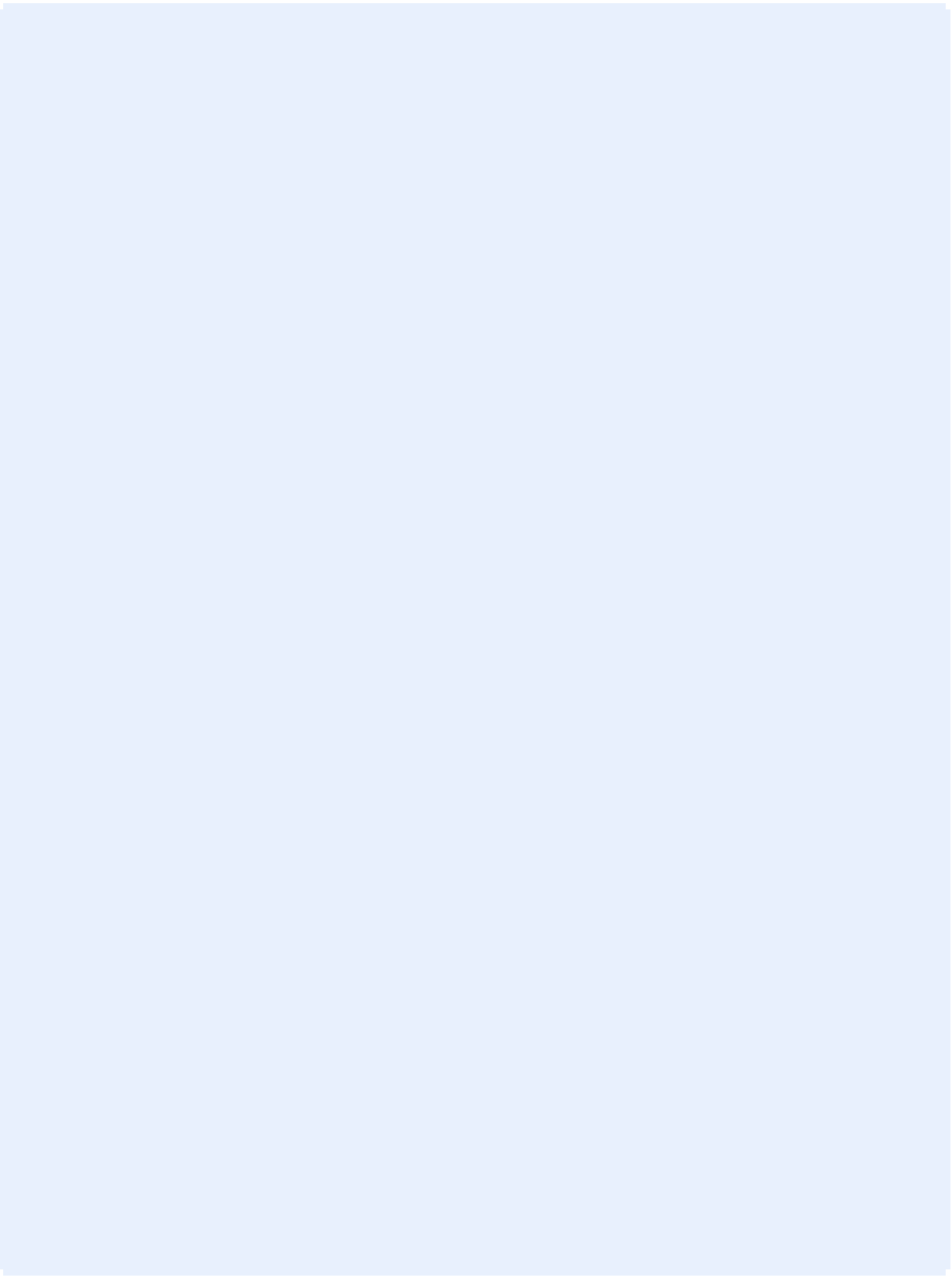






Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	Bestaande situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur Uithoorn	8
2.2	Planlocaties	9
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Hoofdweg 59	10
3.3	Poelweg 44-46	12
3.4	Randweg 121A	13
3.5	Noorddammerweg 17 -21	13
4.	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid	22
5.	Randvoorwaarden	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Archeologie	26
5.3	Bedrijf en milieuzonering	27
5.4	Bodemkwaliteit	30
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Flora en fauna	35
5.7	Geluidsaspecten	37
5.8	Luchtkwaliteit	39
5.9	Luchtvaart Schiphol	41
5.10	Water	44
6.	Uitvoerbaarheid	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Begin 2012 is de nationale verklaring 'Huisvesting arbeidsmigranten' ondertekend door 17 partijen (het rijk, gemeenten, corporaties, de uitzendbranche, koepels van werkgevers en vakbonden). Doel is te komen tot concrete afspraken voor huisvesting in acht regio's waaronder in de Stadsregio Amsterdam.

Onderdeel van deze nationale verklaring is de Bed-voor-bedregeling. Deze regeling is bedoeld om ongewenste situaties die niet aan wet- en regelgeving voldoen met huisvesters op te lossen en indien nodig naar alternatieve huisvestingslocaties te zoeken. Deze kunnen vorm krijgen in bestuurlijke afspraken binnen de Bed-voor-Bedregeling.

De minister heeft hierbij aangegeven dat er nog steeds een tekort is aan adequate huisvesting en dat betrokken partijen nu echt tot bouwafspraken voor deze doelgroep moeten komen. Gemeenten vormen hierin een belangrijke schakel. Dit vormt een belangrijke reden waarom de minister om medewerking verzoekt bij het omzetten van intenties naar concrete acties.

In de land- en tuinbouw wordt veel gewerkt met tijdelijke arbeidskrachten, die vaak afkomstig zijn uit het buitenland. Bekend is dat de groep arbeidsmigranten zich splitst in mensen die hier tijdelijk verblijven en mensen die ervoor kiezen zich hier te vestigen. Die laatste groep is klein vergeleken met de eerste groep en zal in aanmerking komen voor een woning op de reguliere woningmarkt om zich permanent te vestigen. De meeste arbeidsmigranten zijn over het algemeen een paar maanden in Nederland werkzaam. De behoefte aan (buitenlandse) werknemers voor het werk in de land- en tuinbouw en de aanverwante bedrijvigheid is echter permanent, waardoor ook behoefte is aan goede permanente voorzieningen voor tijdelijk verblijf. Hoewel de voorzieningen permanent zijn is het verblijf van tijdelijke aard. Kwantitatief is er in Nederland geen probleem aan voldoende aanbod van huisvesting, maar kwalitatief, gericht op deze specifieke doelgroep wel. Vanuit werkgevers en arbeidsmigranten is behoefte aan legale, goedkopere en beheersbare huisvesting, die voldoet aan de tijdelijke verblijfsbehoefte. Vanuit de uitzendbranche is het wenselijk de migrantenhuisvesting zoveel mogelijk te clusteren, dichtbij de werkgever(s), zodat er ook vervoer kan worden aangeboden. Zo stelt de uitzendbranche Hortiflex fietsen beschikbaar voor tijdelijke arbeidsmigranten.

Regionale opgave Greenport Aalsmeer

Naast de land- en tuinbouw werken ook veel arbeidsmigranten in de aan de deze sector gerelateerde bedrijvigheid, waaronder 's werelds grootste bloemenveiling FloraHolland. Gerelateerd aan de glastuinbouwsector is binnen de Greenport Aalsmeer een permanent huisvestingsvraagstuk aan de orde. In regionaal verband spreken de samenwerkende organisaties in Greenport Aalsmeer-verband de intentie uit in gezamenlijkheid en waar mogelijk in samenspraak met (vertegenwoordigers van) de arbeidsmigranten te bevorderen dat er kwalitatief voldoende goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten beschikbaar is binnen de Greenport Aalsmeer.

Partijen bepalen op basis van de huidige inzichten de opgave voor de regio Greenport Aalsmeer op 1.700 plaatsen voor tijdelijke huisvesting. Zij spreken de intentie uit deze plaatsen in de periode 2013 – 2018 in het gebied van de Greenport Aalsmeer te realiseren.

Opgave voor Uithoorn

Voor Uithoorn zijn de moderne glastuinbouw en de veilinggerelateerde bedrijven een belangrijke economische drager. In deze sector werken veel tijdelijke arbeidsmigranten. In Uithoorn zijn op dit moment geen geschikte legale woonsituaties voor arbeidsmigranten, terwijl is geconstateerd dat voor deze specifieke doelgroep wel behoefte is. De gemeenteraad heeft een beleidskader met mogelijkheden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten vastgesteld. De gemeente zet zich dan ook in om in goede en legale tijdelijke huisvesting te faciliteren. Doelstelling die hierbij hoort is ongewenste woonsituaties te voorkomen al dan niet op te lossen met geschikte alternatieven. Tot de opgenomen mogelijkheden behoort een vijftal pensions in het buitengebied van Uithoorn. Door in te zetten op verblijf in pensions kunnen er locaties worden ontwikkeld waar arbeidsmigranten voor een tijdelijke duur kunnen verblijven.

Initiatieven

Bij de gemeente hebben zich initiatiefnemers gemeld die huisvesting voor tijdelijke arbeiders willen realiseren. De verzoeken zijn gericht op zowel huisvesting bij het eigen bedrijf, als wel huisvesting voor arbeiders die elders in de omgeving werken.

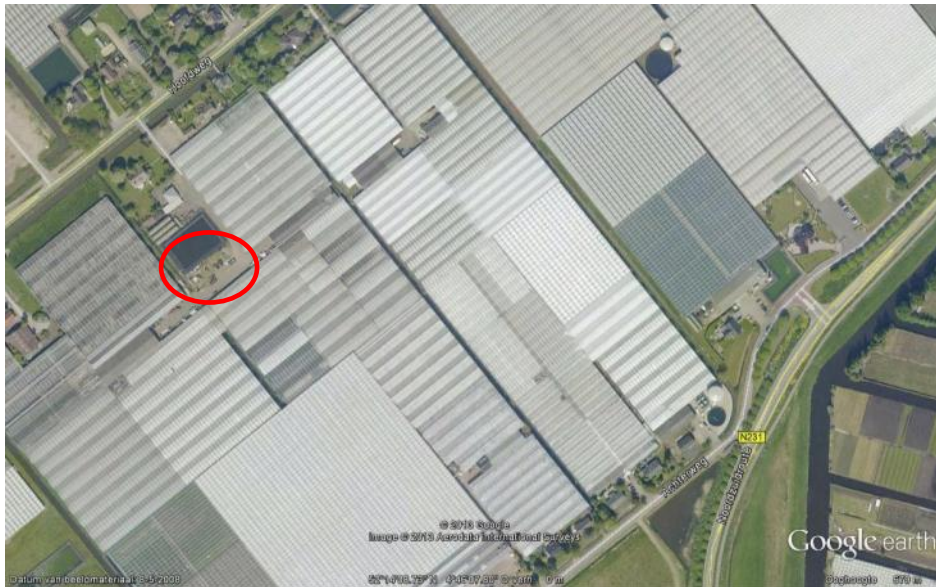
Vier plannen zijn ingediend voor de ontwikkeling van gebouwencomplexen welke worden geëxploiteerd als kamerverhuurbedrijf. De gebouwen worden aangemerkt als een logiesfunctie. Met de vier initiatieven wordt een invulling gegeven aan de mogelijkheid tot het ontwikkelen van pensions in het buitengebied. Het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf is een veelvoorkomende vorm van logies die goed aansluit bij het huisvestingsvraagstuk voor tijdelijke arbeidsmigranten. Permanente bewoning in deze pensions is niet toegestaan.

Met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de huisvesting van arbeidsmigranten op vier locaties juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, te weten:

1. Hoofdweg 59;
2. Poelweg 44-46;
3. Randweg 121A;
4. Noorddammerweg achter 17-21.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Alle vier de locaties zijn gelegen in het landelijk gebied van De Kwakel. De locatie Hoofdweg bevindt zich in het kernglastuinbouwgebied van Uithoorn, waarbij de oostzijde van de Hoofdweg is gelegen in de gemeente Uithoorn en de noordzijde in de gemeente Aalsmeer.



Afbeelding 1 Ligging plangebied Hoofdweg.

De Poelweg, de Randweg en de Noorddammerweg liggen in een gebied dat gekenmerkt wordt door 'Werken in het groen'. In dit gebied is er een diversiteit aan functies. Naast glastuinbouw komen ook niet-agrarische functies voor en aan de agrarische sector gelieerde activiteiten.



Afbeelding 2 Ligging plangebied Poelweg en Randweg.



Afbeelding 3 Ligging plangebied Noorddammerweg.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Landelijk gebied Uithoorn, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 september 2005.
- Bestemmingsplan Uithoorn, Landelijk gebied 1^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 2009.
- Besluit wijzigingen Landelijk gebied voor Poelweg 44-46, besluit bij college van b&w van 15 juli 2008.
- Besluit wijzigen Landelijk gebied voor Randweg 121, besluit bij college van b&w van 22 februari 2008.

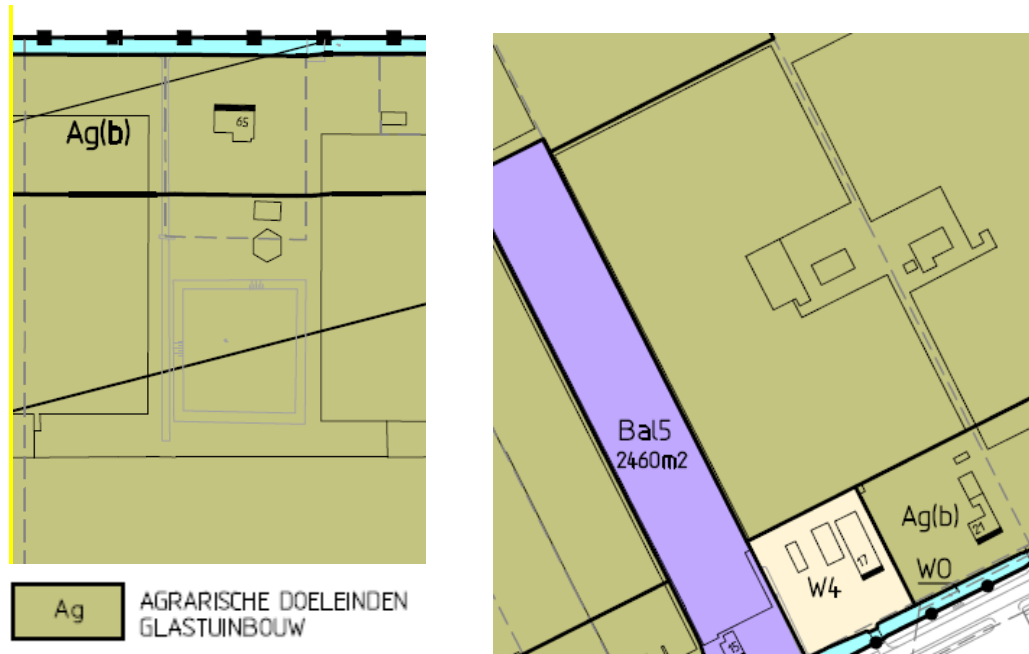
Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing en de opname in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied worden bovengenoemde bestemmingsplannen voor deze plangebieden vervangen.

De Hoofdweg (afbeelding 4 links) en de Noorddammerweg (afbeelding 4 rechts) hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden – glastuinbouw 1' (A – GT1). Deze gronden zijn bestemd voor glastuinbouw en sierteelt. Voor de Randweg (afbeelding 5 links) en de Poelweg (afbeelding 5 rechts) is een wijzigingsbesluit genomen waarmee beide locaties de bestemming 'Werken in het groen' hebben gekregen. Op deze gronden zijn naast kassenbouw en glashandel activiteiten toegestaan die gerelateerd zijn aan de glastuinbouw.

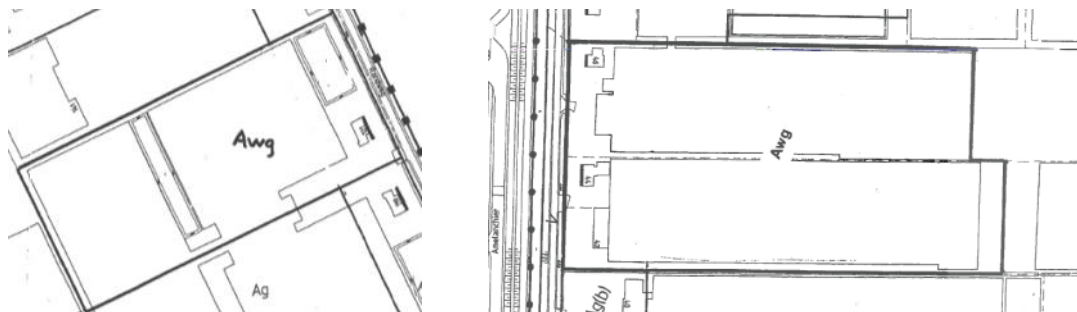
Op alle vier de locaties is één bedrijfswoning toegestaan. In de regels wordt het begrip bedrijfswoning als volgt beschreven: *“een woning in of bij een gebouw of op een terrein,*

welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor een bijbehorend bedrijf”.

De logiesverstrekking voor arbeidsmigranten is door deze beschrijving niet mogelijk.



Afbeelding 4 Uitsnede vigerende plankaart locatie Hoofdweg (links) en Noorddammerweg (rechts).



Afbeelding 5 Uitsnede wijzigingsbesluiten locatie Randweg (links) en Poelweg (rechts)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen als onderdeel van de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. Het landelijk gebied had voorheen één bestemmingsplan voor het totale plangebied. Met de actualisatie van het plan uit 2005 is besloten om vijf afzonderlijke bestemmingsplannen op te stellen. De ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van twee van de vijf bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen worden de verbeeldingen en de regels aangepast om de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

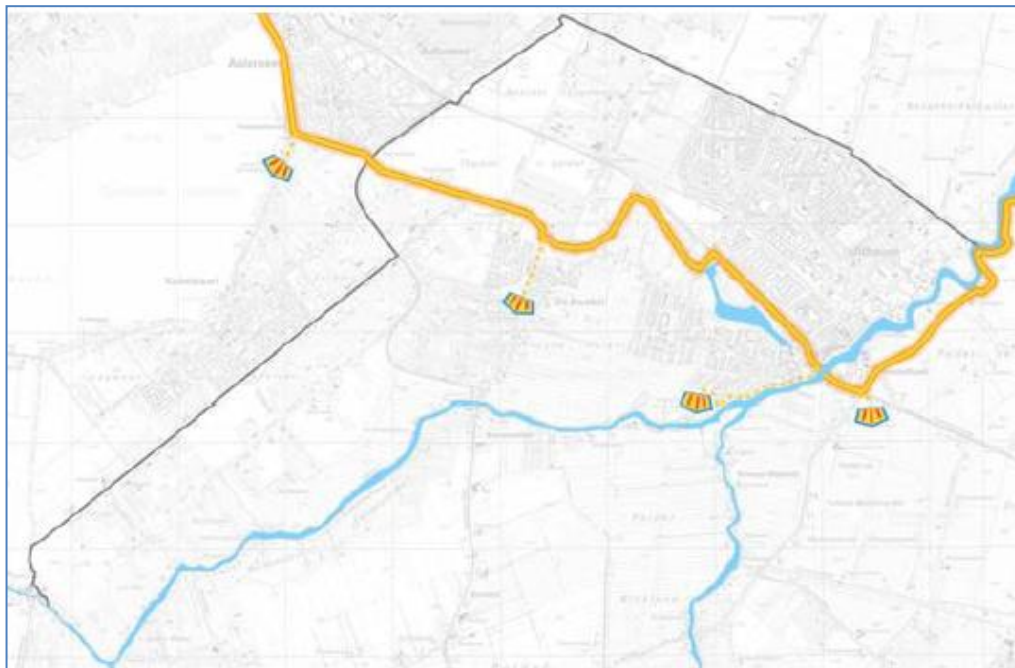
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied.

2.1 Ruimtelijke structuur Uithoorn

De gemeente Uithoorn ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel.

Uithoorn ligt noord-zuid gezien tussen de steden Amstelveen en Nieuwkoop en oost-west gezien tussen de Vinkeveenseplassen en de Westeinderplassen. De gemeente Uithoorn maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam, met de Vuurlijn en de forten bij de Kwakel. De Stelling maakt sinds 1996 deel uit van de UNESCO werelderfgoedlijst. In nog groter verband ligt ten noorden van Uithoorn de internationale luchthaven Schiphol en Amsterdam. De gemeente Uithoorn maakt tevens deel uit van de Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam.

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. Ze werken aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De Metropoolregio is een unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.



Afbeelding 6 Stelling van Amsterdam (bron: Structuurvisie)

2.2 Planlocaties

Hoofdweg

De locatie Hoofdweg 59 wordt bereikt via een brug. Voor op het perceel is een vrijstaande bedrijfswoning gelegen met daarachter bedrijfsgebouwen. Daarachter bevindt zich een waterbassin. Achter het waterbassin wordt de ruimte momenteel benut voor opslag. Rondom de locatie zijn kassen gelegen behorende bij het bedrijf van Hoofdweg 59.

Poelweg

De locatie aan de Poelweg 44-46 is voor het grootste gedeelte braakliggend en was voorheen in gebruik als maïsland. Vooraan de locatie zijn twee vrijstaande bedrijfswoningen gelegen. Deze woningen blijven in de nieuwe situatie behouden.

Randweg

De locatie Randweg 121A heeft aan de voorzijde een bedrijfswoning staan met daarachter de bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfsgebouwen zijn parkeerplaatsen gesitueerd voor de werknemers van het bedrijf. Naast de bedrijfswoning, aan de weg gelegen, is een stuk braakliggend terrein, waar voorheen een waterbassin heeft gestaan.

De locatie Poelweg en Randweg zijn in het gebied 'Werken in het groen' gelegen. Naast kassen zijn in dit gebied veel grotere bedrijfsgebouwen gesitueerd.

Noorddammerweg 17-21

Op de locatie Noorddammerweg 17-21 staan nu voornamelijk nog kassen. De kassen van het glastuinbouwbedrijf zijn zwaar verouderd. Vandaar dat de eigenaar de kassen wil gaan amoveren. In de huidige tijd is het namelijk niet meer rendabel om op deze locatie nieuwe kassen terug te bouwen. Niet alleen op de planlocatie gaan de kassen weg maar alle kassen op de percelen van de eigenaar worden gesaneerd.

Vooraan op de locatie is een bestaande schuur gelegen. Voor deze schuur is voor het afwijkend gebruik een omgevingsvergunning verleend op 28 februari 2014 waarmee het mogelijk is gemaakt om deze om te bouwen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. In dit pand kunnen 24 arbeidsmigranten gehuisvest worden.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Eind 2011 heeft de raad van de gemeente Uithoorn de Beleidsnotitie ‘huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten’ vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten primair bij de werkgever en bij de eigenaar/verhuurder ligt. De gemeente heeft er belang bij dat deze huisvesting veilig en legaal is en geen overlast oplevert voor andere burgers. Reden waarom het college eind 2012 heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan een aantal verzoeken voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. In deze ruimtelijke onderbouwing worden vier principeverzoeken meegenomen.

3.1 Algemeen

In de volgende paragrafen wordt ieder initiatief afzonderlijk toegelicht, aangezien ieder initiatief verschillend is. Wel geldt het volgende voor iedere locatie.

Logiesfunctie

De woonunits die gerealiseerd gaan worden zijn zelfstandige eenheden die volledig selfsupporting zijn; woonkamer, keuken, slaapkamer en sanitaire voorzieningen. Hoewel de units zijn ingericht om te worden gebruikt als woonruimte en zelfstandig bewoond kunnen worden betreft dit voor het bestemmingsplan geen woonfunctie maar een logiesfuncties. Permanente bewoning is uitgesloten. Tevens is er geen sprake van een huishouden en het hoofdverblijf is elders.

Conform de jurisprudentie wordt ‘hoofdverblijf’ gedefinieerd als: “de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was-, en slaapgelegenheid.”

Aangezien het hier gaat om logiesfuncties krijgen de units geen woonbestemming maar een specifieke aanduiding ten behoeve van de logiesverstrekking.

Parkeren

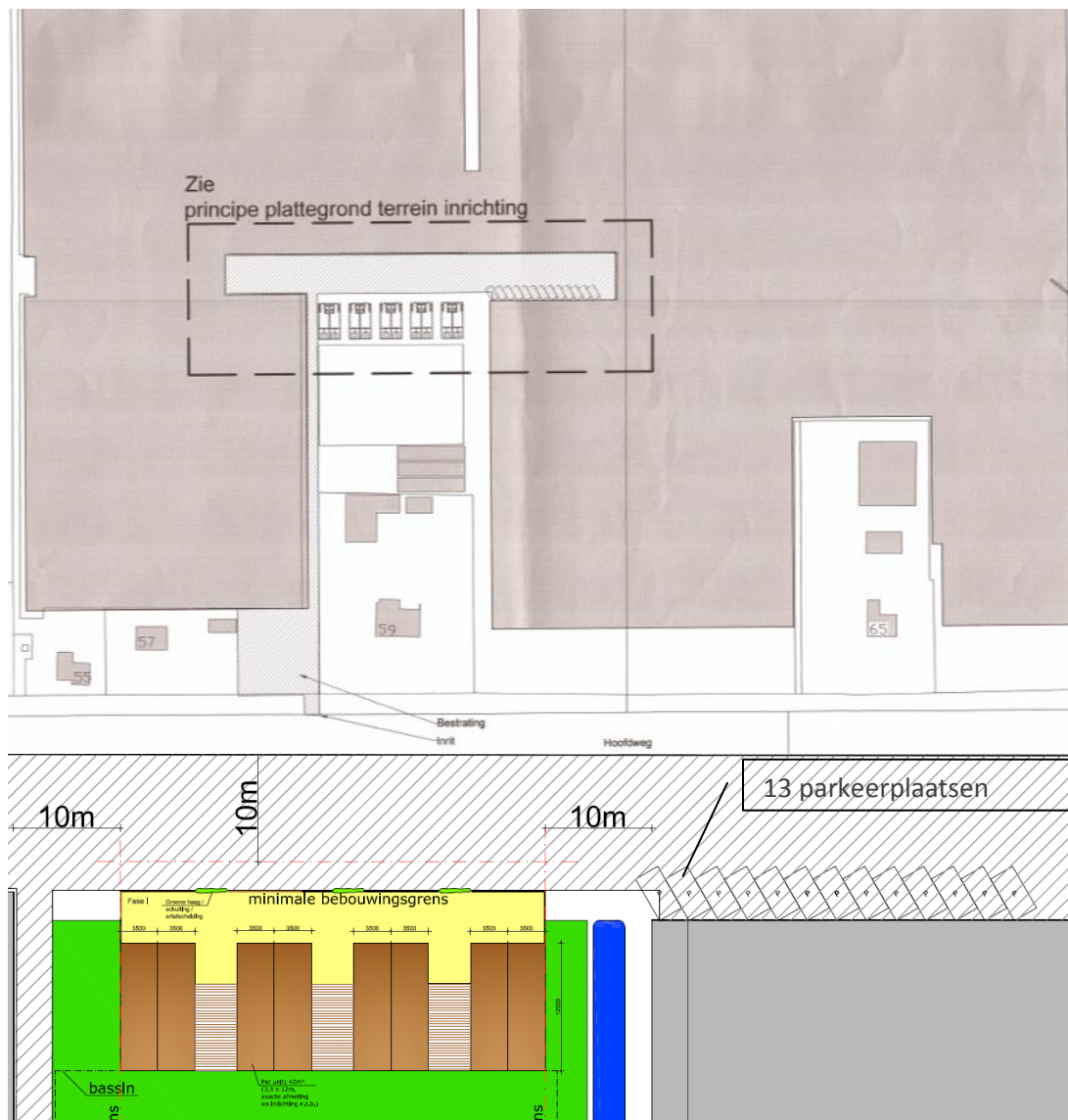
Net zoals er voor andere functies binnen de gemeente parkeernormen gelden is ook voor de logiesverstrekking van arbeidsmigranten een parkeernorm vastgesteld. Voor de parkeernormering is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 317 voor de functie kamerverhuurbedrijf. De bandbreedte van deze norm varieert tussen 0,2 en 0,6 parkeerplaatsen per kamer. Vervoer voor de arbeidsmigranten wordt veelal geregeld door de uitzendbranche. Hierbij wordt uitgegaan van 1 auto per 4 arbeidsmigranten. Op basis hiervan is gekozen om een norm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant aan te houden. De benodigde parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

3.2 Hoofdweg 59

Voor de locatie Hoofdweg 59 is het principeverzoek ontvangen voor het realiseren van vijf luxe dubbele woonunits voor in totaal 40 arbeidsmigranten. Iedere dubbele woonunit biedt maximaal plaats aan 4 + 4 arbeidsmigranten, waarbij al dan niet sprake kan zijn van in gezinsverband of daarmee gelijk gestelde ‘koppels’. Alle woonunits zijn voorzien van

elektra, stromend water en riolering. De woonunits zijn zelfstandige eenheden die volledig selfsupporting zijn: er zijn per woondeel twee aparte slaapkamers, een woonkamer, sanitaire voorzieningen alsmede een keuken.

De units worden achter op het erf, achter het bestaande waterbassin gerealiseerd. Hierbij worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het parkeren van de arbeidsmigranten. Op basis van de gestelde parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant dienen 12 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Met de realisatie van 13 parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.



Afbeelding 7 Ruimtelijke indeling Hoofdweg 59.

Opname in het bestemmingsplan

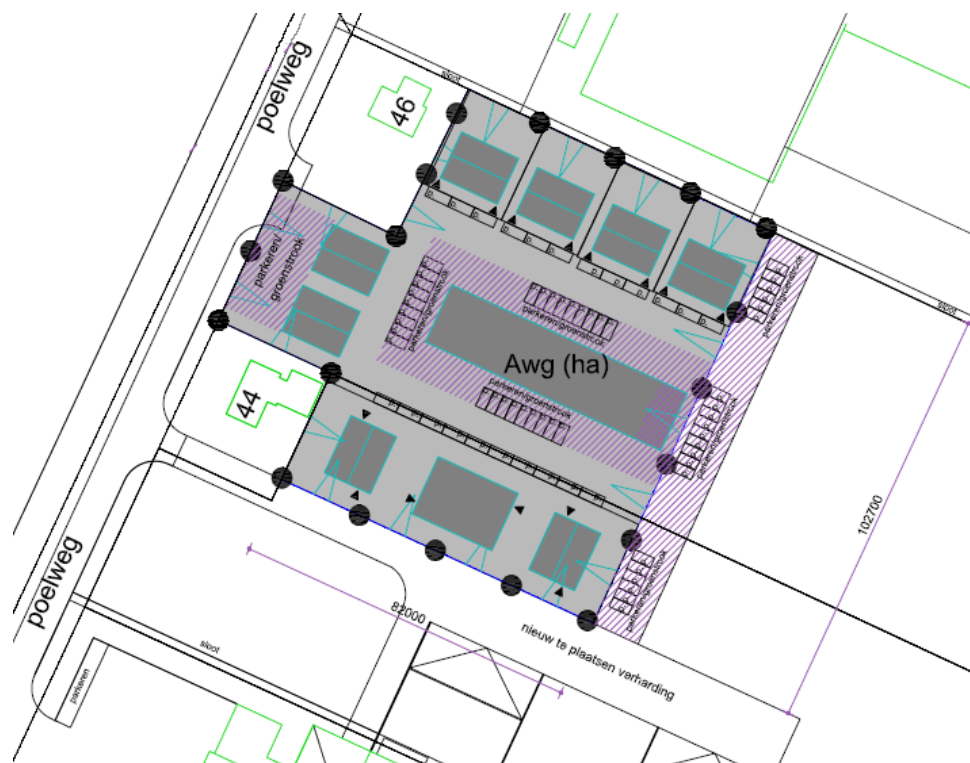
Deze locatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – glastuinbouwgebied'. De hoofdbestemming van deze locatie is 'Agrarisch – glastuinbouw 1'. Binnen deze bestemming wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 1' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn permanente en/of tijdelijke voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, met bijbehorende buitenruimte toegestaan.

Binnen de aanduiding mogen units gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aangezien binnen het aanduidingsvlak ook nog de parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden, alsmede buitenruimte voor de arbeidsmigranten mag ten hoogste 50% van het aanduidingsvlak bebouwd worden.

3.3 Poelweg 44-46

Op de locatie Poelweg wordt één groot gebouw gerealiseerd met daaromheen een aantal losse units, voor in totaal de logiesverstrekking voor 100 arbeidsmigranten. De gebouwen bestaan uit 2 bouwlagen. De gronden rondom de gebouwen worden ingericht als een groenzone om als buitenruimte voor de migranten te kunnen functioneren. Daarnaast worden parkeerplaatsen aangelegd.

Voor deze locatie geldt wederom een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant. Met 100 arbeidsmigranten op deze locatie dienen 30 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein. Met de realisatie van ruim 70 parkeerplaatsen wordt hieraan ruimschoots voldaan.



Afbeelding 8 Ruimtelijke indeling Poelweg 44-46.

Opname in het bestemmingsplan

Deze locatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg'. De hoofdbestemming van deze locatie is 'Bedrijf – Agrarisch verwant'. Binnen deze bestemming wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 2' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn permanente en/of tijdelijke voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten, met bijbehorende buitenruimte toegestaan.

Binnen de aanduiding mogen units gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 7.5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Aangezien binnen het aanduidingsvlak ook nog de parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden, alsmede buitenruimte voor de arbeidsmigranten mag ten hoogste 30 procent van het aanduidingsvlak bebouwd worden.

3.4 Randweg 121A

Ook op de locatie Randweg wordt één groot gebouw gerealiseerd voor de huisvesting van 100 arbeidsmigranten. Het gebouw gaat bestaan uit drie bouwlagen, met een maximale oppervlakte maat (footprint) van 750 m².

Voor deze locatie dienen ook 0,3 parkeerplaatsen per arbeidsmigrant gerealiseerd te worden. In de huidige situatie zijn al extra parkeerplaatsen op het terrein aanwezig, aangezien langs de Randweg niet geparkeerd kan worden. Op het eigen terrein zijn 99 parkeerplaatsen aanwezig. Van dit aantal zijn 62 parkeerplaatsen ongebruikt. Voor het huisvesten van 100 arbeidsmigranten zijn 30 parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit aantal is op het eigen terrein aanwezig. Hiermee is voldaan aan de eis dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn.

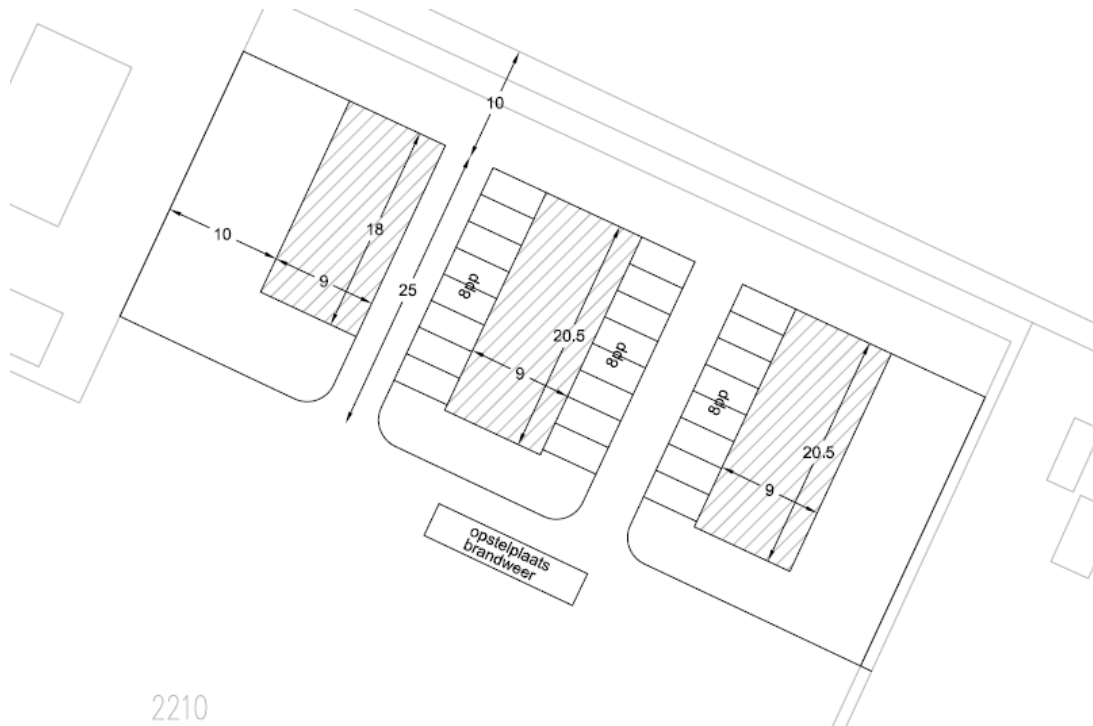
Opname in het bestemmingsplan

Deze locatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg'. De hoofdbestemming van deze locatie is 'Bedrijf – Agrarisch verwant'. Binnen deze bestemming wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn permanente en/of tijdelijke voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten, met bijbehorende buitenruimte toegestaan.

Binnen de aanduiding mag een gebouw gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Aangezien binnen het aanduidingsvlak ook nog de parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden, alsmede buitenruimte voor de arbeidsmigranten, mag ten hoogste 40% van het aanduidingsvlak bebouwd worden.

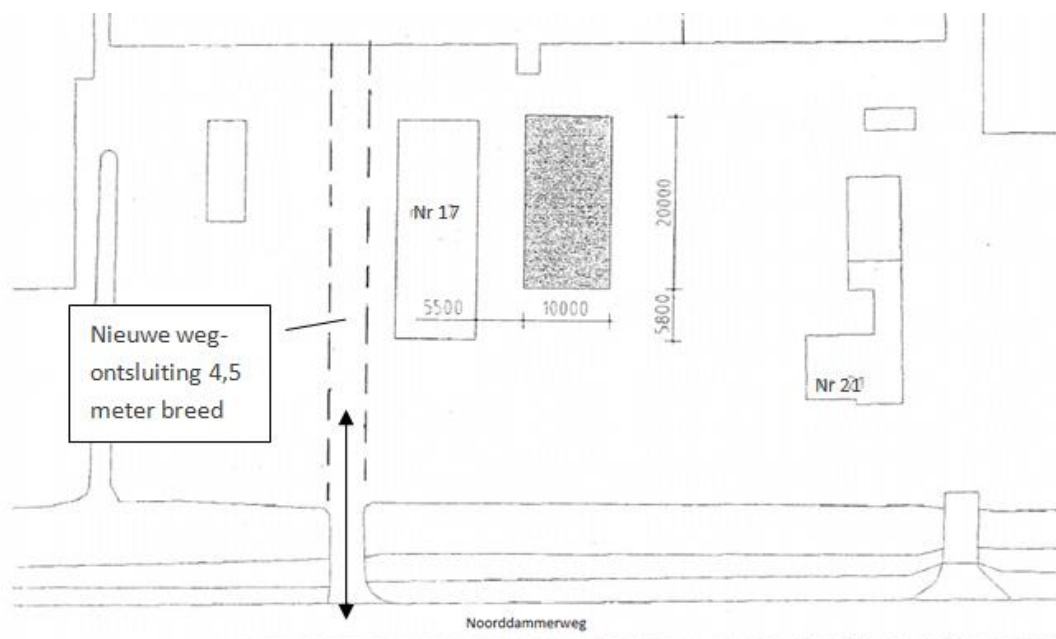
3.5 Noorddammerweg 17 -21

In totaal kunnen op de locatie Noorddammerweg 17-21 100 arbeidsmigranten gehuisvest worden. In de bestaande schuur is reeds de huisvesting voor 24 personen mogelijk gemaakt. Op de planlocatie zal zodoende nog de huisvesting voor 76 arbeidsmigranten worden gerealiseerd. Hiervoor worden op het terrein drie units gebouwd, 2 units voor 24 personen en 1 unit voor 28 personen. De units bestaan uit twee lagen met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.



Afbeelding 9 Schets locatie nieuwe units Noorddammerweg 17-21.

Met een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per arbeidsmigranten, dienen voor 76 arbeidsmigranten 23 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd tussen de units in, zoals te zien is op afbeelding 9. Voor de veiligheid wordt op het terrein een opstelplaats voor de brandweer aangelegd. Daarnaast wordt voor een goede betreding van het terrein, vanaf de Noorddammerweg een nieuw ontsluitingsweg aangelegd. Deze weg komt te liggen langs de woning van nummer 17, zoals te zien op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 10 Ligging nieuwe ontsluitingsweg plangebied.

Opname in het bestemmingsplan

Deze locatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied – Tussen Poelweg en Noorddammerweg'. De hoofdbestemming van deze locatie is 'Agrarisch – glastuinbouw 1'. Binnen deze bestemming wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 4' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn permanente en/of tijdelijke voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten, met bijbehorende buitenruimte toegestaan.

Binnen de aanduiding mogen units gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Aangezien binnen het aanduidingsvlak ook nog de parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden, alsmede buitenruimte voor de arbeidsmigranten, mag ten hoogste 30% van het aanduidingsvlak bebouwd worden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

Voor het plangebied geldt geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling van de huisvesting voor arbeidsmigranten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De uitspraken zijn dan ook concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' relevant. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Conclusie

De locaties liggen niet in de zone van de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de kernkwaliteiten.

Nationale verklaring huisvesting arbeidsmigranten

De arbeidsmigratie die uit andere EU-landen en vooral uit Midden- en Oost-Europese landen (MOE-landen) naar Nederland zijn gekomen, is de laatste jaren sterk gestegen. Rekening moet gehouden worden dat het aantal arbeidsmigranten dat de komende jaren verder kan toenemen. De overgrote meerderheid van de arbeidsmigranten vraagt om flexibele huisvestingsvormen, vaak voor korte duur (kamergewijze verhuur, short stay, logies). Het Nederlandse huisvestingsaanbod is daar nog onvoldoende op ingericht. Door de toename van het aantal arbeidsmigranten is er in Nederland een kwantitatief en kwalitatief tekort ontstaan aan logies en kamergewijze verhuur die aansluit bij de behoefte en het budget van de arbeidsmigrant. Verschillende partijen zijn nodig om in de groeiende vraag naar gereguleerde huisvesting voor Europese arbeidsmigranten te voorzien. Door ondertekening van een gezamenlijke intentieverklaring onderkennen betrokken partijen de problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten en onderstrepen zij het belang van een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid. De intentieverklaring moet leden van ondertekenaars (op lokaal en regionaal niveau) stimuleren om tot actieve samenwerking te komen.

In de intentieverklaring zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- Partijen zijn zich bewust van het feit dat de open Nederlandse economie arbeidsmigranten nodig heeft. Daarbij hoort de aanwezigheid van adequaat aanbod van huisvesting voor kortdurend verblijf.
- Het is de doelstelling van de ondertekenaars dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod wordt gerealiseerd van huisvesting op plekken waar het kan en mag. Daarbij zijn redelijke kosten voor de huurder en een kostendekkende exploitatie voor de verhuurder uitgangspunt. Ook is aandacht nodig voor sociaal beheer, het bevorderen van de leefbaarheid en voor het tegengaan van overlast in de woonomgeving. Dat aanbod is zowel nodig om de huidige negatieve effecten aan te pakken, als ook om te voorzien in de toenemende vraag naar huisvesting.
- Partijen roepen hun leden op om naast nieuwbouwinitiatieven en het verwerven van bestaande legale veilige panden, op lokaal en regionaal niveau te komen tot 'bed-voor-bed' afspraken bij die panden die (nog) niet voldoen aan de regelgeving en waar geen sprake is van brandgevaarlijke, levensbedreigende en overlastgevende situaties.

Conclusie

De Stadsregio Amsterdam, waarin Uithoorn is gelegen, is één van de acht regio's waar concrete afspraak voor worden gemaakt. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.3 Regionaal beleid.

Eu-arbeidsmigratie, brief aan de Tweede kamer 13 september 2013

Vrij verkeer van werknemers is één van de verworvenheden van de Europese Unie. Nederland heeft een open, internationaal georiënteerde economie en heeft baat bij een Europese arbeidsmarkt. Vrij verkeer van werknemers biedt voor de individuele burgers

kansen om, al dan niet tijdelijk in een ander land te werken, maar is ook goed voor de Nederlandse economie en samenleving als geheel. Nederland kent daarom ook een uitnodigend beleid voor hooggekwalificeerde arbeidsmigranten.

Het huidige arbeidsaanbod van arbeidsmigranten sluit echter niet goed aan op de behoeften van de Nederlandse arbeidsmarkt. Arbeidsmigranten die recent naar Nederland zijn gekomen zijn relatief laagopgeleid en kennen een lage arbeidsparticipatie. Dit in een periode dat de werkloosheid in Nederland nog steeds stijgt. Een aanzienlijk deel van de beroepsbevolking heeft geen werk. Voorkomen moet dan ook dat juist op dit moment verdringing plaatsvindt aan de onderkant van de arbeidsmarkt als gevolg van grote stromen EU-burgers die naar Nederland komen om laaggekwalificeerd werk te verrichten. Verdringing kan plaatsvinden als er sprake is van oneerlijke concurrentie door het gebruik van (oneigenlijke) constructies. Door met de aanpak van schijnconstructies versterkt in te zetten op de naleving van de in Nederland geldende arbeidsvoorwaarden kan verdringing van binnenlands arbeidsaanbod worden voorkomen.

Zoals hierboven aangegeven, heeft het kabinet de laatste jaren, samen met andere betrokkenen, al een groot aantal maatregelen genomen om de knelpunten die gepaard gaan met EU-arbeidsmigratie aan te pakken. De aanpak van het kabinet kan rekenen op brede steun, zowel bij gemeenten als bij sociale partners en andere betrokkenen. Aan de andere kant zijn de problemen nog niet opgelost. Het komt nu aan op de uitvoering van handhaving van het ingezette beleid. Specifiek met het oog op de openstelling van de arbeidsmarkt voor Bulgaren en Roemenen in april jl., is een actieplan ter bestrijding van schijnconstructies naar de Kamer gestuurd. Dit plan is er met name op gericht om oneerlijke concurrentie aan te pakken. Het plan bevat een breed palet aan maatregelen op het terrein van aanpak van schijnzelfstandigheid, van ontduiking van het minimumloon en cao-loon, van ontduiking van premie- en belastingplicht en het aanpakken van problemen met migratieconstructies en gefingeerde dienstverbanden.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. Nadien is de structuurvisie een aantal maal gewijzigd. Noord-Holland is in de loop der eeuwen gevormd. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en de klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma. Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

1. integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
2. nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
3. netwerkverbeteringen;
4. Greenport Aalsmeer.

De planlocaties behoren niet tot een van bovenstaande projecten, wel staat in de structuurvisie het volgende beschreven over arbeidskrachten.

Arbeidskracht en werkgelegenheid concentreren zich in grootstedelijke gebieden. Dat betekent dat het woningaanbod ook ruimte moet bieden voor deze aspecten: een hoogwaardig stedelijk woonmilieu met internationale concurrentiekracht. Aan uitgesproken woonmilieus – hoogstedelijk, groen-stedelijk en landelijk dorps – blijft behoefte. Het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus moet niet de mogelijkheden van bijvoorbeeld de reeds gevestigde landbouwsector beperken. De ontwikkeling van de nationale landschappen Groene Hart en Laag Holland, en de Rijksbufferzones moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die landschappen zijn belangrijk voor recreatie, natuur, waterberging en landbouw in de metropool. Indien blijkt dat de huisvestingsopgave achterblijft (kwalitatief dan wel kwantitatief) zet de Provincie Noord-Holland instrumenten uit de Wet op de ruimtelijke ordening in.

Conclusie

Gekeken wordt hoe de huisvesting, per locatie, zo goed mogelijk ingepast kan worden in de omgeving, zodat zo min mogelijk overlast/ beperkingen ontstaan. De locaties liggen niet binnen het Uithoornse gebied van het Groene Hart.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen betreft het regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

De planlocaties liggen binnen de zone 'Bestaand Bebouwd Gebied'. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid. Daarnaast liggen de drie locaties binnen de zones Gebied voor grootschalige landbouw en glastuinbouwconcentratiegebied. Gebieden die hiervoor zijn aangewezen zijn concentratiegebieden voor de permanente bollenteelt, de glastuinbouw en de zaadteelt. Mogelijke intensieve veehouderij zijn aangegeven, daartoe zijn bouwpercelen van 2 hectare toegestaan. Gedeputeerde staten kunnen een ontheffing verlenen voor grotere bouwpercelen. De vestiging van dergelijke bedrijven binnen deze concentratiegebieden mag door de bestemmingsplannen niet onmogelijk worden gemaakt. Onder 'duurzame wijze' wordt verstaan dat een intensieve veehouderij moet voldoen aan alle eisen voor volksgezondheid, milieu en dierenwelzijn.

Conclusie

Met het mogelijk maken van de huisvesting van arbeidsmigranten blijft de huidige bestemming in stand.

4^e wijziging Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie in verband met Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 05 mei 2013 heeft de provincie de 4^{de} wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De wijzigingen van artikel 26 en 28 beogen huisvesting van tijdelijke werknemers, in bestaande of nieuw op te richten bebouwing toe te staan binnen het agrarisch bouwperceel. Onder tijdelijke werknemers wordt verstaan: "Werknemers die tijdelijk arbeid verrichten en het hoofdverblijf elders hebben". De huisvesting mag slechts een nevenfunctie betreffen van een volwaardig agrarisch bedrijf en mag dan ook niet als kernactiviteit worden uitgevoerd. Op grond van het vijfde lid van het artikel zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen van artikel 15 van overeenkomstige toepassing op nieuwe op te richten bebouwing en uitbreiding van bestaande bebouwing. De functie blijft agrarisch. Recreatief (mede)gebruik van de voorziening is niet toegestaan.

Conclusie

De huisvesting van arbeidsmigranten is op een gedeelte van de percelen toegestaan, waarmee het een nevenfunctie blijft bij het bedrijf.

Huisvestingsvormen buiten bestaand bebouwd gebied

De provincie heeft een rol bij de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten buiten bestaand bebouwd gebied (BBG). GS (Gedeputeerde Staten) hebben op 17 juli 2013 een discussienota ter consultatie vrijgegeven. Hierin staat dat primair het uitgangspunt is dat de behoefte aan huisvesting binnen bestaand bebouwd gebied moet worden opgevangen. Hierdoor blijft het landschap gevrijwaard van bebouwing. Daarnaast willen GS de ruimtelijke ordeningsregels aanpassen om ook daarbuiten mogelijkheden te scheppen. Op dit moment zijn permanente voorzieningen voor tijdelijke arbeidsmigranten buiten BBG niet toegestaan.

GS willen de komende maanden in dialoog met gemeenten en andere betrokken organisaties de koers aanscherpen. Tegelijkertijd wordt nader onderzocht hoe de regels en voorwaarden kunnen worden vormgegeven.

Conclusie

De plangebieden zijn gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.

4.3 Regionaal beleid

Visie en strategie Greenport Aalsmeer 2030

In het rapport 'Samenwerken aan een bloeiend perspectief' wordt de visie en de strategie beschreven van de Greenport Aalsmeer tot 2030. Greenport Aalsmeer, een cluster van bedrijvigheid en kennis, levert een belangrijke bijdrage aan de welvaart in Nederland. Het is het grootste wereldhandels- en kenniscentrum voor bloemen en planten met in het hart bloemenveiling Aalsmeer.

De grootste opgave in het vitaal en concurrerend houden van Greenport Aalsmeer is vergroting van de toegevoegde waarde om hogere marges te verkrijgen. Dit gaat hand in hand met een voortdurende verhoging van de kostenefficiëntie. Hiervoor moeten de

basiscondities voor het bedrijfsleven om te kunnen ondernemen op orde zijn: ruimte om te groeien, goede bereikbaarheid, voldoende personeel en maatschappelijk draagvlak. Maar dat is niet genoeg, dé sleutel tot het succes ligt op het gebied van kennis & innovatie en duurzamere productie. Op deze onderwerpen kan en moet het verschil worden gemaakt in de toenemende internationale concurrentiestrijd.

De samenwerkende organisaties in Greenport Aalsmeer spreken de ambitie uit om “de internationale concurrentiepositie van het sierteeltcomplex Greenport Aalsmeer te versterken door gerichte inzet op kennis, innovatie en duurzaamheid, en door te zorgen voor excellente basisvoorwaarden op het gebied van onderwijs, arbeidsmarkt, ruimte, bereikbaarheid en maatschappelijk draagvlak”. Concreet wordt gestreefd naar een verdubbeling van de toegevoegde waarde in 2025.

De ‘human capital’-factor is cruciaal, voor de productie in de glastuinbouw, maar ook en vooral om gewassen verder te verbeteren, betere productiemethoden te ontwikkelen, duurzame technieken toe te passen en bedrijfsprocessen te optimaliseren. Het samenwerkingsverband Greenport Aalsmeer streeft naar een optimale aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en voldoende personeel om zowel de ‘groene’ als de ‘grijze’ vacatures op te vullen. Het Aalsmeerse sierteeltcluster heeft te maken met een aanzienlijke uitstroom van ondernemers en ervaren werknemers in de komende jaren, terwijl de instroom van jongeren en goed gekwalificeerd personeel gering is.

Het tekort aan arbeidskrachten in de productie wordt voor een belangrijk deel opgevangen door MOE-landers, migranten uit Midden- en Oost-Europa. Zij zijn van groot belang voor het functioneren van de sector en het op stoom houden van de productie. In de huidige maatschappelijke discussie komt dit belang niet of nauwelijks naar voren en overheerst negatieve berichtgeving de positieve ervaringen en geluiden van ondernemers. De huisvesting van MOE-landers is een vraagpunt voor veel gemeenten. De verantwoordelijkheid voor huisvesting ligt primair bij de werkgever die MOE-landers in dienst heeft, maar de handhaving is wel een taak van gemeenten. Dit vraagstuk speelt niet alleen in het sierteeltcluster rond Aalsmeer, maar ook in andere regio’s waar veel MOE-landers en andere Europeanen als arbeidsmigrant verblijven. Begin 2012 is in reactie op dit vraagstuk een nationale verklaring ‘Huisvesting arbeidsmigranten’ ondertekend door 17 partijen (het rijk, gemeenten, corporaties, de uitzendbranche, koepels van werkgevers en vakbonden). Doel is te komen tot concrete afspraken voor huisvesting in acht regio’s begin 2013, waaronder in de Stadsregio Amsterdam.

Conclusie

Uithoorn maakt onderdeel uit van de Greenport Aalsmeer als samenwerkende organisatie en maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam. Door de vier initiatieven te faciliteren wordt voor een deel voorzien in de behoefte aan tijdelijke huisvesting

Convenant Regio Greenport Aalsmeer inzake huisvesting van Europese arbeidsmigranten in de periode 2013 – 2018

De Regio Greenport Aalsmeer, bestaande uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Haarlemmermeer, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Uithoorn en de woningcorporaties Eigen Haard en Ymere zijn voornemens een convenant te tekenen waarin zijn gezamenlijk, en waar mogelijk in samenspraak met de (vertegenwoordigers van) arbeidsmigranten zelf, bevorderen dat er kwalitatief voldoende goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten beschikbaar is.

Partijen bepalen op basis van de huidige inzichten de opgave voor de regio Greenport Aalsmeer op 1.700 plaatsen voor tijdelijke huisvesting en spreken de intentie uit deze plaatsen in de periode 2013 –2018 in het gebied van de Greenport Aalsmeer te realiseren.

Deze plaatsen zijn nodig ter vervanging van huisvesting in panden en/of op plekken waar dat – zelfs na een eventuele aanpassing - niet mag en anderzijds om te voorzien in de verwachte groei in de vraag naar arbeidsmigranten.

Partijen onderkennen dat voor het realiseren van deze huisvestingsopgave verschillende onderwerpen in samenhang moeten worden gezien en aangepakt:

1. Het voorzien in kwalitatief voldoende huisvesting / verblijfsmogelijkheden die ten minste aan de uniforme huisvestingsnormen en / of wet- & regelgeving voldoet.
2. De handhaving ten aanzien van woon- of verblijfssituaties die niet aan de voorschriften voldoet.
3. De registratie van arbeidsmigranten in GBA dan wel RNI.
4. Het bevorderen dat de arbeidsmigrant zelfstandig en vanuit eigen verantwoordelijkheid onderdeel uit kan maken van de Nederlandse samenleving.

Conclusie

De huisvestingsplaatsen die mogelijk worden gemaakt met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing dragen bij aan de 1.700 plaatsen die nodig zijn in het gebied Greenport Aalsmeer.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. 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 veiling-gerelateerde 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.

In de visie staat, met betrekking tot de plangebieden, het volgende beschreven.

De moderne glastuinbouw en de veilinggerelateerde bedrijven zijn een belangrijke economische drager van Uithoorn. De glastuinbouw bepaalt het gezicht aan de

noordwestzijde van het grondgebied van de gemeente. Deze glastuinbouw moet zoveel mogelijk worden versterkt.

De kwaliteit van het gebied “Werken in ‘t groen” tussen Noorddammerweg en Poelweg wordt als minder positief ervaren. Hier is naast de glastuinbouw meer veilinggerelateerde bedrijvigheid gevestigd. Transformatie van functie en invulling van dit gebied kan kansen bieden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

In de uitvoeringsagenda van deze nota is beschreven voor het gebied, waarin de plangebieden zijn gelegen, dat beleid ontwikkelend moet worden voor huisvesting tijdelijke werknemers in de glastuinbouw.

Beleidsnotitie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten

De beleidsnotitie ‘huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten’ is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie 2009 en is in december 2011 door de raad vastgesteld.

Kwantitatief is er in Nederland geen groot probleem aan voldoende aanbod van huisvesting voor arbeidsmigranten. Kwalitatief is er wel een groot probleem. Vanuit werkgevers en arbeidsmigranten is er zodoende behoefte aan legale, goedkoperen en beheersbare huisvesting die voldoet aan de woonbehoefte. Er is kortom behoefte aan passende huisvesting. Het kwalitatief te kort aan passende huisvesting leidt tot ondeugdelijke huisvesting, onrechtmatige bewoning en in een aantal gevallen overlast voor omwonenden. In Uithoorn zijn er op dit moment geen legale woonsituaties voor groepen tijdelijke arbeidsmigranten.

Primair ligt de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten bij de werkgever en bij de eigenaar/verhuurder. De gemeente heeft er belang bij dat deze huisvesting veilig en legaal is en het geen overlast oplevert voor andere burgers. Het formuleren van eigen voorwaarden is voor de gemeente dan ook van belang. Het beleid voor huisvesting steunt op vier pijlers;

1. Beperken van ongewenste huisvesting
2. Verruimen van passende huisvesting
3. Stellen van voorwaarden voor huisvesting
4. Verbeteren van de communicatie.

Deze peilers worden in de notitie verder uitgewerkt. Eén van de voorstellen voor het verruimen van passende huisvesting is het ruimte geven voor een vijftal pensions in het tuinstedelijk/economisch gezicht van Uithoorn, met aandacht voor spreiding.

In het hoofdstuk Pensions / logiesgebouwen wordt het volgende aangegeven. Pensions in het landelijk gebied bieden een aantal voordelen. De werknemers wonen dicht bij het werk, er wordt weinig autoverkeer gegenereerd, het levert geen overlast op voor direct omwonenden. Als er een relatie is tussen werkgever en de huisvesting betekent dit dat er vanuit de werkgever een direct belang is bij goed beheer en tevreden werknemers. Uit onderzoek blijkt dat de pensionvorm goed past bij de woonbehoeften van de tijdelijke arbeidsmigrant. Vanuit de markt is duidelijk belangstelling voor het ontwikkelen van pensionvoorzieningen, er is een aantal principeverzoeken bij de gemeente ingediend.

De kans om hele grootschalige accommodaties (meer dan 100 slaapplekken) te realiseren is vrij klein door te verwachten weerstand vanuit de bevolking (in casu Stommeerkade in Aalsmeer). In grote pensionvoorzieningen wordt vaak omwille van de beheersbaarheid een

streng regime gevoerd, niet per definitie prettig voor de bewoners. De directe koppeling met de werkgever en werkplek is niet aanwezig. De tijdelijke werknemers worden buiten de maatschappij geplaatst, helemaal als er voorzieningen als een restaurant, winkel en sportgelegenheid bij zitten. De voordelen van grootschaligheid zijn efficiency, beheersbaar en er worden in één keer een groot aantal mensen gehuisvest. Vanuit de markt van huisvesters en uitzendbureaus is duidelijk belangstelling voor grootschalige accommodaties. Recentelijk is door een ontwikkelaar een concreet verzoek gedaan voor een logiesgebouw voor 300/350 tijdelijke arbeidsmigranten.

In bestemmingsplan Greenpark van de gemeente Aalsmeer is ruimte bestemd voor een dergelijke grootschalige accommodatie. Niet de hele vraag naar huisvesting hoeft met pensions te worden opgelost, omdat ook op andere manieren huisvestingsmogelijkheden kan worden verruimd. Het aanbod van huisvesting in pensions moet worden afgestemd op de omvang van het aantal tijdelijke arbeidsmigranten werkzaam in Uithoorn. Teveel aanbod kan een aantrekkende werking hebben. In de structuurvisie zijn de verschillende gezichten van Uithoorn getypeerd. De functie pension is passend in het tuinstedelijke/economische gezicht en in een gebied met gemengde functies zoals het dorpscentrum.

Conclusie

Met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangesloten bij de in het voorstel opgenomen mogelijkheid in te zetten op een aantal pensions in het buitengebied van Uithoorn. De logiesgebouwen zijn gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en bieden mogelijkheid tot permanente bewoning.

Economische visie

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie. Onderdeel van deze economie is een goede functiemenging van wonen en werken. Door de opmars van snelle informatie- en communicatietechnologie en de verdere „verdienstelijking“ van de economie zal telewerken steeds meer ingeburgerd raken. De economische visie springt in op deze ontwikkeling door in uitbreidingsgebieden en op herstructureringslocaties meer telewerkwoningen te bouwen en woningen met ruimte voor een dienstverlenend bedrijf aan huis. Daarnaast wordt er gekeken of er kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening binnen de woonwijken gecreëerd kunnen worden.

Conclusie

In de economische visie wordt niet specifiek ingegaan op huisvesting van arbeidsmigranten.

Welstandsnota

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuwe welstandsnota. Waarbij de huidige welstandsnota van 2004 goed tegen het licht is gehouden. In september 2012 heeft de raad ingestemd met de nieuwe inrichting van de welstandsnota.

Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing.

- Dorpscentrum Uithoorn
- Linten
- Hoofdtoegangswegen vanaf N201
- Stelling van Amsterdam

- Dorpscentrum De Kwakel
- Veenweidegebied en ruilverkaveling
- Thamerdal (tijdelijk)

Voor de overige gebieden is het uitgangspunt om die gebieden in de welstandsnota aan te wijzen als gebieden waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Wel wordt voor deze gebieden een excessenregeling opgenomen. Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan hiermee handhavend worden optreden.

Conclusie

Alle vier de gebieden liggen in het gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand gaan gelden. Ook in het vigerende welstandsbeleid gelden geen redelijke eisen van welstand.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente wil indien wenselijk gemotiveerd van de landelijke richtlijnen af kunnen wijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarden voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten', maar de voorwaarden hiervoor verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarde wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

De planlocaties liggen alle vier in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Afbeelding 12 Planlocaties op kaart met archeologische verwachtingswaarden.

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen.

De plangebieden samen zijn kleiner dan 5 hectare, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

De huisvesting van arbeidsmigranten betreft formeel op basis van jurisprudentie geen huishouden en derhalve geen wonen. De huisvesting kan ook niet worden opgevat als bedrijfswoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de locaties wel een verdiepingsonderzoek milieuzonering uitgevoerd door SPA ingenieurs.

Verdiepingsonderzoek Hoofdweg, Poelweg, Randweg

Bij het onderzoek¹ van SPA Ingenieurs is eerst een onderzoek op basis van de inwaartse milieuzonering gedaan. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving mogelijk hinder geven aan de voorgestelde milieugevoelige bestemmingen. Op basis hiervan is een verdiepingsonderzoek uitgevoerd. In dit meer gedetailleerde onderzoek is de maatgevende milieuhinder per locatie nauwkeuriger in beeld gebracht. Bij beide onderzoek is uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen de richtafstanden voor milieugevoelige/milieuhinderlijke bestemming uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met één stap worden verlaagd. Uit het verdiepingsonderzoek blijkt het volgende per locatie.

Hoofdweg

Voor het hinderaspect geluid is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om te bepalen welke geluidbelasting optreedt, of kan worden voldaan en zo ja, op welke wijze. Hierbij wordt gerefereerd aan de geluidsbelasting van de stookinstallatie, waarbij de beoogde locatie vooralsnog niet duidelijk is. Het hinderaspect geur is naar verwachting te ondervangen door afvalstoffen op meer dan 50 meter afstand van de boogde huisvesting te situeren.

¹ SPA Ingenieurs, Huisvesting arbeidsmigranten, 20 januari 2014, Projectnr. 200130049.R01a

Randweg

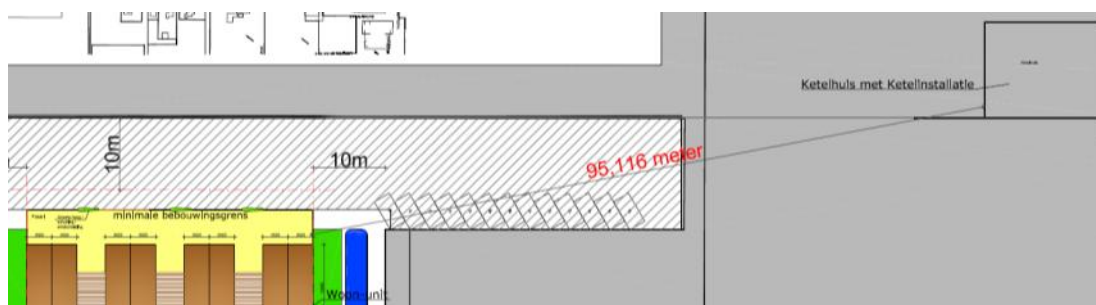
Op basis van de verstrekte gegevens is in voldoende mate duidelijk dat geluid, geur en gevaar hier geen belemmering voor de beoogde functie vormen en dat geen maatregelen nodig zijn.

Poelweg

Voor deze locatie blijkt dat op het naastgelegen perceel Randweg 145 geen glastuinbouw, maar een bedrijfshal is gesitueerd, vermoedelijk voor opslag en/of distributie van glastuinbouwgeleerde producten. Naar verwachting is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen, zodat het hinderaspect gevaar in dat geval geen onderzoek behoeft. Ten aanzien van geluid is zonder akoestisch onderzoek niet vast te stellen of aan de normen kan worden voldaan. Dit geldt voor de drie meest noordoostelijke geprojecteerde units voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Aanvullende informatie

Op basis van het verdiepingsonderzoek blijkt dat voor de Hoofdweg een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd moet worden, om meer informatie te krijgen over de stookinstallatie. Over de installatie is meer duidelijk geworden. Het betreft hier een ketelinstallatie in een ketelhuis op 95 meter afstand vanaf de dichtstbijzijnde unit. Aangezien de installatie in een gebouw is gevestigd en rondom het ketelhuis kassen staan, die het geluid tegenhouden, kan geconcludeerd worden dat de installatie geen negatieve invloed heeft op de huisvesting van de arbeidsmigranten. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 13 Afstand tot ketelhuis in het kader van geluidbelasting.



Afbeelding 14 Hindercontour vanaf bebouwing Randweg 145.

Voor de locatie Poelweg blijkt ook dat een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek is noodzakelijk om de geluidsbelasting aan te tonen voor drie units binnen het invloedsgebied (in de gele arcering van afbeelding 13). Op basis van het verdiepingsonderzoek heeft de ontwikkelaar de bouwplannen aangepast zodat de huisvesting alleen gerealiseerd wordt buiten het invloedsgebied. Zodoende is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Verdiepingsonderzoek Noorddammerweg

Voor de locatie Noorddammerweg is apart een verdiepingsonderzoek verricht.

Het plangebied is gelegen in een zone met agrarische glastuinbouwbedrijven. Aangezien het eigen bedrijf volledig stopt is het dichtstbijzijnde actieve bedrijf, het bedrijf van Noorddammerweg nummer 23. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw 1' zijn glastuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven toegestaan. Deze bedrijven behoren in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Bij de situering van de units is een afstand van minimaal 10 meter aangehouden tot de erfgrans met het glastuinbouwbedrijf.

Ter plaatse van Noorddammerweg 13 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Doordat het bedrijf een grotere bedrijfsoppervlakte heeft dan 500 m², heeft het een milieucategorie 3.1. Een richtafstand van 30 meter dient aangehouden te worden. De afstand van de planlocatie tot aan het bedrijf bedraagt circa 90 meter.

Op de Noorddammerweg 15 is eveneens een bedrijf gevestigd. Het betreft hier een dakbedekkersbedrijf. Doordat de bedrijfsgebouwen in totaal kleiner zijn dan 1.000 m², behoort het bedrijf tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tot aan de planlocatie bedraagt circa 50 meter.

Op de locatie Noorddammerweg 39 is een stalhouderij gevestigd. Dit bedrijf verhuurd koetsen en paarden en valt hiermee onder milieucategorie 3.1. Een richtafstand van 30 meter dient aangehouden te worden. De afstand van de planlocatie tot aan het bedrijf bedraagt circa 200 meter.

Noorddammerweg 68 heeft ook een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming mag een bedrijf zich vestigen met milieucategorie 1 of 2. De minimale richtafstand die aangehouden dient te worden is 10 meter. De afstand tot aan de planlocatie bedraagt ruim 100 meter.

Ten zuidwesten van de planlocatie is aan de Poelweg 6-14 een groot transportbedrijf gevestigd. Door de grootte van het bedrijf valt het bedrijf onder milieucategorie 3.2, waardoor een richtafstand van minimaal 50 meter geldt. Het bedrijf is gelegen op circa 125 meter van het plangebied.

Conclusie

Op basis van de verdiepingsonderzoeken en de aanvullende informatie kan geconcludeerd worden dat de bedrijven en functies in de omgeving geen negatieve invloed hebben op de voorgenomen planontwikkelingen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Voor drie locaties is apart een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Per locatie wordt hieronder de conclusie uit het onderzoek gegeven.

Verkennend bodemonderzoek Hoofdweg

Aeres Milieu B.V. heeft in april 2014 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Hoofdweg 59 in Uithoorn. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd.

In de geanalyseerde grondmonsters zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde gemeten. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen. De lichte verontreinigingen worden waarschijnlijk gedeeltelijk van buiten de onderzoekslocatie aangevoerd, aangezien in de ondergrondmonsters geen verhoogde concentraties gemeten zijn. Op de locatie zijn ook geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Verkennend bodemonderzoek Randweg

Aeres Milieu B.V. heeft in februari-april 2014 een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Randweg 121 in Uithoorn. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met som aldrin/dieldrin/endrïn, PAK en som PCB. De ondergrond is plaatselijk (monster M3, boorpunt 9) licht verontreinigd met zink, PAK, som PCB en som aldrin/dieldrin/endrïn. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en zink.

De lichte verontreinigingen met barium, molybdeen en zink worden waarschijnlijk gedeeltelijk van buiten de onderzoekslocatie aangevoerd, aangezien in de ondergrondmonsters geen verhoogde concentraties gemeten zijn. Op de locatie zijn ook

² Aeres Milieu B.V. Verkennend Bodemonderzoek Hoofdweg 59 te Uithoorn, 14-04-2014, projectnr. AM 13015-3

³ Aeres Milieu B.V., Verkennend Bodemonderzoek Randweg 121 te Uithoorn, 14-04-2014, projectnr. AM-13015-2

geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalten aan zware metalen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Verkennd bodemonderzoek Poelweg

Door RPS advies- en ingenieursbureau bv (RPS) is een verkennd bodemonderzoek⁴ uitgevoerd op de locatie Poelweg. Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem slechts in beperkte mate verontreinigd is. In de grond is slechts sporadisch sprake van een lichte verontreiniging aan kobalt en nikkel. Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium, kwik, molybdeen, nikkel en lokaal minerale olie. Behoudens twee asbesthoudende plaatjes op het maaiveld is er geen verontreiniging met asbest aangetroffen op de locatie.

Conform het Besluit bodemkwaliteit (als “ontvangende grond”) valt de grond in de klasse ‘Achtergrondwaarde’. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater geven geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek. De actuele bodemkwaliteit is door middel van dit onderzoek in voldoende mate vastgelegd. De resultaten van dit bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen voor de (her)ontwikkeling van de locatie.

Bij eventuele bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de lokaal aangetroffen verontreinigingen in de bodem. Grond die tijdens graafwerkzaamheden binnen de onderzochte locatie vrijkomt, mag zonder verder onderzoek binnen de onderzoekslocatie teruggebracht worden. Het is echter niet de bedoeling dat de verontreinigde grond als aanvulling dient of wordt gemengd met schone(re) grond. Wanneer grond van de locatie of naar buiten de geldende bodemkwaliteitszone moet worden afgevoerd, geeft dit verkennd bodemonderzoek onvoldoende informatie over de hergebruiksmogelijkheden en wordt door de toepasser een partijkeuring (AP04) geëist.

Verkennd bodemonderzoek Noorddammerweg

Aeres Milieu B.V. heeft in maart-april 2014 een verkennd bodemonderzoek⁵ uitgevoerd op de locatie Noorddammerweg achter 17-21 te Uithoorn. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen

⁴ RPS advies- en ingenieursbureau bv, Verkennd bodemonderzoek Poelweg 44-46 in de Kwakel, 16-04-2014, Projectnr. NC14140400

⁵ Aeres Milieu B.V. Verkennd bodemonderzoek Noorddammerweg achter 17-21 te Uithoorn, 11 april 2014, projectnr. AM14049

(cadmium, kwik, lood en zink) en OCB's (som DDD, som DDE en som aldrin/ dieldrin/ endrin). In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde gemeten. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, molybdeen, xylene en is sterk verontreinigd met nikkel.

De lichte verontreinigingen met barium, kobalt en molybdeen en de sterke verontreiniging met nikkel worden waarschijnlijk gedeeltelijk van buiten de onderzoekslocatie aangevoerd, aangezien in de ondergrond monsters geen verhoogde concentraties gemeten zijn. Op de locatie zijn ook geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalten aan zware metalen. De aangetoonde sterke verontreiniging met nikkel wordt vaker in het gebied gemeten. Het gemeten gehalte aan nikkel wordt beschouwd als verhoogde achtergrondwaarde. De aangetoonde lichte verontreiniging met xylene is op basis van de zintuiglijke waarnemingen tijdens de monsternamen en het gebruik van de locatie niet te verklaren.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Voor alle vier de locaties geldt dat de resultaten uit het bodemonderzoek geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkelingen.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Uithoorn gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. Op 18 december 2012 heeft er voorpublicatie plaatsgevonden van het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie van risicobronnen

Bij de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland.

Inrichtingen

Op circa een afstand van 650 meter van de locatie Hoofdweg is een benzinestation met de verkoop van LPG gelegen. Vanwege de LPG heeft dit benzinestation een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt tot 150 m rondom het vulpunt. Binnen dit gebied dient het groepsrisico bepaald te worden. De planlocatie Hoofdweg ligt niet binnen het invloedsgebied van het benzinestation, waardoor er geen beperkingen zijn voor de ontwikkeling.

Nabij de plangebieden Poelweg en Randweg is een gasdrukstation gelegen. Deze ligt op ongeveer 245 meter van de locatie Randweg en op circa 200 meter vanaf de locatie Poelweg. Vanuit de bedrijven en milieuzonering geldt een afstandscriteria van 50 meter. Zodoende is er voldoende afstand tot de planlocaties.



Afbeelding 15 Uitsnede risicokaart voor de vier locaties.

Transport per buisleiding

Behorende bij het gasdrukstation hoort een hogedruk aardgasbuisleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en 40 bar. Voor deze leiding geldt dat in een straal van 140 meter een groepsrisicoberekening uitgevoerd moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Kwantitatieve risicoanalyse

In opdracht van Regionale Milieusamenwerking Amstelland & Meerlanden is vanwege de geplande ontwikkeling van huisvesting voor arbeidsmigranten te De Kwakel in de nabijheid van een hogedruk aardgasbuisleiding (hierna: de buisleiding) een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

De QRA is uitgevoerd omdat de geplande ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van de buisleiding.

Op basis van deze QRA kan worden geconcludeerd dat er voor de buisleiding geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar berekend wordt. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt derhalve voldaan. Het groepsrisico (inclusief en exclusief plan) bedraagt ten hoogste 0,1% van de oriëntatiewaarde ten gevolge van de buisleiding.

Het groepsrisico is dusdanig laag dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk gezien het lage groepsrisico. Wel zijn de aspecten hulpverlening (bij een ramp of zwaar ongeval) en zelfredzaamheid nader te worden beschouwd. Hierbij spelen de volgende elementen een belangrijke rol:

- er is sprake van zelfredzame personen;
- de locatie is goed te bereiken via de Poelweg;
- het plangebied is ruim van opzet waardoor hulpdiensten bij een calamiteit goed ter plaatse kunnen komen.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen andere buisleidingen gelegen die van invloed zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

De ontsluitingsweg N201 liep tot voor kort door Uithoorn heen. Inmiddels is een nieuwe rondweg om Uithoorn heen gelegd, zodat de N201 nu ten noorden van de Randweg is gelegen. De planlocatie Randweg ligt op ongeveer 30 meter van de weg af. De locatie Poelweg op ongeveer 280 meter van de N201. Op een afstand van circa 450 meter vanaf de locatie Hoofdweg is de ontsluitingsweg N231 gelegen. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen een 10^{-6} risicocontour heeft.

Transport over Water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water (2003) is de Amstel, ten oosten van Uithoorn, niet aangewezen als hoofdvaarweg. Hieruit kan gesteld worden dat over de Amstel weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft geen negatief effect op onderhavige ontwikkelingen.

5.6 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden. In de Ffwet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd. De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan (kunnen) voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan, dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Onderzoek

Na inventarisatie van de huidige situaties is besloten alleen voor de locatie Poelweg een quickscan flora- en fauna uit te voeren. Hieronder is een samenvatting van het onderzoek gegeven.

Poelweg 46

Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek⁷ heeft Elsken Ecologie in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna (mogelijk) in het plangebied aanwezig is op de locatie Poelweg 46. Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden.

Uit de literatuurstudie kwam de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. Er is extra aandacht besteed aan deze soorten tijdens het veldbezoek van 16 augustus 2013. Tijdens dit veldbezoek zijn geen middels de Flora- en faunawet beschermde soorten aangetroffen.

Wel bieden de op het erf aanwezige steenpuinhopen een geschikte overwinteringsplaats voor rugstreeppadden. Deze soort is uit de directe omgeving van het plangebied bekend. Het verwijderen van de steenpuinhopen in de periode dat rugstreeppadden er gebruik van maken (oktober-maart) zou een overtreding van artikel 9 & 10 van de flora- en faunawet betekenen.

Het perceel maakt geen onderdeel uit van, maar ligt wel binnen de invloedssfeer van, de Ecologische hoofdstructuur. De Ecologisch hoofdstructuur heeft vier hoofdaspecten ter bescherming van de natuur en dier- en plantensoorten. Uit toetsing kwam naar voren dat drie van de vier hoofdaspecten gezien de ruimtelijke ingrepen niet negatief worden beïnvloed. Een van de hoofdaspecten, 'de aanwezigheid van bijzondere soorten', wordt indien de steenpuinhoop wordt verwijderd op het moment dat rugstreeppadden de steenpuinhoop gebruiken, niet negatief beïnvloedt.

Aangeraden wordt de steenpuinhopen te verwijderen buiten de periode dat Rugstreeppadden er gebruik van (kunnen) maken. Deze periode is (weersafhankelijk) van ongeveer oktober tot eind maart. In deze periode heeft de overwinteringsplaats van de rugstreeppadden geen beschermde status en kan overtreding van de flora- en faunawet worden voorkomen. Zodoende hoeft er geen ontheffing worden aangevraagd. Door in deze periode te werken wordt ook geen afbreuk gedaan aan de kernwaarde van de EHS. Buiten de periode oktober tot maart zijn er middels de flora- en faunawet en de natuurbeschermingswet geen bezwaren op het verwijderen van de steenpuinhoop.

⁷ Elsken Ecologie, Ecologische quickscan Poelweg 46 Uithoorn, 20-08-2013

Het gebied ligt niet in de buurt van een natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt hemelsbreed op ongeveer acht kilometer van het plangebied en daarmee ruim buiten de invloedssfeer. Hiermee is er ook vanuit dit perspectief geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen.

Voor alle flora en fauna geldt de zorgplicht ongeacht hun zeldzaamheid of beschermingsstatus. Van de initiatiefnemer wordt verwacht zorgvuldig om te gaan met alle flora en fauna. In het geval er twijfel bestaat of er dieren worden aangetroffen en/of verwond tijdens de ruimtelijke ingrepen dient er contact te worden opgenomen met een ecooloog.

Conclusie

Rekening houdend met het vroegtijdig opruimen van de steenpuinhoop zijn verder geen bezwaren op het gebied van flora- en fauna.

5.7 Geluidsaspecten

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48 dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid dat de gemeente Uithoorn nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidsbelasting te creëren. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek⁸ verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Op de locaties worden logiesverblijven gerealiseerd voor arbeidsmigranten. Alhoewel een logiesfunctie op zich geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder is, zullen de arbeidsmigranten op de locaties doorgaans een langere periode verblijven dan in een regulier hotel. Daarom is toch een onderzoek naar de geluidbelasting opgesteld. Hieronder wordt per locatie de conclusie gegeven.

Poelweg

Op de locatie Poelweg wordt op één waarneempunt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De gevelbelasting bedraagt hier 49 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt derhalve niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren.

⁸ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai diverse logieslocaties in Uithoorn, 18-08-2014, Projectnr. M13 284.401.3

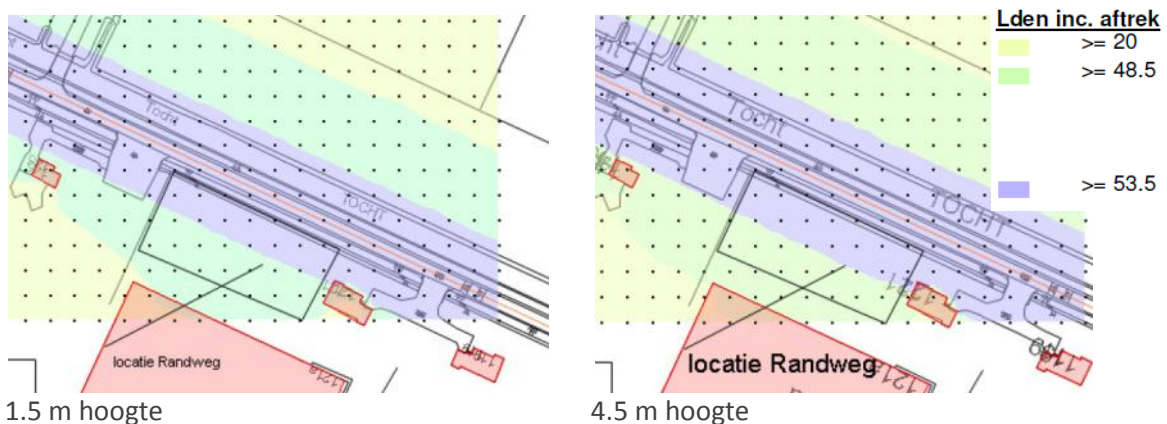
Bij geluidgevoelige functies zou door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde normaliter bij de gemeente een verzoek tot vaststellen van een hogere toelaatbare waarde moeten worden ingediend. Voor de logies is een strikte toets aan de Wet geluidhinder (wgh) formeel niet nodig en wordt de Wgh alleen gebruikt als toetsingskader voor een goed woon- en leefklimaat. De achtergevel van het plan is niet geluidbelast, zodat het plan beschikt over ten minste één geluidluwe gevel. Er wordt geadviseerd om in het kader van een goed woon- en leefklimaat de geluidwerende maatregelen te bepalen om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

Hoofdweg

Op de locatie Hoofdweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Randweg

Voor het plan aan de Randweg is de exacte locatie van de bebouwing nog niet bekend, vandaar dat daar de geluidcontouren zijn berekend. Uit de contour van de Randweg blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op het bouwvlak wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt op ongeveer de helft van het bouwvlak overschreden. Zie afbeeldingen 16. Dit betekent dat wanneer in het blauwe gebied wordt gebouwd, de gevel dient te worden uitgevoerd als dove gevel. Een dove gevel is een gevel waarin zich geen te openen delen bevinden, voor zover zich daar achter een verblijfsruimte bevindt. Wanneer evenwijdig aan de weg wordt gebouwd, kan de achtergevel wel te openen delen bevatten omdat hier dan sprake zal zijn van een geluidluwe gevel.



Afbeelding 16 Geluidcontour Randweg.

Voor deze locatie is tevens gekeken naar de contour ten gevolge van de N201. Uit deze contour blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden binnen het totale bouwvlak. Om bebouwing mogelijk te maken, dienen de voor- en zijgevels te worden voorzien van een dove gevel. Ook hierbij geldt dat het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren.

Bij geluidsgevoelige functies zou door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde normaliter bij de gemeente een verzoek tot vaststellen van een hogere toelaatbare waarde moeten worden aangevraagd. Voor logies is een strikte toets aan de Wet geluidhinder (Wgh) formeel niet nodig en wordt de Wgh alleen gebruikt als toetsingskader voor een

goed woon- en leefklimaat. Wel wordt aanbevolen om in het kader van een goed woon- en leefklimaat te zorgen voor voldoende geluidwerende maatregelen om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

Noorddammerweg

Op de Noorddammerweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het bouwplan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Zowel voor de locatie Poelweg, als voor de locatie Randweg vindt een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij geluidgevoelige functies zou in dat geval een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden. Aangezien voor een logies een strikte toets aan de Wet geluidhinder formeel nodig is, zal dat voor deze locaties niet worden aangevraagd. Wel wordt aanbevolen om in het kader van een goed woon- en leefklimaat te zorgen voor voldoende geluidwerende maatregelen om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

5.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (24-uurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een arbeidsmigrantenlogiesgebouw komt niet overeen met een van de aangewezen bedrijven in de Regeling en is zodoende niet zonder meer ‘niet in betekenende mate’. Dit betekent dat ten behoeve van de planvorming alsnog een toetsing aan de wettelijke luchtkwaliteitscriteria dient plaats te vinden. Deze toetsing kan op twee manieren plaatsvinden. Er dient aangetoond te worden dat na realisatie van het plan de grenswaarde uit de Wet milieubeheer gerespecteerd worden of er dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bijdrage aan de verontreiniging van de lokale luchtkwaliteit minder dan 3% van de grenswaarde bedraagt.

Onderzoek Poelweg, Randweg, Hoofdweg

Gekozen is om van te voren inzichtelijk te maken wat de bijdrage van de verontreiniging van de luchtkwaliteit is. Hiervoor is door Windmill een onderzoek⁹ uitgevoerd. Twee van de drie planlocaties worden uitgevoerd waarbij plaats is voor 25 tot 50 personen. De locaties aan de Poelweg wordt groter uitgevoerd. Ter plaatse van deze locatie zal ruimte worden geboden aan circa 100 personen. Bij de berekeningen is uitgegaan van de worstcase scenario's van het aantal extra voertuigbewegingen. In de praktijk zal dit aantal veel lager liggen aangezien niet iedere arbeidsmigrant een auto tot zijn beschikking heeft. Hierdoor kan voor het aantal parkeerplaatsen ook gerekend worden met een parkeernorm van 0,3. Hieronder per locatie de berekening met als daarbij de uitkomst van de berekening of het extra verkeer in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Poelweg

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	400
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Randweg

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Hoofdweg

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

⁹ Windmill, Luchtkwaliteit vanwege realisatie migrantenlogiesgebouwen te Uithoorn, 04-04-2014, Notitie P2013.006-1

Nadere informatie

Na nieuwe ontwikkelingen komen op de locatie Randweg geen 50 arbeidsmigranten maar 100 arbeidsmigranten. Dit brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Op de locatie Poelweg worden ook 100 arbeidsmigranten gehuisvest. Zodoende kan voor de Randweg gekeken worden naar de verandering van de luchtkwaliteit zoals deze is berekend voor de Poelweg. Ook voor de Poelweg geldt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt.

Onderzoek Noorddammerweg

Gekozen is om van te voren inzichtelijk te maken wat de bijdrage van de verontreiniging van de luchtkwaliteit is. Binnen het plangebied wordt huisvesting gerealiseerd voor 76 arbeidsmigranten, maar op de totale locatie wordt huisvesting gerealiseerd voor 100 arbeidsmigranten. Bij de berekening wordt zodoende ook uitgegaan van het totaal van 100 extra personen. Bij de berekening is uitgegaan van de worstcase scenario's van het aantal extra voertuigbewegingen. In de praktijk zal dit aantal veel lager liggen aangezien niet iedere arbeidsmigrant een auto tot zijn beschikking heeft. Hierdoor kan voor het aantal parkeerplaatsen ook gerekend worden met een parkeernorm van 0,3.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		400
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,34
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Geen van ontwikkelingen draagt bij in betekenende mate, hierdoor is nader onderzoek of zijn maatregelen niet noodzakelijk.

5.9 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingsbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

De gemeente Uithoorn ligt voor het overgrote deel binnen het invloedsgebied van het luchtvaartterrein Schiphol.

De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit besluit wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.



Afbeelding 17 Zones luchtvaartindelingenbesluit.

Beperkingen bebouwingen

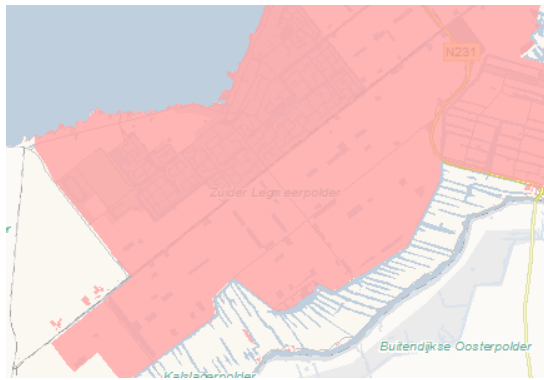
De locatie Poelweg, Randweg en Noorddammerweg liggen binnen de zone met de aanduiding LIB 4. Voor deze zone gelden beperkingen vanwege externe veiligheid en geluidhinder. Voor het beperkingengebied geldt dat er geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan, zoals onder andere woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorg- gebouwen. Bestaand gebruik op de datum van inwerkingtreding van het LIB is wel toegestaan. Op basis van een verklaring van geen bezwaar kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken van het verbod op nieuwe gevoelige functies. Zo zijn waar het gaat over woningen afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen.

De huisvesting van arbeidsmigranten is niet aangemerkt als een gevoelige functie. Aangezien het niet aangemerkt wordt als een woning maar als een tijdelijke logiesverstreckende functie. Hierdoor is de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk op deze locaties.

Contour 20 KE

De locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes zijn gelegen in de 20 Ke-contour (Kosten-eenheden). Voor gebieden die liggen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zoals aangegeven in de Provinciale verordening (afbeelding 18) worden geen beperkingen opgelegd. Voor gebieden buiten het BBG geldt dat hier geen nieuwe

uitleglocaties ten behoeve van woningbouw toegestaan zijn. Voor Ruimte-voor-Ruimte woningen kan een uitzondering gemaakt worden.

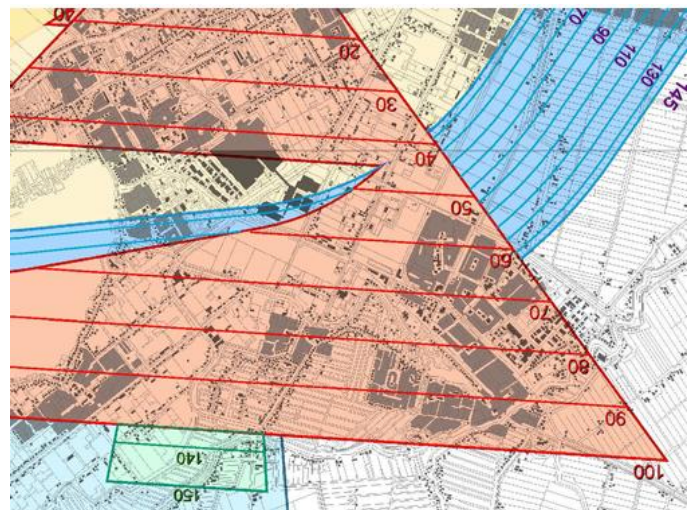


Afbeelding 18 Bestaand Bebouwd Gebied uit Provinciale Verordening.

De locatie Hoofdweg is gelegen binnen de 20 KE zone en tevens gelegen binnen het BBG. Vanuit de verordening worden zodoende geen beperkingen opgelegd, waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk is in het kader van de luchtvaart Schiphol.

Beperkingen hoogten

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hiernaast als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De minimale toelaatbare hoogte die hieruit voortvloeit voor het plangebied Hoofdweg is 90m +NAP. De locaties Poelweg, Randweg en Noorddammerweg liggen in een overgangsgebied van verschillende zones. De minimaal toelaatbare hoogte is 40m + NAP. De onderliggende ruimtelijke onderbouwing maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 40 m +NAP.



Afbeelding 19 Maximaal toelaatbare hoogtes Schiphol.

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

De locaties Poelweg, Randweg en Noorddammerweg liggen in 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:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;

- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Met het onderhavige plan worden geen bestemmingen mogelijk gemaakt die vogelaantrekkelijk zijn.



Afbeelding 20 Beperkingengebied vogelaantrekkende functies.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en

kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Waterplan

Het provinciaal waterplan is vastgesteld op 16 november 2009 door Provinciale Staten en geldt voor de periode 2010-2015. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Bij het Waterplan zijn vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer: waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering.
- Water medesturend in de ruimte: stimuleren dat water als afwegingsfactor wordt betrokken bij de besluitvorming op regionaal en lokaal niveau.
- Centraal wat moet, decentraal wat kan: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels.
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: dit is noodzakelijk teneinde het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water-maatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte.

Het beleid in het Waterplan is parallel opgesteld met het Milieubeleidsplan en de structuurvisie. De plannen zijn onderling afgestemd.

Waterbeheersplan AGV 2010 - 2015

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheergebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Om tot een geïntegreerde uitvoering te komen neemt AGV de uitvoering van de neventaken zo veel mogelijk mee in beleid en uitvoeringsprogramma's. In het beleid 'Werken aan water in en met de omgeving 2010-2015' is aan gegeven hoe het waterschap de komende periode met hun taken om gaat.

Reguliere taken

- **Veiligheid**
Ingedeeld naar thema's blijft het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen een taak waar AGV de hoogste prioriteit aan geeft. AGV zal voor primaire keringen uitwerking geven aan beleid van het Rijk voor een nieuwe normering voor overstromingskansen per dijkkring, rekeninghoudend met de verwachte klimaatontwikkelingen.
- **Voldoende water**
Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. AGV gaat de komende jaren er voor zorgen dat de nieuw vastgestelde peilen steeds daadwerkelijk binnen afzienbare tijd worden ingesteld.
- **Schoon water**
De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringkader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en 'schone' afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

Naast de hiervoor beschreven kerntaken voert AGV enkele taken uit die nauw aan het waterbeheer zijn verbonden. Op veel van deze taakvelden zijn andere overheden, instanties en maatschappelijke organisaties leidend. Gemeenschappelijke noemer voor AGV bij het oppakken en uitvoeren van deze taken is de intentie om bewoners en bezoekers een positieve beleving van water en het waterbeheer te geven met als boodschap: water is (ook) om van te genieten. De neventaken die AGV uitvoert zijn op het gebied van vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurwaarden en behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde ter beschikking staat 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. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

Het stedelijk waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden. De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater;
2. stedelijk leefwater;
3. natuur;
4. nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

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

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

Onder de primaire thema's valt o.a. 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 de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (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. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de overstorting vanuit het riool te beperken.

Watertoets Poelweg, Randweg, Hoofweg

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Door Aeres Milieu B.V. is een watertoets¹⁰ uitgevoerd voor de drie locaties Poelweg, Randweg, Hoofdweg. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van deze rapportage.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert de gemeente Uithoorn en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Bij het afkoppelen hanteert Waternet hierbij de volgorde “vasthouden, bergen, afvoeren”.

Deze waterparagraaf is opgesteld voor drie locaties binnen het glastuinbouwgebied te Uithoorn. Op de onderzoekslocaties is het voornemen om huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. De onderzoekslocaties worden grotendeels omsloten door oppervlaktewater.

De in deze rapportage behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan. Afkoppeling van neerslag, afkomstig van de daken en de overige verharde oppervlakken binnen het plangebied, is goed mogelijk. Aan de milieuhygiënische voorwaarden kan worden voldaan.

Binnen de onderzoekslocaties zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Nabij de wegen is het gemeentelijk drukrioleringsstelsel aanwezig. Al het afvalwater dat, na realisatie van de nieuwbouw, binnen de plangebieden wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd via dit drukrioolstelsel. Het afvalwater zal via een transportriool en een pompemaal naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) in Uithoorn worden getransporteerd om te worden gezuiverd.

Aan de Poelweg neemt het verhard oppervlak toe ten opzichte van de huidige situatie. Binnen het plangebied dient minimaal 15% groen aangelegd te worden. Door de grootte toename aan verhard oppervlak (ca. 5.965 m²) is compensatie noodzakelijk binnen het plangebied. Hierdoor dient binnen het plangebied minimaal 10% bijkomend oppervlaktewater (5.965 x 10%= minimaal 597 m²) aangelegd te worden. Dit kan door de noordelijke sloot te verbreden of in de groenbestemming water (bijvoorbeeld een vijver) aan te leggen. Voor de vervuilde oppervlakken (toegangsweg etc.) dient een zuiverende voorziening geplaatst te worden voordat het water op een watergang geloosd wordt.

¹⁰ Aeres Milieu bv, *Beknopte waterparagraaf Poelweg 46, Hoofdweg 59 en Randweg 121 Uithoorn, 18 april 2014, Projectnr AM13015*

Aan de Hoofdweg vindt een lichte afname in het verhard oppervlak plaats, waardoor geen bijkomend compensatie vereist is als er geen wijzigingen plaatsvinden in het huidige watersysteem. Het afgekoppelde hemelwater op de daken kan rechtstreeks afstromen naar het oppervlaktewater.

Aan de Randweg neemt het verhard oppervlak licht toe (minder dan 1.000 m²). Gezien de toename van minder dan 1.000 m² aan verhard oppervlak kan dit (vertraagd) geloosd worden op de noordelijk gelegen watergang. Door de ligging nabij een watergang wordt geadviseerd om ten westen een bergingssloot aan te leggen met leegstroomvoorziening of om de noordelijke watergang te verbreden.

Langs de watergangen dient een groenstrook van 5 meter behouden blijven (bestemmen als tuin). Bij de aanleg van het hemelwater afvoersysteem van de daken dienen de nodige bladvangsers gemonteerd te worden. Deze systemen dienen eenvoudig en simpel te onderhouden zijn. Het schoonhouden van de bladvanger(s) zal door de perceelseigenaar(s) uitgevoerd worden. Als aanvullende maatregel kan een halfverharding bij terrassen en paden of zgn. “groendaken” overwogen worden. Voorts kan tussen de afvoerbuïs van het dak een regenton geplaatst worden (besproeiing van de tuin).

Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Zonder ontheffing op deze Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) aangegeven. Een schriftelijk verzoek tot een watervergunning dient te worden gericht aan Waternet, afdeling Planadvies & vergunning.

Geadviseerd wordt het toekomstige watersysteem gedetailleerder uit te werken samen met het basisrioleringsplan in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Uithoorn en Waternet). Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de verschillende waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, ligging riolering,...). Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient de grootte van de infiltratie- en/of bergingsvoorziening her berekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

De definitieve combinatie/uitwerking voor het plangebied dient in de stedenbouwkundige uitwerking vastgesteld te worden. Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels, de landschappelijke invulling, het in stand houden, het onderhoud van de voorzieningen en de veiligheid én uit een kostenberekening etc. kan een definitieve beslissing hierover worden genomen. In ieder geval dient de minimale verplichte berging aangelegd te worden en dient een voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor de volgende bui.

Watertoets Noorddammerweg

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

Bestaande situatie

Op de onderzoekslocatie waren voorheen kassen aanwezig ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf. De kassen zijn verouderd en worden gesloopt. Het terrein is nu nog volledig verhard.

Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen in de Noorderlegmeerpolder. Het maaiveld ligt op gemiddeld 4,3 meter onder NAP. In het terrein zit weinig hoogteverschil.



Afbeelding 21 Planlocatie op Algemene Hoogtekaart Nederland

De globale bodemopbouw kan als volgt worden weergegeven.

Diepte t.o.v. NAP (m)	Lithostratigrafie	Lithologie
0 – 7	Formatie van Naaldwijk	Klei, zwak siltig
7 – 14	Formatie van Boxtel	Zand, matig fijn
14 – 27	Formatie van Kreftenheye	Zand, uiterst grof, sterk grindig
27 – 36	Formatie van Urk	Zand, matig grof, matig humeus

Het grondwaterpeil ter plaatse wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het peilbesluit in de polder. Peilbeheer vindt plaats door pompen, (deel)gemalen en een hoofdgemaal. Het freatisch grondwater bevindt zich op een hoogte van circa 1,5 m-mv.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater-onttrekkingen (meer) plaats.

Oppervlaktewater

De onderzoekslocatie is gelegen in de Noorderlegmeerpolder en maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG).

Als waterbeheerder ziet Waterschap AGV toe op de waterkwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater binnen deze polder.

Binnen de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is aan de voorzijde langs de Noorddammerweg een primaire watergang van het waterschap gelegen. Deze watergang wordt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied - Tussen Poelweg en Noorddammerweg' voorzien van een passende bestemming, maar is niet direct van invloed op het voorgenomen bouwplan.

Afvalwater

De huidige bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk (druk)rioolstelsel dat vooraan de weg ligt.

Regenwater

De onderzoekslocatie is nu volledig verhard met kassen. Het water dat op de daken valt wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater aan de voorzijde van het perceel.

Toekomstige situatie

Op de planlocatie worden 76 arbeidsmigranten gehuisvest. Voor de huisvesting worden drie units gerealiseerd, 2 units voor 24 personen en 1 unit voor 28 personen. Hiervoor worden eveneens 24 parkeerplaatsen aangelegd langs de wegverharding die tussen de units doorloopt.

Waterkwantiteit

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Het hemelwater zal zodoende afgekoppeld worden van het afvalwaterrioolstelsel. Het verwerken van het hemelwater gaat volgens de drietrapsstrategie: vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren.

Vanwege de slechte infiltratiemogelijkheden heeft het niet de voorkeur het regenwater binnen de kavel te bergen. Het regenwater infiltreert namelijk niet tot zeer langzaam in de bodem waarmee de voorzieningen (te) lang vol met water staan. Het afgekoppelde regenwater kan (vertraagd) afgevoerd worden naar de watergangen in de omgeving.

De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem. Water dat eerst in de bodem kon worden geborgen, stroomt nu af naar het oppervlaktewater. Op grond van de Keur moet nieuwe verharding (>1000 m²) worden gecompenseerd door minimaal 10% van de toename in verhard oppervlak binnen hetzelfde peilgebied in te richten als waterberging.

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt. Daarbij is uitgegaan van het gegeven dat de overige gronden, naast de bebouwing en weg- en parkeerverharding, onverhard wordt ingericht.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	1755	1755
Dak oppervlakte, circa	1755	554
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	0	540
Onverharde oppervlakte, circa	0	661

Gezien de afname van het verhard oppervlak (het nieuwe verharde gebruiksoppervlak bedraagt circa 1.094 m²) is compensatie niet nodig. Het afgekoppelde hemelwater op de daken kan rechtstreeks afstromen en afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Voor de vervuilde oppervlakken (toegangsweg etc.) dient een zuiverende voorziening geplaatst te worden voordat het water op een watergang geloosd wordt.

Grondwaternorm

De grondwaternorm (WAGV) voor nieuwe stedelijke ontwikkeling of herinrichting luidt dat de grondwaterstand gemiddeld niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger mag zijn dan:

- 0,5 meter onder maaiveld bij kruipruimteloos bouwen.
- 0,9 meter onder maaiveld bij bouwen met kruipruimtes.

Deze norm geldt alleen ter plaatse van bebouwing en tuinen. De te realiseren woonunits zullen, zover bekend, niet van kruipruimten worden voorzien waardoor binnen het plangebied een grondwaterpeil van groter dan 0,5 m-mv gehandhaafd zal moeten worden om (water)overlast te voorkomen. Als aan deze grondwaternorm wordt voldaan, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Indien maatregelen noodzakelijk zijn om aan de grondwaternorm te voldoen, dan gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

- kruipruimteloos bouwen;
- ophogen;
- ontwatering middels nieuw te graven open waterlopen (in overleg met Waternet) of eventueel andere robuuste ontwateringsmiddelen (vb. drainage in uitzonderlijke situaties, in overleg met Waternet en gemeente).

In de directe omgeving van de onderzoeksgebieden hebben in de aanwezige peilbuizen geen recente metingen plaatsgevonden. Ter plaatse van de Randweg 121 is recentelijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de grondwatermonsternamen op 1 april is het grondwater op ca. 0,7 meter beneden maaiveld waargenomen. Het grondwaterpeil ter plaatse van de Noorddammerweg wordt (hoofdzakelijk) bepaald door het beheerpeil van de Noorderlegmeerpolder (ca. 5,5 m -NAP).

Voor zover bekend, worden de woonunits niet voorzien van een kruipruimte. Dit betekent dat aan een grondwaternorm van 0,5 m-mv moet worden voldaan. Het verschil tussen het maaiveld ter plaatse en het beheerpeil van de polder bedraagt 1,2 m. Dit is ruim voldoende om de grondwaternorm voor kruipruimteloos bouwen te halen. Ook in het geval dat het grondwater op 0,7 m-mv aanwezig is, zoals geconstateerd is bij de locatie aan de Randweg, kan worden voldaan aan de grondwaternorm. Zeker omdat het maaiveld op de planlocatie gemiddeld 30 centimeter hoger ligt dan op de locatie Randweg 121 (maaiveld ter plaatse ca. 4,6 m -NAP).

Door de bouwpeilen gelijk te houden aan de vloerpeilen van de huidige en overige bebouwing, wordt overal voldaan aan de grondwaternorm van 0,5 meter onder maaiveld voor kruipruimteloos bouwen.

Afvalwater

De afvalwaterafvoer zal worden aangesloten op de bestaande riolering in het gebied. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden. Toe te passen duurzame materialen zijn:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet toegezonden, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Op PM is van het waterschap een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Het afkoppelen van het hemelwater van het afvalwaterriool is goed mogelijk. Het afgekoppelde schone hemelwater kan wegzijgen in de bodem en/of afvloeien naar het omliggende oppervlaktewatersysteem (watergang aan de voorzijde). Bij het water dat op de wegverharding valt dient eerst een zuiverende voorziening geplaatst te worden voordat het water op een watergang geloosd wordt. Gelet op de volledige verharding in de huidige situatie en de geringe aan te brengen verharding op het nieuwe kavel, en daarmee een afname aan verharding, is de compensatieplicht niet van toepassing. Voldaan wordt aan de grondwaternorm.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van een groter bestemmingsplan. Zodoende heeft de ruimtelijke onderbouwing geen eigen procedure, maar zal mee opgenomen worden in de procedure van het betreffende bestemmingsplan. In de procedure van het bestemmingsplan is het mogelijk inspraak en zienswijze te geven op dit onderdeel.