

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Aldi Sportlaan 17 Uithoorn'

Ontwerp omgevingsvergunning Aldi Vastgoed B.V.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid

1. Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is dat Aldi Vastgoed B.V een plan heeft gemaakt om aan de Sportlaan 17 - de locatie waar zij nu tijdelijk gevestigd is - een moderne supermarkt te bouwen met er bovenop 36 appartementen voor (deels kwetsbare) jongvolwassenen. De beoogde herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Thamerdal / Burgemeester Kootpark e.o.' Het ontwerpbestemmingsplan strekt tot wijziging van het planologisch-juridisch kader om het plan van Aldi Vastgoed B.V. mogelijk te maken en is eerder ter inzage gelegd op 28 juli 2022 samen met het definitief ontwerp (DO) van de omgevingsvergunning voor de bouw van het project. Tevens stelt het college op grond van de Wet Gehuidhinder, ten behoeve van het project, hogere grenswaarden vast. Het ontwerpbesluit daartoe wordt ter inzage gelegd, tezamen met het plan.

Op 3 maart 2022 heeft de gemeenteraad besloten om op de procedure van het bestemmingsplan Aldi Vastgoed B.V. de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren. Dit heeft tot gevolg dat het college van burgmeester en wethouders (het college) er naar dient te streven om zoveel mogelijk alle stukken die betrekking hebben op het project Aldi, tegelijk in procedure te brengen. Om die reden is eerder het DO van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe winkel van Aldi en de 36 appartementen, tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van donderdag 28 juli 2022 tot en met woensdag 7 september 2022. In totaal zijn vier zienswijzen ontvangen waarvan er twee zijn teruggetrokken.

Verzuimd is echter op dat moment om ook het ontwerpbesluit ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting Wet geluidhinder ter inzage te leggen (Besluit Hgw). Dit gebeurt nu alsnog. Om de rechten van de indieners van de twee (resterende) zienswijzen te waarborgen, is aan hen aangegeven dat het hen vrij staat nieuwe zienswijzen naar voren te brengen, maar dat de reeds door hen naar voren gebrachte zienswijzen zullen worden beschouwd als te zijn ingediend naar aanleiding van de onderhavige ontwerpbesluiten.

Met ingang van 29 december 2022 is het ontwerpbestemmingsplan 'Aldi Sportlaan 17 Uithoorn' (hierna: "**Ontwerpbestemmingsplan**") voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, tezamen met de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden en de op de ontwerpbesluiten betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan. Het was mogelijk om zienswijzen naar voren te brengen tot 8 februari 2023. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van de ontwerpbesluiten en een zienswijze in te dienen. In totaal hebben burgemeester en wethouders één zienswijze ontvangen van een partij die ook reeds tegen het eerder ter inzage gelegde ontwerp een zienswijze heeft gericht (Vomar Voordeelmarkt B.V.). Daarnaast is tegen het eerder ter inzage gelegde ontwerp nog een zienswijze ingediend. In deze Nota van Zienswijzen zijn deze samengevat en beantwoord. Per aspect dat in de zienswijzen aan de orde is gesteld, is aangegeven of en in welke mate de zienswijzen aanleiding geven tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan of de besluiten.

De planning is om het ontwerpbestemmingsplan in de vergadering van 30 maart 2023 aan de raad ter vaststelling voor te leggen. Om die datum te kunnen halen zijn in deze nota van beantwoording eventuele aanvullingen op zienswijzen ingediend tot en met 15 februari 2023 meegenomen. Aanvullingen van na die datum konden gelet op het vaststellingsproces en de planning niet meer worden meegenomen.

2. De ingediende zienswijzen

Tegen het eerdere ontwerp dat op 28 juli 2022 ter inzage is gelegd is een tweetal zienswijzen ontvangen:

- De Wende d.d. 5 september 2022
- Vomar Voordeelmarkt B.V. d.d. 7 september 2022, aangevuld per 4 oktober 2022.

Vervolgens is tegen het onderhavig ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden op 8 februari 2023 een zienswijze ontvangen van Vomar Voordeelmarkt B.V.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

3.1. Beantwoording zienswijze VvE De Wende

Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan

In deze zienswijze vraagt een aantal inwoners namens de VvE van De Wende aandacht voor de hoogte van het woongebouw bovenop de Aldi (deels 5 dan wel 6 verdiepingen) waarbij het oorspronkelijke aantal van 20 woningen is verhoogd naar 36. Kortgezegd vinden zij dat het college met de gestelde bouwhoogte onvoldoende rekening houdt met hun belang. Zij vrezen voor aanzienlijk verlies van licht, lucht, bezonning, uitzicht en privacy. Zij vinden dat zij dit verlies niet hadden kunnen voorzien ten tijde van de aankoop van hun woning in het appartementencomplex De Wende.

Beantwoording

Gebouw Aldi

Het college begrijpt uit de zienswijze dat de nieuwe bewoners van De Wende het plan voor nieuwbouw Aldi nog niet kenden ten tijde van de aankoop van hun woning. De Wende is medio 2022 in gebruik genomen als appartementengebouw. De gemeente is al sinds 2016 bezig om, in lijn met de stedenbouwkundige visie, te komen tot afronding van de wijk Kootpark Oost ('van werken naar tuinstedelijk wonen'). Om dit proces nader toe te lichten is de gemeentelijke projectleider samen met de stedenbouwkundige in november 2022 bij de bewoners langs geweest. Hierbij is extra uitleg gegeven over de stedenbouwkundige visie met daarin het gebouw van Aldi.

De voorgestelde woningbouw op de Aldi is grotendeels georiënteerd op de Koningin Maximalaan. De leefzijde met de balkons bevinden zich ook aan die zijde. Het hogere deel van de bebouwing bevindt zich op bijna 70 meter afstand van De Wende. De impact op de privacy kan daarmee beperkt worden genoemd. Bezonningsstudies hebben aangetoond dat de schaduwwerking op De Wende beperkt is. Aanzienlijke beperking van opbrengst van de zonnepanelen op De Wende is dan ook niet te verwachten.

Het aantal woningen is in het voorliggend plan inderdaad toegenomen ten opzichte van het aantal woningen ten tijde van het principebesluit. De woningen hebben een kleinere vorm gekregen met het oog op de doelgroep jongeren en de woningen zijn met name aan de voorkant van het gebouw toegevoegd.

Sportlaan

Om te komen tot een passende aansluiting op de Sportlaan van de naast Aldi te ontwikkelen woonwijk Connexxion is in de zomer van 2022 ook het ontwerp van de Sportlaan opgestart met bijbehorend participatietraject. De ligging van de Sportlaan bepaalt uiteindelijk ook hoe het ALDI terrein wordt ontsloten. Vanuit verkeerskundig en landschappelijk opzicht is in december 2022 een aansprekend, groen schetsontwerp opgeleverd met een goede ontsluiting én meer ruimte voor groene kwaliteit in feite 'tot aan deur' van omringende gebouwen. Ook vanuit Aldi is het schetsontwerp positief ontvangen waarbij de kans om het parkeerterrein te verleggen in oostelijke richting (met meer ruimte voor groen op het middenterrein) momenteel nader wordt onderzocht.

In het kader van het schetsontwerp voor de Sportlaan is de gemeentelijk projectleider met de landschapsarchitect bij bovenstaande bewoners van De Wende in november 2022 op bezoek geweest om door te praten op het schetsplan en de kansen voor vergroening. De bewoners zijn overwegend positief te noemen over de beoogde vergroening van het huidige parkeerterrein maar de beoogde hoogte van het woongebouw op de supermarkt heeft hen verrast. Het college hoopt dat het plan voor vergroening van het openbaar gebied van de Sportlaan een extra impuls geeft aan het woongenot van alle aanwonenden waaronder die van De Wende. Desgewenst kan daartoe nog extra begroeiing worden toegevoegd tussen De Wende en de onderhavige ontwikkeling.

3.2. Beantwoording zienswijze Vomar Voordeelmarkt B.V.

Door Vomar zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden.

3.2.1. Zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan

Grond nr.	Zienswijze	Beantwoording
1	Ladder voor duurzame verstedelijking Weliswaar lijkt er op het eerste gezicht sprake te zijn van kwantitatieve marktruimte voor een permanente vestiging van de Aldi op de	Vooropgesteld geldt dat in Uithoorn steeds een Aldi-supermarkt gevestigd is geweest. Tot 2014 aan het Legmeerplein, waarna werd beoogd de winkel te verplaatsen naar het winkelcentrum Amstelplein. Daar zou ook ruimte zijn voor de Aldi. In afwachting daarvan is aan Aldi een tijdelijke vergunning verleend om zich voor een periode van 5 jaar te

	betrokken locatie, echter dat geldt in ieder geval niet voor het toevoegen van de extra vierkante meters winkelvloeroppervlakte. Wanneer de zachte planvoorraad wordt gebruikt blijft er namelijk geen marktruimte meer over. Dit is ten onrechte niet onderkend in het bestemmingsplan. Eerder is een contra-expertise van Bureau van der Weerd ingediend waaruit volgt dat er geen behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling.	vestigen aan de Sportlaan in Uithoorn. Inmiddels is gebleken dat, in verband met gewijzigde marktomstandigheden, een uitbreiding van het Amstelplein niet meer gewenst is. Daarnaast zijn aan het Amstelplein reeds twee supermarkten gevestigd. Bij de ladderonderbouwing is uitgegaan van de harde plan-capaciteit. Daarbij gaat het om het bestaande aanbod met inbegrip van de planologische capaciteit. Zogenaamde zachte capaciteit wordt in beginsel niet betrokken bij de beoordeling van de behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de zienswijze is voorts verwezen naar eventuele mogelijkheden nabij het winkelcentrum Zijdelwaard. Hiervoor geldt dat binnen het bouwvlak geen ruimte is om aanvullende bebouwing te realiseren, er geen ruimtelijke procedures dan wel aanvragen bekend zijn omtrent de uitbreiding van dit winkelcentrum en laat staat dat sprake is van harde plan-capaciteit en ruimte voor een Aldi-supermarkt. Deze locatie is derhalve niet realistisch voor de realisatie van een derde supermarkt ter plaatse. De tijdelijke supermarkt van Aldi vormt op de huidige locatie een belangrijke verzorgingsfunctie en een duidelijke meerwaarde voor Uithoorn. Zo is Aldi de enige harddiscounter in Uithoorn. Behoud van de supermarkt is derhalve van belang voor het (gedifferentieerde) verzorgingsniveau van Uithoorn, waarbij bewoners van Uithoorn op korte afstand steeds kunnen voorzien aan de behoefte in dagelijkse voorzieningen. Daarbij is de Aldi-supermarkt ondersteunend aan de hoofdwinkelgebieden in Uithoorn. Dit sluit aan bij het gemeentelijk- en regionaal detailhandelsbeleid. Tot slot geldt dat, zoals in het rapport van Bureau van der Weerd is opgenomen, artikel 6.13 lid 3 van de Omgevingsverordening NH2020 van toepassing is en derhalve moet worden nagegaan of de ontwikkeling niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand. Uit het kwantitatief onderzoek volgt echter dat de beperkte uitbreiding van Aldi (van 183 m² vvo) niet zal leiden tot negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand of een ontwrichting. Tot slot geldt dat de ontwikkeling in het gemeentelijk detailhandelsbeleid is aangewezen als een ondersteunende boodschappenlocatie en derhalve onderdeel uitmaakt van de
--	---	---

		door de gemeente gewenste retailstructuur. Met de ontwikkeling kan de harddiscounter behouden worden voor de consumenten van Uithoorn en blijft het voor de consument mogelijk om op aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen te doen. Dit sluit bij uitstek aan bij het gemeentelijk detailhandelsbeleid dat regionaal met de adviescommissie is afgestemd. Van strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid is geen sprake.
2	Strijd met de Omgevingsverordening NH2020 Niet is onderbouwd waarom het initiatief voldoet aan de regionale afspraken/uitgangspunten uit het "Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020". Ten onrechte is gesteld dat artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2020 niet van toepassing is en er is niet gemotiveerd waarom een specifieke solitaire vestiging passend is binnen het beleid gericht op clustering van detailhandel in winkelgebieden.	In de ladderonderbouwing is uiteengezet dat het initiatief past binnen het Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam. Overigens geldt inmiddels een nieuwe detailhandelsvisie voor de regio, de Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden. Inhoudelijk geldt evenwel, ook op basis van deze nieuwe detailhandelsvisie, dat initiatieven boven de 1.500 m² wvo met de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid dienen te worden afgestemd. Dit is in lijn met artikel 2.14 van de Omgevingsregeling NH2020. De ontwikkeling is kleiner dan 1.500 m². Er geldt derhalve geen verplichting om het initiatief af te stemmen met de ADZ. Daarnaast valt typering en afbakening van ondersteunende winkelgebieden buiten de scope van de regionale visie. De positie en functie van ondersteunende winkellocaties wordt verder in het gemeentelijk beleid vormgegeven. Dit gemeentelijk beleid is bovendien afgestemd De onderhavige ontwikkeling sluit zodoende aan bij het regionaal detailhandelsbeleid. Overigens wordt, geheel ten overvloede, nog aangegeven dat het verzorgingsgebied zich met name beperkt tot Uithoorn, gelet op de omstandigheid dat in de omliggende gemeenten Mijdrecht en Aalsmeer tevens Aldi-supermarkten zijn gelegen. Het toepassingsbereik van de artikelen bedoeld in paragraaf 6.1.3 betreft bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In de toelichting bij de verordening wordt echter een toelichting gegeven op het gehele grondgebied. In het ontwerpbestemmingsplan is derhalve aangegeven dat artikel 6.13 lid 3 van de Omgevingsverordening wel van toepassing is. Dit is ook, anders dan in de zienswijze gesteld, in de ladderonderbouwing van Rho van 8 november 2022 als uitgangspunt genomen. Op basis van de toelichting bij de verordening worden solitaire vestigingen niet

		toegestaan tenzij de gemeente kan motiveren waarom dit passend is binnen het beleid van clustering. In eerste instantie is beoogd de supermarkt te realiseren bij het winkelcentrum Amstelveen. Dit bleek niet mogelijk. Er is daarom gezocht naar een alternatieve locatie. De huidige locatie van Aldi bleek de best passende locatie. Uit onder meer de ladderonderbouwing volgt dat de beperkte uitbreiding van de Aldi-supermarkt niet zal leiden tot negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand – leegstand die ook een (direct) een negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels. Daarbij is in de Detailhandelsvisie Uithoorn 2021 specifiek uiteengezet dat een Aldi-supermarkt als (één van de drie) ondersteunende boodschappenlocatie(s) wenselijk is, gelet op het doel om ‘ dicht bij huis ’ een passend voorzieningenaanbod te bieden. De gemeente zet daarbij zoveel mogelijk in op clustering, bestaande – zo is vastgelegd in de Detailhandelsvisie – uit de hoofdwinkelstructuur met enkele wijkondersteunende locaties nabij.
3	Strijd met de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 Niet is beoordeeld of de ontwikkeling die het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de kaders en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Uithoorn 2040.	In deze visie wordt een ambitie geschetst van de leefomgeving in 2040 in Uithoorn, waarin onder meer rekening wordt gehouden met maatschappelijke opgaven en kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is onder meer als uitgangspunt opgenomen dat het van belang is dat er wordt gebouwd voor doelgroepen die nu in de knel komen, zoals starters en jongeren, middeninkomens en kwetsbare doelgroepen. Tevens is opgenomen dat wordt nagegaan of ‘inbreiding’ mogelijk is. Met de onderhavige ontwikkeling wordt hieraan bijgedragen. Ten aanzien van detailhandel geldt als uitgangspunt dat wordt ingezet op concentratie in een levendig en vitaal dorpshart alsmede Zijdelwaard, De Kwakel en enkele ondersteunende boodschappenlocaties. Hier is ruimte voor dagelijkse voorzieningen, horeca en lokaal georiënteerde detailhandel. De detailhandelsvisie Uithoorn 2021 geeft invulling aan die ambitie met betrekking tot detailhandel, aldus de Omgevingsvisie. In de detailhandelsvisie is de onderhavige ontwikkeling expliciet aangemerkt als één van de ondersteunende boodschappenlocaties. De onderhavige ontwikkeling sluit zodoende volledig aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie.
4	Strijd met de Detailhandelsvisie Uithoorn	In de Detailhandelsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdwinkelgebieden

	2021 Met de ontwikkeling wordt afgeweken van de Detailhandelsvisie, zonder dat daar een zorgvuldige en deugdelijke gemotiveerde onderbouwing aan ten grondslag ligt. Ten onrechte wordt de Aldi-supermarkt als 'ondersteunende winkellocatie' aangemerkt, terwijl veeleer sprake is van een regionale verzorgingsfunctie.	(Winkelcentrum Zijdelwaard en Dorpscentrum Uithoorn) en ondersteunende winkellocaties. Het doel van deze ondersteunende winkellocaties is om – ook buiten deze hoofdwinkelgebieden – een passend voorzieningenaanbod 'dicht bij huis' te bieden aan de inwoners van de eigen buurt/wijk/dorpskern. Gelet op de woningbouwontwikkeling in Kootpark-Oost en de centrale ligging in Uithoorn – alwaar zonder Aldi-supermarkt geen aanbod zou bestaan – is ervoor gekozen om de tijdelijke Aldi-supermarkt definitief ter plaatse te laten vestigen. Het vormt zodoende de derde ondersteunende winkellocatie binnen de detailhandelsstructuur. In zoverre vormt de Aldi-supermarkt een ondersteuning op het hoofdwinkelgebied van Uithoorn en past het plan binnen het Detailhandelsbeleid. Het verzorgingsgebied van de supermarkt staat hier los van. Van een afwijking van de Detailhandelsvisie is geen sprake. Geheel ten overvloede geldt dat het gaat om een uitbreiding van de supermarkt ten opzichte van de huidige situatie van 147 m² winkelvloeroppervlak. Met een totale omvang van 1.100 m² wvo is sprake van een winkel die (beduidend) kleiner is dan de gemiddelde oppervlakte van reguliere supermarkten in Uithoorn. Van een regionale verzorgingsfunctie zal eveneens geen sprake zijn, nu in de omliggende gemeenten ook reeds Aldi-supermarkten zijn gevestigd.
5	Bedrijven en milieuzonering In de plantoelichting wordt gewerkt met de richtafstanden die volgen uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De richtafstanden zijn echter niet aan de orde. Er had rekening moeten worden gehouden met de beoordelings-systeematiek voor zogenoemde 'gebieden met functiemenging'.	In de plantoelichting is toegelicht dat de omgeving getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied' met een mix aan functies (bedrijf, maatschappelijk en wonen). Daarbij is aansluiting gezocht bij de VNG-handreiking. Deze VNG-brochure bevat twee systemen voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de buurt van woningen. Dit is het systeem van richtafstanden (voor het geval sprake is van een 'gemengd gebied') en een systeem voor 'gebieden met functiemenging'. In dit laatste systeem wordt niet gewerkt met afstanden – gelet op de wens om verschillende milieubelastende en -gevoelige functies op korte afstand van elkaar te situeren – maar met drie milieucategorieën waardoor in specifieke situaties (bijvoorbeeld in stadscentra/horecaconcentratiegebieden) meer functiemenging kan plaatshebben. In het onderhavige geval is vanwege het gemengde gebied aangesloten bij de

	In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat maatwerkvoorschriften zullen worden genomen. Het is onzeker wat die maatwerkvoorschriften inhouden en of het nemen van (extra) maatregelen noodzakelijk zal zijn. Ook is onzeker of de maatwerkvoorschriften zullen worden vastgesteld. Dit is in strijd met de rechtszekerheid, het zorgvuldigheidsbeginsel alsmede de goede ruimtelijke ordening.	beoordelingssystematiek met richtafstanden. Daarbij is geconcludeerd dat slechts ten aanzien van het aspect geluid van de brandweerkazerne niet wordt voldaan aan de richtafstand. Uit onderzoek naar het inrichtingslawaaï volgt dat de grenswaarde in de nachtperiode in het Activiteitenbesluit op twee waarneempunten wordt overschreden met 1 dB(A). Verder volgt uit onderzoek dat het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau met sirene 65 dB(A) bedraagt, waardoor de voorkeursgrenswaarde niet maar de maximale ontheffingswaarde wel wordt behaald. In de plantoelichting is toegelicht, onder meer vanwege de omstandigheid dat de sirene pas wordt gevoerd op de openbare weg, het incidenteel voorkomt en de tijdsduur zeer beperkt is, dat overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de schrikkelcirculaire acceptabel wordt geacht. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn twee maatwerkvoorschriften genomen: ten aanzien van de supermarkt en ten aanzien van de brandweer. Voor de supermarkt geldt dat de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau met 1 dB(A) wordt overschreden in de dagperiode en het maximale geluidsniveau wordt overschreden met 2 dB(a) in de avondperiode. Voor beide overschrijdingen is een maatwerkvoorschrift verstrekt. Ten aanzien van de brandweer geldt een overschrijding van de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de nachtperiode van 1 dB(A). Hiervoor is een maatwerkvoorschrift verleend. Daarnaast is voor het gebruik van de sirene (indirecte hinder) een voorschrift opgelegd.
6	Verkeer Er is in de berekening uitgegaan van het gemiddelde van het maximale en minimale kencijfer, zonder dat die keuze is onderbouwd. Daarmee wordt een rooskleuriger beeld geschetst. Verder had het op de weg van Rho gelegen om niet aan te sluiten bij de nieuwste CROW publicatie (381), maar – omdat daarin meer	Gezien het autobezit per kengetal ligt het autobezit in Uithoorn op 1,2 (1,1 is het landelijk gemiddelde). Het hanteren van het gemiddelde van de bandbreedte is daarmee realistisch. Een hoger inwoneraantal kan niet gelijk worden gesteld aan hoger autobezit. CROW maakt in publicatie 381 geen onderscheid meer in prijsniveau. CROW heeft hiervoor gekozen omdat het prijsniveau niet meer doorslaggevend is voor de keuze van het vervoersmiddel. De verschillende winkelformules gaan bovendien steeds

	onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende type supermarkten – bij de voorgaande versie.	meer op elkaar lijken. Wij zien daarom geen reden om aansluiting te zoeken bij de verouderde CROW publicatie 317. Voorts is verwezen naar een memo dat op een ander moment voor een andere specifieke situatie en locatie (het dorp Made) door Rho is opgesteld omtrent verkeer. Het is van belang om op te merken dat de supermarkt, ook gelet op de omstandigheid dat in omliggende plaatsen ook reeds Aldi-supermarkten zijn gevestigd, geen regionale verzorgingsfunctie zal hebben. Het onderzoek en de resultaten uit het andere onderzoek zijn derhalve niet relevant voor de onderhavige situatie.
7	Parkeren De berekening van Rho gaat uit van onjuiste uitgangspunten en een verkeerde berekening. Er zou moeten worden uitgegaan van een discountsupermarkt in plaats van een fullservice-supermarkt. Gerekend met een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning, is op het maatgevende moment een parkeerbehoefte van op zijn minst 130 parkeerplaatsen. Met de totale parkeercapaciteit van 67 parkeerplaatsen op maaiveld en 44 op het dak is sprake van een aanzienlijk parkeertekort. Het bestemmingsplan bevat voorts geen planregeling waarmee is geborgd dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	In totaal worden er 44 parkeerplaatsen gerealiseerd op het dak van de woningen en zijn er 73 parkeerplaatsen op maaiveld aanwezig. De berekening zoals die in de zienswijze is opgenomen is zodoende niet in overeenstemming met de tekeningen. Dat zorgt voor een totale parkeercapaciteit van 117 parkeerplaatsen. Met een parkeerbehoefte op het maatgevende moment van 110 parkeerplaatsen en een parkeercapaciteit van 117 parkeerplaatsen kan parkeren op eigen terrein worden opgelost. Hierbij is door Rho gebruik gemaakt van de meest recente CROW publicatie 381, waarbij de kencijfers aansluiten bij de meest recente gegevens in de praktijk. CROW maakt derhalve in publicatie 381 geen onderscheid meer in prijsniveau. CROW heeft hiervoor gekozen omdat het prijsniveau niet meer doorslaggevend is voor de keuze van het vervoersmiddel. De verschillende winkelformules gaan bovendien steeds meer op elkaar lijken. Voldoende parkeerplaatsen worden geborgd middels regel 3.2.3 parkeren.
8	Stikstofdepositie Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op aannames die onjuist zijn, gebrekkig zijn	Ten aanzien van de genoemde aannames geldt het volgende. De AERIUS Calculator maakt bij de berekening van de depositiebijdrage voor de sectoren wegverkeer en scheepvaart onderscheid naar rekenjaar. Hieraan ligt

	gemotiveerd en/of niet in de planregels zijn geborgd. Het gaat om de volgende aannames: • De aanname dat wanneer het rekenjaar niet 2022 is maar in de toekomst ligt, de emissies lager zullen worden. • De aanname dat beperkt beschikbaar STAGE IV-materieel wordt ingezet. • De aanname dat de verkeersgeneratie overeenkomt met hetgeen in het memo 'Stikstofberekening Aldi Sportlaan 17 Uithoorn') is becijferd. Voor dit memo geldt dat daarin: - ten onrechte een weekdaggemiddelde wordt gehanteerd; - de becijferde verkeersgeneratie van 1.975 mvt/etmaal ten onrechte is onderverdeeld in 1.970 licht verkeer en 5 zwaar verkeer, en; - onduidelijk is in hoeverre de bevoorrading (met klein-, middelgroot, en groot vrachtverkeer) en afvalverwerking is meegenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat ten onrechte niet is gerekend met de AERIUS Calculator versie 2022. Tot slot is opgemerkt dat de cumulatietoets	onderzoek ten grondslag dat is verricht door het Planbureau voor de Leefomgeving. Een toelichting is opgenomen in paragraaf 2.3 van de Instructie gegevensinvoer. • Het is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een reëel en aannemelijk uitgangspunt dat mobiele werktuigen STAGE IV worden gebruikt. • De in het memo opgenomen becijfering van de verkeersgeneratie is zorgvuldig tot stand gekomen en realistisch. In dat verband geldt ten aanzien van de specifieke kanttekeningen het volgende. - Het hanteren van een weekdaggemiddelde geeft een beter beeld van de stikstofdepositietoename op jaarbasis dan het werkdaggemiddelde. In het weekdaggemiddelde zijn immers alle weekdays (ma t/m zo) betrokken, terwijl in het werkdaggemiddelde slechts een selectie (ma t/m vr) is gemaakt. - In de becijferde verkeersgeneratie van 1975 mvt/etmaal is het zwaar verkeer inbegrepen. Het Rho-memo is gebaseerd op hetzelfde onderzoek als de plantoelichting. - De bevoorrading en afvalverwerking zijn inbegrepen in de cijfers waarop het Rho-memo is gebaseerd. Ten tijde van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is gerekend met de op dat moment actuele versie van de AERIUS Calculator. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gaat gepaard met een berekening met toepassing van AERIUS Calculator versie 2022. Omdat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr zijn, hoeft niet nader onderzocht te worden of de beoogde herontwikkeling in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor genoemde Natura 2000 gebieden voor wat betreft stikstofdepositie.
--	--	---

	ontbreekt.	
9	Geluid Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde is een collegebesluit hogere waarde benodigd. Het ontwerpbesluit had tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Dit is ten onrechte niet gebeurd. Verder wordt opgemerkt dat tot een maatwerkvoorschrift dient te worden besloten, vanwege het overschrijden van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Een dergelijk besluit ontbreekt echter (vooralsnog), zodat (op dit moment) geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de plantoelichting is aangegeven dat in de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden moet worden met compenserende maatregelen, maar deze maatregelen zijn nergens juridisch geborgd. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en met de vereiste rechtszekerheid In het kader van geluid wordt verwezen naar de argumenten ten aanzien van het besluit hogere	Het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw ter inzage gelegd om de omissie – dat het ontwerpbesluit hogere grenswaarde niet tevens gelijktijdig ter inzage was gelegd – te herstellen. In de onderhavige procedure is het ontwerpbesluit wel gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Dit gebrek is daarmee hersteld. Als gevolg van het inrichtingslawaaï van de supermarkt en de brandweerkazerne en de realisatie van de woningen in de directe omgeving zijn – gelet op de geringe overschrijding van de waarden uit het Activiteitenbesluit – twee maatwerkvoorschriften opgesteld. Er is een bevoegdheid om deze maatwerkvoorschriften vast te stellen en die bevoegdheid ziet met name ook op een situatie als de onderhavige. Verder is er geen reden om te twijfelen aan de houdbaarheid van de maatwerkvoorschriften in een eventuele beroepsprocedure. Het gaat hier om twee maatwerkvoorschriften. Eén ten aanzien van de supermarkt, waarbij het gaat om een beperkte overschrijding – op een beperkt aantal beoordelingsplaatsen – van 1 dB(A) gedurende de dagperiode en 2 dB(A) gedurende de avondperiode. Ten aanzien van de brandweer gaat het eveneens om een beperkte overschrijding van 1 dB(A) gedurende de nachtperiode. Initiatiefnemer dient te allen tijde te voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit 2012. In artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie tot gevolg moet hebben dat een binnenniveau wordt behaald van maximaal 33 dB. Dit is in het besluit hogere waarde als zodanig ook opgenomen. De beantwoording op dit aspect wordt hierna, bij het besluit hogere waarde, geboden.

	waarde.	
10	Luchtkwaliteit Het feit dat bij de gevolgen voor de verkeerssituatie wordt uitgegaan van onjuiste uitgangspunten, betekent dat de motivering van de gevolgen van het plan voor het aspect 'luchtkwaliteit' onjuist zijn.	In de plantoelichting is aan de hand van de meest recente verkeersgegevens toegelicht dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering volgt voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij is geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geen nader onderzoek nodig is.
11	Bodem Nader bodem- en asbestonderzoek en aanvullend PFAS-onderzoek zou worden uitgevoerd in overleg met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Deze onderzoeken maken ten onrechte geen deel van de tervisielegging, waardoor niet kan worden vastgesteld of de verontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staat.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uiteengezet dat na een inventarisatie van de bodemkwaliteit aanvullend onderzoek is verricht. Uit het nader bodemonderzoek volgt dat op de locatie sterke verontreiniging aanwezig is. Uit aanvullend onderzoek volgt echter dat er voor het gebruik geen noodzaak is de verontreinigingen direct te saneren omdat ze immobiel van aard zijn en afgedekt zijn middels verharding. Ook is geen saneringsplicht opgelegd door de Omgevingsdienst. Dit betekent dat in geval van ontwikkelingen ter plaatse, waarbij de verontreiniging verminderd of verplaatst wordt, de reguliere saneringsparagraaf van toepassing is. De financieel belemmerende factoren zijn derhalve beperkt. Het plan blijft financieel haalbaar. De nadere onderzoeken worden in het kader van de sloop en bouw uitgevoerd en afgestemd met de Omgevingsdienst.
12	Vormvrije mer-beoordeling Met de onderhavige ontwikkeling is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Een (vormvrije) mer-beoordeling en een aanmeldnotitie ontbreken.	Een aanmeldnotitie vormvrij m.e.r. beoordeling is opgesteld. Het college zal aan de hand van deze aanmeldnotitie een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen dat als voorbereidingsbesluit geldt bij het bestemmingsplan. In de aanmeldnotitie is uitgebreid ingegaan op de aspecten bodem, natuurbescherming (stikstof en soortenbescherming), externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering, waarbij ook steeds afstemming heeft plaatsgehad met de Omgevingsdienst.
13	(Financiële) uitvoerbaarheid In de plantoelichting moet inzicht worden gegeven in onder meer de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. Deze	In de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij is ingegaan op de financiële haalbaarheid, waaruit volgt dat de initiatiefnemer in staat is om alle kosten voor de beoogde ontwikkeling te dragen. Daarbij volgt uit de paragraaf met betrekking tot het aspect 'bodem' dat de financieel

	financiële uitvoerbaarheid is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling is onuitvoerbaar als gevolg van het Didam-arrest. De afspraken omtrent de grondtransactie zijn immers nietig-dan wel vernietigbaar.	belemmerende factoren beperkt zijn en het plan financieel haalbaar is. Verder zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst waarbij planschade voor rekening en risico van initiatiefnemer is en zijn tevens de plankosten van de gemeente verhaald op initiatiefnemer. Er is geen reden om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan en dat die (financiële) aspecten aan de uitvoerbaarheid ervan in de weg staan. Voorts geldt dat van enige aanleiding om te veronderstellen dat sprake zou zijn van (verkapte) staatssteun geen sprake is, hetgeen overigens ook niet relevant in het kader van de beoordeling van de ruimtelijke effecten van het bestemmingsplan. Vooropgesteld geldt dat de ontwikkeling niet onuitvoerbaar is als gevolg van het Didam-arrest. Het Didam-arrest heeft immers niet tot gevolg dat een grondtransactie niet meer plaats kan hebben, slechts dat bij die transactie bepaalde procedurele waarborgen in acht moeten worden genomen. Daar komt bij dat de eventuele onuitvoerbaarheid van een overeenkomst niet leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan onuitvoerbaar is.
--	---	---

De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan leiden wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting is als gevolg van de zienswijze ingegaan op de Omgevingsvisie Uithoorn 2040, is een nadere toelichting opgenomen ten aanzien van maatwerkvoorschriften en is in artikel 3.2.1 aanhef en onder d van de planregels een bepaling opgenomen ten behoeve van het realiseren van een liftopbouw (als gevolg van de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning).

3.2.2. Zienswijzen tegen ontwerp-omgevingsvergunning

Grond nr.	Zienswijze	Beantwoording
1	Strijd met het bestemmingsplan De maximale bouwhoogte van 25 meter wordt overschreven door de liftopbouw. Het ontwerpbesluit past daarmee niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. Ten onrechte staat in het ontwerpbesluit dat op basis van de CROW 127 parkeerplaatsen nodig	Het bestemmingsplan is op dit aspect aangepast, in artikel 3.2.1 aanhef en onder d van de planregels is bepaald dat ten aanzien van onder meer de liftopbouw kan worden afgeweken van de maximale hoogte tot ten hoogste twee meter. De liftopbouw kan derhalve gerealiseerd worden binnen het bepaalde in het bestemmingsplan. Uit het parkeeronderzoek van Rho van 5 december 2022 volgt dat de normatieve totale parkeerbehoefte 126,4 parkeerplaatsen bedraagt. Gelet op de door de CROW

	zijn en dat er 119 parkeerplaatsen op tekening staan aangegeven. Op de tekening staan immers maar 111 reguliere parkeerplaatsen en de parkeerbehoefte is op zijn minst 130. Uit het rapport van K+Adviesgroep blijkt dat niet zonder meer wordt voldaan aan de geluidseisen voor nieuwbouw zoals die gelden op grond van het Bouwbesluit 2012. Een besluit hogere waarde ontbreekt bovendien. Inzicht ontbreekt in de wijze waarop aan de voorschriften van de bouwverordening is getoetst. Als gevolg van de bodemverontreiniging is de vergunning niet uitvoerbaar.	gehanteerde kencijfers wordt de parkeervraag op het drukste moment verlaagd naar 110 parkeerplaatsen. In totaal worden 117 parkeerplaatsen gerealiseerd (44 op de verdieping en 73 op het maaiveld). Dit is als zodanig ook ingetekend op de bouwtekening bij de ontwerpvergunning. Een besluit hogere waarde is in ontwerp ter inzage gelegd en zal worden genomen. Hierna wordt tevens ingegaan op de zienswijzegronden die zijn ingebracht in verband met het ontwerpbesluit hogere waarde. Voor een nadere beantwoording wordt verwezen naar het onderdeel in deze nota dat ziet op het ontwerpbesluit hogere waarde. In de Bouwverordening Uithoorn 2012 staan de onderdelen bodemonderzoek (en bouwen op verontreinigd grond), parkeergelegenheid en welstand. Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd waaruit volgt dat er gezien het gebruik geen noodzaak bestaat de verontreinigingen in de bodem direct te saneren omdat ze immobiel van aard zijn en afgedekt zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal verder conform de wettelijke verplichtingen en in afstemming met de Omgevingsdienst onderzoek worden verricht naar de noodzakelijke maatregelen. Uit het parkeeronderzoek van Rho van 5 december 2022 volgt dat de normatieve totale parkeerbehoefte 126,4 parkeerplaatsen bedraagt. Gelet op de door de CROW gehanteerde kencijfers wordt de parkeervraag op het drukste moment verlaagd naar 110 parkeerplaatsen. In totaal worden 117 parkeerplaatsen gerealiseerd (44 op de verdieping en 73 op het maaiveld). Dit is als zodanig ook ingetekend op de bouwtekening bij de ontwerpvergunning. Welstand is niet van toepassing, omdat de Sportlaan is gelegen in een welstandsvrij gebied, zoals is aangegeven bij de motivatie "Bouwen". Eerder is reeds ingegaan op het aspect bodemverontreiniging. Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd waaruit volgt dat er gezien het gebruik geen noodzaak bestaat de verontreinigingen direct te saneren omdat ze immobiel van aard zijn en afgedekt zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal verder conform de wettelijke verplichtingen en in afstemming met de Omgevingsdienst onderzoek worden verricht naar de noodzakelijke maatregelen. Het plan is derhalve uitvoerbaar en haalbaar.
--	---	---

2	Voor de uitvoerbaarheid van het plan zijn meerdere toestemmingen noodzakelijk, zoals voor de sanering van de verontreiniging, de afwijking van geluidnormen en het maken van een inrit.	Deze toestemmingen zijn of zullen worden aangevraagd naarmate het project vordert. Zo is ten aanzien van geluid reeds een ontwerpbesluit hogere waarde vastgesteld, worden maatwerkvoorschriften genomen en zal op het moment dat werkzaamheden worden verricht in de bodem eerst afstemming worden gezocht over eventuele maatregelen teneinde bijvoorbeeld verspreiding te voorkomen.
---	---	---

De ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning leiden niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning. Wel is als gezegd het ontwerpbestemmingsplan (mede als gevolg van deze zienswijze) aangepast.

3.2.3. Zienswijzen tegen ontwerpbesluit hogere waarden

Grond nr.	Zienswijze	Beantwoording
1	Onvoldoende onderzoek is verricht of doeltreffende maatregelen kunnen worden getroffen om onder de voorkeursgrenswaarde te blijven, waardoor geen besluit hogere waarde genomen hoeft te worden.	In het onderzoek naar de optredende geluidbelasting dat is uitgevoerd door K+ Adviesgroep is bezien of eventuele maatregelen doeltreffend zijn. Hierbij is ingegaan op onder meer het plaatsen van een geluidscherm en het vervangen van de wegverharding. Daarbij is tevens toegelicht waarom deze maatregelen niet doeltreffend zijn, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van een verkeersregelininstallatie (bij de kruising) waardoor het asfalt sneller slijt als gevolg van wringende bewegingen (remmend en optrekkend verkeer) en de kosten voor het toepassen van dergelijk asfalt. Tevens is ten aanzien van een geluidscherm toegelicht dat een dergelijke maatregel, gelet op de hoogte van de bebouwing en de afstand tussen de bebouwing en de wegen niet haalbaar is. Daarmee stuiten deze maatregelen dus op bezwaren van zowel stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke en financiële aard. In de toelichting bij het besluit hogere waarden is dit nader uiteengezet.

De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarde leiden niet tot aanpassing van het ontwerp.