

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	4
2.	Beoogde ontwikkeling	5
2.1	Ontwikkeling	5
2.2	Toets aan uitwerkingsregels	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	8
4.	Randvoorwaarden	10
4.1	Archeologie	10
4.2	Bodemkwaliteit	11
4.3	Externe veiligheid	11
4.4	Flora en fauna	12
4.5	Geluid	14
4.6	Kabels en leidingen	14
4.7	Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid	14
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Luchtvaart	16
4.10	Water	17
5.	Juridische aspecten	19
5.1	Verbeelding	20
5.2	Planregels	20
5.3	Bestemmingsregels	20
5.4	Algemene regels	21
6.	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Economische uitvoerbaarheid	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

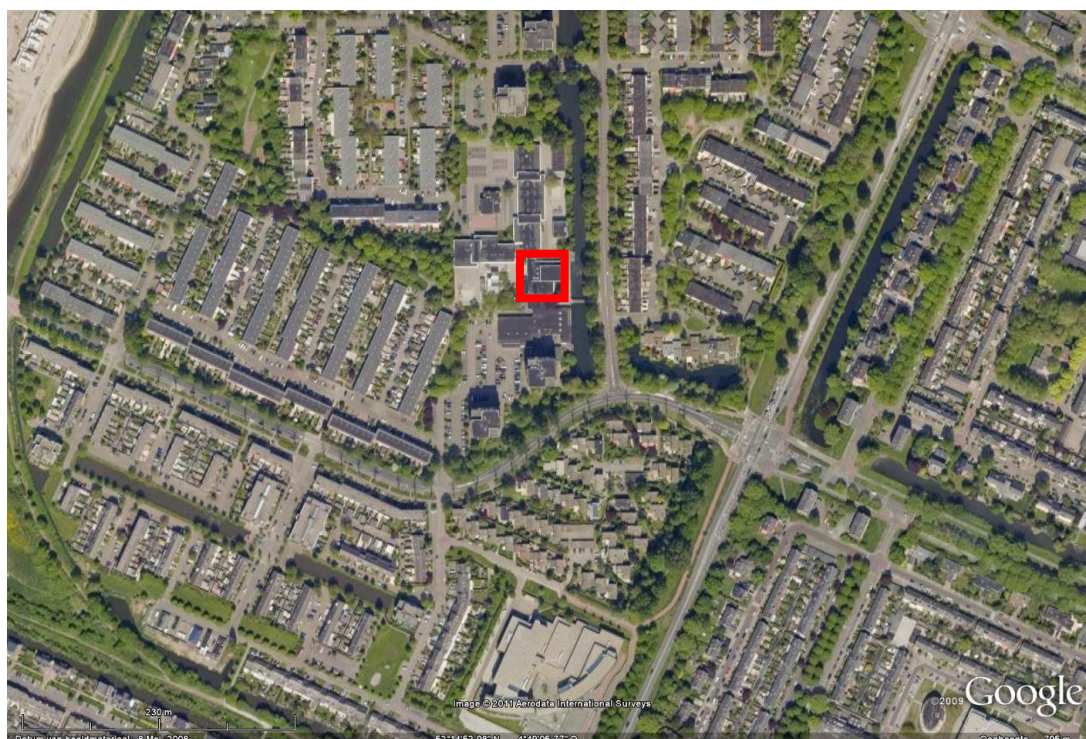
Centraal in de wijk De Legmeer ligt het Legmeerplein. Hier bevinden zich verschillende wijkvoorzieningen, waaronder scholen en een wijkwinkelcentrum. Omdat bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor De Legmeer de plannen voor dit gebied nog niet in detail waren uitgewerkt is, in het 2008 vastgestelde bestemmingsplan “De Legmeer” voor het Legmeerplein, een globale uit te werken bestemming “Centrumdoeleinden” opgenomen.

Inmiddels zijn de scholen verplaatst en is er in het noordelijke deel van het Legmeerplein ruimte ontstaan voor andere onderwijsinstellingen conform het uitwerkingsplan ‘Legmeerplein fase 1’. In het zuidelijke deel van het Legmeerplein is een nieuw winkelcentrum fase 1 herontwikkeld conform het uitwerkingsplan ‘Legmeerplein fase 2’.

De eigenaar van het in het zuidelijk deel van het Legmeerplein gelegen voormalig café is voornemens de bebouwing van het winkelcentrum fase 2 te slopen en te vervangen door een nieuwe winkelvoorziening op nagenoeg dezelfde locatie. Voor deze ontwikkeling is voorliggend uitwerkingsplan Legmeerplein fase 3 opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het zuidelijke deel van het Legmeerplein. Dit plangebied bestaat uit het bestaande kleine winkelcentrum in het noorden met de daarbij omliggende verkeersvoorzieningen. Hieronder is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 Doel van het plan

Het opstellen van dit uitwerkingsplan leidt tot een juridische regeling waarmee de bestemming 'Centrum- (C-U)' wordt uitgewerkt. Waarbij wordt voldaan aan de landelijke standaard (SVBP2008).

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan De Legmeer
Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 september 2008.
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 3 maart 2009.

Middels voorliggend uitwerkingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan uitgewerkt.

In het uitwerkingsplan is het volgende opgenomen voor de uit te werken bestemming 'centrum':

De gronden zijn bestemd met de uit te werken bestemming "Centrum (C-U)" voor:

Gebouwen ten behoeve van:

- a) wonen;
- b) maatschappelijk.

met uitsluitend op de begane grond:

- c) detailhandel;
- d) dienstverlening;
- e) horeca;

en daarbij behorende:

- f) parkeervoorzieningen;
- g) groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen;
- h) wegen, paden en verhardingen;
- i) bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder straatmeubilair en speeltoestellen.

In de uitwerkingsregels is daarnaast nog opgenomen:

- de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- de bruto vloeroppervlakte van gebouwen voor detailhandel en horeca mag niet meer bedragen dan respectievelijk 1.500 m² en 500m².

1.5 Bij het plan behorende stukken

- 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 en opstellen 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 nieuwe ontwikkeling nader beschreven en wordt deze getoetst aan de uitwerkingregels. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks- en gemeentelijk niveau uitgelicht, waarna in hoofdstuk vier de randvoorwaarden worden behandeld. Binnen het hoofdstuk randvoorwaarden wordt onder ander gekeken naar de bodem- en luchtkwaliteit en de externe veiligheid. In hoofdstuk vijf komen de juridische aspecten aanbod en tot slot wordt in hoofdstuk 6 gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BEOOGDE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen van onderhavig plangebied. Hierbij wordt het ‘moederplan’ als uitgangspunt genomen. Na een algemeen stuk over het moederplan wordt vervolgens de ontwikkeling van het plan beschreven. Vervolgens komt de toets aan de uitwerkingsregels naar voren.

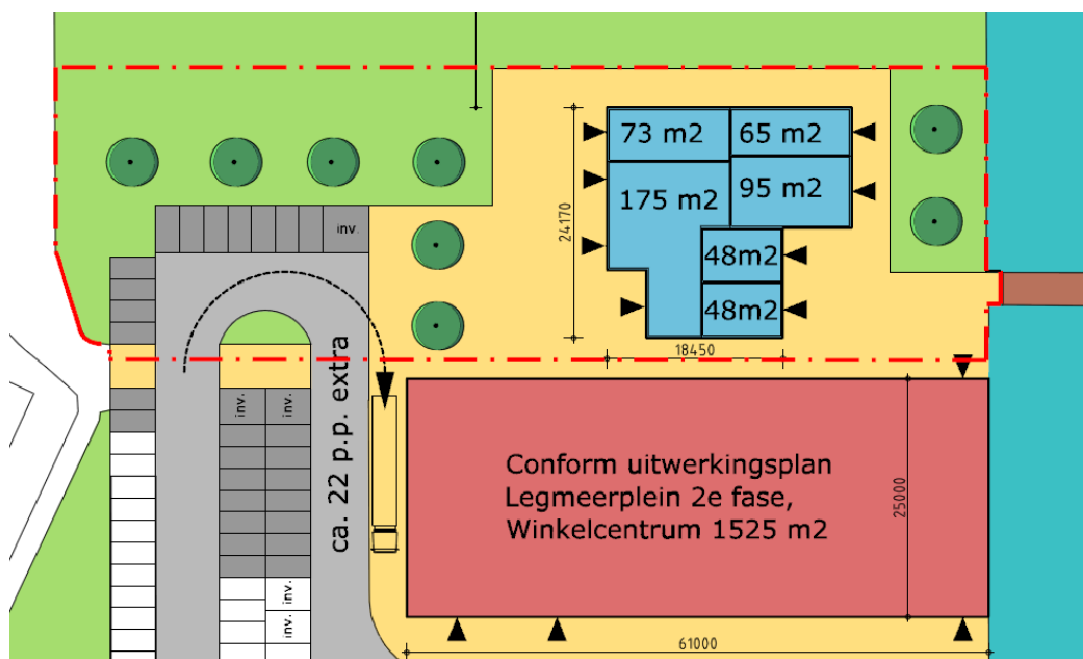
2.1 Ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het slopen van het voormalige pand met een horecafunctie en deze tezamen met andere voorzieningen te herbouwen op nagenoeg dezelfde locatie.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een nieuw pand met een horecafunctie van maximaal 350m². Naast de horecagelegenheid komen ook andere voorzieningen in het pand met een maatschappelijke functie of dienstverlening.

De beoogde ontwikkeling heeft één bouwlaag van maximaal 5 meter en heeft een maximum bebouwingsoppervlak van 504 m².

Parkeren zal plaats vinden op de reeds bestaande parkeervoorzieningen van de supermarkten. Daarnaast worden 22 extra parkeerplaatsen aangelegd, zoals te zien op afbeelding 2. Een deel van deze parkeerplaatsen is te realiseren met het uitwerkingsplan Legmeerplein fase 1. De realisatie van de overige parkeerplaatsen wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Zodoende is er voldoende parkeercapaciteit.



Afbeelding 2 Plangebied met beoogde ontwikkeling

2.2 Toets aan uitwerkingsregels

In de bestemmingsomschrijving van de uit te werken bestemming “Centrum-(C-U)” zijn gebouwen ten behoeve van wonen en maatschappelijk mogelijk, met daarnaast op de begane grond de functies detailhandel, dienstverlening, horeca. Naast deze functies zijn eveneens parkeer- en

groenvoorzieningen toegestaan. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is vastgesteld op 8 meter, voor zover het geen erf- of terreinafscheidingen betreft. De maximale bebouwingsoppervlakte voor detailhandel bedraagt 1500 m² en voor horeca 500 m².

De ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'De Legmeer'. Het pand krijgt de bestemming 'Centrum' waarbinnen horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies zijn toegestaan. Hierdoor blijft er enige flexibiliteit bestaan voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst. Binnen de bestemming 'Centrum' wordt de functie detailhandel niet opgenomen. Zoals hiervoor is vermeld bedraagt het maximale bruto vloeroppervlakte voor detailhandel 1500m². Deze oppervlakte is al gerealiseerd binnen het uitwerkingsplan 'Legmeerplein fase 2'.

Binnen de uitwerkingsregels mag maximaal 500m² bebouwingsoppervlakte voor horeca zijn. Binnen onderhavig plan wordt maximaal 350m² bebouwingsoppervlakte gerealiseerd, waarmee dit voldoet aan de uitwerkingsregels. De hoogte van het gebouw wordt maximaal 5 meter en voldoet daarmee aan het uitwerkingsplan waar maximaal 8 meter is toegestaan.

Binnen de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het mogelijk om in de toekomst de gehele bestemming 'Centrum' te wijzigen in 'Wonen'. De verkeersvoorzieningen passen binnen de uit te werken bestemming en krijgen derhalve de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming verkeer zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Daarnaast krijgen de huidige groenvoorzieningen, die na nieuwbouw ook groen blijven de bestemming 'groen'.

3. BELEIDSKADER

Voor het beleidskader inzake voorliggende uitwerking wordt verwezen naar het ‘moederplan’ De Legmeer, vastgesteld op 25 september 2008. Als aanvulling hierop is onderstaand beleid tevens van toepassing

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie NH 2040 van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en vervangt het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003).

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.

De provincie kiest ervoor in te spelen op de hierboven geschetste dilemma’s door mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

Hoofd- en subthema’s

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:

1. Klimaatbestendigheid:
 - voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
 - voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater;
 - voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
2. Ruimtelijke kwaliteit:
 - behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
 - behoud en ontwikkeling natuurgebieden;
 - behoud en ontwikkeling van groen om de stad
 - Duurzaam ruimtegebruik
3. Milieukwaliteit:
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
 - behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken;
 - voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
 - voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.

Concrete projecten Uithoorn

Voor de gemeente Uithoorn zijn concrete projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma:

- integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen;
- nationale landschappen Stelling van Amsterdam;
- netwerkverbeteringen;

- Greenport Aalsmeer.

Verskil met Streekplan Noord-Holland Zuid

Het verschil met het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is dat de nieuwe structuurvisie veel meer inspeelt op nationale ontwikkelingen. Het Streekplan Noord-Holland Zuid was voornamelijk gericht op datgene wat speelde in het nu en in de toekomst van een deel van Noord-Holland. Het vaststellen van de structuurvisie brengt geen nadelen met zich mee voor de ontwikkeling van voorliggende uitwerking.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2020. De Prvs beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

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

Het plangebied valt binnen de zone Bestaand Bebouwd Gebied. In deze zone is de gemeente verplicht bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid. Uitzondering hierop vormen de kassen die als zodanig bestemd moeten worden. De ontwikkelingen zijn mogelijk in het kader van de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

In het zogenaamde moederplan De Legmeer is de bestemming "Centrum-(C-U)" met de diverse functies al opgenomen en derhalve toegestaan. Hieronder is het gemeentelijke beleid opgenomen dat nader ingaat op de beoogde functie.

Structuurvisie

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. Deze visie 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.

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 in de dagelijkse behoefte van inwoners van de gehele gemeente Uithoorn. Het Legmeerplein (onderhavig plangebied) wordt gezien als buurtwinkelcentrum met als verzorgingsgebied enkel de wijk De Legmeer. Het plein is echter wel sterk verouderd en dient herontwikkeld te worden.

Visie op hoofdlijnen

In die Visie op hoofdlijnen wordt aangegeven dat het winkelcentrum Legmeer een opgave is voor de toekomst op basis van de op te stellen economische visie.

Economische visie

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

Eén van de hoofdstukken binnen de Economische visie is ‘Verbetering Winkelstructuur’. Bij het opstellen van de visie was de detailhandelstructuur in Uithoorn te typeren als verre van ideaal. Dit beeld komt naar voren uit de opgestelde Detailhandelstructuurvisie (DTNP, 2009). Uit deze visie is naar voren gekomen dat er ruimtelijk en markttechnisch goede kansen zijn om een aanzienlijke verbeteringsslag te maken. Die kansen wilt de gemeente Uithoorn benutten. De winkelstructuur krijgt de komende 10 jaar een stevige impuls. Dit wilt de gemeente doen 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.

Binnen dit hoofdstuk is een paragraaf opgenomen over het Legmeerplein. Hierover is het volgende opgenomen: Hoewel er markttechnisch twijfels zijn over de levensvatbaarheid van winkelcentrum Legmeer op langere termijn, wilt de gemeente medewerking geven aan het initiatief van de eigenaar dit winkelcentrum te renoveren. Door renovatie van het winkelcentrum kan het winkelcentrum blijven bestaan, dat tevens een goede wijkfunctie heeft.

Onderhavig uitwerkingsplan is in lijn met hetgeen in de Economische Visie staat vermeld betreffende het Legmeerplein.

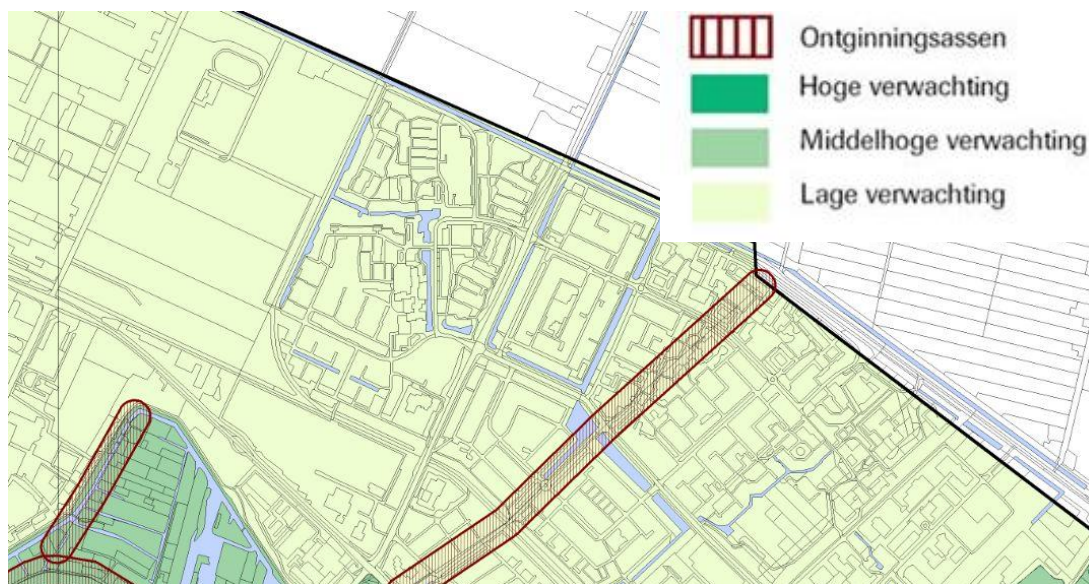
4. RANDVOORWAARDEN

Uitwerkingsplan ‘Legmeerplein fase 3’ maakt deel uit van het bestemmingsplan De Legmeer. De randvoorwaarden zijn reeds onderzocht in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan. Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het ‘moederplan’ De Legmeer, vastgesteld op 25 september 2008. Echter zijn enkele onderzoeksresultaten verouderd en zijn nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Dit hoofdstuk omvat een beknopt overzicht van de aspecten die spelen in en rondom het plangebied.

4.1 Archeologie

Grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten 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.



Afbeelding 3 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

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 ‘Legmeerplein 3^e fase , Winkelcentrum’. Het plangebied heeft op de beleidsadvieskaart een lage verwachting.

In het beleid is het volgende geschreven over gebieden met een lage verwachting:

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.

Het plangebied is ongeveer 2.900 m². Het uitwerkingsplan is kleiner dan 5 ha en is archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk.

4.2 Bodemkwaliteit

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.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan 'De Legmeer' zijn bodemonderzoeken uitgevoerd op een aantal percelen. Deze locaties zijn geregistreerd bij het bodemloket. Nadere gegevens over de aanwezigheid van verontreiniging e.d. zijn niet bekend. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient inzicht in de bodemkwaliteit te worden verkregen. Onderhavig plangebied is niet geregistreerd bij het bodemloket.

Uitgaande van de reeds bestaande situatie treedt na nieuwbouw geen functiewijziging op. Een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid treedt een functiewijziging en dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.3 Externe veiligheid

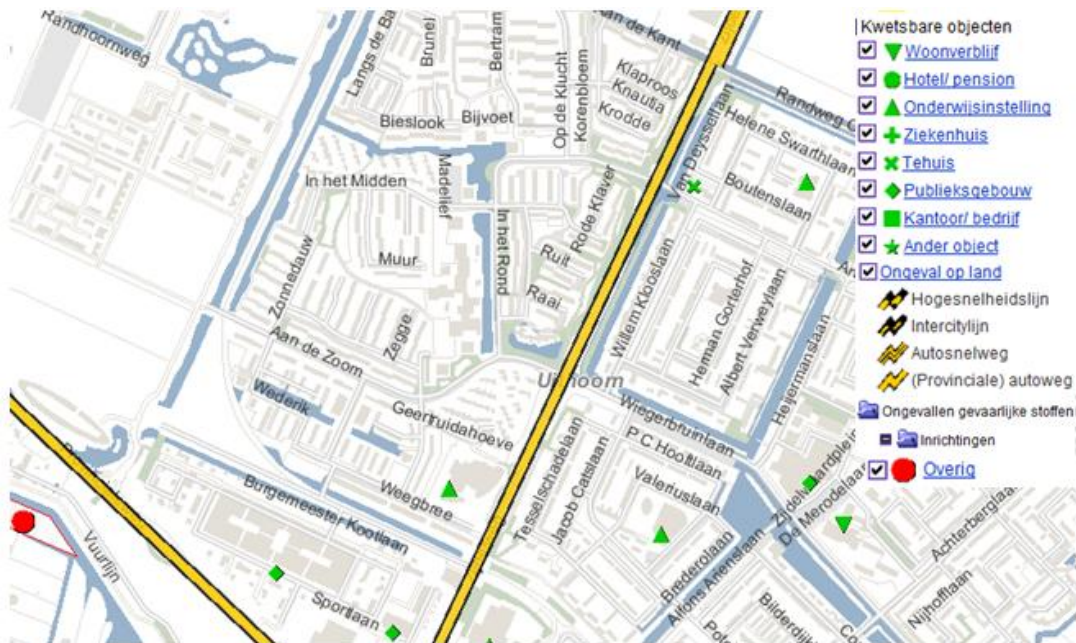
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- 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.



Afbeelding 4 Risicokaart Externe Veiligheid

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid. Ten noorden van het plangebied loopt echter wel een gasleiding van de Gasunie. Een onbebouwde zone van 200 meter moet worden gehanteerd bij het realiseren van bebouwing. Onderhavig plangebied ligt ver buiten deze 200 meter grens en ondervindt hierdoor geen hinder.

Transport over de weg

Binnen de gemeente Uithoorn zijn twee ontsluitingswegen aanwezig, de N201 en de N521, binnen het grondgebied vindt op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ligging van de weg ten opzichte van het plangebied vormt geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De Risicokaart van Noord-Holland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gemeente Uithoorn zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied.

4.4 Flora en fauna

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en

diersoorten. De Wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”.

Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën, soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Door Aeres Milieu is in samenwerking met Faunaconsult een quickscan flora- en faunaonderzoek¹ uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn hieronder weergegeven.

Bureaustudie

Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en daarnaast liggen er woonwijken en de Provincialenweg (N201) tussen het plangebied en de EHS in. Er zijn daarom geen negatieve effecten op de EHS te verwachten.

Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam ligt op circa 700 meter van het plangebied en ook hier liggen woonwijken en de N201 tussen het plangebied en de stelling van Amsterdam in. Nationaal Landschap Groene Hart bevindt zich eveneens op circa 700 meter van het plangebied. Een groot deel van de bebouwde kom van Uithoorn en ondermeer de Zijdelweg (N521) liggen tussen het plangebied en het Groene Hart in. Het bouwen van woningen in het plangebied zal daarom geen noemenswaardige effect hebben op de natuurwaarden in beide Nationale Landschappen.

Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten liggen op grote afstand van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitat te mogen verwachten.

Veldinventarisatie

Op 29 november 2011 is het plangebied en directe omgeving bezocht voor een quickscan. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde plant- en diersoorten. Tevens werd er gezocht naar beschermde zoogdieren en vogels en geschikte habitat voor reptielen en amfibieën.

Zoogdieren

In het plangebied staat een gebouw dat dient te worden gesloopt. Het gebouw heeft spouwen en deze zijn via een aantal openingen te bereiken voor vleermuizen. Doordat er meerdere loofbomen rond het gebouw staan en er op korte afstand een watergang aanwezig is, is er tevens voldoende aanvliegmogelijkheid en nabijgelegen foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Het is dus mogelijk dat er vaste verblijven van vleermuizen in het te slopen gebouw aanwezig zijn. Aanvullend vleermuizenonderzoeken met een batdetector kan hierover uitsluitsel geven. In plaats daarvan zal er bij de sloop van worden uitgegaan, dat er kolonieverblijven van de gewone dwergvleermuis, de laatvlieren en de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn. Door een aangepaste werkwijze wordt voorkomen dat er bij de sloop vleermuizen worden gedood. Door mitigerende maatregelen wordt het voortbestaan van eventueel aanwezige verblijven van deze soorten gewaarborgd. De mitigerende maatregelen staat beschreven in hoofdstuk 6 van het onderzoek.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden in het plangebied geen vogelsoorten waargenomen. Vogels waarvan het nest jaarrond is beschermd, of vogels waarvan dienst Regelingen (2009b) een omgevingsscan wenst, broeden waarschijnlijk niet in het plangebied. Roofvogelnesten en bomen met holten zijn in het plangebied afwezig. In de struiken en bomen kunnen in het broedseizoen wel algemene vogels broeden waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Door de vegetatie buiten het broedseizoen

¹ Aeres Milieu, Flora- en Faunaquickscan legmeerplein fase 3 te Uithoorn, 19 januari 2012, AM11378

van de meeste vogelsoorten te verwijderen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

Planten

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Voor reptielen zijn de biotopen in het plangebied ongeschikt. In het plangebied bevindt zich geen permanent water en er is geen landhabitat voor amfibieën aanwezig. Ook overige beschermde diersoorten zijn in het plangebied niet te verwachten.

4.5 Geluid

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

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

Voor het bestemmingsplan Legmeer-West heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidbelasting veroorzaakt door verkeer op de N201 (huidige en nieuwe situatie), de Noorddammerweg en de toekomstige busbaan Aalsmeer-Uithoorn. Uit de berekeningen en de contouren van de geluidsbelasting kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van het wegverkeer op de N201 de geluidsbelasting op de eerstelijns bebouwing in Legmeer-West maximaal 54 dB(A) is. Op achterliggende bebouwing wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (huidige norm 48 dB) nergens overschreden. Aangezien het plangebied niet ligt in de eerstelijns bebouwing worden de normen hiervan niet overschreden. Het plangebied ligt aan een doorgaande 50 km/uur weg. De afstand tussen de weg en de bebouwing bedraagt ongeveer 40 meter. Aangezien het geen geluidsgevoelige functie betreft is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen of optisch vrije paden.

4.7 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. Een nieuwe centrale energie prestatienorm is vastgesteld en deze is opgenomen in het Bouwbesluit.

4.8 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.

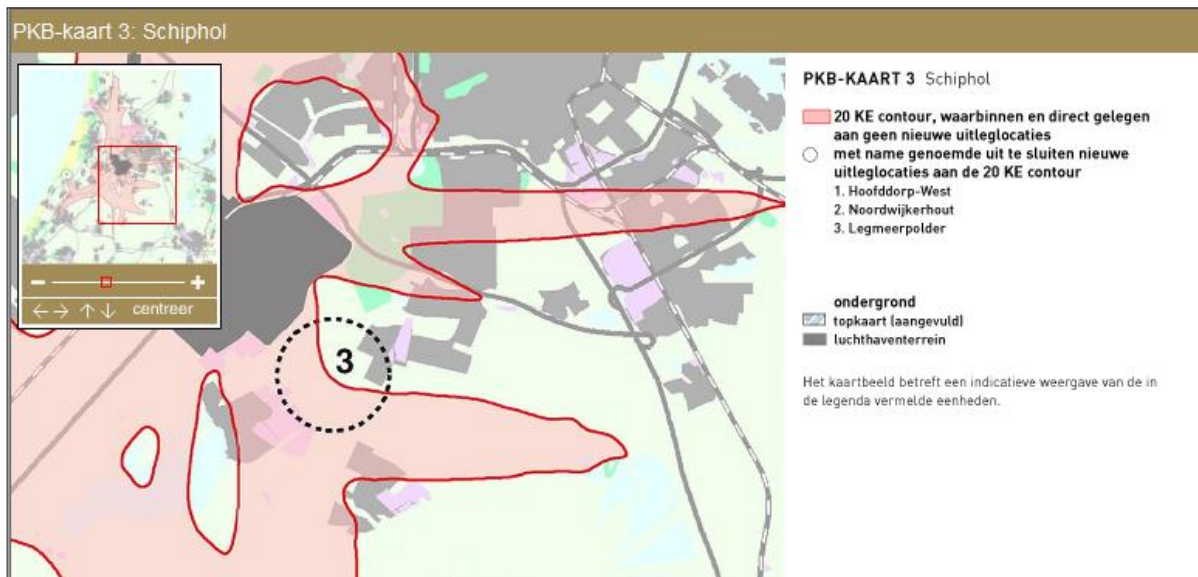
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie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

In het kader van het bestemmingsplan 'De Legmeer' en dan met name de nieuwbouwlocatie Legmeer-West is onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Omdat De Legmeer grenst aan Legmeer-West waren de onderzoeksresultaten ook hier van toepassing. Bij dit onderzoek is geconstateerd dat voor Legmeer-West meer fijn stof overschrijding plaats vindt. Deze overschrijdingen hebben betrekking op het aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde. De jaargemiddelde waarden worden niet overschreden. Voor de toekomsite situatie van de luchtkwaliteit treedt een verbetering op ten aanzin van de huidige

situatie. Uitgaande van de situatie met omlegging van de N201 concludeert het onderzoek dat geen grenswaarden meer worden overschreden. Het plangebied behoudt na realisatie dezelfde omvang met een zelfde aantal te vergelijkbare functies. Het plan zal dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit opleveren. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Luchtvaart

Het rijk houdt vast aan het uitgangspunt dat Schiphol zich tot 2030 op de huidige locatie verder moet kunnen ontwikkelen (bron: Nota Ruimte). Het beleid is gericht op een blijvende bijdrage van de luchthaven aan de internationale concurrentiepositie van de Randstad. Concreet betekent dit dat er buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinx en Vinac 2010) geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel. Het gaat hierbij om locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk.



Afbeelding 5 PKB-kaart Nota Ruimte, Schiphol

Op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, dat is gebaseerd op de Wet luchtvaart (gewijzigd op 27 juni 2002), in werking getreden. In dit besluit is het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het gehele bestemmingsplangebied ligt binnen het beperkingengebied. In het beperkingengebied gelden regels met betrekking tot de bestemming en het gebruik van gronden en gebouwen in het kader van de veiligheid, hoogtebeperking, vogelaantrekkende werking en de geluidsbelasting. Gemeenten zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Zoals hieronder is aangegeven gelden voor het onderhavige plangebied geen nadere eisen.



Afbeelding 6 Kaart behorende bij Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

4.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Pijler onder het waterbeleid voor de komende jaren is het in 2009 door het kabinet vastgestelde Nationaal Waterplan.

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.

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan een nieuwe fase in.

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.

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.

Gemeentelijk waterplan

In juli 2006 is het door het bureau Grontmij opgestelde Waterplan Uithoorn opgesteld. Het plan is een gezamenlijk product van de gemeente Uithoorn en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Kenmerkend voor Uithoorn is dat het vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente onder zeeniveau ligt. Belangrijkste knelpunten worden veroorzaakt door bodemdaling, klimaatverandering en (grond)wateroverlast. Het Waterplan maakt de problemen zichtbaar en geeft een oplossingsrichting aan en formuleert zo mogelijk al concrete maatregelen.

Belangrijke trends in het Waterplan Uithoorn zijn:

- Van volgend naar medebeleidsbepalend;

- meer ruimte voor water;
- meer aandacht voor (grond)wateroverlast;
- aanvullende aandacht voor waterkwaliteitsproblemen;
- meer aandacht voor het beheer van het water en z'n oevers;
- een duidelijke en volwaardige plaats in (herinrichtings)plannen;
- water beter benutten voor beleving, natuur en recreatie.

Nieuwe ontwikkeling

De nieuwbouw in onderhavig plan komt op dezelfde locatie als het huidige pand is gesitueerd. Het oude pand wordt gesloopt en opnieuw opgebouwd. Hierdoor ontstaat er geen extra verharding in het plangebied.

Daarnaast worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent extra verharding. Bij het opstellen van het 'moederplan' Legmeerplein is hier al rekening mee gehouden. Binnen onderhavig plangebied komt extra verharding maar in het gehele plan Legmeerplein wordt extra groen aangelegd. Hierdoor komt in het hele plan geen extra verharding waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Riolering

Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd.

Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie "Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater" opgesteld door AGV/DWR. In het kader van de kwaliteitseisen (grond)water is het volgende over materiaalkeuze van belang.

Materiaalkeuze:

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuse materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Het uitwerkingsplan ‘Legmeerplein’ is een uitwerking van het bestemmingsplan ‘De Legmeer’. Dit ‘moederplan’ heeft bij dit uitwerkingsplan als richtlijn gediend.

Het juridische deel van het uitwerkingsplan 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).

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Bestemmingsregels

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.

Artikel 3 Centrum (C)

Op de gronden bestemd met de bestemming 'Centrum' zijn verschillende functies mogelijk. Zo zijn op deze locatie de functies horeca, maatschappelijk en dienstverlening toegestaan. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Centrum' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Dit is gedaan om flexibiliteit voor de toekomst te behouden.

Artikel 4 Groen (G)

De belangrijke groenstructuren binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Hierin vallen onder andere 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 (V)

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

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

Binnen de algemene bouwregels is een artikel opgenomen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen. Hierin is beschreven wat onder andere onder een ondergeschikt bouwdelen valt en dat deze buiten beschouwing gelaten mogen worden, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de gebruiksregels indien toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Overgangsregels (artikel 10)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig met een omgevingsvergunning afgeweken worden om de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10% te vergroten. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 11)

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van uitwerkingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. De gemeente heeft gekozen om per situatie te beoordelen hoe de wijze van betrokkenheid vorm krijgt. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan “De Legmeer”, waarin het Legmeerplein als “Centrum (C-U)” is opgenomen, is inspraak geboden. Tijdens diverse informatieavonden zijn belangstellenden op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen op het Legmeerplein. Omdat het in dit uitwerkingsplan voornamelijk gaat om een ontwikkeling die binnen de uitwerkingsregels past, is ervoor gekozen om hiervoor geen aparte inspraakprocedure te houden.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft conform de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen vanaf 3 februari 2012 voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren brengen. In deze periode is alleen een zienswijze van Waternet ingediend. Deze zienswijze is verwerkt in de nota van zienswijze, welke is toegevoegd in de bijlage.