



Gemeente Uithoorn 

The logo for Gemeente Uithoorn, featuring a stylized yellow figure of a person holding a large, curved object, possibly a boat or a piece of art.

Zienswijzen op Ontwerp Zijdelwaard (augustus 2010)

Gemeente Uithoorn
augustus 2010

Voor het ontwerp bestemmingsplan Zijdelwaard heeft een ieder in de periode van 28 mei 2010 t/m 8 juli 2010 de gelegenheid gehad om een zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze bijlage zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Hierbij zijn een viertal zienswijzen samengevat in een aparte alinea. De specifieke zienswijzen vindt u in de tabel.

Bebouwingspercentage Zijdelwaardplein (zienswijzen nr 5)

Een viertal zienswijzen hebben betrekking op het bebouwingspercentage van het Zijdelwaardplein. Delta Lloyd Vastgoed, Ahold Vastgoed, Blokker Holding B.V en C1000 verzoeken om het maximale bebouwingspercentage behorende tot het bestemmingsplan voor het winkelcentrum Zijdelwaard los te laten. Voorts verzoeken Delta Lloyd Vastgoed en Ahold Vastgoed om in de toelichting de uitbreidingsbehoefte en de integrale vernieuwing nader te benoemen, conform onderliggende beleidskaders (Structuurvisie Uithoorn en de Economische Visie) en de ingediende zienswijze.

Reactie gemeente:

Aangezien het gaat om een conserverend bestemmingsplan wordt er uitgegaan van de bestaande situatie en de vigerende regelingen. Uitgaande van de vigerende regelingen betreffende het winkelcentrum dient het bebouwingspercentage inderdaad verhoogd te worden. Met verhoging van het bebouwingspercentage naar 80% blijven de huidige rechten gehandhaafd. Voorts blijft de regeling om 10% ontheffing te verlenen. Hierbij is wel een regeling opgenomen waaraan de ontheffing getoetst wordt.

In de toelichting wordt ingegaan op de huidige situatie van het winkelcentrum, waarbij wordt aangegeven hoe het winkelcentrum in zijn huidige omvang verbeterd kan worden. Aangezien er nog geen sprake is van concrete ontwikkelingen kunnen we verder in onderliggend bestemmingsplan niet ingaan op eventuele uitbreidingsbehoefte dan wel integrale vernieuwing. Indien definitieve plannen verder ontwikkeld worden, en deze niet passen in het bestemmingsplan, zullen deze getoetst worden aan de vastgestelde beleidskaders, waarna hier een herziening van het bestemmingsplan voor kan worden opgesteld.

Aanpassing in het bestemmingsplan:

De verbeelding wordt aangepast. Hierin wordt een bebouwingspercentage van 80% opgenomen. Artikel 5.4 betreffende ontheffing van bouwregels wordt aangevuld met specifieke toetsingsgronden.

De toelichting wordt ten aanzien van de vastgestelde Economische Visie aangepast (pagina 21 van de toelichting).

Nr.	Naam	Zienswijzen	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1	Amstelring OsiraGroep Nachtwachttlaan 20 1006 AE Amsterdam	Stelt de vraag of het verzorgings/verpleeghuis aan de Wieger Bruinlaan (het Hoge Heem) en het kleinschalige woonvorm aan het Karel van Manderhof de juiste bestemming heeft?	<p>Wieger Bruinlaan: Het complex bestaat uit een verzorgingstehuis met aanleunwoningen. In het bestemmingsplan heeft het complex de bestemming wonen met de aanduiding zorgwoning (zw). De aanduiding zal worden gewijzigd in zorginstelling (zoi). Hiermee wordt zowel intramurale als extramurale zorg toegestaan.</p> <p>Karel van Manderhof: In het bestemmingsplan heeft het complex de bestemming wonen met de aanduiding zorgwoning (zw). Deze aanduiding wordt in stand gehouden, omdat aan de Karel Manderhof zelfstandig gewoond wordt.</p>	<p>Wieger Bruinlaan: Op de verbeelding de aanduiding wijzigen in zorginstelling en de definitie zorginstelling opnemen in begrippenlijst (zie pagina 9 van de regels).</p> <p>Geen aanpassing.</p>
2	W.F. van Heusden Anne Franklaan 23 1422 HC Uithoorn	<p>a) De bouwgrens van het winkelcentrum zou ontrecht zijn doorgetrokken tot aan de Anne Franklaan.</p> <p>b) De groenstrook die de buffer vormt tussen het winkelcentrum en de Anne Franklaan is niet bestemd als groenstrook.</p>	<p>a) Het bouwblok is inderdaad verkeerd overgenomen van het vigerende bestemmingsplan en moet worden aangepast.</p> <p>b) Bebouwing mag alleen plaats vinden binnen het bouwblok. Het bouwvlak wordt teruggelegd en deze strook zal daardoor niet bebouwd mogen worden. Omdat het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming in stand gehouden. Ondanks dat er niet gebouwd mag worden heeft de bestaande bestemming ingevolge het vigerende bestemmingsplan de bestemming winkelcentrum en bijhorende terrein. De ruimte is altijd al gereserveerd geweest t.b.v. het</p>	<p>a) Op de verbeelding wordt het bouwblok teruggelegd.</p>

			winkelcentrum en heeft dus in het vigerende bestemmingsplan ook geen groenbestemming.	
3	EKZ Makelaars Wiegerbruinlaan 39 1420 AC Uithoorn	<p>a) Het bestaande kantoorpand aan de Wiegerbruinlaan 39 is niet geheel gearceerd als kantoor aangegeven op de plankaart (gele arcering). Een deel van het kantoor is gearceerd als woning. Graag het gehele kantoor bestemmen als kantoor.</p> <p>b) Verzoek om de bouwhoogte aan te passen van het bestaande kantoor tot 6 meter.</p>	<p>a) De bestemming kantoor wordt aangepast aan de werkelijke situatie</p> <p>b) In beginsel is er geen bezwaar om het kantoorpand te verhogen, mits dit goed is in te passen in de omgeving. Echter is er nog onvoldoende informatie om het verzoek te kunnen beoordelen. Op grond van het voorgaande nemen wij het verzoek om het bestaande kantoor te verhogen tot 6 meter niet mee in het bestemmingsplan. Mochten er concrete plannen worden ingediend, zullen wij dit stedenbouwkundig beoordelen. Bij een positieve beoordeling zullen wij een partiële herziening van het bestemmingsplan opstellen.</p>	a) Op de verbeelding wordt het gehele kantoor bestemd als kantoor.
4	Waternet Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam	<p>a) Waterkering. Het opnemen van een waterkeringszone van 60 meter aan de Hollandse dijk.</p> <p>a) Waterkwantiteit Er vindt geen toename aan verharding plaats.</p>	<p>a) De verbeelding en de toelichting wordt hierop aangepast.</p> <p>b) Geen aanpassing</p>	a) Verbeelding: toevoeging dubbelbestemming Waterstaat- waterkering Planregels: Toevoeging artikel 18 Waterstaat-waterkering
5	Delta Lloyd Vastgoed Ahold Vastgoed Blokker Holding C1000	Zie pagina 2 van deze Nota Zienswijzen	Zie pagina 2 van deze Nota zienswijzen	Zie pagina 2 van deze Nota Zienswijzen

6	Ambtelijke wijziging	<p>a) Op de verbeelding is vergeten de bouwaanduiding gestapeld op te nemen.</p> <p>b) Bij artikel 11 tuin is de regeling over erf- of terreinafscheiding nog niet opgenomen.</p> <p>c) Van de afdeling publiekszaken kwam het verzoek om de hoogte van overige bouwwerken aan te passen naar 3 meter.</p> <p>d) Het archeologiebeleid van de gemeente Uithoorn is opgesteld. Hierover zal begin oktober besluitvorming plaatsvinden in de raad. Om het beleid juridisch afdwingbaar te maken, moeten de eisen vervolgens worden opgenomen in de bestemmingsplannen.</p> <p>e) In de planvoorschriften is in artikel 14.1 opgenomen dat de op de verbeelding voor 'Wonen' aangegeven gronden onder andere bestemd zijn voor wonen. In artikel 1 van de planvoorschriften is de term 'wonen' niet nader omschreven. De term 'woning' is wel nader gedefinieerd. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat deze termen niet gelijk te stellen zijn.</p>	<p>a) Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding gestapeld (gs) toegevoegd aan het bouwblok aan de Wieger Bruinlaan.</p> <p>b) Bij artikel 11 tuin wordt een regeling opgenomen over erf- of terreinafscheiding.</p> <p>c) De hoogte van overig bouwwerk, geen gebouw zijnde in de bestemming tuin wordt aangepast naar 3 meter. En de hoogte van vlaggenmast wordt gewijzigd naar 6 meter</p> <p>d) Indien de raad het archeologiebeleid vaststelt, zal dit vertaald worden in het bestemmingsplan Zijdelwaard.</p> <p>e) Door artikel 14.1 van de planvoorschriften aan te passen en een koppeling te leggen tussen het toegestane gebruik en de begripsomschrijving worden onduidelijkheden over het toegestane gebruik binnen de bestemming 'Wonen' weggenomen.</p>	<p>a) Op de verbeelding wordt de aanduiding gs geplaatst.</p> <p>b) Artikel 11.2.2 wordt uitgebreid met een nieuw lid. Pagina 22 van planregels.</p> <p>c) Artikel 11.2.2 wordt aangepast. Pagina 22 van de planregels.</p> <p>d) Indien de raad het archeologiebeleid vaststelt, zal op de verbeelding de verschillende archeologische waarden worden weergegeven, zoals ook in de planregels over archeologie.</p> <p>e) Artikel 14.1 wordt aangepast:</p> <p>a. wonen;</p> <p>wordt vervangen voor</p> <p>a. woning;</p>
---	----------------------	---	--	---