zijn geluidmetingen uitgevoerd op 11 september 2021. Deze metingen worden verderop in deze paragraaf separaat besproken.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 38 dB(A) in de dagperiode en 41 dB(A) in de avondperiode bedraagt. In de nachtperiode vinden geen relevante activiteiten plaats. De streefwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt hiermee gerespecteerd. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de maximale geluidniveaus wordt het volgende gesteld. Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de planlocatie bedraagt ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode en 59 dB(A) in de avondperiode. In de nachtperiode vinden geen relevante activiteiten plaats. De streefwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt hiermee gerespecteerd. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Zoals gesteld zijn er ook geluidmetingen verricht tijdens een evenement op de wielervedstrijd. Deze metingen zijn verwerkt in de notitie 'geluidmetingen bij het evenement 'Topcompetitie BMX' op het perceel Randhoornweg 90 te Uithoorn op 11 september 2021', d.d.17 september 2021. Het doel van de metingen is om de geluidssituatie na te gaan in het geval van een evenement. Een evenement wordt beschouwd als een incidentele bedrijfssituatie en is derhalve niet meegenomen in het onderzoek van Kragten. Om de situatie op een dergelijke moment toch inzichtelijk te maken zijn de metingen uitgevoerd.

Uit de metingen is gebleken dat ter plaatse van de maatgevende woning (Noorddammerweg 68) ten gevolge van het evenement een equivalent geluidniveau gemeten is van 64 dB(A). Ter plaatse van de grens van het plangebied is ten gevolge van het evenement equivalent geluidniveau gemeten van 73 dB(A). Met deze waarden wordt voldaan aan de verstrekte evenementenvergunning. De genoemde geluidniveaus worden in hoofdzaak bepaald door het omroepen tijdens de wedstrijden. De geluidniveaus van enkel de muziek waren significant lager.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gesteld dat dergelijke geluidniveaus, gezien het tijdstip en het incidentele karakter, aanvaardbaar zijn.

Voor wat betreft het mogelijke hinderaspect stof wordt gesteld dat de wielervedstrijd verhard is en niet in bijzondere mate uitstoot van stof veroorzaakt. Tussen het plangebied en de wielervedstrijd wordt daarbij een groenzone van minimaal vier meter breed ingericht, deze zone dient tevens als buffer om dergelijke hinder tegen te gaan. Er zijn daarmee geen wederzijdse belemmeringen en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een ander aspect betreft eventuele lichthinder. In relatie tot de eventuele lichthinder wordt gesteld dat de dichtstbijzijnde lichtmasten van de wielervedstrijd op circa 20 meter van de nieuwe woningen gepositioneerd zijn. De lichtbundels zijn van de woningen af, gericht op de wielervedstrijd.

Tussen de wielerved en het plangebied wordt een groenstrook met hoogopgaand groen van minimaal vier meter breed ingericht. Deze groenzone voorkomt eventuele lichthinder ter plaatse van het plangebied. De lichtmasten worden verder relatief beperkt gebruikt (met name in de winterperiode zijn zij relevant). Op basis van dit kader wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan. Daarbij wordt gesteld dat er op basis van het bestaande planologisch kader reeds de mogelijkheid wordt geboden om een bedrijfswoning langs de rand van het plangebied, op gelijke afstand van de lichtmasten, te realiseren. In die zin wordt de wielerved als gevolg van de planvorming niet belemmerd in de mogelijkheden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect milieuzonering.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;

- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorliggend besluit onder de vierde optie valt. Het besluit kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Gesteld kan worden dat het initiatief naar aard en omvang relatief kleinschalig is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Aanvullend kan op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies gesteld worden dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling lokaal en zeer beperkt optreden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Luchthavenindelingsbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en 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 gebieden daaromheen beperkingen aan bouwinitiatieven in zones rond de luchthaven Schiphol worden opgelegd.

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 vlieggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

LIB 4-gebied/LIB 5-gebied

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden die in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen zijn als LIB 4-gebied (beperkingengebied geluidgevoelige bestemmingen) en LIB 5-gebied (afwegingsgebied geluid en externe veiligheid).

Voor het LIB 4-gebied wordt in het luchthavenindelingsbesluit gemeld dat met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan. Op deze bepaling worden enkele uitzonderingen gemaakt waaronder bestaand gebruik en toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan.

Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Met dit bestemmingsplan worden 15 extra woonkavels toegestaan. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft als burgerwoning behouden. Er wordt daarmee voldaan aan de uitzonderingen die in artikel 2.2.1.c onder b en d van het luchthavenindelingsbesluit opgenomen zijn.

Voor het LIB 5-gebied geldt dat er buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan en dat bij ontwikkelingen binnen dit gebied beschreven moet worden op welke wijze er rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid wordt gesteld dat in de nabijheid van Schiphol een verhoogd, maar zeer klein risico, bestaat op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De gemeente Uithoorn dient daarom voorbereid te zijn op de risico's van een vliegtuigongeval. Het risico neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. Om dit risico zo laag mogelijk te houden kunnen mitigerende maatregelen genomen worden, waaronder de locatiekeuze voor nieuwe kwetsbare objecten, maar ook maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen te bevorderen, vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen. Met onderhavig bestemmingsplan worden 15 extra woningen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico neemt hierdoor nagenoeg niet toe waardoor

bovenstaande mitigerende maatregelen voor deze locatie niet noodzakelijk zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpdiensten en van de bestaande vlucht- en toegangswegen kan gebruik worden gemaakt. Extra maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Ten aanzien van geluid geldt dat de ligging van het plangebied binnen het beperkingengebied geluid en externe veiligheid (LIB5) ertoe leidt dat het aspect geluid beschouwd moet worden. In het akoestisch onderzoek van Kragten (d.d. 21 april 2021) is daar rekening meegehouden. Voor het plangebied wordt een geluidbelasting als gevolg van vliegverkeer aangehouden van 59 dB. Cumulatief, inclusief de belasting van wegverkeer, leidt dit tot een maximale geluidbelasting van 66 dB. Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met deze belasting met dien verstande dat voldoende maatregelen (isolatie) genomen worden om aan een toereikende binnenwaarde (conform bouwbesluit) te komen. Verder beschikken alle voorziene woningen over een voor wegverkeer geluidluwe zijde, waardoor de cumulatieve waarden aldaar veel lager liggen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de wegstaan.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingsbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). Voor het plangebied geldt een maximum hoogte van 50 tot 60 meter. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwwerken rechtstreeks mogelijk die hoger zijn dan 50 m +NAP.

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

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

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

Het bestemmingsplan maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk. Zodoende wordt dit beperkingengebied niet opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het luchthavenindelingsbesluit.

4.11 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de gronden aan de Noorddammerweg 68 tot kleinschalig woongebied mogelijk gemaakt. Het beoogde plan gaat uit van behoud van de bestaande voormalige bedrijfswoning (thans burgerwoning) en aanvullend de realisatie van vijftien woonkavels.

Parkeren

In het ontwikkelingsplan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is uitgegaan van 2,1 parkeerplaats per woning, hetgeen aansluit bij de parkeerkengetallen van het CROW uitgaande van een ligging binnen matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein en op de woonkavels aangelegd. Voor bezoekers worden aanvullend op de erven parkeerplaatsen aangelegd. Er is binnen het plangebied voldoende ruimte voorhanden om in een toereikende parkeercapaciteit te voorzien.

Verkeersafwikkeling

Uitgaande van 8 verkeersbewegingen per etmaal per woning (hetgeen aansluit bij de CROW-systematiek) zal de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt leiden tot 128 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij in de bestaande situatie reeds sprake is van verkeersbewegingen als gevolg van de bestaande voormalige bedrijfswoning en bedrijfsactiviteiten. Alle woningen worden in de nieuwe situatie ontsloten op de Noorddammerweg. Daartoe worden diverse uitritten op deze weg gerealiseerd; deze constructie komt overeen met de ontsluiting van reeds bestaande percelen langs de Noorddammerweg. Gezien de genoemde verkeersintensiteiten, de capaciteit van het wegennet in de directe omgeving en de relatief overzichtelijke situatie op de Noorddammerweg wordt geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie geen problemen zullen ontstaan ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Uithoorn heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het initiatief is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan wordt aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

Artikel 3 Groen

Gronden met deze bestemming mogen in hoofdzaak benut worden voor groenvoorzieningen. Een groot deel van de randen van het plangebied is voorzien van deze bestemming: hier is de groenstrook die ingericht wordt volgens de principes van een Tiny Forest voorzien.

Artikel 4 Verkeer

Gronden met deze bestemming mogen benut worden voor voornamelijk wegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeren en parkeervoorzieningen, (ondergrondse) afvalcontainers, straatmeubilair, bruggen, dammen en duikers en nutsvoorzieningen. Binnen het plangebied zijn de centrale erven en de ontsluitingsroutes van deze bestemming voorzien.

Artikel 5 Wonen

In lid 1 is aangegeven waar de gronden met de bestemming Wonen voor gebruikt mogen worden. De uit te geven kavels zijn met de bestemming Wonen bestemd.

In lid 2 zijn de bouwregels opgenomen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. In dit lid zijn nadere voorwaarden opgenomen waar de woning qua volume, maatvoering en situering aan moet voldoen. Er wordt onderscheid gemaakt in regels voor hoofdgebouwen (de woningen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor overige gebouwen zijn geen regels opgenomen, hiermee wordt aangesloten bij de vergunningsvrije mogelijkheden die in het Besluit

omgevingsrecht geboden worden. In 5.2.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geborgd is dat er voldoende watercompenserende maatregelen genomen worden.

In lid 3 zijn regels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep/bedrijf.

In lid 4 is geregeld dat er een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het uitoefenen van een bed&breakfast. Hier zijn voorwaarden voor gegeven.

Artikel 6 Waarde-Archeologie 4

Deze bestemming bevat regels die strekken tot de bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden.