

Programma	:	Wonen en Werken
Onderwerp	:	Vragen raadsvoorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Voormalig Connexxionterrein'
Zaaknummer	:	2021-045814
Van	:	College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	:	J. Hazen
Datum	:	10 januari 2022
Bijlage	:	- Concept inrichtingstekening met aanpassing stedenbouwkundig plan - Brief UBA aan omwonenden - Bezonningsstudie d.d. januari 2022

Inleiding

Tijdens de commissie Wonen & Werken van woensdag 8 december 2021 is het voorstel 'Vaststelling Bestemmingsplan Voormalig Connexxionterrein' behandeld. Tijdens de vergadering zijn diverse vragen gesteld door leden van uw raad. Na de vergadering zijn door omwonenden van het plangebied (tevens mede indieners van de zienswijze en insprekers tijdens de commissievergadering) ook nog aanvullend vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Deze vragen/opmerkingen worden in onderhavig raadsbericht meegenomen en beantwoord. De vragen zijn onderstaand samengevat en worden per onderwerp behandeld en beantwoord. Daarbij merken we op dat niet ieder aspect via het bestemmingsplan kan worden geregeld.

Het betreft de volgende onderwerpen:

1. Stedenbouwkundige opzet plangebied, aanpassingen en alternatief plan
2. Bezoning
3. Geluid
4. Aansluiting plangebied op Sportlaan en verkeersveiligheid

Inhoudelijke informatie

1. Stedenbouwkundige opzet plangebied, aanpassingen en alternatief plan

Stedenbouwkundig opzet en aanpassing oorspronkelijk plan

De gemeente stelt aan de voorkant stedenbouwkundige randvoorwaarden op, zowel op planniveau als op ontsluitingsniveau. Voor de dichtheid aan bebouwing (afstanden en typologieën) heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige aangeven dat aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande wijk, zodat de uitstraling en opzet van de (deel)wijk een geheel vormt met de rest van Kootpark. De voorgestelde opzet sluit aan bij de opzet van de wijk Kootpark en die van andere wijken in Uithoorn bijvoorbeeld Park Krayenhoff. Daarnaast is het belangrijk dat er in lijn met vastgesteld beleid, genoeg ruimte voor groen wordt gecreëerd langs de Koningin Maximalaan. Op 24 november 2016 is een aanpassing van de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld. Hierin is een uitgiftekaart opgenomen waarop de groenzone langs de Maximalaan beschouwd wordt als 'Structureel groen als begeleiding van een weg'.

Vanuit het oogpunt van stedenbouw worden geen wettelijke eisen gesteld ten aanzien van het aanhouden van afstanden tussen woningen en/of tuinen.

Wel is in dit geval een bezonningsstudie verricht om de impact te beoordelen van nieuwbouw op de omgeving, verderop in deze raadsbrief wordt daar aandacht aan besteed. Van belang is ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten. In dat kader is het plan ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland en deze heeft een positief advies afgegeven.

Enkele aanwonenden hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Ze vinden dat de nieuwbouwwoningen te hoog worden en te dichtbij komen. Naar aanleiding hiervan hebben medio 2021 (vier) gesprekken met omwonenden plaatsgevonden in aanwezigheid van vertegenwoordigers van UBA en de gemeente en zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het plan:

- Woonblokken zijn zo maximaal mogelijk opgeschoven in zuidwestelijke richting waarmee extra afstand is gecreëerd langs de (geluids)muur met (afsluitbare) achterpaden (er ontstaat zo 4,5 meter tussen het hoofdvolume van de nieuwbouwwoningen en geluidsmuur). Tevens blijft de (geluids)muur hierdoor bereikbaar voor (particulier) onderhoud.
- De maximale hoogte van de te bouwen woningen is omlaag gebracht van 12 meter in het ontwerpbestemmingsplan naar 10,5 meter in het vast te stellen bestemmingsplan;
- In de gevels van de woningen, die grenzen aan de muur, komen zo min mogelijk ramen of wordt melkglas toegepast.

Een en ander is aangegeven op de (concept) inrichtingstekening, bijlage 1. De brief die door UBA naar omwonenden is verstuurd, is toegevoegd als bijlage 2. Met bovengenoemde aanpassingen heeft UBA naar eigen mening en ook naar die van uw college voldoende geanticipeerd op de bezwaren van de aanwonenden.

Alternatief plan

In Nota van zienswijzen is aangegeven dat op grond van jurisprudentie geldt dat de raad dient te beslissen op een plan zoals dat is ingediend. Indien dat plan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat hiervan geen sprake is, wordt hierna toegelicht.

Met het aangedragen alternatief kan geen gelijkwaardig resultaat worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dit vanwege de navolgende redenen:

- De twee onder-een-kap woningen komen met het alternatieve plan zeer dicht bij het talud van de watergang langs de Koningin Maximalaan te liggen. Voor een groen en eenduidig beeld langs de Koningin Maximalaan én een zone benodigd voor onderhoud van de oever is een strook van minimaal 3 meter (openbaar groen) noodzakelijk. Deze groenstrook is met het voorstel niet in te passen;
- Als dit wel kloppend wordt gemaakt, dus het alternatieve plan met evenveel m2 structureel groen, moeten enkele woningen uit het plan worden gehaald. Deze wijziging zet de financiële haalbaarheid van het plan sterk onder druk en is daarmee niet gewenst vanuit UBA;
- Het alternatieve plan voorziet bovendien in een langgerekte weg langs de achtertuinen van de woningen aan de Burgemeester Kootlaan. Dit is niet wenselijk vanwege verkeersveiligheid, sociale veiligheid (anoniem gebied), inrichting openbaar gebied (verdeling P-plaatsen en groen);
- Met het alternatieve plan ontstaat naar verwachting meer geluid op de gevels van de aanwonenden omdat de woningen dichter op de Koningin Maximalaan komen. Dit betekent dat het voorgestelde alternatief slechts leidt tot een verandering van de vermeende aantasting van het woon- en leefklimaat. Namelijk van vermeende aantasting privacy naar toename geluid;
- Er ontstaat tenslotte een (extra) doodlopende straat in de wijk wat vanuit verkeersoogpunt minder wenselijk is.

2. Bezinning

Op grond van jurisprudentie geldt dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij geldt dat enige schaduwwerking als gevolg van een bouwplan, zeker in een stedelijke omgeving aanvaardbaar is, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot door een vermindering van zonlicht. In dat geval kan in redelijkheid een groter gewicht worden toegekend aan de belangen die gemoeid zijn met de uitvoering van het plan dan aan de beperkte schaduwhinder die daaruit voortvloeit voor aanwonenden in hun tuinen en woningen. Aan dit uitgangspunt voldoet het plan.

Om dit aan te tonen, is in opdracht van UBA een bezonningstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de nieuwe woningen nauwelijks meer schaduw opleveren in de tuin ten opzichte van de huidige situatie met de glazen wand. De extra schaduw door de nieuwbouw bereikt slechts incidenteel de tuin van de woningen zoals blijkt uit de bezonningsstudie. De bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage 3 in de plantoelichting en is aan omwonenden beschikbaar gesteld.

De aanwonenden hebben terecht opgemerkt dat de situatie in de uitgevoerde studie niet overeenkomt met de werkelijke situatie, bij één van de woningen is de aangebouwde serre niet op kaart meegenomen. Uit de nieuwe bezonningsstudie, waarbij de serre wel is opgenomen, blijkt dat voorgenoemde conclusie niet wijzigt.

3. Geluid

Geluidsonderzoek

In het kader van de realisatie van de nieuwbouw is een akoestisch onderzoek gedaan door K+Adviesgroep. Het doel van het onderzoek is het vaststellen de optredende geluidsbelastingen door wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwe woningen. Het rapport is gebaseerd op de verkeersgegevens die de gemeente heeft verstrekt waarin geen correctie voor de coronaperiode is meegenomen. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft het geluidsonderzoek beoordeeld.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N196 Koningin Maximalaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Ook aan de zijden van de overige gezoneerde wegen Zijdelweg en Sportlaan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Hierbij is ook de geluidsbelasting berekend van de overige wegen, waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. De hoogst berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt 51 dB exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Deze geluidsbelasting wordt veroorzaakt door de Burgemeester Kootlaan.

Met dit nieuwbouwplan wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden uit het geldend beleid van de gemeente, te weten 'de Hogere waarde Nota Regio Amstelland Meerlanden'.

Hogere Waardebeleid

In voorliggende woonwijk zal straks dus sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. In de Hogere waarde Nota Regio Amstelland Meerlanden zijn compenserende maatregelen opgenomen en voorwaarden waaronder de gemeente een hogere waarde kan vaststellen om toch een goed woon- en leefklimaat te bereiken. Onderstaand zijn de verschillende compenserende maatregelen nader toegelicht.

1. Akoestische compensatie

Een geluidluwe gevel, een privégebied, aangepaste indeling van de woning of een gemeenschappelijke binnentuin kan worden aangebracht om geluidshinder te beperken. Deze woonwijk is echter gelegen in de nabijheid van de 55 dB contour vanwege luchtvaartlawaai. Hierdoor is het niet mogelijk om bij alle woningen een geluidluwe gevel te creëren. Wel wordt bij de indeling van de woningen rekening gehouden met hoog geluid belaste gevels. Verdergaande maatregelen om de geluidsbelasting in het plangebied vanwege de Koningin Maximalaan (N196) te reduceren (bijvoorbeeld een geluidsschermbank) zijn vanuit financieel danwel stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk.

2. Niet-akoestische compensatie

Als akoestische compensatie niet (volledig) mogelijk is, kunnen ook niet-akoestische factoren compenseren: leiden tot een goede woon- en leefomgeving. Het betreft de aanwezigheid van:

- veel groen;
- een park;
- goed openbaar vervoer;
- een kinderspeelplaats.

Conclusie

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in deze nieuwe woonwijk ten gevolge van de Koningin Maximalaan en overige wegen in en rondom het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.

Verdergaande maatregelen (bv geluidsschermbank) om de geluidsbelasting vanwege de Koningin Maximalaan (of overige wegen) te reduceren zijn vanuit financieel en en/of stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk of wenselijk.

In het plan wordt genoeg aandacht besteed aan groen wat zowel langs de Koningin Maximalaan als binnen het plangebied wordt aangebracht, er is een kinderspeelplaats en er is goed (elektrisch) openbaar vervoer in de nabije omgeving beschikbaar. Hiermee is aan 3 van de 4 positieve elementen uit het beleid voldaan waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.

Het is op grond van het bovenstaande acceptabel om door de gemeente ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te laten stellen.

4. Aansluiting plangebied op Sportlaan en verkeersveiligheid

Nieuw bestemmingsplan Connexxion vs aansluiting Sportlaan

De hoofdontsluiting van de wijk (Sportlaan tot aan Zijdelweg) is buiten het plangebied van voorliggend, vast te stellen bestemmingsplan gesitueerd. Daar waar de plangebieden van het geldende bestemmingsplan (Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o.) en het nieuwe bestemmingsplan voor Connexxion op elkaar aansluiten, geldt al een verkeersbestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor de wijk Connexxion op dit punt sowieso uitvoerbaar is.

Aansluiting Connexxion – Sportlaan, verkeersveiligheid

De huidige Sportlaan is een bochtige in asfalt uitgevoerde weg met enkele vertakkingen, die na 100 meter overgaat in een 30km/h-zone. De publiektrekkende functies - Aldi supermarkt, zwembad en sauna - die aan de Sportlaan gesitueerd zijn, zorgen voor een wat drukker verkeersbeeld dat van oorsprong extra werd versterkt doordat er ook nog vele bussen van en naar de Connexxionremise reden.

De nieuwbouwwijk Connexxion voegt 84 woningen toe aan de wijk Kootpark. Zoals in paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven, genereert dit tussen 500-600 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) heen en terug. Dit aantal is gelijk aan het aantal voertuigbewegingen dat aansluit bij het in het geldende bestemmingsplan toegestane gebruik, te weten bedrijvigheid. Per saldo leidt het nieuwbouwplan dus niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen dat aansluit op de Sportlaan. Dit aantal komt overeen met een rustige erftoegangsweg.

Ter hoogte van de aansluiting Sportlaan-Connexxion zal de snelheid straks zo laag mogelijk zijn (en dat is maximaal 30 km/h) met goede zichtlijnen om zicht te hebben op alle verkeersdeelnemers. De wegenstructuur wordt in de nieuwe woonwijk en aansluitend op de Sportlaan ingericht als 30 km zone. Op de drukste momenten, zoals bijvoorbeeld in de ochtendspits, zal de aansluiting op de Sportlaan vanwege deze relatief lage verkeersintensiteiten en de inrichting van de weg, veilig zijn en blijven. De verkeersintensiteiten horen bij dit soort erftoegangswegen en geven geen aanleiding tot speciale weginrichtingen anders dan duurzaam veilige oplossingen bij zijstraten.

Afgelopen jaren (in 2014 en 2018) hebben zich, voor zover bekend bij de gemeente, twee ongevallen voorgedaan dit deel van de Sportlaan waarbij (lichte) materiële schade aan de orde was. Dit is geen aanleiding tot zorg of aanleiding voor een andere weginrichting. Betonpaaltjes in de bocht van de Sportlaan worden soms geraakt door vrachtwagens die (ten onrechte) de wijk in komen rijden en moeten keren.

De aansluiting op de Sportlaan, het toekomstige kruispunt, staat in feite los van voorliggend bestemmingsplan en wordt 'duurzaam veilig' gedetailleerd. Lage snelheid en goed zicht zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Bovenstaande aspecten zullen als aandachtspunt worden meegenomen en omwonenden zullen nader worden geïnformeerd over de beoogde inrichting van het kruispunt.

Ontwikkelingsvisie Sportlaan-Zijdelweg

In 2020 is door Kien Ontwerp de ruimtelijke visie voor Kootpark-Oost aangepast, hierin is ook vooruit gekeken naar een nieuwe hoofdontsluiting richting de Zijdelweg. Gezocht is naar een representatieve ontsluiting die op een logische, eenduidige en veilige manier de verschillende deelgebieden ontsluit.

Een uitgangspunt daartoe is dat de weg begeleid wordt door bebouwing en groen zodat de route logisch overkomt, dat de beleving op route niet bepaald wordt door geparkeerde auto's en dat er maximaal ruimte overblijft voor een groene invulling van het middengebied (tuinstedelijk wonen). Uw raad is hierover destijds geïnformeerd via een raadsbrief met filmpje.

Omstreeks het moment dat de projecten van Aldi en Connexxion zijn afgerond, zal de kern van het toegangsgebied (Sportlaan tot Zijdelweg), bij verkregen krediet vanuit uw raad, definitief worden ingericht. Deze inrichting moet duurzaam (verkeers)veilig zijn voor zowel auto's, fietsers als voetgangers, waarbij zal worden aangesloten bij de doelen als gesteld voor tuinstedelijk wonen en vanuit klimaatadaptatie (verharding waar mogelijk vervangen door begroeiing). De aansluiting met het fietspad dat nu voorlangs het zwembad naar de Zijdelweg loopt, kan hierbij nog verkeersveiliger worden geïntegreerd in het geheel.