





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

BESTEMMINGSPLAN CULTUURCLUSTER DORPSCENTRUM

Gemeente Uithoorn

Planstatus: vastgesteld
Datum: 27 november 2014
Plan identificatie: NL.IMRO.0451.BPCultuur-VG01
Auteur(s): Ronald Krul/Laura Meijers

Historie

Concept
Voorontwerp
Ontwerp 27 augustus 2014
Vastgesteld 27 november 2014

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur Uithoorn	5
2.2	Ruimtelijke structuur directe omgeving	6
2.3	Planlocatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Het cultuurcentrum	9
3.2	Parkeren en verkeer	13
4.	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	19
5.	Randvoorwaarden	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Archeologie	25
5.3	Bedrijf en milieuzonering	26
5.4	Bodemkwaliteit	27
5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Kabels en leidingen	30
5.7	Flora en fauna	30
5.8	Geluidsaspecten	31
5.9	Luchtkwaliteit	32
5.10	Luchtvaart	33
5.11	Water	34
6.	Juridische aspecten	45
6.1	Verbeelding	45
6.2	Planregels	45
6.3	Toelichting op de bestemmingen	46
7.	Uitvoerbaarheid	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek
- Nota van inspraak en vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de geplande herontwikkeling en tevens functiewijziging van de locatie Marktplaats 63-71 en Wilhelminakade 1 in de gemeente Uithoorn. De ontwikkelaar, Van Wijnen Projectontwikkeling bv, is voornemens om hier een cultuurcluster met appartementen te realiseren. De locatie is gelegen in het dorpscentrum, direct aan de Amstel.

Het project maakt onderdeel uit van het totaalproject 'Hart aan de Amstel', dat erop gericht is om een kwaliteitsslag te kunnen slaan in het centrumgebied van Uithoorn. Het beoogde initiatief past niet binnen het thans vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Met het voorliggend bestemmingsplan "Cultuurcluster dorpscentrum" wordt de realisatie van het cultuurcentrum met appartementen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan het Marktplaats 63-71 en de Wilhelminakade 1 in de kern Uithoorn. De locatie is gelegen in het dorpscentrum, direct aan de Amstel.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Gemeente Uithoorn).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

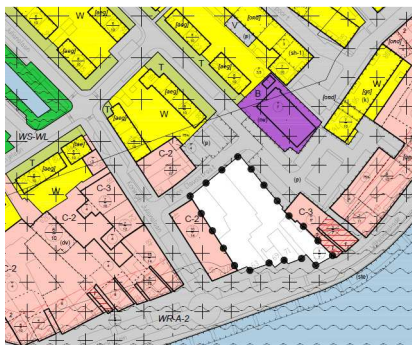
- Bestemmingsplan Dorpscentrum ([NL.IMRO.0451.BPDorpscentrum-VG01](#))
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013.
- Bestemmingsplan Dorpscentrum 1997.
Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 1997.
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 mei 1998.

De ontwikkellocatie is in het bestemmingsplan 'Dorpscentrum' uit 2013 niet opgenomen, omdat de plannen voor de ontwikkeling niet gereed waren voorafgaand aan de vaststelling

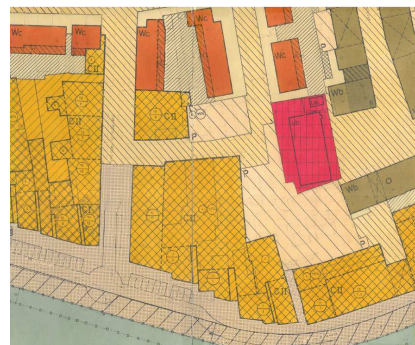
van dat plan. Voor deze locatie geldt nog het bestemmingsplan 'Dorpscentrum 1997'. Op 12 december 2013 is een voorbereidingsbesluit genomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat andere ontwikkelingen plaats gaan vinden die niet in lijn zijn met het 'Masterplan Dorpscentrum 2010-2030'.

Voorts blijkt dat het definitieve ontwerp van het cultuurcluster een stukje buiten het gebied valt, dat gereserveerd was voor deze ontwikkeling. Daardoor moet een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer' uit het bestemmingsplan 'Dorpscentrum (2013)' herzien worden.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden genoemde bestemmingsplannen voor dit plangebied vervangen.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Dorpscentrum.



Afbeelding 3 Uitsnede bestemmingsplan Dorpscentrum 1997.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het 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. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

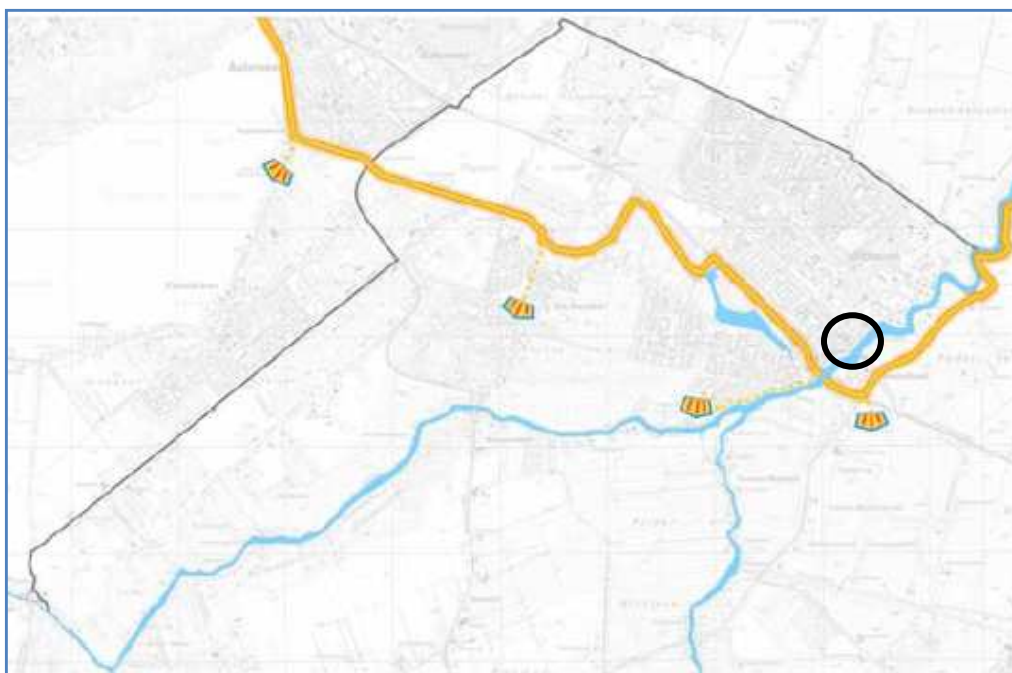
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op het betreffende ontwikkelingsgebied wordt ingegaan.

2.1 Historie en 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. De planlocatie ligt in Uithoorn.

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 4 Stelling van Amsterdam (bron: Structuurvisie)

2.2 Ruimtelijke structuur directe omgeving

Het grondgebied van de gemeente Uithoorn kent een tweedeling in het landschap. Aan de ene kant de droogmakerijen en aan de andere kant het slagenlandschap. Naast de twee landschapstypen is in het landschap van Uithoorn een aantal belangrijke structuurlijnen te herkennen, met elk een eigen achtergrond, opbouw en functie. Deze verschillende kenmerken die te vinden zijn in Uithoorn zijn hieronder opgesomd:

1. Slagenlandschap;
2. Droogmakerijen;
3. De Amstel;
4. De Ringvaart;
5. De Drecht- en Boterdijk;
6. De Vuurlijn met de forten.

Het dorpscentrum, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, is gelegen aan de Amstel. De Amstel is een lijnvormig element en wordt gezien als een belevingslijn. Hierbij kan gedacht worden aan een netwerk van wandel-, fiets- en/of kanoroutes.

Het dorpscentrum is ontstaan bij de historische kern, bestaande uit de Schans, Dorpsstraat, Marktplaats en Wilhelminakade. Naast de woningen lagen hier in deze straten ook de voorzieningen. Aanvankelijk werden woningen met een bescheiden omvang voornamelijk vrijstaand of als twee-onder-één kap gebouwd. In de jaren 20 is aan de oostkant van het dorpscentrum, tussen de Thamerlaan en het Marktplaats, een grote woonwijk gebouwd. Binnen de woonwijk bevinden zich enkele voorzieningen en bedrijven. De woningen hier zijn met name als twee-onder-één kapwoningen en als vrijstaande woningen gebouwd.

Echte hoogbouw komt niet voor in het dorpscentrum. Wel zijn in de Koningin Julianalaan en de Willem-Alexanderpoort meergezinswoningen aanwezig, bestaande uit drie woonlagen. Deze gebouwen grenzen ook tegen het plangebied aan. Daarnaast kent het bestemmingsplan Dorpscentrum een wijzigingsbevoegdheid om langs het Marktplaats en de Wilhelminakade respectievelijk drie en vier bouwlagen toe te staan. Ook binnen de verderop gelegen woonwijk Vinckebuurt zijn aan de zijde van de Amstel vier en vijf bouwlagen toegestaan.

De meeste voorzieningen en bedrijven zijn te vinden in de Dorpsstraat en het Marktplaats. Deze zijn veelal alleen op de begane grond aanwezig, waardoor op veel locaties boven de winkels woningen zijn gerealiseerd. Aan de Amstel liggen ook diverse horecagelegenheden met mooi uitzicht over het water.

Grenzend aan het plangebied is een passantenhaven aanwezig. Deze loopt van het voormalige gemeentehuis (Marktplaats 2) tot het restaurant "Hertog Jan op het Water" (Wilhelminakade 62). Binnen dat gebied zijn meerdere steigers aanwezig. In september 2013 is een bestemmingsplan vastgesteld om de passantenhaven aan te gaan passen. De bestaande steigers worden vervangen. Langs de hele kade komt nu een steiger te liggen. Haaks hierop komen steigers in het water te liggen, zodat boten kunnen aanmeren. Daar waar het Marktplaats overgaat in de Wilhelminakade komt een grotere steiger die geschikt is voor evenementen en mogelijkheden biedt voor een groot terras. Grotere boten kunnen hier ook passagiers afzetten en ophalen. Deze steiger komt recht voor de deur te liggen van het cultuurcentrum.

2.3 Planlocatie

Het plangebied bevindt zich tussen de Koningin Julianalaan, de Prins Clausstraat en het Marktpllein. Het betrof een bestaand bebouwd gebied met enkele woningen en voorzieningen in de plint. Deze gebouwen zijn inmiddels ten behoeve van de beoogde ontwikkeling gesloopt. Aan de westzijde van het gebied bevinden zich woonappartementen. Dit gebouw blijft staan. De gevel, in de richting van het plangebied, betreft een blinde muur.

De voorgevels van de gebouwen aan de Amstel en Wilhelminakade kijken uit over de Amstel. De voorgevel van de beoogde ontwikkeling wordt ook aan deze zijde gesitueerd. Aan de achterzijde bevindt zich ten oosten een parkeerterrein.

De oorspronkelijke bebouwing had een afwisselende hoogte van circa 3 meter hoogte op het achtererfgebied tot 10 meter hoogte voor de hoofdbebouwing. Het terrein is op dit moment braakliggend.



Afbeelding 5 Voorgevels van plangebied oude situatie.

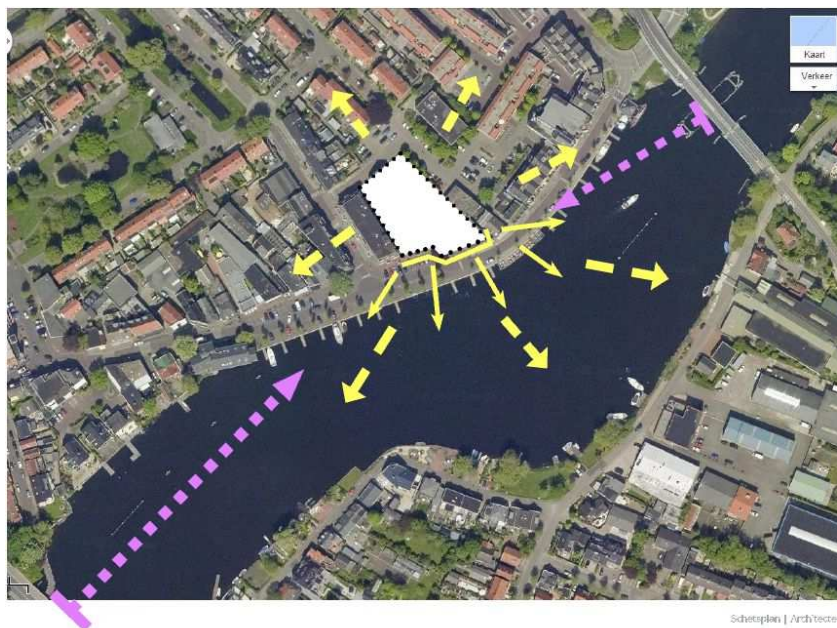
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Met de voorliggende planontwikkeling wordt de realisatie van een cultuurcentrum in Uithoorn beoogd. De ontwikkeling zal gaan bijdragen aan een nieuwe impuls voor Uithoorn. Door de unieke ligging aan de Amstel, biedt deze locatie kansen voor de gemeente om hier een nieuw zwaartepunt te creëren.

De ontwikkeling komt voort uit het Masterplan dorpscentrum 2010-2030 van de gemeente. Hieruit blijkt dat de gemeente zich inzet voor de ontwikkeling van een cultuurcluster aan de Amstel, waarmee de potentie en de ligging kan worden uitgebuit. Het cultuurcluster vormt een eigen gezicht en draagt bij aan de versterking van onder andere de horeca. Hierbij mag het cultuurcluster als een icoon in de bebouwingswand zichtbaar worden, waarbij een hoger volume in het beeld past. Op het gebied van functies kan daarbij gedacht worden aan een bibliotheek, jongerencentra, grand café, kinderopvang, VVV, theater, e.d.

3.1 Het cultuurcentrum

Zoals aangegeven heeft dit bestemmingsplan tot doel om het cultuurcentrum in Uithoorn mogelijk maken. Het cultuurcluster gaat met de positie naar het water toe een belangrijk element vormen. Tussen de brugoversteken over de Amstel zal het gebouw duidelijk herkenbaar worden. Hiermee kan het cultuurcluster het gezicht/hart gaan vormen van het dorpscentrum.



Schetsplan | Architectenburo JMW
Cultuurcluster en wonen, Marktplaats, Uithoorn
Hart aan de Amstel, onderdeel van Van Wijnen projectontwikkeling Wca, BV

Afbeelding 6 Positionering van cultuurcluster in Uithoorn. (bron ontwerp Architectenburo JMW)

De positionering van het hoofdprogramma speelt in op een belangrijk oriënterend element, namelijk de Amstel. Hoewel het hoofdprogramma op één niveau had gepast, is er voor gekozen voor een splitsing tussen de zaal en de bibliotheek met (ondersteunende) horecagelegenheden. Doordat de zaal op de eerste verdieping wordt geplaatst, ontstaat hiervandaan een weids gezicht over de Amstel. Het toevoegen van het woonprogramma zal bijdragen aan de icoonvorming en herkenbaarheid aan de Amstel.

Bouwprogramma

Het programma op de begane grond wordt gevormd door de publieke functies, (ondersteunende) horecagelegenheden en de bibliotheek. Daarnaast worden hier sanitaire faciliteiten voor de jachthaven gerealiseerd. In de kelder is ruimte voor parkeervoorzieningen en bergingen. Door de beperkte geluidsproductie ligt het daarbij voor de hand om de bibliotheek meer aan de achterzijde te oriënteren en de horeca aan de boulevard langs de Amstel.

Op de eerste verdieping wordt ruimte gereserveerd voor een theaterzaal en verschillende oefenruimten. Deze zullen zich aan de Amstelzijde van het gebouw bevinden. Daarnaast wordt hier enige ruimte geboden voor hotelkamers. Aan de achterzijde worden appartementen gerealiseerd. Op de bovengelegen verdiepingen worden vervolgens ook nog appartementen gerealiseerd. In totaal worden circa 30 appartementen gerealiseerd.



Afbeelding 7 Impressie voorgevel van cultuurcluster. (bron ontwerp Architectenburo JMW)



Afbeelding 8 Impressie achterzijde van cultuurcluster. (bron ontwerp Architectenburo JMW)

Onderzoek haalbaarheid

Alvorens het bestemmingsplan, dat de ontwikkeling van het cultuurcluster mogelijk maakt, in procedure te brengen, is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling¹. Bij de aanvang van dit onderzoek zijn onder meer de volgende functies voor het Cultuurcluster Uithoorn naar voren gebracht: de bibliotheek voor educatie en cultuur, ruimte voor wijkcentrum, een kunstencentrum voor muziek, dans en toneel, een grand café, een kleine theater- en filmzaal, de VVV en expositieruimtes. Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Cultuurcluster is dat het zal worden geëxploiteerd door een private partij. De precieze functies en de omvang van het plan worden mede daardoor bepaald. De opgave is dus geweest om een kwalitatief plan te ontwikkelen dat enerzijds kan beantwoorden aan de ambitie en de behoeften van de Uithoornse samenleving en dat anderzijds organisatorisch en financieel zo is uitgebalanceerd dat een duurzame exploitatie is gewaarborgd.

De bibliotheek Uithoorn is vanaf het eerste begin beschouwd als kernpartner in het Cultuurcluster. Om voldoende zekerheid te krijgen over de mogelijkheden om een toekomstbestendige bibliotheek in het Cultuurcluster te ontwikkelen zijn een aantal werkbijeenkomsten gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onder meer de volgende vragen aan de orde geweest:

- Wat zijn de visie, missie en ambitie van de bibliotheek binnen het Cultuurcluster Uithoorn?
- Wat kan de bibliotheek in het Cultuurcluster betekenen? Meer dan nu!
- Wat verwacht de bibliotheek van de partners in het Cultuurcluster?
- Met welke uitgangspunten en randvoorwaarden dient rekening gehouden te worden?
- Wat betekent dit alles voor de toekomstige organisatie, de huisvesting, de begroting en het ontwikkelingstraject?

Hierna worden, na een inleidende beschouwing, de resultaten van dit alles op hoofdlijnen samengevat.

De bibliotheek Uithoorn is in 2008 gefuseerd met de bibliotheken van Amstelveen en Aalsmeer. In 2010 werden in Aalsmeer en Amstelveen bezuinigingen aangekondigd. Ten gevolge daarvan zijn, op basis van een nieuwe visie van de Bibliotheek Amstelland, drie bibliotheken gesloten en drie bibliotheken volledig vernieuwd. Anno 2013 heeft de Bibliotheek Amstelland drie uitstekend functionerende toekomstbestendige bibliotheken en is Uithoorn de enige bibliotheek waar die slag nog moet worden gemaakt. De ontwikkeling van het Cultuurhuis biedt een uitgelezen kans om deze slag ook in Uithoorn te maken, waarbij de bezuinigstaakstelling voor Uithoorn integraal kan worden meegenomen.

De Bibliotheek Amstelland ziet goede kansen om in het Cultuurcluster een toekomstgerichte bibliotheek te realiseren. Centrale thema's voor de bibliotheek zijn:

- Hedendaagse bibliotheek in een aantrekkelijke setting (cultureel-maatschappelijk samenwerkingsverbanden, locatie en accommodatie);
- Het Cultuurcluster wordt het bruisend ontmoetingscentrum voor alle inwoners van Uithoorn. Op alle tijden van de dag is het aantrekkelijk voor een deel van de inwoners, zoals:

¹ *Inhoudelijk concept Cultuurcluster Uithoorn, versie 1.1.- 21 januari 2014, 4Advies*

- o kinderen na school;
- o kinderen tijdens school bij samenwerkingsprojecten met diverse onderwijsinstellingen;
- o levensgenietende ouderen in de rustige ochtend met de krant en koffie;
- o actievelingen in de avond met een potje bier na les of yoga;
- o cultuurgenieters bij een goed jazzconcert na een week hard werken;
- o ZZP-ers voor diverse soorten werkplekken met koffie en wifi en gelegenheden voor ontmoeten en vergaderen en voor het raadplegen van de speciale bibliotheekcollectie (management & marketing).
- Openingstijden zo ruim als mogelijk waarbij, om de openingstijden te verruimen, ook de mogelijkheden onderzocht worden voor de inzet van vrijwilligers en openstelling zonder personeel, zo mogelijk met achtervang door partners in het Cultuurcluster;
 - o De samenwerkingsmogelijkheden dienen zo snel als mogelijk en in nauwe samenwerking met de (nu nog onbekende) partners in het Cultuurcluster ontwikkeld te worden.

Wat kan de bibliotheek voor het Cultuurcluster betekenen?

- Meer dan 100.000 bezoeken per jaar;
- Ter beschikking stellen van faciliteiten voor maatschappelijke doeleinden;
- Samenwerking met Grand Café m.b.t. lees- en internetcafé en werk- en studieplekken.

Wat verwacht de bibliotheek van de partners in het Cultuurcluster?

- De partners in het Cultuurcentrum zijn professioneel en betrouwbaar;
- Samenwerking gericht op meerwaarde creëren voor alle inwoners;
- Een heldere organisatie van de gezamenlijkheid, die primair gericht moet zijn op het samen met inwoners en andere organisaties ontwikkelen van nieuwe kansen voor de inwoners van Uithoorn. Vanzelfsprekend dienen ook huishoudelijke zaken goed en efficiënt te worden geregeld.
- Horecaprijzen voor een basisassortiment die passen bij de portemonnee van de bibliotheekleden en -bezoekers. Eventueel middels een kortingsstelsel.

Met welke uitgangspunten en randvoorwaarden dient rekening gehouden te worden?

- Naast de horeca dient ook de bibliotheek een duidelijk eigen gezicht te hebben aan het Marktplaatsplein;
- In verband met een efficiënte bedrijfsvoering dient de bibliotheek op één niveau (verdieping) gerealiseerd te worden;
- Een ongestoorde bedrijfsvoering van de bibliotheek dient onder alle omstandigheden gewaarborgd te zijn.

Wat betekent dit alles voor de toekomstige organisatie, de huisvesting, de begroting en het ontwikkelingstraject?

- De bibliotheek blijft een autonome organisatie binnen het Cultuurcluster;
- De mogelijkheden voor het inzetten van vrijwilligers zullen worden onderzocht;
- Met de partners zullen heldere afspraken worden gemaakt over inhoudelijke samenwerking en organisatie;
- De bibliotheek beschouwt de gemeentelijke bezuinigingen voor de nieuwbouwsituatie als taakstellend. Invulling van de bezuinigingstaakstelling zal worden gevonden in het huisvestingsbudget (ca. 60%) en in de exploitatie (ca. 40%).

Interessepeiling overige potentiële gebruikers

De overige mogelijke toekomstige gebruikers van het cultuurcluster zijn in dialoog met vertegenwoordigers uit het Uithoornse maatschappelijke en culturele leven en met de gemeente in kaart gebracht. Er is een vragenlijst verzonden naar 30 culturele aanbieders en ca. 10 docenten van de (voormalige) Hint. Er zijn 25 reacties ontvangen.

Reacties op interessepeiling

De respondenten hebben aangegeven welke activiteiten zij willen organiseren in het Cultuurgebouw. Ook hebben zij informatie verstrekt over de aard van de activiteiten, het aantal deelnemers (de groepsgrootte), de frequentie (wekelijks, jaarlijks of exposities) en het beschikbare budget. Op basis van deze gegevens kan worden geconstateerd dat er vraag is naar de volgende ruimten:

- Vlakke vloerzaal
- Lesruimte voor muziek
- Expositieruimte
- Ateliers
- Eventueel omroepstudio.

3.2 Parkeren en verkeer

In het bouwprogramma wordt uitgegaan van een parkeerkelder met voldoende parkeerplaatsen voor de woningen die met dit plan worden gerealiseerd. Deze parkeerkelder vangt hiermee een groot gedeelte van de parkeerbehoefte op. Een gedeelte van het parkeren, met name bedoeld voor bezoekers, zal op maaiveld moeten worden opgelost. Voor de bezoekers van de cultuurcluster zal eveneens een parkeeroplossing gerealiseerd moeten worden. De parkeervraag kan door middel van dubbelgebruik van bestaande parkeerplaatsen worden opgelost en door nog te realiseren parkeergelegenheid in het centrumgebied.

Verkeersaantrekkende werking

Door het CROW (publicatie 317) zijn kengetallen opgesteld voor de verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer, van en naar woon- en werkgebieden en voorzieningen. Onder verkeersgeneratie wordt verstaan het aantal personenauto's en vrachtvoertuigen dat gedurende een gekozen tijdsperiode een gebied in- en uitrijdt. De verkeersaantrekkende werking gaat uit van het aantal motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Hiermee wordt inzicht verkregen in de toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Naar huidige inzicht kan worden gesteld dat het bestaande verkeer, inclusief het verkeer dat gegenereerd gaat worden door het cultuurcluster, via het bestaande wegennet kan worden afgewikkeld. De parkeervraag kan door middel van dubbelgebruik van bestaande parkeerplaatsen worden opgelost binnen het centrumgebied.

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.

Voor het plangebied geldt geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de ontwikkeling van het cultuurcentrum met woningen mogelijk.

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. Zij zijn 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.

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

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 ontwikkellocatie van het cultuurcentrum aan de Marktplaats maakt geen onderdeel uit van de voorgenoemde uitvoeringsprogramma's.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) 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 op een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het hele plangebied valt binnen de zone Bestaand Bebouwd Gebied, zie afbeelding 12. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid aangezien de verordening weinig beperkende eisen stelt. Binnen dit gebied is uitbreiding van het aantal woningen mogelijk.



Afbeelding 9 Uitsnede kaart Ruimtelijke Verordening Noord-Holland.

Het plangebied grenst aan de Amstel. De Amstel wordt op de kaart aangegeven als 'landelijk gebied'. Dit gebied moet haar groene karakter behouden. De Amstel kan binnen deze bestemming gezien worden als de verbinding tussen de diverse stukken landelijk gebied binnen Uithoorn. Over de gronden die hier tegenaan grenzen worden geen regels gesteld.

Daarnaast valt de Amstel binnen de bestemming 'Stelling van Amsterdam'. De Stelling van Amsterdam valt onder de Nationale Landschappen en werelderfgoederen. Voor deze gebieden dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten. Over gronden die hier tegenaan grenzen worden geen regels gesteld.

4.3 Regionaal beleid

Detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (2011)

De Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft de ambitie om een dynamische en fijnmazige detailhandelsstructuur in de Stadsregio te realiseren. De gemeente Uithoorn maakt onderdeel uit van de SRA. Om deze ambitie te realiseren wordt ingezet op een aantal speerpunten:

- Terughoudendheid in het toevoegen van nieuwe meters;
- Meer ruimte voor kwaliteit;
- Maatwerk op de perifere locaties;
- Pro-actief acquisitiebeleid.

Het dorpscentrum van Uithoorn wordt getypeerd als kleinschalig hoofdwinkelcentrum. Regionale afstemming vindt plaats via de Regionale Commissie Winkelplanning (RCW). Met dit plan wordt een cultuurcentrum met bovengelegene woningen ontwikkeld in het dorpscentrum van Uithoorn. Nieuwe detailhandel maakt geen onderdeel uit van dit plan. Omdat sprake is van een publiektrekkende functie kan de detailhandel in de omgeving wel meeliften met deze ontwikkeling.

Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie voor de regio Amsterdam uit 2004, werken 16 gemeenten samen aan de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen. De visie is opgesteld voor een periode van 10 jaar ingaand vanaf 2005. In de regio Amsterdam speelt het wonen een belangrijk rol voor de identiteit van de regio. In eerste instantie zijn drie centrale ambities opgesteld voor de regio, te weten:

- Een gezonde en gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- Het bieden van een goed en sociaal klimaat voor de inwoners;
- Zorgen voor een duurzame leefomgeving.

Vervolgens zijn deze centrale ambities vertaald in ambities en opgaven voor het wonen in de regio. De volgende ambities zijn geformuleerd voor de regio:

- Kwantiteit: de bouwopgave. Centraal staat het bouwen van voldoende woningen;
- Kwaliteit: identiteit van de regio en deelgebieden. Het aansluiten van vraag en aanbod op elkaar;
- Vergroot de beschikbaarheid van de woningvoorraad;
- Vergrijzing/vergroening in beeld brengen op lokaal niveau;
- Creëer een open woningmarkt;
- Bovenregionale afstemming.

Deze ambities zijn vervolgens vertaald in opgaven voor de regio en daarnaast is bepaald door wie en wanneer de opgaven worden uitgevoerd. Met het doel om de woorden ook om te zetten in daden. Voor Uthoorn bedraagt in de periode 2011-2014 de bruto woningbouwcapaciteit 1.088 woningen. Voor de periode 2015-2019 wordt uitgegaan van 528 woningen. Dit project draagt bij met het halen van de verstedelijkingsafspraken.

Regionaal verkeer- en vervoersplan

Voor het regionaal verkeer- en vervoersplan, in werking getreden in 2005 en geldend voor een periode van 10 jaar, gelden dezelfde centrale ambities als voor de eerder beschreven regionale woonvisie.

De mobiliteitsgroei die de ambities met zich meebrengen worden daarbij geaccepteerd, maar dat houdt wel in dat op het gebied van mobiliteit moet worden meegegroeid om de leefbaarheid in de regio niet aan te tasten. In de visie wordt gesteld dat als de mobiliteit niet toereikend is de regio ten onder zal gaan aan het eigen succes. Voor de komende periode zijn vijf strategieën opgesteld. Vier richten zich op de hoofdlijnen van het beleid, terwijl de vijfde de eerste vier ondersteunt.

- Samenhangend netwerk: regionale netwerken definiëren en afstemmen op elkaar voor de verschillende vormen van verkeer;
- Gebiedsgerichte aanpak: oplossing zoeken op een lager schaalniveau om beter aansluiting bij de omgeving te realiseren;
- Prijsbeleid: door middel van prijsprikkels het reisgedrag beïnvloeden om het verkeer- en vervoersnetwerk optimaal te benutten;
- Duidelijke keuze voor leefbaarheid en veiligheid: bereikbaarheid is een van de hoofddoelen, maar niet ten koste van alles;
- Slagvaardige samenwerking en financiering.

De verwachting is dat een consequente inzet van het opgestelde beleid, ontwikkelingen in goede banen gaat leiden, waardoor de centrale ambities ook daadwerkelijk vorm kunnen krijgen.

OV-visie 2010-2030 Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam werkt aan de verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De OV-visie 'Regionaal OV als impuls voor de Metropoolregio Amsterdam' onderbouwt deze ambities. De Noordvleugel van de Randstad groeit uit tot metropoolregio die concurreert met andere Europese metropolen. Dat vraagt ruimtelijke en economische kwaliteiten. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen veranderen de verplaatsingspatronen van mensen. Op verschillende verbindingen van, naar en binnen de Metropoolregio Amsterdam ontstaan zwaardere stromen, waardoor wegen en openbaar vervoer soms structureel overbelast raken. Om de Metropoolregio Amsterdam duurzaam te laten functioneren is een robuust en flexibel verkeer en vervoer van levensbelang. Het regionaal openbaar vervoer speelt daarbij de hoofdrol. Samen met regionale partners en het Rijk gaat de stadsregio Amsterdam het regionaal openbaar vervoer de komende twee decennia verbeteren en uitbreiden. Het resultaat is betrouwbaar, samenhangend en snel openbaar vervoer, dat voor reizigers uit de regio, de rest van Nederland en het buitenland transparant en goed toegankelijk is. De roep om kortere reistijden, hogere kwaliteit en meer capaciteit gecombineerd met de ruimtelijk economische ambities vergen een kwaliteitsimpuls voor het hele regionaal openbaar vervoer. De opgaven voor het verbeteren en uitbreiden van het regionale openbaar vervoer liggen dan ook verspreid over het hele netwerk en de hele Metropoolregio. Per gebied is aan de hand van de ruimtelijke structuur en vervoersstromen afgewogen welke oplossingen het best werkt. Op veel plaatsen zijn dan verbeteringen voor trein, metro, tram en bus. Gezien de samenhang tussen de netwerken en de ambities voor één metropolitaan OV-net presteert de stadsregio één pakket noodzakelijke projecten.

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.

Het plangebied valt onder het gebied 'Oud Uithoorn'. Hiermee wordt bedoeld de wijk Thamerdal, het winkelcentrum, het oude Dijkdorp en de Vinckebuurt. Meer specifiek valt

het gebied binnen het gebied het oude Dijkdorp. In dit gebied komen de twee gezichten van de gemeente Uithoorn samen. In het oude dorp herken en voel je het kleinschalige dorpse van weleer, terwijl het dorpshart een palet aan bouwstijlen laat zien. Oud Uithoorn heeft de kans om de gezichten van Uithoorn als identiteit voelbaar te maken en om balans aan te brengen tussen oud en nieuw. Samenhang tussen de twee gezichten van Uithoorn. De opgave voor het dorpscentrum is: *“samenhang en het historische karakter versterken met nieuwe karakteristieke bebouwing. Ontwikkelingen richting een bruisend dorpscentrum door toevoeging van horeca en non-food detailhandel. De toekomst van de winkelvoorzieningen wordt bepaald aan de hand van op te stellen economische visie. De bereikbaarheid dient te worden verbeterd, waarbij ook een autoluw dorpscentrum ontstaat. Er zijn kansen voor groei van de vaarrecreatie en toerisme”*.

Herstructurering en inbreiden kan plaatsvinden, zolang de identiteit van de gezichten wordt versterkt. Op de visiekaart is de ontwikkellocatie aangewezen voor het versterken van het dorpscentrum en het Amstelfront.

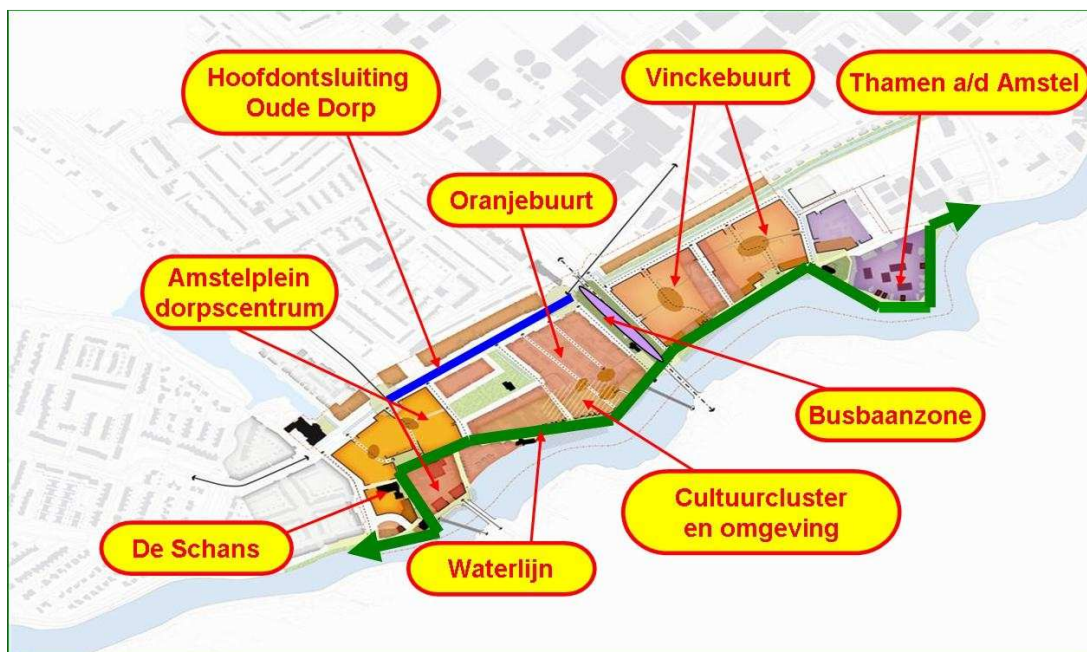
Met de beoogde herontwikkeling aan het Marktplaatsplein in Uithoorn, wordt een cultuurcentrum gerealiseerd met woningen op de verdieping. De functies die in het gebouw worden gevestigd, namelijk een theater, oefenruimtes, bioscoopzaal, bibliotheek en een grand café zullen bijdragen aan een nieuwe impuls voor Uithoorn. De ontwikkeling aan de Amstel moet de kade een nieuwe recreatieve aantrekkingskracht geven, waarbij de Amstel een langrijke rol speelt in de dynamiek van het gebied. Het cultuurcluster gaat met zijn positie naar het water toe een belangrijk front vormen. Tussen de brugoversteken over de Amstel zal het gebouw een duidelijk herkenbaar gezicht/hart vormen. Bij het karakteristieke ontwerp wordt ingespeeld op het historische karakter van de directe omgeving. Zo past de ontwikkeling in de opgave die voor het dorpscentrum is vastgelegd in de Structuurvisie.

Masterplan dorpscentrum 2010-2030, Uithoorn aan de Amstel

Het masterplan dorpscentrum 2010 – 2030 is op 11 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebied van het masterplan Dorpscentrum omvat grofweg het gebied tussen de Thamerkerk en Meerwijk, de Thamerlaan/Thamerweg en de Amstel. Het masterplan geeft de visie op het dorpscentrum voor de periode van 2010 tot 2030 weer en biedt hierbij de kaders voor initiatieven van zowel overheid als particulieren voor de gewenste ontwikkelingen in de toekomst. Bij concrete ontwikkelingen, zoals met dit plan wordt beoogd, wordt bekeken of de ontwikkeling passend is binnen de visie van het masterplan.

In het bestemmingsplan ‘Dorpscentrum’ is het algemene uitgangspunt uit het masterplan meegenomen om zo meer ruimte te bieden aan winkels, woningen, watersport- en horecabedrijven en zakelijk dienstverlening. In lijn met het algemene uitgangspunt uit het masterplan is er binnen de bestemmingen meer flexibiliteit geboden ten aanzien van de centrumfuncties horeca, detailhandel en dienstverlening. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om de panden aan het Marktplaatsplein en de Wilhelminakade te verhogen. Op die manier wordt meer ruimte geboden aan de ondernemers.

Binnen het masterplan dorpscentrum zijn negen deelprojecten te onderscheiden welke op korte dan wel lange termijn ontwikkeld zullen worden. Op afbeelding 13 wordt een overzicht gegeven van de verschillende projecten. Dit bestemmingsplan werkt één van de negen genoemde projecten verder uit.



Afbeelding 10 Deelprojecten Masterplan dorpscentrum

Cultuurcluster

In het masterplan wordt ingezet op een cultuurcluster aan de Amstel (Marktplein). Het cultuurcluster is een belangrijke trekker in het zogeheten haltermodel van de ontwikkelingen met aan de ene zijde het Amstelplein e.o. en aan de andere zijde de Wilhelminakade. Voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het cultuurcluster zijn vooral ook particuliere initiatieven van belang. De cluster kan mogelijk de volgende functies bevatten: de bibliotheek voor educatie en cultuur, ruimte voor wijkcentrum, een kunstencentrum voor muziek, dans en toneel, een grand café, kleine theater- en filmzaal, de VVV en expositieruimtes.

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het cultuurcluster uitgewerkt. Behalve voor woningbouw, is deze locatie tevens bedoeld als cultuurcentrum. Binnen het centrum wordt onder andere een grand café, theater- en filmzaal, oefenruimtes en een bibliotheek voor educatie en cultuur gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen het beleid en het masterplan dat voor het dorpscentrum is opgesteld.

Cultuurkader en Cultuurpeilers Uithoorn 2012-2015

Cultuur is in Uithoorn een belangrijk thema. Naast de waarde op zich, dient cultuur meerdere doelen zoals educatie, ontplooiing, ontspanning en participatie. Cultuur draagt bij aan de levendigheid van Uithoorn, aan sociale samenhang, economische aantrekkelijkheid en het imago van Uithoorn als een prettige woongemeente. Er zijn volop kansen om cultuur een stevigere plek in de gemeenschap te geven: door te zorgen voor meer ontmoeting, door activiteiten te verbinden en door zwakkere schakels te versterken. Hier ligt een taak voor de gemeente, voor de culturele instellingen, het bedrijfsleven en belangstellenden.

Aangezien het begrip cultuur een grote reikwijdte heeft, wordt in de nota het begrip als volgt omschreven: *het begrip "cultuur" omvat kunstuitingen en kunst en wetenschap voor alles wat mensen maken en doen inclusief literatuur, architectuur, theater e.d., oftewel alles behalve de "ongerepte" natuur.*

Als basis van het cultuurbeleidskader zijn de onderstaande uitgangspunten benoemd.

1. De gemeente vervult een *regierol* door kaders te stellen, te stimuleren en voorwaarden te scheppen. Zo wil Uithoorn met het cultuur beleid de ontmoetingsfunctie van het dorpscentrum versterken.
2. Het genieten, ontspannen, en leren van cultuur is een waarde op zich. De gemeente kiest voor “breedtecultuur” Hierdoor kunnen inwoners laagdrempelig kennis maken met cultuur.
3. De brede kennismaking met cultuur begint al op school. *Cultuureducatie* is onderdeel van het onderwijsbeleid. Cultuureducatie richt zich op de *jeugd*, het overige cultuurbeleid richt zich op alle leeftijden.
4. Daarnaast is de sociale functie van cultuur (anderen ontmoeten) belangrijk voor het samenleven (het wij-gevoel) in de gemeente. Cultuur als vrijetijdsbesteding brengt mensen bij elkaar. De gemeente zoekt voor het realiseren van de door haar gewenste maatschappelijke effecten aansluiting bij het particulier initiatief (*de marktwerking*).
5. Cultuurhistorie, archeologie en architectuur in Uithoorn zijn culturele waarden² die behouden, versterkt en zichtbaar gemaakt worden om de ontmoetingsfunctie in Uithoorn te versterken. Cultuur levert ook een belangrijke bijdrage aan het realiseren van andere gemeentelijke beleidsdoelen zoals het onderwijsbeleid, Citymarketing en Masterplan Oude Dorpscentrum.

Het Kader Cultuur Uithoorn 2012-2015 laat zien wat we de komende jaren binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten gaan doen om de beoogde maatschappelijke effecten te bereiken. Het is uitgewerkt in 2 pijlers:

1. “Cultuur voor iedereen”.
2. “Cultuur zie je overal”.

Bij pijler 1 “Cultuur voor iedereen” komen de functies en instrumenten zoals de bibliotheekvoorziening, cultuureducatie en het kunstencentrum aan bod. Voor wat betreft de bibliotheekvoorziening wordt specifiek aangegeven dat de huidige locatie van de bibliotheek niet meer geschikt is en een verhuizing wenselijk is. Het cultuurcluster als multifunctionele culturele voorziening, wordt gezien als de ideale plaats voor herhuisvesting van de bibliotheek. Pijler 2 “Cultuur zie je overal” behandelt onderwerpen als erfgoed en evenementen. Onder deze pijler wordt verwezen naar de Structuurvisie waarin wordt genoemd dat een belangrijke opgave bij het dorpscentrum is om de samenhang en het historisch karakter van het dorpscentrum te versterken met nieuwe karakteristieke bebouwing. Daarbij wordt voorgesteld om bij ruimtelijke planontwikkelingen aandacht te besteden aan de cultuurhistorie en architectuur. De plannen worden vervolgens voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van het cultuurcluster beoogd. In het programma is ruimte opgenomen om de verhuizing van de bibliotheek te kunnen faciliteren. Met dit plan wordt een karakteristiek gebouw gerealiseerd. Daarnaast hebben de aangrenzende panden aan de Wilhelminakade en het Marktplaats in het bestemmingsplan Dorpscentrum een wijzigingsbevoegdheid gekregen waarmee de bouwhoogte kan worden verhoogd. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld, zodat de karakteristiek van de bebouwing blijft bestaan.

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.

In het kort luidt de visie van de gemeente als volgt: *“met een sterke en vitale Economie is Uithoorn in 2020 een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te bezoeken”*. Om dit te bereiken wordt er op zes speerpunten ingezet. Een speerpunt die met dit plan enig raakvlak heeft is het *“inspelen op kansen voor recreatie en toerisme”*. Kansen ontstaan na verbetering van de bereikbaarheid en realisering van extra winkelaanbod dat het Oude Dorp en het Amstelplein verbindt. Daarnaast wilt de gemeente overgaan tot herinrichting van het Amstelfront. Hiervoor is het Masterplan Dorpscentrum en het beeldkwaliteitplan opgesteld om de lijnen van de herinrichting uit te zetten. Het doel is om tot een forse verbetering van de beeldkwaliteit te komen en een integrale herinrichting van de openbare ruimte.

De realisatie van het cultuurcentrum maakt onderdeel uit van het masterplan voor de revitalisering van het dorpscentrum. Met het beoogde ontwerp wordt duidelijk een verandering in het Amstelfront teweeg gebracht. Daarnaast worden met de functies in het cultuurcentrum ingespeeld op de verbetering van recreatie en toerisme. Dit past binnen het beleid van de gemeente.

Welstandsnota

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota vervangt de versie uit 2004. De nota is geactualiseerd om beter aan te sluiten aan de praktijk, aan de gewijzigde ruimtelijk en/of erfgoed- en cultuurhistorisch beleid van Uithoorn en aan gewijzigde wetgeving zoals de invoering van Wabo en Bor. De gemeenteraad heeft in 2012 hiervoor een kaderstellend voorstel tot een inhoudelijke beleidswijziging en herziening van het welstandsbeleid aangenomen.

In dit kaderstellende voorstel heeft de raad ingestemd met het uitwerken van gebiedsgericht welstandsbeleid en criteria. Dit is in de welstandsnota vertaald door het opnemen van 8 gebieden waar nog welstandsregels gelden. Het overige gebied is welstandsvrij, met een excessenregeling. De acht gebieden waar nog welstandsregels voor gelden zijn: het dorpscentrum Uithoorn, de Stelling van Amsterdam, de linten, de ontsluitingswegen, de Iepenlaan, het dorpscentrum De Kwakel, het Veenweidegebied en Ruilverkaveling en Thamerdal. De overige gebieden zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

Het plangebied voor het cultuurcluster ligt in het dorpscentrum van Uithoorn. Hiervoor geldt een bijzonder welstandsniveau. Als algemene gebiedsgerichte criteria wordt gekeken naar de ligging, massa, architectonische uitwerking, de detaillering en materialen en de kleurstelling.

Gebiedsgerichte criteria

De bebouwing in het centrumgebied is niet homogeen van aard. Ruimtelijk gezien wordt het gebied gevormd door een lint van openbare ruimten. Architectonisch gezien is het gebied onder te verdelen in 5 deelgebieden met hun eigen architectonische karakteristieken. De planlocatie ligt op de grens van het deelgebied 'de bebouwing aan de Dorpsstraat, Amstelstraat en Marktpllein' en het deelgebied 'de bebouwing aan de Wilhelminakade'.

In de welstandsnota is het versterken van de ruimtelijke continuïteit en een samenhangende beeldkwaliteit in het centrumlint als uitgangspunt genomen. De criteria zijn erop gericht om de aaneenschakeling van individuele bebouwing te versterken en gelijktijdig meer continuïteit aan te brengen en het gebied te versterken door een grotere visuele samenhang. De ontwikkeling van het cultuurcluster zal ook qua welstand een bijzondere positie innemen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

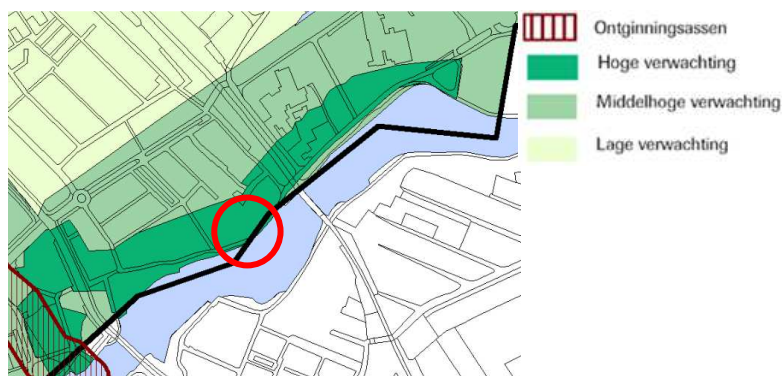
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water. Tot slot wordt gekeken naar de ladder van duurzame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

5.2 Archeologie

In 2010 heeft de gemeente het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft de 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 voorwaarde voor behoud. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarde verschillen. Wanneer er niet aan de voorwaarde wordt voldaan dan zijn de vervolgstappen daarna beschreven.

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingwaarde.



Afbeelding 11 Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

Ontginningsassen/ hoge verwachting

Het gebied met de ontginningsassen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierbij is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring

een oppervlak van minder dan 50 m² en langs de ontginningsassen minder dan 100 m², hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Het plangebied is groter dan 50 m², waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Voor wat betreft archeologie kan onderzoek pas plaatsvinden nadat de bestaande bebouwing reeds is gesloopt. Het is daardoor niet mogelijk om reeds in dit bestemmingsplan de gevolgen ten aanzien van archeologie inzichtelijk te hebben. Op de verbeelding en in de regels is derhalve de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat bodemroerende activiteiten pas zijn toegestaan na het verrichten van onderzoek. Het aspect archeologie wordt hiermee voldoende beschermd en staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet verder in de weg.

Conclusie

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Met deze bestemming worden gronden beschermd op het gebied van archeologie. Bodemroerende activiteiten mogen pas plaatsvinden na onderzoek. Archeologie wordt op deze wijze voldoende beschermd en staat daarmee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

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. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een gemengd gebied. De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Met dit bestemmingsplan worden verschillende functies mogelijk gemaakt van culturele en maatschappelijke aard. Daarnaast worden op de verdiepingen woningen gerealiseerd.

Deze functies gaan goed samen met andere functies binnen het centrumgebied. In de directe omgeving bevinden zich over het algemeen slechts functies en bedrijven die in de eerste milieucategorie behoren. Dergelijke categorieën (maximaal categorie 2) zijn acceptabel binnen een woon- en centrumgebied.

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.

Verkennd bodemonderzoek

In 2009 is door Witteveen+Bos een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek voldoet aan de NEN-5740, maar is inmiddels 5 jaar oud. Het rapport is nog wel bruikbaar, maar zal wellicht binnenkort moeten worden geactualiseerd. De gronden ter plaatse van Marktplaats 67 maakten geen onderdeel uit van de onderzoekslocatie. Voor deze gronden zal een verkennd bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Onderzoek

Bodemkwaliteitskaart

Op basis van Nota Bodembeheer Amstelland en Meerlanden (31 januari 2013) valt de betreffende locatie in de zone 'industrie'. De bodem toepassingseis van de locatie is ingedeeld in kwaliteitsklasse 'wonen'. Op deze locatie kan woningbouw gewoon plaatsvinden. De bodem in dit gebied is zeer heterogeen verontreinigd. Een bodemonderzoek moet na sloop en voor plaatsvinden van de bouw uitgevoerd worden. Woningbouw zal gewoon plaats kunnen vinden. Afhankelijk of er een verontreiniging wordt gevonden, moeten hiervoor maatregelen genomen worden.

Conclusie

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is de grond geschikt voor de beoogde functie. Na sloop van de gebouwen, maar voorafgaand aan de bouw zal nog een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

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 ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

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

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:

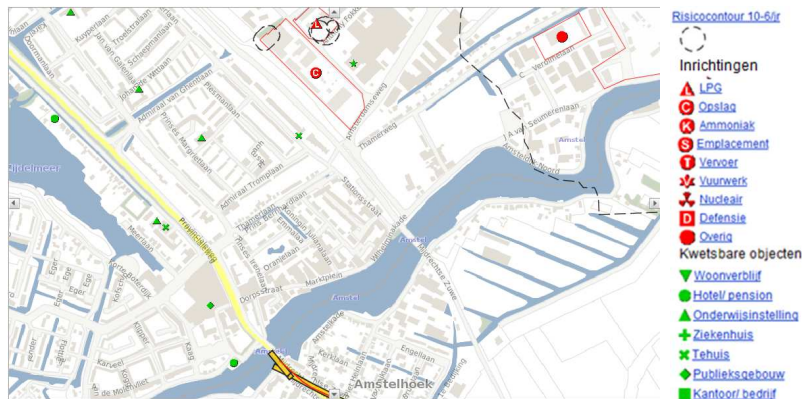
- ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico;
- verantwoording van het groepsrisico; en
- een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie van risicobronnen

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

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. Op het bedrijventerrein, dat in de nabijheid van het dorpscentrum is gelegen, zijn een drietal inrichtingen die onder Bevi vallen en die een mate van risico met zich meebrengen. Deze leggen echter geen beperkingen op voor wat betreft het Plaatsgebonden Risico PR⁻⁶.



Afbeelding 12 Uitsnede risicokaart Noord-Holland

Groepsrisico

Buiten het plangebied ligt in het bedrijf Resinall Rutgers Resins B.V. De handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico geeft aan dat bij ruimtelijke plannen uit praktische overwegingen een kleinere afstand vastgesteld mag worden zoals de PR⁸-contour. De gemeente hanteert de PR⁸-contour waarbinnen de toename van het groepsrisico verantwoordt wordt. De ontwikkeling die in het dorpscentrum ligt, valt buiten de PR⁸-contour van Amsteldijk Beheer BV. Daarnaast blijft het dorpscentrum buiten het verantwoordingsgebied van het groepsrisico.

Transport over de weg

Op een afstand van circa 280 meter van het plangebied is een ontsluitingsweg aanwezig, namelijk de N196. Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat hier vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. De PR⁶-risicocontour ligt op 0 meter afstand van de weg en is daarmee niet van invloed op deze ontwikkeling. De kortste afstand tot de N201 bedraagt 750 meter. Deze weg is ook niet van invloed op het plan.

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.

Transport per Buisleidingen

Uit de risicokaart kunnen we opmaken dat op ongeveer 2.100 meter buiten het plangebied een hoge druk aardgasleiding (W-529-02-KR-003) van de gasunie aanwezig is. Gelet op het invloedsgebied (70 meter) is een groepsrisico berekening niet van toepassing voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze leiding heeft verder geen beperkingen of invloed op het plangebied.

Conclusie

Lettende op het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid de ontwikkeling van het cultuurcluster niet in de weg staat.

5.6 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden.

Binnen het plangebied zijn geen leidingen en geen belemmeringstroken van leidingen aanwezig, waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

5.7 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. In de Ffw zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffw 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 Ffw 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 Ffw 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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt nabij het centrum van Uithoorn en daarmee binnen het bebouwd gebied. Het plangebied vormt dan ook geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gebiedsbescherming komt derhalve niet verder meer aan de orde.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming is geen nader onderzoek noodzakelijk vanwege locatie specifieke eigenschappen. De gebouwen binnen het plangebied zijn reeds gesloopt. Daarnaast is over het gehele terrein sprake van verharding, waardoor geen sprake is van opgaand groen.

Gelet op het feit dat sprake is van volledige verharding van de grond, de gebouwen reeds zijn gesloopt en geen sprake is van opgaand groen, zal er geen sprake zijn van verstoring van eventueel beschermde flora en fauna.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is nader onderzoek naar flora en fauna in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De gronden zijn volledig verhard en de gebouwen zijn reeds gesloopt. Daarnaast is er geen sprake van opgaand groen.

Het is wel van belang dat bij werkzaamheden het besef bestaat dat er een 'zorgplicht' is voor planten en dieren. Dit betekent concreet dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van planten en dieren en dat schade zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

5.8 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. Binnen het stedelijk gebied wordt uitgegaan van een zone van:

1. 200 meter, in geval sprake is van één of twee rijstroken;
2. 350 meter, in geval sprake is van drie of meer rijstroken.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48 dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). 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

Onlangs is een verkeersbesluit genomen, waarmee enkele wegen worden aangemerkt als 30 km/h-wegen. Door dit besluit zijn in de omgeving van het plangebied geen wegen meer aanwezig, binnen een straal van 200 meter, niet zijn aangemerkt als 30 km/uur-wegen. Hierdoor is het niet noodzakelijk om in het kader van de wet een geluidsonderzoek uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch gekeken naar de geluidsbelasting van het verkeer op de gevel.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van een busbaan. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, een spoorweg of een industrieterrein.

De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is volledigheidshalve de geluidimmissie berekend ten gevolge van de niet-gezoneerde weg Marktplaats.

De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de busbaan bedraagt 35 dB. De te toetsen geluidbelasting (berekende geluidbelastingen inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) ten gevolge van de busbaan bedraagt ten hoogste 30 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de woningen ruimschoots gerespecteerd.

Omdat de woningen binnen de zone van slechts één zoneplichtige geluidbron zijn gelegen is er geen aanleiding tot cumulatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle omliggende wegen (gezoneerd en niet-gezoneerd) toch inzichtelijk gemaakt. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 54 dB

(exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder). Bij het realiseren van de woningen moet om aan het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen, rekening worden gehouden met een karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie van 21 dB.

Conclusie

Gelet op het voorstaande staat het aspect geluid de vaststelling van dit bestemmingsplan en de ontwikkeling van het cultuurcluster niet in de weg.

5.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, 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. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van circa 30 woningen. Dit aantal ligt daarmee onder de eerder genoemde grens van 1.500 woningen. Naast de woningen wordt een cultuurcentrum beoogd. In de hierna volgende tabel is de oppervlakte van de verschillende functies aangegeven en het aantal hotelkamers en woningen aangegeven. Op basis van CROW-publicatie nr. 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ (oktober 2012) is op basis van worst case scenario de verkeersproductie berekend. Hierbij is uitgegaan van een weinig stedelijk, centrumlocatie. De cijfers liggen vervolgens ten grondslag van de luchtkwaliteitsberekeningen.

Functie	Oppervlakte/ aantal in m ²	Verkeersgeneratie worstcase	Minimum mvt/etm.	Maximum mvt/etm.
Bibliotheek	764	2,2 – 7,0 per 100 m ²	16,8	53,5

Grand café	369	5,0 – 7,0 per 100 m ²	18,5	25,8
Hotelkamers	7 kamers	3,1 – 4,3 per 10 kamers	2,2	3,0
Theater	473	7,8 – 11,8 per 100 m ²	36,9	55,8
Woningen	29 woningen	6,8 – 7,6 per woning	197,2	220,4
Totaal			271,6	358,5

Bij deze cijfers moet worden aangegeven dat rekening is gehouden met bouwtekeningen uit juni 2014. De tekeningen zijn nog aan wijziging onderhevig. Echter, de invloed van die veranderingen zullen slechts een minimale verandering teweeg brengen van de nu aangegeven cijfers en daardoor slechts een minimale verandering van de NIBM-berekening opleveren. Ten alle tijden zal dit plan onder de NIBM-grens blijven.

Voor kleinere plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (juni 2011) ontwikkeld. Met deze tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Met behulp van de rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Dit plan is doorberekend met de meest recente versie van de tool uit mei 2014.

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)		362
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,31
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
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

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.10 Luchtvaart

Luchthavenindulingsbesluit

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. Zoals hieronder is aangegeven gelden er voor het plangebied geen nadere eisen.



Afbeelding 13 Kaart LIB en 20 Ke zones Schiphol.

5.11 Water

Inleiding

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.

De aanleiding voor het onderzoek is het voornemen om een cultuurcluster met appartementen te realiseren op de planlocatie Marktplaats 63-71 en Wilhelminakade 1 in de gemeente Uithoorn. De locatie is gelegen in het dorpscentrum, direct aan de Amstel. Dit onderzoek duurzame waterhuishouding vormt de basis voor de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

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 regulieringkader 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. Het waterschap werkt op dit moment aan een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2016-2021. Naar verwachting wordt dit plan eind 2015 vastgesteld.

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.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017

Vanuit de Wet milieubeheer zijn gemeenten sinds 1995 verplicht een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Uiterlijk 1 januari 2013 moet elke gemeente beschikken over een uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan. Verbreed wil zeggen dat er, naast de zorgplichten voor het stedelijk afvalwater en het afvloeiend hemelwater, ook invulling wordt gegeven aan de zorgplicht grondwater.

Het GRP-5 geeft inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP beschrijft de beleidskaders en de activiteiten voor de drie zorgplichten in de gemeente Uithoorn voor de periode 2013- 2017, en geeft de visie op de gemeentelijke watertaken voor de lange termijn. De raad heeft de ambitiekeuze voor alle drie de zorgplichten vastgesteld op het niveau 'adequaat'.

Voor het stedelijk afvalwater draait het om het vergroten van het inzicht in de toestand en het functioneren van de voorzieningen, een 'smalle' zorgplicht met betrekking tot rioolaansluitingen en het uitvoeren van een uitgebreide optimalisatiestudie (OAS). De gemeente heeft de zorg voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater. Voorop staat het afkoppelen (ontvlechten) van hemelwater en afvalwater. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen van wateroverlast en treffen van maatregelen voor het opvangen van piekbuien ten gevolge van de klimaatveranderingen. Ten aanzien van het

grondwater ligt de focus onder meer op het voorkomen van grondwateroverlast door bijvoorbeeld te geringe ontwateringsdieptes.

Om het beoogde kwaliteitsniveau te realiseren c.q. handhaven zal de gemeente reguliere beheer- en onderhoudsmaatregelen uit moeten voeren, en voor een aantal facetten het inzicht moeten vergroten. Daarnaast zijn ook eenmalige vervangings- en verbeteringsmaatregelen nodig. In het GRP worden deze maatregelen benoemd en wordt aangegeven hoe de gemeente deze maatregelen realiseert.

Watertoets

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

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard door bebouwing en oppervlakteverhardingen. De huidige maaiveldhoogte ligt op circa 1 meter -NAP. (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

Informatie over de bodemopbouw is afkomstig uit het Dinoloket van TNO (REGIS II-kartering). De geohydrologische situatie voor het plangebied is als volgt weer te geven.

Diepte t.o.v. NAP (m)	Formatie(s)	Geohydrologie	Bodemsamenstelling
-1 tot -10	Nieuwkoop, Naaldwijk	Deklaag	Veen, zandig leem
-10 tot -52	Boxtel, Kreftenheye, Urk, Sterksel	1 ^e watervoerende pakket	Matig fijn, zwak siltig zand, grindig zand, grindig zand, grof siltig zand
-52 tot -63	Sterksel, Waalre	Scheidende laag	Zwak siltig klei, zwak zandig leem
-63 tot -92	Waalre, Peize	2 ^e watervoerende pakket	Fijn tot grof, siltig zand, fijn tot grof, siltig zand

De regionale grondwaterstroming van het eerste watervoerende pakket is voornamelijk zuid-oostelijk gericht onder invloed van de Amstel. Plaatselijk kan de grondwaterstroming afwijken als gevolg van lokale omstandigheden, zoals watergangen en funderingen. Het freatisch grondwaterpeil bevindt zich op circa 2,5 meter –NAP, dat is circa 1,5 meter onder maaiveld.

Op basis van de resultaten van peilbus 21 van het grondwatermeetnet in Uithoorn ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand nabij het plangebied op 1,31 meter -NAP. De ontwateringsdiepte bevindt zich op 1,23 meter onder het maaiveld.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, waarbij Waternet als uitvoerende instantie het beheer uitvoert.

Binnen het plangebied zijn geen primaire watergangen gelegen zoals aangewezen op grond van de Keur van het waterschap. Het plangebied ligt aan de Wilhelminakade en grenst daarmee aan de Amstel.

Afvalwater

In het dorpscentrum is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Al het afvalwater wordt hierop geloosd. De bestaande bebouwing op het terrein is hier ook op aangesloten.

Hemelwater

In de huidige situatie valt het hemelwater op de bestaande dak- en oppervlakteverharding van het plangebied. Het hemelwater wordt afgevoerd via het aanwezige gemengde rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Beoogd is een cultuurcentrum te bouwen waarin meerdere functies worden gehuisvest. In het bouwprogramma wordt ook uitgegaan van een parkeerkelder. Het perceel zal volledig worden bebouwd c.q. verhard.

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. Indien bouwwerkzaamheden leiden tot demping van oppervlaktewater of een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² in stedelijk (en meer dan 5.000 m² in glastuinbouwgebied), is op grond van de Keur van het waterschap een watervergunning noodzakelijk. Hierbij geldt dat minimaal 10% van het 'extra' verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in nieuw gegraven oppervlaktewater. Voor een kleinere toename aan verhard oppervlak volstaat een melding aan het waterschap.

Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situaties de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	1.915	1.915
Dak oppervlakte, circa	1.000	1.800
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	500	115
Onverharde oppervlakte, circa	415	0

Uit de tabel blijkt dat de planlocatie volledig zal worden verhard, wat betekent dat er een toename aan verhard oppervlak plaatsvindt van 415 m². Omdat deze toename kleiner is dan 1.000 m² hoeft geen compensatie plaats te vinden en is geen vergunning op grond van de Keur nodig.

Het hemelwater zal worden afgekoppeld en gescheiden worden aangeboden aan de perceelsgrens. Vanwege het ontbreken van een gescheiden rioolstelsel zal het hemelwater vooralsnog op het gemengde stelsel worden geloosd. De gemeente overweegt op dit moment of in het gebied een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Zolang daarover geen duidelijk is wordt het aanwezige gemengde stelsel gebruikt.

Grondwaternorm

In stedelijk gebied is het vooral belangrijk dat het peilbeheer afgestemd is op de aanwezige bebouwing om grondwateroverlast te voorkomen. De gemeente hanteert om deze reden een grondwaternorm voor nieuw in te richten stedelijke gebieden. Vanuit haar verantwoordelijkheden als integraal waterbeheerder adviseert het waterschap de gemeente hierin en toetst of de gemeente dit conform de afspraken uit het Bestuursakkoord Water ook hanteert. De norm 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.

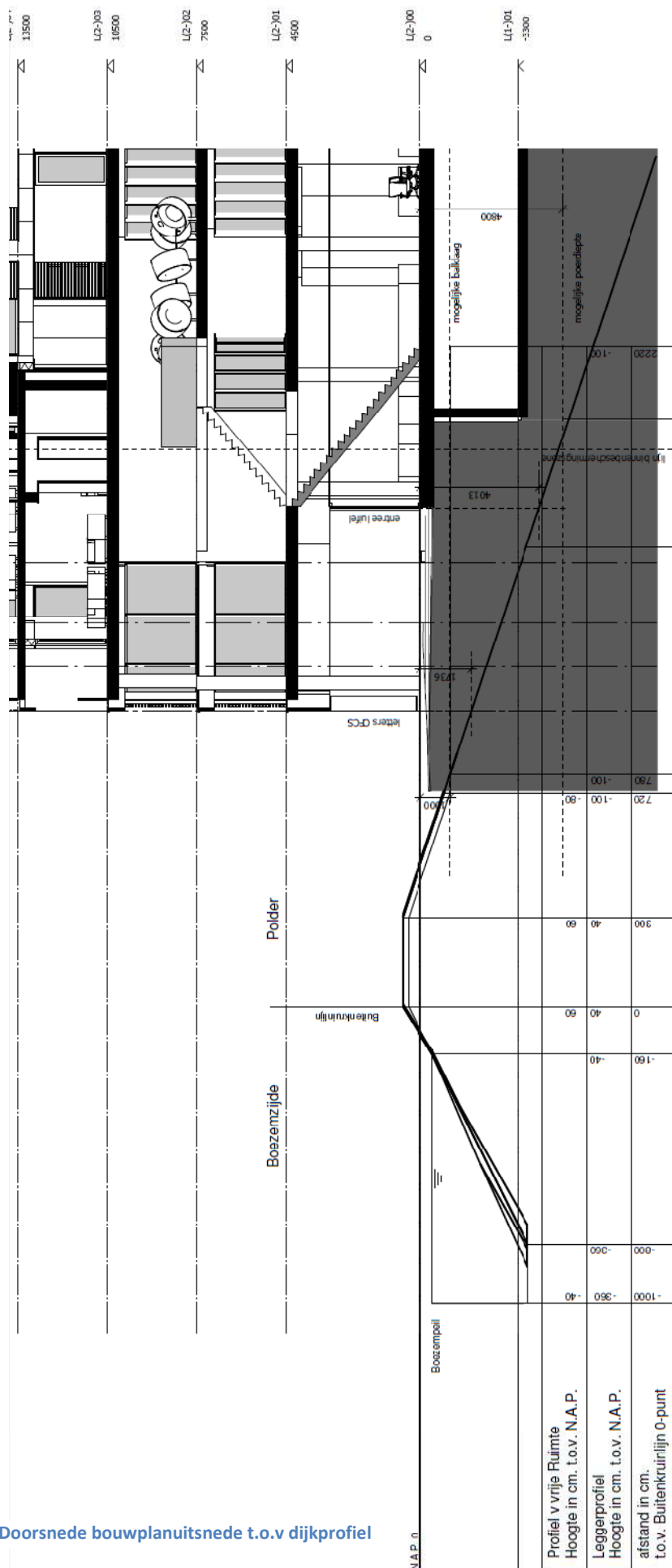
Als aan deze grondwaternorm wordt voldaan, zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Indien maatregelen wel noodzakelijk zijn, dan gaat daarbij de voorkeur in algemene volgorde uit naar:

- 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).

Beoogd is onder het gebouw een parkeerkelder te realiseren. Het gebouw en de parkeerkelder liggen voor een deel binnen de beschermingszone van de langs de Amstel aanwezige waterkering. Op grond van de Keur van het waterschap is het niet mogelijk zonder een watervergunning werken aan te brengen, hebben of verwijderen op of bij waterkeringen. 'Grote werken' (bouwwerken zoals woonhuizen, boerderijen, bedrijfspanden en windmolens) en 'kleine werken' (zoals afrasteringen en schuurtjes) kunnen invloed hebben op de stabiliteit van de waterkeringen. Daarnaast is ook een watervergunning nodig voor het graven in de kernzone en beschermingszones van waterkeringen en in beschermende gronden.

Het waterschap heeft beleidsregels vastgesteld waarin de voorwaarden zijn opgenomen voor de vergunningverlening.

Op 14 mei 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de architect/ontwikkelaar en Waternet. Met de kelderbak en mogelijke fundering (poeren) zal op een aantal punten door het dijkprofiel worden gebouwd. In het overleg is door Waternet uitgesproken dat niet door het dijkprofiel mag worden gebouwd, met uitzondering van mogelijke funderingspalen. Waternet heeft aangegeven dat het theoretische dijkprofiel uitgangspunt is. Wanneer buiten de binnenbeschermingszone wordt gebleven, is er geen knelpunt met het dijkprofiel. Voor de aanlegdiepte van de kelder zijn er dan geen beperkingen. Aan de hand van de actuele bouwtekeningen is in beeld gebracht hoe het gebouw en de parkeerkelder zich verhouden tot het (theoretische) dijkprofiel.



Afbeelding 14 Doorsnede bouwplanuitsnede t.o.v dijkprofiel

Het gebouw wordt voor een deel binnen de binnenbeschermingszone gebouwd, maar zal, zoals uit de tekening blijkt, buiten het dijkprofiel worden gerealiseerd. Met de mogelijke diepte van palen zal op een enkel punt in het dijkprofiel worden gebouwd. Voor de bouwwerken en (bouw)werkzaamheden zal een waterwetvergunning worden aangevraagd.

Grondwater

Het bouwen van grote ondergrondse constructies (parkeergarages, damwanden, e.d.) kan van invloed zijn op de grondwaterstand en – stroming. Nadelige effecten moeten worden uitgesloten.

Vanuit de waterwet is bepaald dat de gemeente een zorgplicht heeft voor het grondwater. De parkeerkelder krijgt een bouwdiepte van 3,3 meter. Gelet op de grondwaterstand gaat de parkeerkelder ondergrondse grondwaterstromen onderbreken, met als mogelijk gevolg grondwateroverlast in de omgeving. Het bouwplan moet rekening houden met deze gevolgen en de ontwikkelaar dient maatregelen te treffen (op eigen terrein) om overlast te voorkomen. Wordt de overlast gemeld na het realiseren van de parkeerkelder, dan wordt de bouwer aansprakelijk gesteld voor de ontstane overlast.

Voor het tijdelijk onttrekken van grondwater in de beschermingszone van een waterkering wordt een waterwetvergunning aangevraagd.

Afvalwater

De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande riolering in het gebied. Deze riolering heeft voldoende capaciteit om de toename in afvalwaterproductie te verwerken en af te voeren. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook 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:

- 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

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Op 7 augustus 2014 is een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de afvalwaterafvoer en gescheiden worden aangeboden aan de perceelsgrens, maar vooralsnog op het gemengde stelsel worden geloosd. De parkeerkelder gaat ondergrondse grondwaterstromen onderbreken, met als mogelijk gevolg grondwateroverlast in de omgeving. Met het bouwplan moet rekening gehouden worden met deze gevolgen. Er dienen maatregelen te worden getroffen (op eigen terrein) om overlast te voorkomen. Voor de bouwwerken en (bouw)werkzaamheden zal een waterwetvergunning worden aangevraagd.

De overige behandelde aspecten, leveren geen knelpunten op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter.

Het bestemmingsplan “Cultuurcluster dorpscentrum” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘Begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is: ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Overgangs- en slotregels, binnen het overgangsrecht wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen, welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

Binnen deze bestemming wordt onder de noemer ‘sociaal-culturele voorzieningen’ het cultuurcluster mogelijk gemaakt. Wat onder deze voorziening wordt verstaan is opgenomen in artikel 1 Begrippen. Hierin staat namelijk opgenomen “*overkoepelende term voor sociale-, educatieve en/of culturele activiteiten zoals: muzikale vorming, amateurkunst, bibliotheek, theater, bioscoop, etc.*”. In de bestemmingsomschrijving is vervolgens aangegeven dat ondersteunende voorzieningen hierbij mogelijk zijn. Bij het cultuurcluster komt een grand café. Hiervoor is opgenomen dat horeca tot en met categorie III toegestaan is binnen de bestemming. Daarnaast is opgenomen dat er ten hoogste 7 hotelkamers binnen het cultuurcluster zijn toegestaan. Dit valt binnen categorie V van de Staat van Horeca-activiteiten. In de bijlage van de regels, staat in de Staat van Horeca-activiteiten aangegeven wat hierbinnen is toegestaan.

Met de bestemmingsregeling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de centrumbestemming uit het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Dorpscentrum. Op de verbeelding en in de regels staat aangegeven wat de maximale bebouwingsmogelijkheden zijn, zoals bouwhoogten en het bebouwingspercentage.

Artikel 4 Verkeer

De gronden bestemd voor verkeer zijn bedoeld voor het doorgaande verkeer en het verblijfsgebied. Op de gronden bestemd voor verkeer mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarden.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering (Dubbelbestemming)

Deze gronden zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze regel is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van bestaande maten maar ook voor de bouw van onder andere straatmeubilair en utilitaire bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. De tekst van het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en voor het bestaande gebruik is wettelijk vastgelegd in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Cultuurcluster dorpscentrum".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. Op basis van artikel 6.12 Wro moet voor een aangewezen bouwplan een exploitatieplan worden opgesteld om het kostenverhaal te borgen. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken als het kostenverhaal anderszins verzekerd wordt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In januari 2014 is voor de omwonenden een inloopavond georganiseerd. Hier hebben zij kennis kunnen nemen van het eerste stedenbouwkundige schetsontwerp. Tevens is in januari een presentatie gehouden aan de raad, werkgroep dorpscentrum ondernemers en buurtbeheer. In juli 2014 is een nieuwsbrief verzonden aan alle omwonenden, ondernemers en de raad. In deze brief is een informatieavond aangekondigd voor in september 2014.

Daarnaast is het plan in juni/juli conform de inspraakverordening van de gemeente gepubliceerd in het huis-aan-huisblad en op de website van de gemeente en heeft het plan vanaf 27 juni 2014 twee weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zogenoemde artikel 3.1.1 Bro overleg toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties ontvangen. In het kader van het vooroverleg is één reactie ontvangen. De reactie heeft niet geleid tot het maken van aanpassingen. De nota inspraak en vooroverleg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen gedurende deze periode ontvangen.