

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Uithoorn in de regio	5
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Uitgangspunten	9
3.2	Herontwikkeling en uitbreiding	9
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.3	Bodemkwaliteit	21
5.4	Bedrijven en milieuzonering	22
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Geluid	25
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Kabels en leidingen	27
5.9	Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid	27
5.10	Flora en fauna	28
5.11	Water	30
5.12	Bezonningsstudie	35
6.	Juridische aspecten	36
6.1	Verbeelding	36
6.2	Planregels	36
6.3	Bestemmingsregels	36
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2009 is door Delta Lloyd Vastgoed Winkels B.V., eigenaar van het winkelcentrum Zijdelwaard, in samenwerking met de gemeente Uithoorn, onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor uitbreiding en herinrichting van het winkelcentrum Zijdelwaard, passend binnen de kaders van het Masterplan Zijdelwaardplein. Dit onderzoek heeft niet geleid tot een maatschappelijk en financieel haalbaar plan.

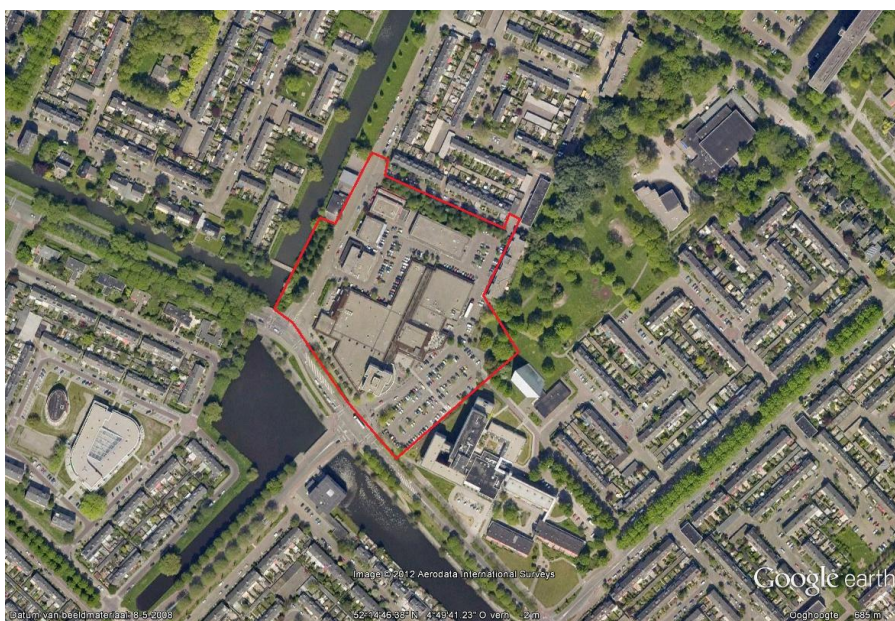
WPM Planontwikkeling heeft eind 2010 een nieuw plan opgesteld voor de revitalisering en uitbreiding van het winkelcentrum, inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Naast uitbreiding van het winkeloppervlak moest een oplossing worden gevonden voor voldoende parkeerruimte voor zowel auto's als fietsen, een groene uitstraling, veilige langzaam verkeersroutes, veilig laden en lossen en het creëren van een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

De gemeente heeft in maart 2011 kennis genomen van het plan en in principe besloten mee te werken aan het uitbreidings- en inrichtingsplan tot een maximum van 2.000 vierkante meter vloeroppervlak. In december 2011 heeft de gemeente ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor het winkelcentrum.

De uitbreiding van het winkelcentrum past wat betreft het toegestane bebouwingspercentage en het bouwvlak niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de herontwikkeling is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Centraal in de Uithoornse wijk Zijdelwaard ligt het winkelcentrum Zijdelwaardplein. Het winkelcentrum wordt aan de noordzijde begrensd door de Anne Franklaan. Ten westen van het winkelcentrum loopt de Heijermanslaan en aan de oostzijde vormen de woonbebouwing en het wijkgroen de begrenzing. De Wiegerbruinlaan vormt de zuidwestelijke grens van het plangebied.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

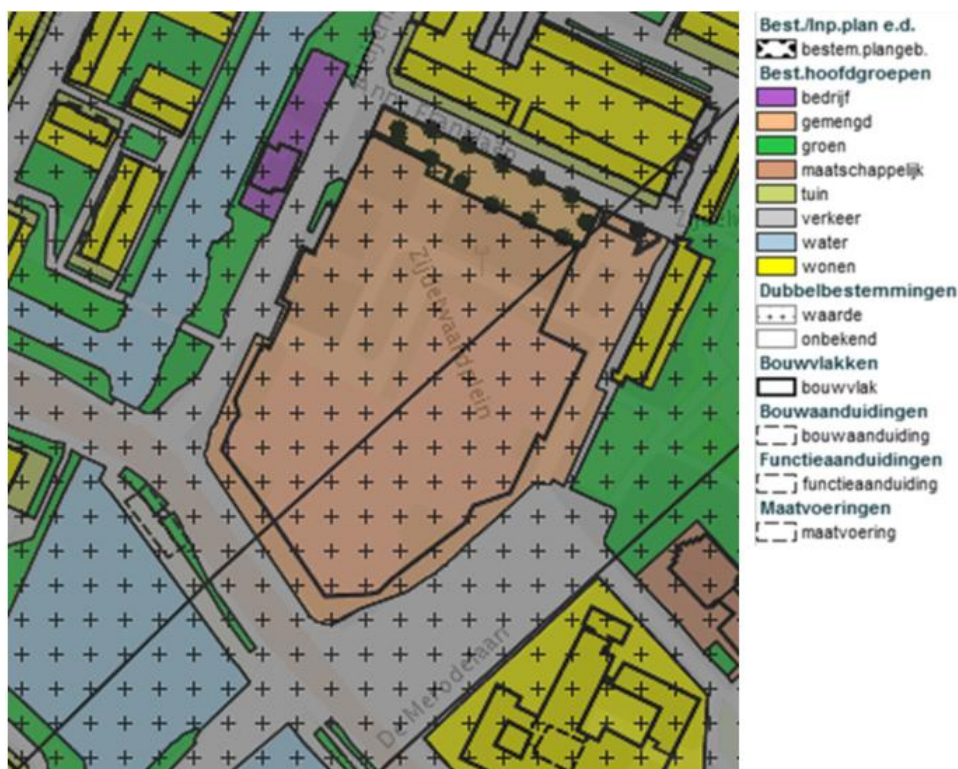
1.3 Doel van het plan

Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het winkelcentrum aan het Zijdelwaardplein juridisch planologisch mogelijk gemaakt en wordt voldaan aan de landelijke standaard (SVBP2008/2012).

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Zijdelwaard, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 oktober 2010;
- Bestemmingsplan Zijdelwaard eerste herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012.



Afbeelding 2: kaart vigerende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het bestemmingsplan Zijdelwaard heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Gemengd'. De gronden zijn hierdoor bestemd voor maatschappelijk doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen op alle verdiepingen. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeervoorzieningen, wegen, paden en verhardingen, groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

Binnen het aangegeven bouwvlak zijn gebouwen mogelijk met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het bouwvlak mag maximaal voor 80% worden bebouwd.

Naast herstructurering van het winkelcentrum wordt ook de openbare ruimte aangepast. De bestaande openbare ruimte heeft de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere verkeerswegen, langzaam- verkeersvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorziening, plantsoenen, speel- en nutsvoorzieningen en water.

1.5 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 planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er 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.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. De toekomstige situatie is verder uitgewerkt in hoofdstuk drie. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan: geluid, 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

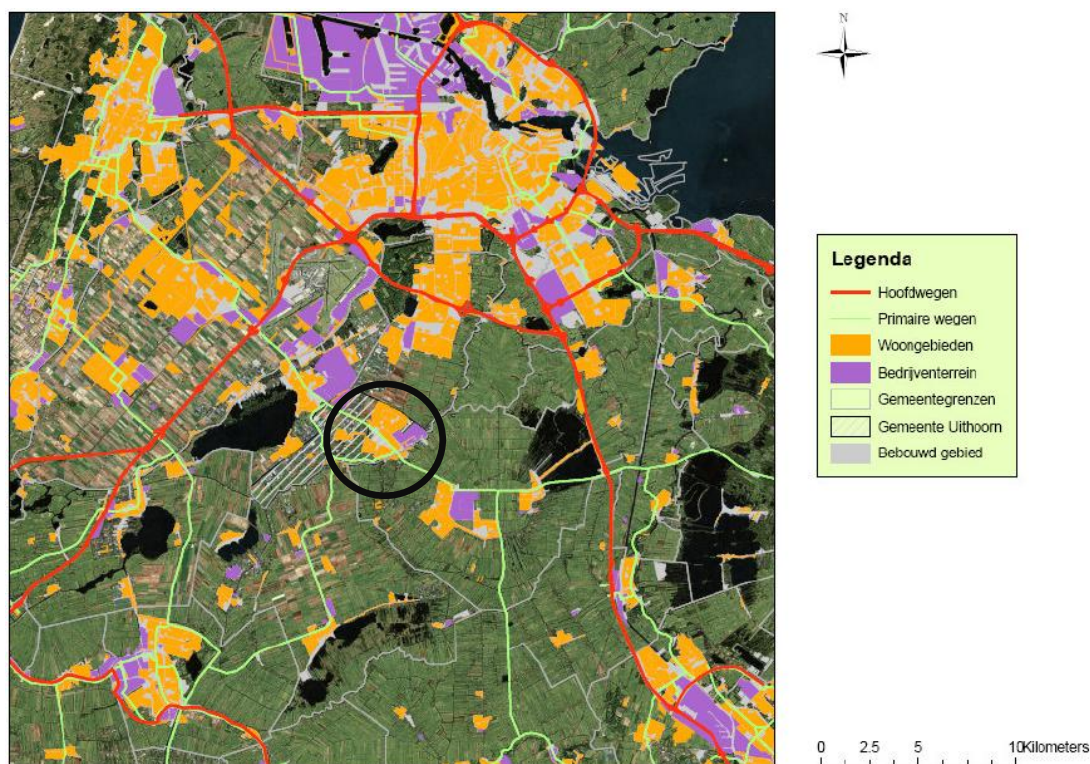
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van het gebied. Bij de historie van het gebied wordt eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op Zijdelwaard wordt ingegaan. Daarnaast wordt de ruimtelijke opbouw (landschap, structuur etc.) en de functionele opbouw (bedrijven, verkeer, etc.) weergegeven in de beschrijving van de bestaande situatie.

2.1 Uithoorn in de regio

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. Het winkelcentrum Zijdelwaardplein ligt in de kern Uithoorn.

De kern 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.

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 3: Uithoorn in de regio (bron: Economische visie)

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Uithoorn

Uithoorn is in de Middeleeuwen ontstaan als Ute Hoirne (uithoek) op het kruispunt van de Amstel en het Zijdemeer. De kern is ontstaan rond het Rechthuis, in nabijheid van het buurtschap Thamen. Vanaf 1600 vond in het gebied turfwinning plaats, waardoor grote veenplassen ontstonden die veel later weer zouden worden ingepolderd. De nederzetting Uithoorn en het buurtschap Thamen werden tijdens de Bataafse republiek samengevoegd tot één gemeente.

Eind 19e eeuw leverde het droogleggen van een aantal grote veenplassen extra grond op ten behoeve van de landbouw. Tevens werd Uithoorn in die tijd onderdeel van de Stelling van Amsterdam en een strategische locatie op gebied van defensie voor Amsterdam. Aan het begin van de twintigste eeuw werd de bereikbaarheid van Uithoorn sterk verbeterd door de aanleg van een spoorlijn en de provinciale weg. Hierdoor kwam de ontwikkeling van Uithoorn pas goed op gang. Bij de verstedelijking van de polders waren de patronen van de droogmakerijen leidend. Ten tijde van de Tweede Wereldoorlog werd al gewerkt aan de naoorlogse ontwikkeling voor de gemeente. Er werd voor de periode 1950-1960 een structuurplan opgesteld, welke later in grote lijnen werd uitgevoerd. Het begon met de bouw van de wijk Thamerdal in 1948 volgens de tuindorpgedachte. Later in de eeuw volgden nog Zijdelaard (ong. 1960), De Legmeer (1971), Meerwijk-Oost (1987) en Meerwijk-West (1989). De wijken hebben elk eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerp principes uit de betreffende ontwikkelingsperiode.



Afbeelding 4: Topografische kaart van Uithoorn omstreek 1935 (bron: Historiekaart.nl)

Zijdelaard

De wijk Zijdelaard is de tweede ontwikkeling binnen de gemeente na de Tweede Wereldoorlog. Vanaf het begin was het uitgangspunt om Zijdelaard een eigen karakter mee te geven, waarbij wel wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten die ook gelden voor Thamerdal: veel aandacht voor de naaste woonomgeving, de privacy van de bewoners (geen nauwe straatjes) en veilige voetgangerroutes naar scholen en winkelcentrum. In de beginfase kon gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen van Thamerdal. Daarom werd het eerste deel van Zijdelaard rond de onderdoorgang van de oude spoorbaan ontwikkeld.

Zijdelaard is in zijn opzet grootschaliger dan Thamerdal. Dit werd nog eens benadrukt door de uitbreiding van het Uithoornse winkelaanbod met het winkelcentrum Zijdelaard en de in de

onmiddellijke nabijheid gelegen centrale voorzieningen. Het grote winkelcentrum aan het Zijdelwaardplein heeft een breed scala aan food en non-food winkels.

2.3 Bestaande situatie

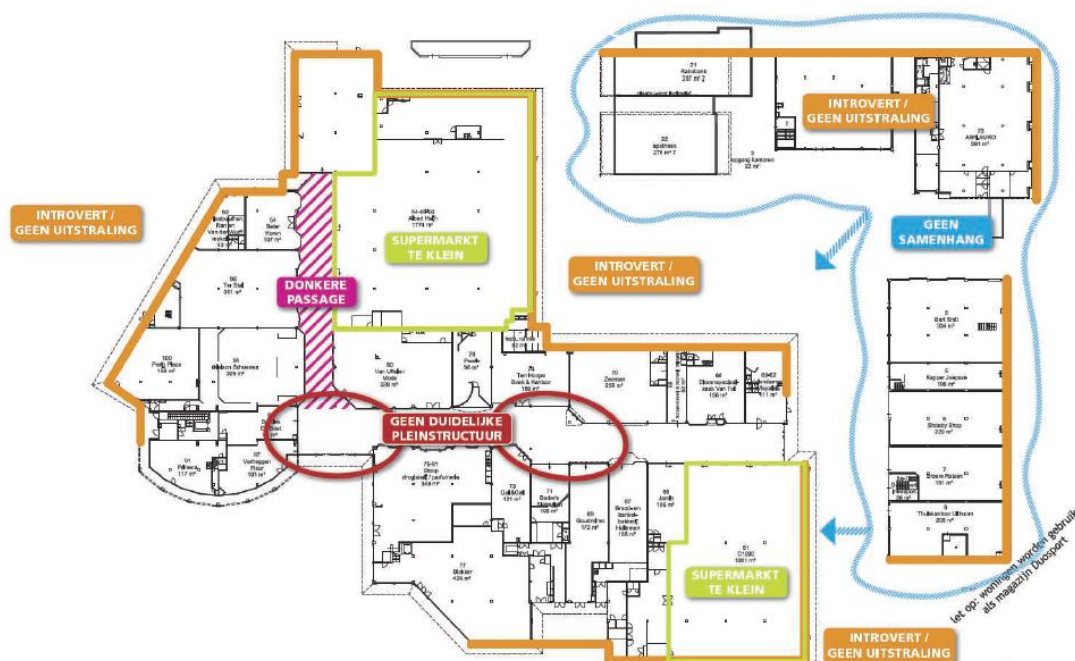
Winkelcentrum Zijdelwaard is in 1972 opgeleverd. Op 1 januari 1985 is het gehele winkelcentrum uitgebrand. Om de periode tot de nieuwbouw te overbruggen is in de periode 1985 – 1987 een houten noodcomplex in gebruik geweest. In 1987 is het huidige complex opgeleverd.

Het winkelcentrum is gelegen aan het Zijdelwaardplein en de Zijdelrij, centraal in de wijk Zijdelwaard. Het winkelcentrum bestaat uit meerdere bouwblokken met winkels. De meeste winkels bevinden zich in het complex met de overdekte passage. Dit complex bestaat over het algemeen uit 1 bouwlaag voorzien van een plat dak. De hoogte is daardoor beperkt. Langs een groot deel van de gevels is een luifelconstructie aangebracht. De passage is door middel van drie entrees toegankelijk en is overdekt door een glazen kap.

In het winkelcentrum zijn verschillende landelijk bekende ketens en lokale winkels aanwezig die voorzien in een breed scala aan food en non-foodartikelen. Belangrijke trekkers voor de dagelijkse behoeften zijn de supermarkten Albert Heijn en C1000. De winkelruimten voor de supermarkten zijn echter te klein voor het verzorgingsgebied dat zij op dit moment hebben. Een groot deel van Uithoornse inwoners komt hier hun dagelijkse boodschappen halen.

Op de hoek van de Zijdelrij en Wiegerbruinlaan markeert een toren van 5 bouwlagen de locatie van dit winkelcomplex. In de plint zijn winkels gevestigd. Op bovenliggende lagen bevinden zich woningen.

Tussen de Zijdelrij en de Anne Franklaan staat een winkelblok van twee bouwlagen hoog, waar zich in beide lagen winkels bevinden. Tevens staan aan de Heijermanslaan een drietal losstaande panden. Hier bevinden zich de kantoorpanden van de Rabobank en ABN/AMRO bank en zijn Mediq Apotheek en de Trekpleister gevestigd. Deze panden vormen samen met het bovenbeschreven winkelcomplex het winkelcentrum Zijdelwaard.



Afbeelding 5: knelpunten bestaande situatie winkelcentrum

Het gegeven dat het winkelcentrum een centrale functie heeft in de detailhandelstructuur in Uithoorn, maakt dat daar ook een gepaste uitstraling bij zou moeten horen. In de huidige situatie

ontbreekt het aan uitstraling en samenhang tussen de verschillende bebouwingsblokken. De wijze waarop de openbare ruimte op dit moment is ingericht en functioneert, draagt hieraan bij. Ook de passage heeft weinig uitstraling en functioneert niet goed als verblijfs- en ontmoetingsplaats.



Afbeelding 6: foto impressie winkelcentrum Zijdelwaardplein

Verkeer en parkeren

Ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Heijermanslaan en de Wiegerbruinlaan. De Zijdelrij vormt de route tussen de verschillende bebouwingsblokken door en voorziet voor een deel in de huidige parkeervoorzieningen. Een groot parkeerterrein bevindt zich tussen de Zijdelrij en het woonzorgcomplex aan de oostzijde van het winkelcentrum. In de huidige situatie zijn er 388 parkeerplaatsen bij het winkelcentrum. Bij de drie entrees van het winkelcentrum zijn tevens fietsenstallingen aanwezig.

Groen

Het groen van de Groenrode Scheg en bij de watergangen en -partijen langs de Wiegerbruinlaan en Heijermanslaan zijn belangrijke elementen in de groenstructuur van Uithoorn en de wijk Zijdelwaard. Het winkelcentrum ligt midden tussen deze elementen, maar heeft zelf een zeer stenig karakter. Het huidige groen bestaat uit enkele kleine plantsoenen langs de Wiegerbruinlaan, uit een aantal bomen tussen de parkeerplaatsen op het Zijdelwaardplein en wat afscheidend groen aan de Heijermanslaan ter hoogte van de laad- en losplaats van de Albert Heijn. Een duidelijke groenstructuur bevindt zich tussen het winkelcentrum en de Anne Franklaan. Daar vormt het plantsoen met meerdere hoog opgaande beplantingen en bomen een goede afscheidende zone.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Daarbij komen onder meer de uitgangspunten en het bouwplan aan bod.

3.1 Uitgangspunten

De gemeente Uithoorn heeft besloten medewerking te willen verlenen aan het plan om het winkelcentrum Zijdelwaard uit te breiden met per saldo maximaal 2.000 vierkante meter. Deze uitbreiding wordt hoofdzakelijk benut voor het vergroten van de bestaande in het centrum aanwezige winkels, waaronder beide supermarkten. Een parkeerdek op de nieuw te bouwen C1000/Jumbo voorziet in de (extra) parkeerbehoefte. Verder voorziet het plan in het behoud van het structureel groen en het verbeteren van parkeren voor fietsen. Ook wordt gezorgd voor veilige langzaam verkeersroutes en veilig laden en lossen.

Bij het uitwerken van de plannen zijn een aantal uitgangspunten centraal gezet. Ten aanzien van de logistiek is gesteld dat er een sluitende parkeerbalans moet zijn. Daarnaast is een goede bereikbaarheid van de parkeergelegenheden van belang, waarbij specifiek aandacht is voor de positie van de hellingbaan naar het parkeerdek. Inherent aan het goed functioneren van het winkelcentrum is dat het expediëren op een veilige en efficiënte manier plaatsvindt.

In de huidige situatie heeft het winkelcentrum te weinig uitstraling en is voornamelijk naar binnen gericht. Het architectonisch beeld en de uitstraling verdienen een grondige aanpassing. De omgeving moet meer bij het winkelcentrum betrokken worden. Dit geldt voor alle zijden van het winkelcentrum. In het gehele beeld zal ook het winkelcircuit meer en beter benadrukt moeten worden.

Voor de interne organisatie van het winkelcentrum richten de uitgangspunten zich op het realiseren van meer 'lucht en licht' in de bestaande passage. Daarnaast moet er ruimte zijn voor een centraal plein met horecamogelijkheden. Het programma kan voorzien in een uitbreiding van maximaal 2.000 vierkante meter winkelruimte. Uitgangspunt is tevens dat de bouw gefaseerd kan plaatsvinden, zodat tijdens de bouw bezoekers ook kunnen doorwinkelen.

Met de extra en nieuw ingerichte winkelruimte die gaat ontstaan is het bovendien mogelijk het dagelijks aanbod te complementeren en in uitbreidingsbehoeften van bestaande ondernemers te faciliteren.

3.2 Herontwikkeling en uitbreiding

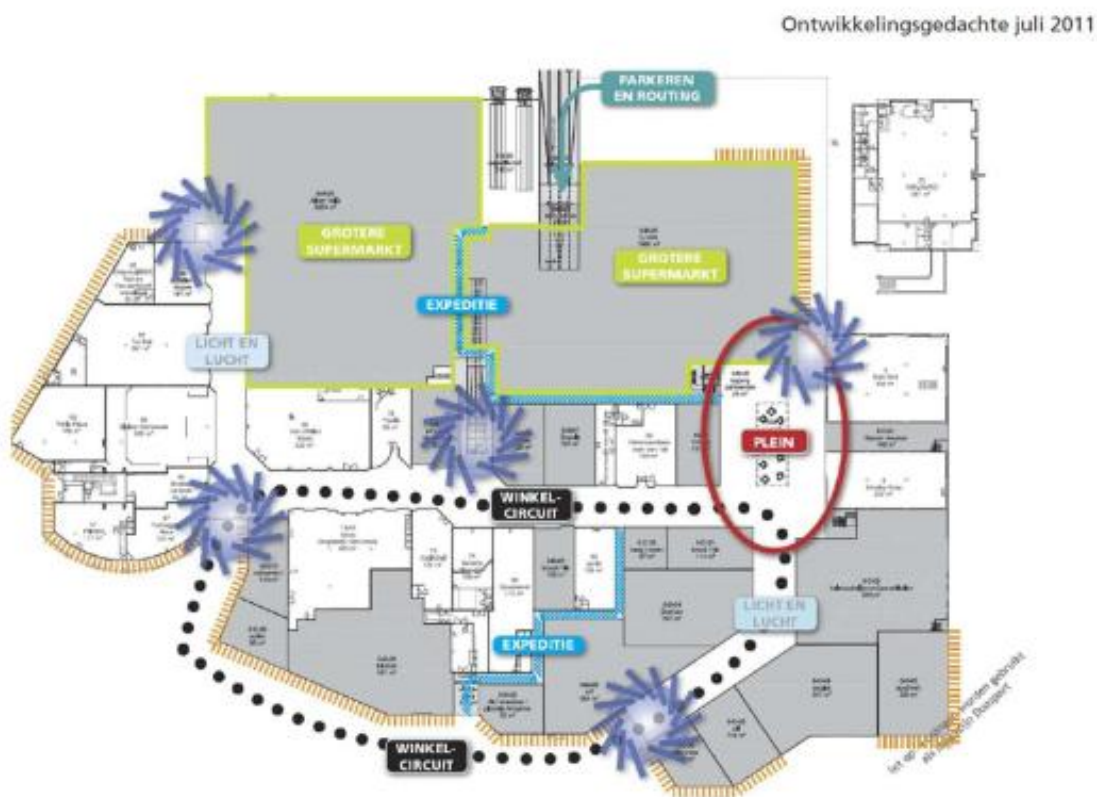
Winkelcentrum

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan worden een aantal panden gesloopt. Het betreft het pand van de Rabobank (Heijermanslaan 49), de Mediq apotheek (Heijermanslaan 51) en de Trekpleister (Zijdelrij 1). Naast de sloop wordt ook een aantal panden verbouwd/uitgebreid. Het betreft hier vooral een aantal panden aan de noord-oostzijde van het winkelcentrum. Zo wordt een groot deel van de bestaande C1000 gesloopt en wordt hier een aantal nieuwe winkelruimtes gerealiseerd onder meer voor de apotheek en de drogisterij.

Ter plaatse van het huidige parkeerterrein aan de Zijdelrij, aangrenzend aan de bestaande Albert Heijn supermarkt wordt een nieuwe C1000 supermarkt met parkeerdek gerealiseerd. De entree van het parkeerdak zal zichtbaar zijn vanaf de Wiegerbruinlaan.

De entrees van het winkelcentrum krijgen speciale aandacht. De hoofdentree wordt meer geaccentueerd en zichtbaar gemaakt. Een gekromde wand begeleidt de bezoeker naar binnen.

Overkappingen zorgt voor accentuering (o.a. hoogte) van entreepartijen. Per locatie zal worden bekeken welke entreevorm (tourniquet, schuifdeur, klapdeur) gekozen wordt.



Afbeelding 7: Interne structuur herontwikkelde winkelcentrum



Afbeelding 8 Impressie nieuw winkelcentrum met omgeving

Openbare ruimte

In het plan is sprake van een sluitende parkeerbalans. Aan de parkeereis van 454 parkeerplaatsen wordt voldaan door na de realisatie van de plannen in totaal 454 parkeerplaatsen beschikbaar te hebben. Het parkeren wordt voor een groot deel opgelost door een parkeerdak bovenop het nieuw te bouwen gedeelte van het winkelcentrum. Andere oplossingen voor het parkeren zijn uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen aan de zijde van de Heijermanslaan en in een deel van de Groenrode scheg grenzend aan het Zijdelwaardplein. Naast het autoparkeren krijgt ook het fietsparkeren betere aandacht. Voor de nieuwe parkeerstructuur zie afbeeldingen 9.



Afbeelding 9: Nieuwe parkeerstructuur winkelcentrum

Voor de uitbreiding van het Zijdelwaardplein heeft de gemeenteraad in 2006 uitgangspunten vastgesteld. Eén van de uitgangspunten was “het visueel doortrekken van het park de Groenrode Scheg over het voorplein richting de Wiegerbruinlaan”. In lijn met dit uitgangspunt heeft de gemeente een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte voor het Zijdelwaardplein ontwikkeld. Onderstaande ontwikkelingsgedachte vormde daarbij de basis:

- Het Zijdelwaardplein versterken als groen verbindingslement rondom het winkelcentrum, waarbij parkeerplaatsen plaats maken voor nieuwe bomen en waarbij een deel van de Groenrode Scheg, met behoud van een aantal bomen, wordt toegevoegd aan het parkeerterrein.
- Zijdelwaardplein moet een zichtbare ruimte worden als voorplein voor het winkelcentrum met de daarbij behorende uitstraling.
- Er moeten goede expeditie mogelijkheden komen aan de zijde van het Zijdelwaardplein met goede bereikbaarheid.

Daarnaast zijn er nog een aantal inpassingsvraagstukken die ten grondslag liggen aan de aanpassing van het parkeerterrein:

- De vormgeving en positionering van het parkeerterrein moet aansluiten op de nieuwe vormgeving van het winkelcentrum met zijn entrees.
- Uitbreiding aantal stallingen voor fietsers, waarvan deels overdekt.
- Op het parkeerterrein komen voorzieningen voor stalling winkelwagens supermarkten.

De uitwerking van deze ontwikkelingsgedachte heeft zich vertaald in een schetsontwerp en uiteindelijk in een voorlopig ontwerp buitenruimte.

Concluderend kan gesteld worden dat om te voldoen aan het uitgangspunt voor de uitbreiding van het winkelcentrum en de daarbij behorende ontwikkelingsgedachte een stukje van de Groenrode Scheg in gebruik moet worden genomen door de nieuwe vormgeving van het parkeerterrein. Om de groenstructuur en de groene uitstaling te behouden vindt compensatie van groen plaatsvindt op het parkeerterrein. Het aantal bomen rondom het Zijdelwaardplein neemt daarmee toe in de nieuwe situatie.

Het bestaande en aan te leggen groen vormt het verbindend element van het plan met zijn omgeving. Centraal staat de versterking van het Zijdelwaardplein. Maar ook de versterking van de Heijermanslaan door middel van een singel en de herstructurering van de Wiegerbruinlaan worden meegenomen in het totaalconcept. De Wiegerbruinlaan houdt daarbij de uitstraling van een hoofdas.



Afbeelding 10 Nieuw groen in buitenruimte rondom het winkelcentrum

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Conclusie

Voor het plangebied gelden geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum 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 dus 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 het onderdeel 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van toepassing, vanwege de Stelling van Amsterdam. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Conclusie

Onderhavig plangebied ligt niet direct aan de Stelling van Amsterdam, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernkwaliteit.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld. 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.

Conclusie

In de structuurvisie is het gebied waarin het winkelcentrum ligt aangeduid als zijnde bestaand bebouwd gebied. Gemeenten zijn verplicht om voor het Bestaand Bebouwd Gebied bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid. Onderhavig plan maakt geen onderdeel uit van een van de concrete projecten voor Uithoorn.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 bovengenoemde Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De PRVS is op 1 november 2010 in werking getreden. In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwde gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De regels van de PRVS vloeien direct voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de verordening worden algemene regels gegeven voor onder meer (grootschalige, perifere en volumineuze) detailhandel. Een bestemmingsplan mag in principe niet voorzien in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie.

Conclusie

Voor wat betreft de herontwikkeling van het winkelcentrum Zijdelwaard zijn er geen belemmeringen. Het winkelcentrum is niet gelegen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie. Tevens is geen sprake van grootschalige perifere detailhandel.

Detailhandels- en Leisurebeleid Noord Holland (2009)

Met dit beleid het doel voor ogen om op hoofdlijnen een kader te bieden voor een optimale structuur, ontwikkeling en functioneren van detailhandel en leisure in de provincie Noord-Holland,

en een optimale samenwerking en afstemming tussen gemeenten, regio's en marktpartijen. De beleidsvisie is een bouwsteen voor onze provinciale structuurvisie.

De provincie heeft een positieve grondhouding voor nieuwe ontwikkelingen, innovatieve concepten, schaalvergroting, enzovoort, die versterkend kunnen zijn voor detailhandelstructuur in het algemeen, en kunnen bijdragen aan de vitaliteit en aantrekkingskracht. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen of uitbreidingen mogen niet leiden tot ernstige verstoring en duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur in de regio.

Detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.500 vierkante meter vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5.000 vierkante meter vloeroppervlak (binnen bestaande centra) zijn grootschalige detailhandelsontwikkelingen die regionale afstemming behoeven. De regionale afstemming vindt plaats in regionale adviescommissies. Gemeenten moeten grootschalige plannen ter advisering aan de commissie voorleggen.

Conclusie

Vanuit het provinciaal detailhandelsbeleid zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling en uitbreiding van het Winkelcentrum Zijdelwaard. De schaalvergroting zorgt voor een versterking van de detailhandelsstructuur. De herontwikkeling van het winkelcentrum met een uitbreiding van 2.000 vierkante meter behoeft geen regionale afstemming, omdat het om de modernisering van een bestaand centrum gaat.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal detailhandelsbeleid

De provinciale detailhandels- en leisurevisie vormt het kader voor het detailhandelsbeleid van de Stadsregio Amsterdam.

De ambitie van het regionaal beleid ligt in het realiseren van een dynamische en fijnmazige detailhandelsstructuur in de stadsregio Amsterdam. Dit is tot op heden ook een belangrijk speerpunt geweest. Dat impliceert dat afspraken nodig zijn die de huidige structuur in stand houden of verder versterken.

Om deze ambitie te realiseren, wordt ingezet op een terughoudendheid in het toevoegen van nieuwe meters, meer ruimte voor kwaliteit, maatwerk op de perifere locaties, pro-actief acquisitiebeleid.

Op basis van de ambitie, kaders en trends kent het regionale detailhandelsbeleid de volgende zes uitgangspunten:

1. Inwoners van de Stadsregio Amsterdam moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur)
2. Het beleid is er op gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de retailsector. Bouwen voor leegstand is onwenselijk. Leegstand leidt tot verloedering en een verslechtering van de leefbaarheid.
3. Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken en nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande locatie mogelijk is.
4. Clustering van detailhandel en voorzieningen is een leidend principe;
5. Beoordeling van plannen voor nieuwe detailhandelontwikkelingen vindt plaats zowel volgens kwantitatieve als kwalitatieve (ruimtelijk-economische) criteria;
6. Het regionale detailhandelsbeleid valt binnen het kader dat is vastgesteld in het provinciale detailhandelsbeleid in 2009.

De uitgangspunten kunnen worden vertaald en aangevuld door een aantal hoofdlijnen:

1. Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of te verstedelijken gebied: hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen (solitaire vestigingen zijn daarom uitgesloten).
2. De bestaande winkelstructuren zullen door middel van offensief beleid versterkt moeten worden. Locaties die kansrijk en structuurversterkend zijn, mogen worden (her)ontwikkeld en uitgebreid. Buiten de gewenste structuur worden ontwikkelingen tegengegaan.
3. Bestaande perifere locaties: Alleen op bepaalde –reeds als zodanig door de regio aangemerkte- locaties/ bedrijventerreinen is grootschalige detailhandel toegestaan. Dat blijft in beginsel ongewijzigd. Wel kan een gemeente een verzoek indienen om grootschalige detailhandel toe te staan op een perifere locatie. De Regionale Commissie Winkelplanning zal zo’n verzoek tot verruiming toetsen aan het kwalitatieve beoordelingskader.
4. Voorwaarde moet zijn dat de verruiming de detailhandelstructuur versterkt.
5. Naast deze locaties voor grootschalige detailhandel zonder branchebeperkingen, zijn er de traditionele PDV-locaties, waar louter de PDV-branches zijn en blijven toegestaan. Brancheverruiming/-vervaging is op deze locaties niet toegestaan;
6. Nieuwe perifere detailhandellocaties worden in beginsel tegengegaan;
7. Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan aanvullende eisen met betrekking tot branchering stellen. Dit dient op ruimtelijke aspecten gebaseerd te zijn.
8. Iedere gemeente legt de lokale detailhandelstructuur in ruimtelijke termen vast als onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie of in een gemeentelijke detailhandelvisie. Deze visie / dit beleid past binnen het regionale detailhandelsbeleid.

Conclusie

Het regionaal detailhandelsbeleid sluit aan op het provinciaal beleid. De gemeente Uithoorn heeft het winkelcentrum Zijdelwaardplein benoemd als wijkwinkelcentrum. Het winkelcentrum vervult een belangrijke rol binnen de totale detailhandelsstructuur van de gemeente. De modernisering en herontwikkeling van het winkelcentrum, waarbij 2.000 vierkante meter winkelruimte wordt toegevoegd, past binnen de uitgangspunten van het regionale detailhandelsbeleid. Hierin wordt aangegeven dat kansrijke bestaande winkelcentra de mogelijkheid krijgen zich te versterken door herontwikkeling en of (beperkte) uitbreiding.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie (september 2009, geactualiseerd december 2011)

In februari 2009 is door de gemeente Uithoorn opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau HzA Stedebouw & Landschap om in samenwerking met inwoners van Uithoorn een structuurvisie te ontwikkelen. 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.

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten. De gemeente kent een duidelijk tuinstedelijk/economisch en een landelijk gezicht. Daartussen ligt een overgangszone waar een tuinstedelijke of landelijk karakter niet duidelijk zichtbaar is. Daarentegen komen in het dorpscentrum en in Thamerdal de twee gezichten van de gemeente juist samen. De structuurvisie gaat uit van de volgende ambitie: „De gemeente Uithoorn moet haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker. Een versterking van de eerder genoemde karakters leidt dan ook tot een versterking van het geheel”.

Voorzieningenstructuur

Uithoorn kent een tweepolige detailhandelsstructuur. Het winkelcentrum Zijdelwaard en het winkelcentrum Oude Dorp/Amstelplein. Daarnaast is er nog het buurtwinkelcentrum Legmeerplein en detailhandel in het dorpscentrum van de Kwakel. Winkelcentrum Zijdelwaard voorziet, samen met het Oude Dorp/Amstelplein, in de dagelijkse behoefte van inwoners van de gehele gemeente

Uithoorn. Het Legmeerplein wordt gezien als buurtwinkelcentrum met als verzorgingsgebied enkel de wijk De Legmeer.

Conclusie

Het moderniseren en herontwikkelen van het winkelcentrum Zijdelwaardplein zorgt voor een versterking van de voorzieningenstructuur in de gemeente.

Economische Visie 2020 SamenWerken

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. Dit rapport schetst de hoofdlijnen voor het economisch beleid van de gemeente Uithoorn tot 2020. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie.

In deze Economische Visie zijn een zestal pijlers benoemd voor het economisch beleid.

- Versterking van de Greenport Aalsmeer.
- Herstructurering Bedrijventerrein Uithoorn.
- Vernieuwing van de winkelstructuur.
- Inspelen op kansen voor recreatie en toerisme.
- Functiemenging.
- Goed functionerende arbeidsmarkt.

Door de omlegging van de N201 zal Uithoorn nog sterker economisch aanhaken bij de regio. Vooruitlopend op de betere bereikbaarheid is deze beweging al zichtbaar door de vernieuwingsslag die nu gaande is op het huidige bedrijventerrein (vooral met de bouw van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen).

Vernieuwing van de winkelstructuur

De huidige detailhandelsstructuur van de gemeente Uithoorn is niet optimaal. De gemeente wil in de toekomst kansen benutten om hierin een verbeterslag te maken. Dit doet ze in nauwe samenwerking met alle betrokken eigenaren, winkeliers en bewoners. Hierbij is de trend dat de dagelijkse boodschappen snel en efficiënt gebeuren. De klant verwacht een compact, compleet en comfortabel aanbod, of het nu gaat om de dagelijkse boodschappen, mode of meubels.

Ondanks het vrij uitgebreide winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen en de recreatieve branches functioneert het goed bereikbare winkelcentrum Zijdelwaardplein niet optimaal. Oorzaken zijn de parkeerproblemen, de rommelige en verouderde openbare ruimte, de matige relatie tussen het verzorgde overdekte gedeelte en de povere bebouwing aan de Zijdelrij. Winkelcentrum Zijdelwaardplein vervult vooral een functie voor de wijken Zijdelwaard/Europarei en Legmeer/Kootpark. Ruim de helft van het aanbod bestaat uit winkels voor de dagelijkse boodschappen en is zeer compleet. Supermarkten AH en C1000 zijn met hun respectievelijke 1500 m² en C1000 m² wvo de belangrijkste trekkers.

Winkelcentrum Zijdelwaardplein dient zich in de toekomst verder te ontwikkelen als aanvullend boodschappencentrum (wijkwinkelcentrum), waarbij met name de openbare ruimte en het parkeren een impuls krijgt. Het Zijdelwaardplein blijft vooral een functie vervullen voor het noordelijk deel van Uithoorn als winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Enkele uitgangspunten daarvoor zijn:

- Handhaving van twee elkaar aanvullende supermarkten als belangrijkste trekkers.
- Beperkte uitbreiding winkelaanbod in frequent benodigde artikelen.
- Geen uitbreiding overige branches.
- Uitbreiding en clustering parkeerplaatsen.
- Herinrichting en kwaliteitsverbetering openbare ruimte.
- Modernisering uitstraling gehele winkelcentrum.

Conclusie

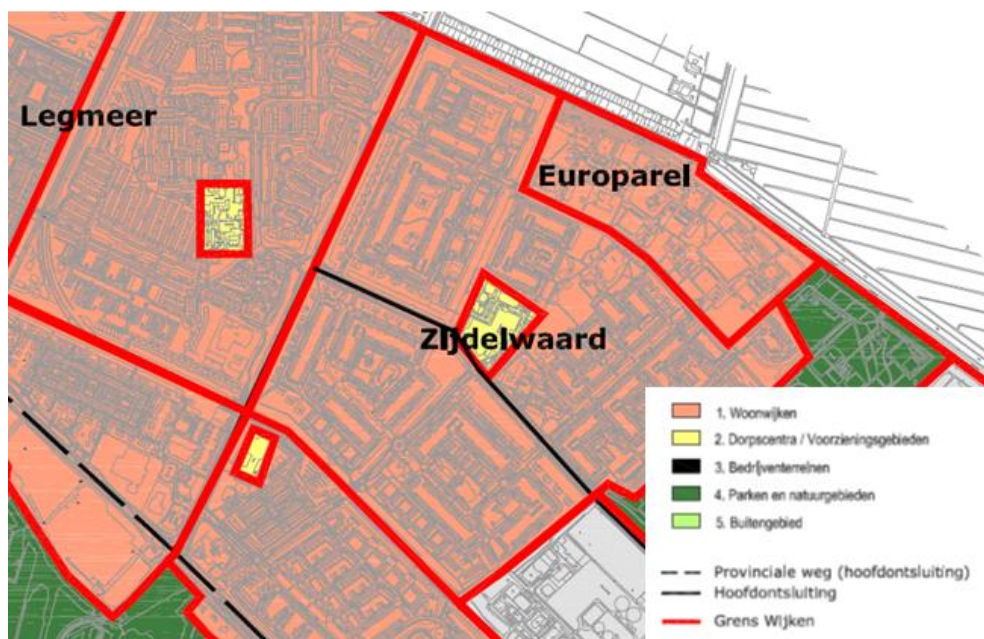
De modernisering en herontwikkeling van het winkelcentrum Zijdelwaardplein is opgenomen als project in de uitvoeringsstrategie van de Economische Visie. Onderhavig bestemmingsplan maakt deze modernisering en herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

Kwaliteitsplan Openbare Ruimte 2010

In 2004 heeft de gemeenteraad de strategische hoofdlijnen 2004-2014 vastgesteld, met daarin de volgende missie: "Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeenschap, uniek gelegen aan de Amstel en Het Groene Hart, nabij alle grootstedelijke voorzieningen". Het kwaliteitsplan openbare ruimte (vastgesteld op 25 februari 2010) bouwt voort op deze ambities en vertaalt deze voor het gewenste gebruik, inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Binnen het plan zijn twee hoofdthema's welke de richting geven voor zes typen gebieden:

- "Verblijven en ontmoeten" in de gebieden woonbuurten, dorpscentra en voorzieningengebieden, parken en natuurgebieden;
- "Bereikbaarheid en toegankelijk" voor de gebieden bedrijventerrein, de hoofdinfrastructuur en het buitengebied.

Om het beleid tastbaar te maken zijn een tweetal kwaliteitswijzers opgesteld: "inrichting en gebruik" en "beheer". Deze waaiers geven respectievelijk 16 en 14 kwaliteitscriteria. De criteria "inrichting en gebruik" worden bekeken op drie niveaus: A/bijzonder, B/standaard en C/sober. De normen van "beheer" worden beoordeeld op de vijf landelijke (Crow) systemen, van A+ tot D. Uit afbeelding 11 blijkt dat het Zijdelwaardplein als een zelfstandig gebied is opgenomen. Langs dit gebied loopt een hoofdontsluitingsweg.



Afbeelding 11: kaart gebiedsindeling kwaliteitsplan openbare ruimte

Voor de centrumgebieden is een hoge ambitie neergelegd, zowel ten aanzien van het gebruik, de inrichting als het beheer. Deze centra moeten bijzondere plekken voor de hele omgeving zijn. Het uiterlijk van de openbare ruimte moet er uit springen, er moet veel te doen zijn, het moet schoon en heel zijn. De centrumgebieden onderscheiden zich daarmee duidelijk van de rest van de openbare gebieden, zoals de omringende woonbuurten.

Conclusie

Met het voorliggende plan wordt expliciet rekening gehouden met de kwaliteit van de openbare ruimte. De herontwikkeling van de openbare ruimte staat mede centraal in de kwaliteitsslag die wordt voorgestaan en sluit aan op de ambitie die voor dit gebied is neergelegd.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de milieuaspecten aan bod die in meer of mindere mate gevolgen hebben voor de situering van functies. Het gaat daarbij onder meer om archeologie, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

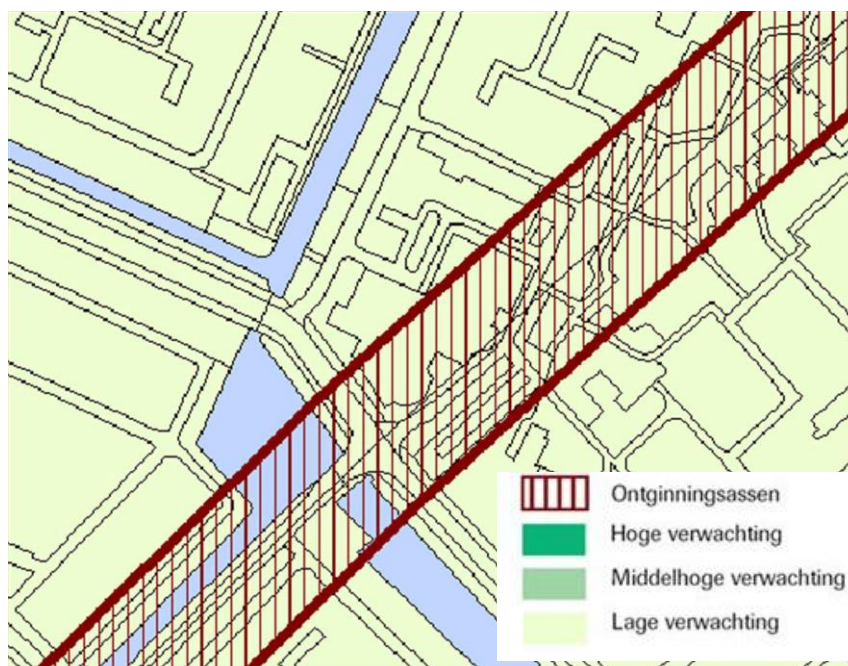
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden.

Naast het landelijke en provinciale beleid heeft de gemeente Uithoorn in 2010 het beleidsstuk “Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn” vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft de gemeente 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 van eventuele resten in huidige staat’. De voorwaarden verschillen. Wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan dan zijn de vervolg stappen daarna beschreven.

Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Zodoende ook bij het plan ‘Zijdelwaardplein’.



Afbeelding 12: Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied heeft op de beleidsadvieskaart een lage verwachting, maar ligt gedeeltelijk binnen de zone van de ontginningsas.

Ontginningsas

In de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd concentreerde de bewoning zich in het veengebied op de ontginningsassen. De ontginningsassen (weergegeven als een 100 m brede zone) kennen voor deze periode een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bodemingrepen beneden 0,30 meter 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 heeft van minder dan 100 m² langs de ontginningsassen, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Lage verwachting

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

Onderzoek

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat voor het deel van het plangebied dat is gelegen in de zone met een lage verwachting is het gelet op de omvang van de bouwontwikkelingen niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.

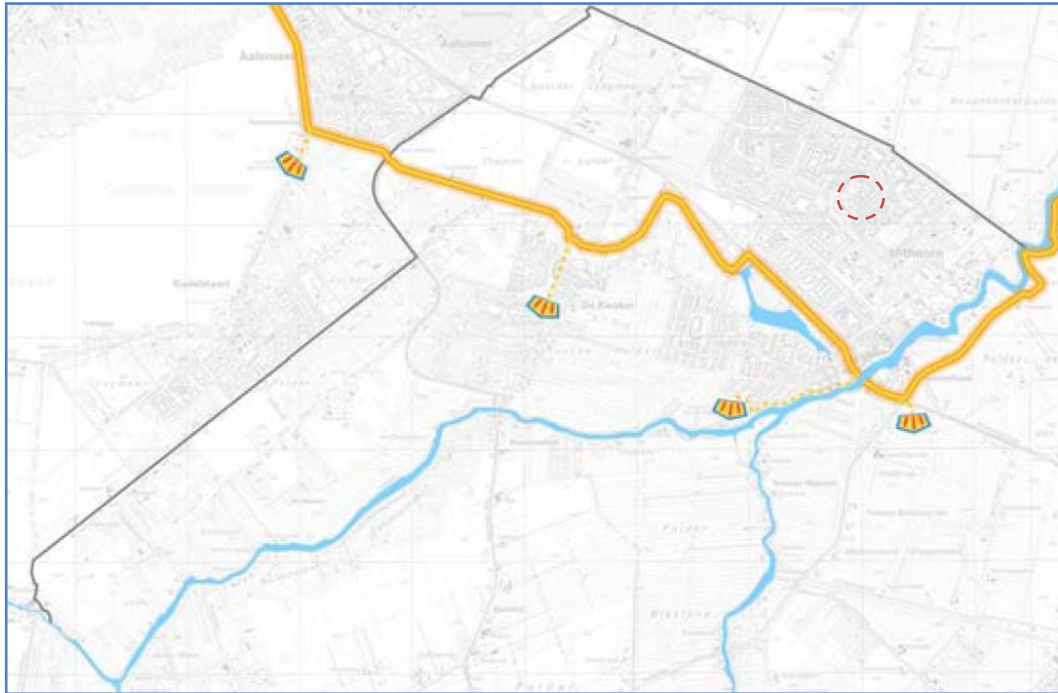
Voor het plandeel dat is gelegen binnen de ontginningsas zal bij een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Echter, gesteld kan worden dat deze gronden in de huidige situatie al grotendeels verhard zijn. Door het bouwen van het winkelcentrum en de aanleg van parkeervoorzieningen en andere bestratingen is de grond zodanig geroerd dat het aannemelijk is dat geen intact bodemprofiel meer wordt aangetroffen. Door deze verstoring van de bodem is de kans op het vinden van intacte archeologische resten niet aannemelijk. Nader archeologisch onderzoek is zodoende niet nodig. De sloop- en bouwwerkzaamheden dienen door een deskundige begeleid te worden, indien roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, dient hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Cultuurhistorie

Tussen 1985 en 1995 heeft er een landelijk onderzoek naar monumenten plaatsgevonden, genaamd het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het doel hiervan was om per gemeente in woord en beeld waardevolle gebouwen inzichtelijk te krijgen.

De provincie Noord-Holland heeft met het oog op de toekomst laten onderzoeken waar en op welk niveau er op het gebied van archeologie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Deze waarden zijn van belang met het oog op toekomstige ontwikkelingen en het opstellen van een integraal en gebiedsgericht monumentenbeleid. De waarden worden onderverdeeld in: Archeologie, bouwkunde, geografie, rijks- en provinciale monumenten. Binnen de gemeente Uithoorn zijn slechts twee delen, die zich bevinden buiten het plangebied, bestempeld als van grote waarde. Het betreft hier de historische stads- en dorpskernen van Uithoorn en de Kwakel.

De forten van De Stelling van Amsterdam zijn karakteristieke cultuurhistorische elementen in het Uithoornse landschap. Binnen het plangebied zijn geen stellingen gelegen.



Afbeelding 13: Stelling van Amsterdam (bron: Structuurvisie)

In Zijdelwaard zijn geen rijksmonumenten en provinciale monumenten aanwezig. Op gemeentelijk niveau is in de wijk Zijdelwaard wel een monument aanwezig. Het betreft het voormalige kerkgebouw op het adres Alfons Ariënslaan 1, dat tegenwoordig functioneert als bibliotheek. Het winkelcentrum heeft wat betreft de architectuur geen speciale betekenis. Het winkelcentrum is in de jaren '70 gebouwd en is tijdens de jaarwisseling '84/'85 volledig afgebrand. Vervolgens is een nieuw en groter centrum gebouwd. Wat betreft het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in het kader van archeologie en cultuurhistorie zijn geen belemmeringen aanwezig voor de modernisering en herontwikkeling van het winkelcentrum Zijdelwaardplein.

5.3 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Door middel van een bodemonderzoek wordt onderzocht of er belemmeringen aanwezig zijn.

Onderzoek

Door LBP|SIGHT is een vooronderzoek¹ naar de kwaliteit van de bodem conform NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie winkelcentrum Zijdelwaard. Dit onderzoek zal onder andere als basis

¹ LBP SIGHT, herontwikkeling winkelcentrum Zijdelwaard te Uithoorn historisch onderzoek, 12 januari 2012, R036297aa.00002.jwk

dienen voor het verkennend bodemonderzoek in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Op 1 januari 1985 is het gehele winkelcentrum uitgebrand. Mogelijkerwijs is hierbij ook asbest vrijgekomen. Om de periode tot de nieuwbouw te overbruggen is in de periode 1985 – 1987 een houten noodcomplex in gebruik geweest. In 1987 is het huidige complex opgeleverd. Afgezien van de calamiteit hebben zich voor zover bekend geen relevante bodembedreigende activiteiten (ondergrondse tanks, inrichtingen Wet milieubeheer) op de locatie plaatsgevonden.

Het bodemkwaliteitsbeleid is vastgelegd in het Regionaal bodembeheerplan Gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Uithoorn, van 16 juni 2008, met kenmerk 08K062, van CSO Adviesbureau voor MilieuOnderzoek B.V. Het beleid is gebaseerd op de achtergrondwaarden van de boven- en ondergrond.

De onderzoekslocatie is met betrekking tot de bovengrond (0-0,5 m-mv) gelegen in zone B2. In deze zone blijkt dat de gemiddelde achtergrondwaarden voor kwik, koper, lood, zink en PAK's hoger zijn dan de streefwaarden.

Met betrekking tot de ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is de onderzoekslocatie gelegen in zone O6. In deze zone blijkt dat de gemiddelde achtergrondwaarde van PAK's hoger zijn dan de streefwaarde.

Gezien het feit dat het huidige winkelcentrum is gebouwd op de exacte locatie waar het oude winkelcentrum in 1985 is afgebrand, wordt de bodem op de locatie als verdacht aangemerkt voor verontreiniging met PAK's, minerale olie, zink, koper en asbest. Afgezien van de calamiteit hebben er op de onderzoekslocatie zelf of in de directe nabijheid nooit relevante bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er in principe geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding/wijziging van het winkelcentrum. Hierbij geldt als uitgangspunt dat een eventuele in het vervolgtraject aan te treffen verontreiniging, voor zover nodig vanwege geldende wet- en regelgeving, functiegericht wordt gesaneerd.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar van milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht moet worden genomen tussen bedrijven en woningen.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden; het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Milieucategorie	Richtafstanden (in meters)	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Afbeelding 14: Tabel richtafstanden bedrijf- en milieuzonering

De planlocatie en directe omgeving van het winkelcentrum Zijdelwaard is te typeren als een gemengd gebied. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kantoren.

Het winkelcentrum Zijdelwaard heeft in het bestemmingsplan Zijdelwaard een ‘gemengde’ bestemming. Dit betekent dat naast winkels ook andere functies zijn toegestaan. De als gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies, kantoren, detailhandel, horeca, dienstverlening en woningen op de verdiepingen.

In de VNG-publicatie worden verschillende type detailhandel onderscheiden. Detailhandel zoals supermarkten, slagerijen, bakkers, apotheken en drogisterijen hebben een milieucategorie 1. Voor deze categorie geldt in principe een richtafstand van 10 meter. Ook restaurants, cafés, bars en kantoren (zakelijke dienstverlening) hebben een milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt.

Zoals vermeld kunnen de richtafstanden met   n afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Aangezien het winkelcentrum Zijdelwaard en de directe omgeving te typeren is als een gemengd gebied is het mogelijk de richtafstanden met 1 afstandsstap te verlagen. Voor de genoemde bedrijvigheid met milieucategorie 1 geldt door deze verlaging een richtafstand van 0 meter.

Met de herontwikkeling van het winkelcentrum Zijdelwaard wijzigt de bestemming ‘gemengd’ niet. Enkel de bouwmogelijkheden binnen de bestemming ‘gemengd’ veranderen. In de huidige situatie bevinden zich de woningen aan het Zijdelwaardplein 30 t/m 51 op circa 5 meter van de bestemming ‘gemengd’. Daadwerkelijk gebouwde voorzieningen (winkels) zijn op circa 14 meter gelegen.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijven de grenzen van de bestemming ‘gemengd’ ongewijzigd. Op de dichtstbijzijnde locatie worden, op circa 5 meter afstand van de woningen, winkels gerealiseerd. Met het onderhavige plan wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie voldaan aan de richtafstanden zoals gegeven in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico’s moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is

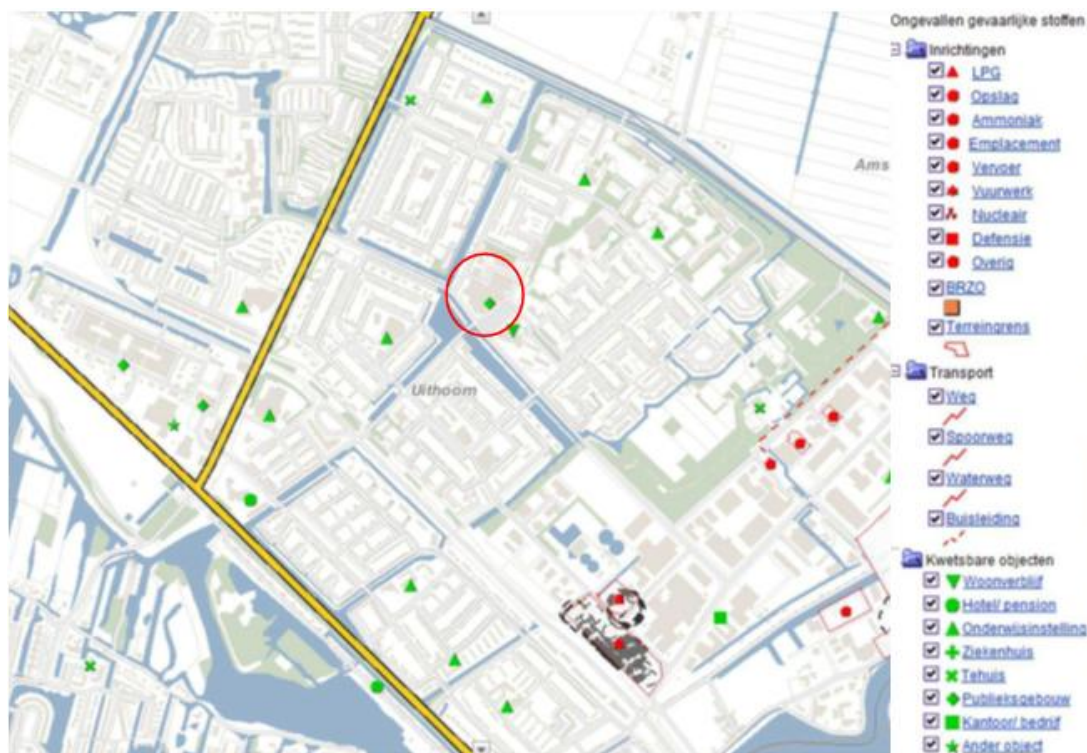
vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt. Indien een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van de voorliggende planlocatie weergegeven.



Afbeelding 15: Risicokaart Noord-Holland

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht. Deze regelgeving bevat normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Dit is analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het Bevb schrijft onder andere voor hoe de risico's van buisleidingen met gevaarlijke stoffen te berekenen zijn.

Uit de Structuurvisie Buisleidingen en de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen aanwezig zijn. Het aspect buisleidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transport over de weg

Binnen de gemeente Uithoorn zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, de N201 en de N521. De huidige N201 ligt ten zuidwesten van het plangebied. De N201 wordt verlegd als rondweg om Uithoorn heen, hierdoor wordt de huidige N201 een weg alleen voor bestemmingsverkeer. De N521 (Zijdelweg) loopt ten noordwesten van het plangebied. Op deze wegen vindt weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tussen deze wegen en het plangebied is zodanig groot (respectievelijk 840 en 380 meter) dat er in situaties van ongevallen geen invloed op het plangebied zal zijn.

Inrichtingen

De Risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid.

Het tankstation aan de Heijermanslaan voorziet niet in LPG, waardoor het bedrijf in het kader van het Bevi niet wordt aangemerkt als risicovolle inrichting.

Kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten zijn gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden of waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn. Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen wanneer het mis gaat. Daarom worden kwetsbare objecten liever niet in de buurt van risicobronnen gebouwd.

Het winkelcentrum Zijdelwaardplein is, als publieksgebouw, op de risicokaart aangemerkt als kwetsbaar object. Dit betekent dat bij dit gebouw extra aandacht is voor brandveiligheid, constructie, ligging en bereikbaarheid voor wanneer het misgaat.

Conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn in of in de nabije omgeving van het plangebied geen risico's die van invloed zijn op de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum aan het Zijdelwaardplein.

5.6 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Bij het aspect geluid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant bronnen van geluid (zoals industrie, spoor- en wegverkeer) en aan de andere kant bestemmingen die een zekere mate van rust behoeven (zoals woningen en ziekenhuizen). Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor.

- Voor het voorkomen van geluidhinder door inrichtingen is er de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis hiervan zijn in het Activiteitenbesluit voor een groot aantal type inrichtingen algemene regels opgenomen. Voor een aantal typen inrichtingen geldt een vergunningsplicht.
- De Wet geluidhinder (Wgh) richt vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in relatie met belangrijke geluidsbronnen zoals (rail)verkeer en gezoneerde industrieterreinen. Toetsing daaraan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning, de Wet ruimtelijke ordening en de Tracéwet.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is zodoende niet noodzakelijk. In het kader van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit) is onderzocht of de herontwikkeling/uitbreiding van het winkelcentrum van invloed is op het geluidsniveau in de omgeving.

Onderzoek

Door LBP|SIGHT is een akoestisch onderzoek² verricht met betrekking tot de haalbaarheid van een mogelijke herontwikkeling/uitbreiding van het winkelcentrum Zijdelwaard. Doel van het onderzoek is te bepalen of de geluidimmissie voldoet aan de normen van het Activiteitenbesluit.

Hierbij zijn voor de bedrijfssituatie een aantal uitgangspunten gehanteerd. Gekeken is naar de bevoorrading, het parkeren, een koelingsinstallaties op daken.

Voor de bepaling van het langtijd gemiddelde geluidniveau is gebruik gemaakt van het rekenmodel voor industrielawaai. Hieruit blijkt dat de normwaarden nergens worden overschreden. Voor de uitwerking van de uitgangspunten en het rekenmodel wordt verwezen naar het onderzoek in de bijlagen.

Uit de beoordeling blijkt dat de geluidimmissie van het winkelcentrum voldoet aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Hierbij is rekening gehouden met het volgende.

- Laad- en losactiviteiten kunnen aan de westzijde altijd plaatsvinden.
- Aan de oostzijde kunnen alleen in dag en de avond laad en losactiviteiten plaatsvinden. In de nachtperiode is dit niet mogelijk.
- Tijdens het laden en lossen zijn voertuigmotoren en voertuigkoeling uitgeschakeld.
- Het langtijd gemiddelde beoordelingsniveau wordt voor het winkelcentrum als totaal niet overschreden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling/uitbreiding van het winkelcentrum aan het Zijdelwaardplein en de directe omgeving van het plangebied.

5.7 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 verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen. Deze normen moeten uiterlijk in 2010 gerealiseerd zijn.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Met behulp van het door Infomil geleverde rekentool Niet In Betekenende Mate beoordeling (versie juni 2011) is beoordeeld of het uitbreiden van het winkelcentrum nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van de worst case situatie, dat al het extra verkeer over dezelfde weg gaat. Bij de berekening is uitgegaan van een toename van het verkeer met 1088 voertuigen (66 extra parkeerplaatsen geeft 1056 extra voertuigbewegingen bij een 8-voudig gebruik van de parkeerplaatsen en 32 extra vrachtwagenbewegingen ten behoeve van de bevoorrading). Zie voor de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen het 'Akoestisch onderzoek' met het kenmerk R036297aa.00004.dl.

² LBP SIGHT, Herontwikkeling winkelcentrum Zijdelwaard te Uithoorn akoestisch onderzoek, 16 januari 2012, R036297aa.00004.dl

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)		1088
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,34
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		

Afbeelding 16: uitkomst rekentool Niet in betekenende mate

Uit de resultaten van de rekentool blijkt, dat met deze uitgangspunten de concentratie NO₂ toeneemt met 1,12 µm/m³ en fijn stof met 0,34 µm/m³. De toename mag ten hoogste 1,2 µm/m³ zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

5.8 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 liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen of optisch vrije paden.

5.9 Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid

Om in een plangebied een prettig woon- en leefklimaat te creëren en/of te behouden is een combinatie van verschillende functies gewenst, waarbij rekening gehouden moet worden met milieu-invloeden van buitenaf en invloeden door de combinatie van functies.

Duurzaam bouwen richt zich op het zoveel mogelijk beperken van de negatieve milieueffecten en het versterken van de ecologische kwaliteiten van het stedelijk gebied. Om dit te bereiken worden drie beleidslijnen uit het Nationaal Milieu Beleidsplan gevolgd, te weten: integraal ketenbeheer, energie-extensivering en kwaliteitsbevordering. Met de eerstgenoemde wordt o.a. bedoeld het creëren van een gesloten kringloop van bouwmaterialen. Energie-extensivering moet leiden tot de vermindering van het gebruik van eindige energiebronnen. In de volgende stappen wordt naar dit doel toegewerkt:

- het verminderen van de vraag door besparende maatregelen;
- het vergroten van het aandeel duurzame energie (zon);
- het verhogen van de efficiëntie (rendementsverbetering).

Sinds januari 1996 is de Energie Prestatie Norm (EPN) in het Bouwbesluit opgenomen. Dit is een methode om gebouwwontwerpen te toetsen aan gestelde energieprestatie-eisen, uitgedrukt in de energie prestatiecoëfficiënt (EPC). Deze coëfficiënt is uitdrukkelijk niet bedoeld om het werkelijke energieverbruik van een individuele woning nauwkeurig te voorspellen. Het daadwerkelijke optredende energiegebruik hangt namelijk ook af van aspecten zoals het bewonersgedrag van een vaak nog onbekende bewoner en de evenmin op voorhand bekende weerscondities. Bovendien is het niet de bedoeling dat de EPC ineens anders uitvalt bij verandering van bewoners,

bewonersgedrag of het weer. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van een gemiddeld bewonersgedrag en gemiddeld klimaatjaar. Het aanwijzen van de norm inclusief het stellen van de eis in het Bouwbesluit zorgt ervoor dat binnen gestelde randvoorwaarden een verbetering wordt bereikt van de algemene energieprestatie van nieuwe woningen in Nederland. Eén nieuwe centrale energie prestatienorm is vastgesteld en deze is opgenomen in het Bouwbesluit.

5.10 Flora en fauna

Aan ecologisch adviesbureau ECOquickscan³ is gevraagd te beoordelen of deze activiteit effect heeft op de flora en fauna op en rond de locatie.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben de beschermde gebieden. Het plangebied te Uithoorn, grotendeels bebouwd/verhard en gelegen in een stedelijke omgeving, ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de NB-wet. Gebiedsbescherming in het kader van de NB-wet is op deze locatie niet aan de orde.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS, maar wel ongeveer op ruim 500 meter van de EHS (ecologische verbindingszone). Deze ecologische verbindingszone ligt aan de rand van de bebouwde kom. Gezien de tussenliggende woonwijken en de relatief kleinschalige ingreep worden geen negatieve effecten op de EHS verwacht.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de activiteit sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde activiteit kan biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. De uitkomsten van de quickscan in het plangebied zijn als volgt.

Vaatplanten

Het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard waarbij de plantengroei beperkt is tot enkele onverharde delen. Deze onverharde delen worden intensief beheerd als plantsoen/park. Van een stabiel, meer natuurlijk, ecosysteem is als zodanig geen sprake en bijzondere groeiplaatsen zijn niet aanwezig. Beschermde vaatplanten worden binnen het plangebied niet verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld parken) zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft.

Grondgebonden zoogdieren

Volgens verspreidingsgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren (Broekhuizen, 1992) komen in de omgeving van het plangebied soorten als egel, mol, vos, aardmuis en haas voor. Binnen het plangebied zijn enkele plantsoenen en een deel van een park gelegen. Daarom zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als egel, (spits)muizen en mol niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het eerste, lichte, beschermingsregime van de Flora- en faunawet vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen. Meer strikt beschermde soorten worden op basis van beschikbare verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen niet verwacht.

Vleermuizen

Volgens de verspreidingsgegevens uit de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (Limpens, 1997) komen in de omgeving van het plangebied gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en watervleermuis voor. Op basis van hun verblijfplaats zijn vleermuizen

³ ECOquickscan, Quickscan flora en fauna Winkelcentrum Zijdelwaard te Uithoorn, 11079, 1 december 2011

te verdelen in twee groepen namelijk: gebouwbewoners en boombewoners (er zijn ook soorten die van beide elementen gebruik maken).

De bomen in het plangebied (met name het deel van het park) zijn tijdens de veldverkenning gecontroleerd op potentiële verblijfplaatsen (holtes, scheuren) voor vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen. Enkele oudere bomen met grove, (mogelijk) loshangende, schors zijn gezien de lage vertakking, waarbij een doorlopende boomtop ontbreekt, ook niet geschikt als (paar)verblijfplaats. Een vleermuis heeft namelijk bij het verlaten van de verblijfplaats enige hoogte nodig (vleermuizen laten zich vaak uit een verblijfplaats 'vallen' en 'beginnen' vervolgens tijdens de val met vliegen).

De gebouwen binnen het plangebied zijn grotendeels opgetrokken uit beton en afgewerkt met gladde materialen (trespas, glas). Bijna alle gebouwen hebben geen of geen toegankelijke spouw. Deze gebouwen zijn dan ook niet geschikt voor vleermuizen. Echter één gebouw (muur) is via een aantal open stootvoegen wel toegankelijk voor vleermuizen. De stootvoegen bevinden zich net onder de dakrand van het twee verdiepingen hoge gebouw. In de huidige plannen blijft het gebouw behouden en zal er alleen op de begaande grond een gebouw tegen het bestaande gebouw geplaatst worden. Aangezien hierbij de potentiële verblijfplaats niet wordt aangetast zijn negatieve effecten voor vleermuizen niet te verwachten. Wel dient tijdens de bouw de verstoring tot een minimum beperkt te worden door bijvoorbeeld tijdens de bouw deze locatie niet te verlichten tussen zonsondergang en zonsopgang (zorgplicht).

Vleermuizen maken vaak jarenlang gebruik maken van vaste aanvliegroutes tussen verblijfplaats en foerageergebied. Daarom kan het behoud van groene lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. Aangezien groene lijnelementen in het plangebied ontbreken en elementen aansluitend aan het plangebied niet worden aangetast zijn negatieve effecten op vaste vliegroutes niet waarschijnlijk.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn vogels waargenomen zoals merel en koolmees. Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval aanwezig is (actieve broedplaatsen). Daarnaast zijn van een aantal vogelsoorten de nesten en nestlocaties (verblijfplaatsen) het gehele jaar door beschermd.

In het plangebied zijn de gebouwen niet toegankelijk voor vogels. De gebouwen zijn grotendeels voorzien van platte daken en hellende delen bestaan uit glas. De bomen in de plangebied bezitten geen holtes en nesten van jaarrond beschermde vogels zijn niet waargenomen. Negatieve effecten op jaarrond beschermde vogels zijn dan ook niet te verwachten.

Amfibieën

RAVON verzamelt verspreidingsgegevens van reptielen, amfibieën en vissen. Volgens RAVON komen in de omgeving van het plangebied amfibieën zoals gewone pad, bastaardkikker, kleine watersalamander, meerkikker en de meer strikt beschermde rugstreeppad voor. Binnen en/of direct aansluitend aan het plangebied zijn geen (tijdelijke) watervoerende elementen aanwezig en het plangebied is bijna geheel verhard. Hierdoor is het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van meer strikt beschermde amfibieënsoorten (waaronder de rugstreeppad) uit te sluiten.

Algemene soorten, zoals de gewone pad, die na de metamorfose op het land naar voedsel gaan zoeken, zijn, gezien de binnen het plangebied gelegen biotopen (plantsoenen en park), niet uit te sluiten. Deze soorten kunnen grote afstanden afleggen. Het is mogelijk dat algemene soorten in de winterperiode binnen het plangebied aanwezig zijn, omdat de dieren op het land overwinteren. Voor deze soorten, die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Aangezien de rugstreeppad een zeer mobiele soort betreft, dient tijdens bouwactiviteiten voorkomen te worden dat binnen het plangebied tijdelijke plassen ontstaan. Deze plassen kunnen ontstaan door graafwerkzaamheden, maar ook diepe sporen van (zware) machines zijn geschikt als

voortplantingslocatie. Tijdelijke plassen kunnen, in het voorjaar en zomer, snel bezet worden door in de omgeving voorkomende rugstreeppad.

Reptielen

Volgens RAVON is de ringslang wel eens in de omgeving waargenomen. Deze kritische soort is onder andere sterk aan water gebonden. Aangezien in het plangebied geen watervoerende elementen aanwezig zijn, is het voorkomen van de ringslang op deze locatie niet waarschijnlijk. Negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

Vissen

Binnen het plangebied zijn geen permanent watervoerende elementen aanwezig, waardoor de aanwezigheid van vissen kan worden uitgesloten.

Insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortengroepen

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Dergelijke biotopen komen niet in het plangebied voor. Overige strikt beschermde soorten als mollusken en weekdieren zijn ook niet te verwachten gezien de biotopen.

Conclusie

In het kader van de NB-wet is op deze locatie niet aan de orde en er worden geen negatieve effecten op de EHS verwacht.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals gewone pad, egel, spitsmuizen en mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitatten en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende meer strikt beschermde soorten is dan ook niet nodig. De beoogde plannen voor uitbreiding van het winkelcentrum leiden niet tot significante effecten op de flora en fauna.

5.11 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheidsomstandigheden 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 richtinggevend 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 reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het waterschap richt zich hier vooral op de grotere wateren. Voor de overige wateren geldt dat AGV de waterkwaliteit op een peil brengt die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt.
- **Afvalwater**
Vaste plaats in het schoon-waterbeleid van AGV heeft de omgang met afvalwater. AGV speelt hierin zelf een hoofdrol als zuiveraar van alle rioolwater in het gebied. Verdergaande zuiveringseisen en/of aanpassingen aan de zuiveringscapaciteit maken het nodig enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties de komende jaren te renoveren of nieuwe te bouwen. Daarnaast blijft AGV de gemeenten adviseren bij hun rioleringsplannen en doet dat proactief: vanaf de start van de planvorming. Belangrijk hierbij is bevorderen van het scheiden van vuilwater en „schone“ afvalwaterstromen als regen- en grondwater, om vervolgens die laatste zoveel mogelijk nuttig te hergebruiken.

Maatschappelijke (neven)taken

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

Keur 2011

Uithoorn valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2011 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2009. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerde ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening. De planperiode van het waterplan loopt van 2007 tot en met 2014.

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

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

Maatregelen gehele gemeente

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

1. Primaire waterthema's;
2. ruimtelijke waterthema's;
3. beleid- en beheerthema's.

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

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het plangebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de capaciteit nog verder in het geding komen. Om aan de eisen te kunnen voldoen is besloten om het RWZI uit te breiden. Daarvoor is het project 'Amstel Gold' opgestart. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de overstorting vanuit het riool te beperken.

Watertoets

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.

Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw is weergegeven in de onderstaande tabel. De gegevens uit deze tabel zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland (TNO, 1980, kaartblad Utrecht 31-West). De maaiveldhoogte ter plaatse van de locatie komt overeen met circa -4,0 m NAP (AHN).

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische schematisatie	Lithostratigrafie	Samenstelling
0 – 11	Deklaag	Holoceen, Westland Formatie, Formaties van Twente	Kleien, veen fijne en matig fijne slibhoudende zanden
11 – 50	Eerste watervoerend pakket	Kreftenheye, Eem Formatie, Formatie van Urk en Sterksel, Formatie van Kedichem	Fijne en matig grove (slibhoudende) zanden, matig fijne en grove grindhoudende zanden
50 -	Scheidende laag		Kleilagen, fijne en matig grove slibhoudende zanden

Afbeelding 17: tabel regionale bodemopbouw

Van de dikte van de vermoedelijke ophooglaag zijn geen gegevens bekend.

De stromingsrichting van het freatisch grondwater in de deklaag is sterk afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van een watergang. Gezien de ligging van de watergangen ten zuiden en westen van het plangebied zal de stromingsrichting van het freatisch grondwater naar verwachting in westelijke richting zijn. De stromingsrichting in het eerste watervoerend pakket is globaal in zuidoostelijke richting (TNO, 1979).

De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt -4,9 m NAP. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket bedraagt circa -5,4 m NAP (TNO, 1979). Uit de stijghoogteverschillen tussen het grondwater in het freatisch pakket en dat in het eerste watervoerend pakket volgt dat er sprake lijkt te zijn van een infiltratiesituatie.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied (Provinciale milieuverordening Noord-Holland, Tranche 7, 2011).

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied liggen geen watergangen. Op een afstand van circa 50 meter, ten westen en zuidwesten van het winkelcentrum, bevindt zich stedelijk oppervlaktewater. Met de herontwikkeling van het winkelcentrum vinden er geen ingrepen plaats in het oppervlaktewater en vindt er geen vervuiling van het oppervlaktewater plaats. Dit oppervlakte water is in de keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht aangewezen als primair water. Primaire wateren hebben een beschermingszone van 5 meter. De beschermingszone valt binnen het onderhavige plangebied. Zodoende is op de verbeelding een beschermingszone opgenomen en zijn hiervoor regels in het bestemmingsplan opgenomen.

Indien bijvoorbeeld in het kader van de herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum activiteiten/functies worden gerealiseerd nabij het water zal in overleg met het AGV bepaald moeten worden of een Keurvergunning noodzakelijk is. In bepaalde gevallen is geen vergunning nodig. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat wanneer en onder welke voorwaarden dat het geval is voor werken in en nabij wateren.

Grondwater

De Keur van het AGV schrijft voor dat het verboden is zonder vergunning van het bestuur grondwater te onttrekken of water te infiltreren in een grondwaterlichaam. Indien ten behoeve van de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum of later ten behoeve van het drooghouden van kelders en kruipruimtes grondwateronttrekking plaats vindt moet een Keurvergunning worden aangevraagd.

Rioleringssysteem

Naar verwachting wordt het hemelwaterafvoer (hwa) aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen, of de bouwmaterialen te voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan, wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen. Ook zal het afvalwater (dwa) worden aangesloten op het gescheiden stelsel.

Waterberging

De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum vindt plaats op locaties die grotendeels reeds volledig verhard zijn. Als grondoppervlak een doorlatendheid heeft van minder dan 90 l/s/ha (wat het geval is bij de meeste soorten bestrating) kan hierin nauwelijks of geen infiltratie van regenwater in de bodem plaatsvinden. Aangezien in de huidige situatie de openbare ruimte rondom de bestaande bebouwing nagenoeg volledig bestraat is zal met de verwezenlijking van het plan de toename van het verhard oppervlak niet meer dan 1000 m² bedragen, waardoor geen Keurvergunning noodzakelijk is.

Conclusie

De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het vuilwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Op grond van de Keur van het waterschap zijn geen vergunningen vereist. Op de verbeelding en in de planregels is de dubbelbestemming Waterstaat-waterloop opgenomen ten behoeve van de bescherming, het beheer en het onderhoud van de aan het plangebied grenzende primaire watergang.

5.12 Bezonningsstudie

Ten behoeve van een mogelijke verslechtering van de zon-inval bij de seniorenwoningen aan de Zijdelrij door de nieuwbouw van het winkelcentrum is een studie naar de bezonning uitgevoerd (Groosman partners, Architecten, 30 januari 2013). In de studie is uitgegaan van de bezonning in een donker jaargetijde met lage zonnstanden (maart). Hieruit blijkt dat de eerste woonlaag van het gebouw met seniorenwoningen nu al in de slagschaduw van bestaande winkelcentrum ligt. Gezien de lage zonnestand in maart is er nagenoeg geen verschil tussen de bestaande bebouwing en nieuwbouw. Door de gunstige noordwest ligging van de nieuwbouw zijn de effecten gering aan het einde van de dag. De nieuwbouw leidt dus niet tot een verslechtering van de zon-inval bij de seniorenwoningen. De volledige bezonningsstudie is opgenomen in de bijlagen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 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 bepalingen*, 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 kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de 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. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen 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 Bestemmingsregels

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 Gemengd

Het winkelcentrum en de directe omgeving hebben de bestemming 'gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk en woningen. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwblok gerealiseerd te worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwblok.

Binnen de bestemming 'gemengd' is een gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders, onder voorwaarde, bevoegd het bouwblok uit te breiden en de bouwhoogte te verhogen.

Artikel 4 Groen

De belangrijke groenstructuren binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Hierin vallen bermen, parkeren, waterpartijen, fiets- en voetpaden en speelterreinen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals straatmeubilair, verlichting, speeltoestellen, kunstobjecten en nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

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

Artikel 7 Waterstaat-Waterlopen

Deze gronden zijn bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire waterwegen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken van geringe omvang toegestaan, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels geven voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bestemmingsplan om de mogelijkheid te bieden voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de regels voorgeschreven afmetingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 9 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 “Zijdelwaardplein”.

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 ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een overeenkomst opgesteld ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de inspraak 3 weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn 8 inspraakreacties ingediend. De Nota Inspraak is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Naar aanleiding van de reacties is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast en heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen. Deze nota is toegevoegd aan de bijlage.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro op 10 december 2012 gezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij gedurende 4 weken de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Eén bestuurlijke reactie is binnengekomen. Deze is samengevat en opgenomen in de Nota Inspraak.