



Inspraakreacties op voorontwerp Zijdelwaardplein

Gemeente Uithoorn
Februari 2013

Image © 2012 Aerodata International Surveys

Google earth

Datum van beeldmateriaal: 8-5-2008

52°14'46.38" N 4°49'41.23" O vern -2 m

Ooghoogte 685 m

Het bestemmingsplan Zijdelwaardplein biedt de grondslag voor de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum Zijdelwaardplein met de bijbehorende buitenruimte.

Op 18 december 2012 is er een inloopavond georganiseerd voor het presenteren van zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het voorlopig ontwerp buitenruimte. Na deze inloopavond is eenieder 3 weken in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. In deze periode zijn 8 reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de paragrafen hieronder en in de opgenomen tabel. Daarin is tevens aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan dan wel het voorlopig ontwerp buitenruimte aan te passen.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan 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 tabel.

Reacties in het kader van inspraak en ambtshalve wijzigingen

In meerdere inspraakreacties worden een tweetal zaken benoemd. Het gaat daarbij om de veranderende beleving van het terrein bij de seniorenwoningen en de aanpassing van het parkeerterrein in relatie tot de Groenrode Scheg.

Hieronder wordt uitgebreider ingegaan op deze zaken. De overige reacties worden samengevat en beantwoord in de onderstaande tabel.

Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen

Door de herontwikkeling van het winkelcentrum en het realiseren van extra verkoopvloeroppervlak verandert de bebouwde ruimte van het Zijdelwaardplein. De bebouwing van het winkelcentrum zal op een kortere afstand van de naastgelegen seniorenwoningen komen. Daardoor ontstaat een smalle passage tussen deze bebouwing, die voor het autoverkeer wordt afgesloten. De seniorenwoningen liggen daarmee in de toekomstige situatie aan een rustigere zijde van het winkelcentrum.

In meerdere inspraakreacties wordt geuit dat met deze verandering het uitzicht voor de aangrenzende seniorenwoningen verslechtert, de sociale veiligheid afneemt en de verkeersveiligheid en bereikbaarheid afneemt.

Het uitzicht vanuit de seniorenwoningen op het winkelcentrum zal gaan veranderen. In de huidige situatie kijken de bewoners op een blinde muur, zijgevels van winkelruimten en op aangrenzend parkeerterrein. In de nieuwe situatie is de bebouwing van het winkelcentrum dicht bij de seniorenwoningen gesitueerd. Het gedeelte van de bebouwing aan de zijde van de seniorenwoningen zal bestaan uit één bouwlaag met een hoogte van maximaal 5 meter. Dit wordt in plan geborgd. De verbeelding wordt hiervoor aangepast. De bebouwing aan deze zijde betreft een dichte gevel. Direct aansluitend is de buitenruimte ingericht met een trottoir langs de gevel en daaraan grenzend parkeerplaatsen. Tevens worden hier enkele bomen geplaatst die de uitstraling van de bebouwing verzacht.

De seniorenwoningen zijn overigens zo ingericht dat de belangrijkste leefruimte in de woning, de woonkamer, is gelegen aan de zijde van het park. Alleen vanuit de keuken en de slaapkamer wordt uitgekeken op het winkelcentrum.

Ten behoeve van de geschetste verslechtering van de zon-inval bij de seniorenwoningen 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 zonnestanden (maart). Hieruit blijkt dat de eerste woonlaag van het gebouw met seniorenwoningen nu al in de slagschaduw van het bestaande winkelcentrum ligt. Gezien de lage zonnestand in maart is er nagenoeg geen verschil tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw. In de zomerperiode zal de schaduw nog minder zijn doordat de zon dan hoger staat. 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. Het onderzoek wordt bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

In het kader van de sociale veiligheid heeft, naar aanleiding van de reacties, overleg plaatsgevonden met de politie. Uit dit overleg is niet naar voren gekomen dat het aantal inbraken hoog zou zijn in de omgeving. Wel vragen zij aandacht voor de sociale veiligheid. Bij de inrichting van de bebouwing en de openbare ruimte rond dit deel van het Zijdelwaardplein zal hieraan nader invulling worden gegeven. Het gaat daarbij om het aanbrengen van onder andere voldoende verlichting.

In de nieuwe doorgang tussen het winkelcentrum en de seniorenwoningen wordt een scheiding aangebracht in het bestratingsmateriaal. Daarmee worden de fietsers/brommers gescheiden van de voetgangers. Op deze wijze ontstaat een veiligere situatie voor met name voetgangers.

De parkeerruimte bij de seniorenwoningen blijft gehandhaafd. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van een sluitende parkeerbalans. Deze parkeerplaatsen blijven, net als in de huidige situatie, beschikbaar voor de bewoners van de seniorenwoningen. Bovendien is het aannemelijk dat deze parkeerplaatsen in de toekomstige situatie minder door het winkelpubliek zullen worden gebruikt, doordat de rijroute in de nieuwe situatie verandert.

Wijziging bestemmingsplan

- Aan de kant van het seniorencomplex wordt de maximaal toegestane hoogte verlaagd van 10 meter naar 5 meter en 6,6 meter ter hoogte van de ingang. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- Het benoemen van de bezonningsstudie in de toelichting en het rapport toevoegen aan de bijlagen bij de toelichting.

Aanpassing parkeerterrein in relatie tot Groenrode Scheg

Een aantal insprekers hebben te kennen geven dat ze zich niet kunnen vinden het feit dat een deel van de Groen Rode Scheg wordt gebruikt voor het aanleggen van het parkeerterrein.

Eén van de gemeentelijke uitgangspunten voor de uitbreiding van het winkelcentrum Zijdelwaardplein die in 2006 zijn vastgesteld 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 verbindingselement 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 uitstraling te behouden vindt compensatie van groen plaatsvindt op het parkeerterrein. Het aantal bomen rondom het Zijdelwaardplein neemt daarmee toe in de nieuwe situatie.

Wijziging bestemmingsplan

- De toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3) zal op het aspect van parkeren en groen worden aangevuld.

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan	Aanpassing inrichtingsplan buitenruimte
Inspreker 1	a. Inspreker verzoekt om de juiste juridische volgordelijkheid in acht te nemen ten aanzien van het besluit over het ontwerp buitenruimte en de vaststelling van het bestemmingsplan. b. Inspreker is van mening dat er geen zwaarwegende redenen aanwezig zijn om de buitenruimte, en dan met name het parkeerterrein, aan te passen. c. Parkeren zou niet binnen de bestemming 'Groen' mogelijk moeten worden gemaakt.	a. Om een zo transparant mogelijk integraal inspraakproces te volgen, zijn het voorlopig ontwerp herstructurering winkelcentrum Zijdelwaardplein en het voorontwerp bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage gelegd voor de inspraak. Hierbij heeft het voorlopig ontwerp herstructurering winkelcentrum Zijdelwaardplein als uitgangspunt gediend voor het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan waar nodig aangepast. Het resultaat van de inspraak leidt tot een ontwerpbestemmingsplan. Op dat moment gaat het bestemmingsplan zijn eigen formele procedure door. Met het inwerkingtreden van het bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch recht gevestigd om de daadwerkelijke uitvoering van de plannen voor het winkelcentrum te kunnen realiseren. b. Inherent aan de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum, is een aanpassing van de buitenruimte. De huidige situatie is niet meer toereikend. Bovendien wil de gemeente een kwaliteitsslag maken en de buitenruimte klaar maken voor de toekomst. Voor een verdere motivering wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje 'aanpassing parkeerterrein in relatie tot Groenrode Scheg'. c. De regels binnen Uithoorn worden, waar het kan, uniform gehouden. Zo kan bijna in ieder bestemmingplan in de bestemming groen, parkeren. Ook in het nu geldende bestemmingsplan is parkeren binnen groen mogelijk. Daar-	a. Niet van toepassing. b. Hoofdstuk 3 van de toelichting wordt op dit punt aangevuld. c. Niet van toepassing.	a. Niet van toepassing. b. Hoofdstuk 3 van de toelichting wordt op dit punt aangevuld. c. Niet van toepassing.

	d. Inspreker wenst dat binnen de bestemming 'Groen' ook weer kunstobjecten worden mogelijk gemaakt. e. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven wat de mogelijke consequenties van het parkeerterrein zijn voor de monumentale boom aan de achterzijde van kerk De Schutse. f. Inspreker is van mening dat een geheel nieuw parkeerterrein ook niet te motiveren is vanuit een noodzaak voor het manoeuvreren van vrachtwagens. Deze noodzaak is er niet.	naast is het zo dat een bestemmingsplan opgesteld wordt voor maximaal 10 jaar. De gemeente wil niet iedere keer een nieuw bestemmingsplan op moeten laten stellen om een stukje groen in parkeren om te zetten en visa versa. d. Binnen de bestemming groen zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Hier vallen kunstobjecten ook onder. e. De monumentale boom betreft een 'gewone vleugelnoot' en is opgenomen op de lijst van waardevolle bomen in Uithoorn. Er wordt rekening gehouden met deze bestaande boom, om deze te laten staan op de huidige locatie. f. In de toekomstige situatie vindt net als in de huidige situatie bevoorrading plaats aan de zijde van het parkeerterrein. De aanpassingen aan het parkeerterrein zijn naast voldoende opstel- en manoeuvreerruimte voor bevoorrading ook nodig voor andere inpassingsvraagstukken zoals groenvoorzieningen, parkeren, fietsenstallingen, containerisatie en stalling winkelwagens.	d. Niet van toepassing. e. Niet van toepassing. f. Niet van toepassing.	d. Niet van toepassing. e. Uitgangspunt is de monumentale boom te handhaven, afhankelijk van gezondheid van de boom. f. Niet van toepassing.
Inspreker 2	a. Inspreker geeft aan geconfronteerd te worden met een circa 5 meter hoge blinde muur, die in een schuine lijn op het wooncomplex aan het Zijdelwaardplein af loopt. b. Door de afsluiting voor autoverkeer tussen het winkelcentrum en appar-	a. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen'. b. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij senioren-	a. De verbeelding wordt aangepast, de bouwhoogte van bebouwing nabij de seniorenwoningen mag maximaal 5 meter bedragen. b. Niet van toepassing.	a. Niet van toepassing. b. Niet van toepassing.

	tementencomplex raakt de woningen geïsoleerd, waardoor de sociale controle verloren gaat.	woningen’.		
Inspreker3	a. Inspreker maakt bezwaar tegen het opofferen van een stuk groen van de Groenrode Scheg ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein.	a. Zie algemene beantwoording, onder het kopje ‘aanpassing parkeerterrein in relatie tot Groenrode Scheg’.	a. Niet van toepassing.	a. Niet van toepassing.
Inspreker 4	a. Inspreker geeft aan dat door de versmalde doorgang bij het wooncomplex met seniorenwoningen leidt tot een onveilige situatie voor de bewoners. b. Door de mogelijke bouwhoogte wordt onder andere het uitzicht, lichtinval, e.d. bij de seniorenwoningen ernstig aangetast. c. Inspreker wenst graag betere informatie over de dakbedekking die wordt gekozen en geeft in overweging na te denken over een groen dak. d. In het plan wordt niet gedetailleerd ingegaan op de distributiestroom, onder andere van afval, e.d. Inspreker kan zich niet vinden in bijvoorbeeld het gebruik van rolcontainers aan de zijde bij de seniorenwoningen.	a. Zie algemene beantwoording onder het kopje ‘Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen’. b. Zie algemene beantwoording onder het kopje ‘Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen’. c. In het ontwerp is voor de dakconstructie gekozen voor beton. Een groendak zal niet worden overwogen. d. Bij het ontwerp van de nieuwe bebouwing en de omliggende buitenruimte is aan de zijde van de seniorenwoningen geen sprake van distributiestromen. De buitenruimte is zodanig ingericht dat langs de gevel een trottoir ligt en direct aansluitend in parkeerplaatsen en groen	a. Niet van toepassing. b. De verbeelding wordt aangepast, de bouwhoogte van bebouwing nabij de seniorenwoningen mag maximaal 5 meter bedragen. c. Niet van toepassing. d. Niet van toepassing.	a. Niet van toepassing. b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing. d. Niet van toepassing.

	gen. Dit brengt onherroepelijk geluidsoverlast met zich mee voor de bewoners. e. Inspreker vraagt om speciale aandacht te besteden aan de buitenverlichting bij de uitbreiding.	wordt voorzien. Dit aspect heeft voor het bestemmingsplan geen verdere relevantie. e. Deze reactie wordt meegenomen in het kader van de uitvoering van de bouwplannen.	e. Niet van toepassing.	e. Onderdeel van nadere uitwerking inrichtingsplan.
Inspreker 5	a. Inspreker geeft aan dat met de uitbreiding van het winkelcentrum voor de bewoners van de seniorenwoningen aan het Zijdelwaardplein alle levendigheid verdwijnt. Meerdere bewoners worden geconfronteerd met een muur die het vrije uitzicht wegneemt. b. De sociale controle valt geheel weg. c. Het plein en de toegang tot de woningen komt te liggen aan een doodlopende straat, waarmee ook de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties minder wordt. d. Inspreker wenst eenduidig en tijdig te worden geïnformeerd over de precieze afstand tussen de woningen en de begrenzing van het winkelcentrum en de hoogte van de toegestane bebouwing. En tevens over de procedure verschillen tussen inspraak en vervoltraject van zowel voorontwerp bestemmingsplan en voorlopig ontwerp buitenruimte.	a. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen'. b. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen'. c. In overleg met de politie en brandweer is de bereikbaarheid voor hulpdiensten bekeken. Beide instanties hebben aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling geen problemen voor de bereikbaarheid geeft. d. De afstanden en de hoogte, zoals het nieuwe winkelcentrum gesitueerd wordt, zijn aangegeven op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Over de procedure kan aangegeven worden dat het voorlopig ontwerp herstructurering winkelcentrum Zijdelwaardplein als uitgangspunt heeft gediend voor het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan waar nodig aangepast. Het re-	a. Niet van toepassing. b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing. d. Niet van toepassing.	a. Niet van toepassing. b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing. d. Niet van toepassing.

		sultaat van de inspraak leidt tot een ontwerpbestemmingsplan. Op dat moment gaat het bestemmingsplan zijn eigen formele procedure door.		
Inspreker 6	a. Inspreker is van mening dat een 'dooie hoek' op het Zijdelwaardplein ontstaat. Het gebrek aan sociale controle en uitzicht op het winkelcentrum is een sterke verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.	a. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen'.	a. Niet van toepassing.	a. Niet van toepassing.
Inspreker 7	a. Inspreker verzoekt de aanrijroute voor het bereiken van de garage, ten behoeve van de woningen aan de Anna Franklaan, te handhaven zoals in de huidige situatie. b. Voor de woningen aan de Anne Franklaan staan veel te hoge bomen die de zon-inval wegnemen. Inspreker heeft het verzoek iets aan deze bomen te doen.	a. In de nieuwe situatie blijft de aanrijroute voor de garage gehandhaafd. Hierin vindt geen verandering plaats. b. De doelstelling is enkele werkzaamheden aan de groenstrook tussen de Anne Franklaan en het winkelcentrum uit te voeren. Er zijn nu veel hoge bomen en struiken aanwezig. In nauw overleg met de omgeving wordt een andere, meer open inrichting, van de groenstrook voorgesteld. Hierbij kan worden gedacht aan het uitdunnen van het bomenbestand en het verwijderen van de struiken en dit te vervangen door gras. Dit is een uitvoeringsaspect dat niet direct kan voortvloeien uit bepalingen in het bestemmingsplan.	a. Niet van toepassing. b. Niet van toepassing.	a. Niet van toepassing. b. Onderdeel van nadere uitwerking inrichtingsplan.
Inspreker 8	a. De aanleunwoningen aan het Zijdelwaardplein komen in de knel, onder meer door een muur van 4.8 meter als uitzicht.	a. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen'.	a. De verbeelding wordt aangepast, de bouwhoogte van bebouwing nabij de seniorenwoningen mag	a. Niet van toepassing.

	b. Er ontstaat een trechter wat betreft de ontsluiting. c. De situatie wordt onveilig. Er is nu al overlast van hangjongeren, straks is er helemaal geen zicht op.	b. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen'. c. Zie algemene beantwoording onder het kopje 'Veranderende beleving ruimte bij seniorenwoningen'.	maximaal 5 meter bedragen. b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing.	b. Niet van toepassing. c. Niet van toepassing.
--	--	---	---	---

Reacties in het kader van vooroverleg

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Waternet	a. Waternet/AGV ziet geen reden om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Zijdelwaardplein. Met name omdat het hier een zeer goede waterparagraaf betreft en alle waterhuishoudkundige aspecten nauwkeurig zijn beschouwd.	a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.