



# Inspraakreacties op voorontwerp Dorpscentrum

(versie januari 2013)

Gemeente Uithoorn

Juli 2012

Image © 2011 Aerodata International Surveys

© 2009 Google

Datum van beeldmateriaal: 8 Mei, 2008

52°14'02.65" N 4°50'06.94" O

Ooghoogte 1.09 km

Het bestemmingsplan Dorpscentrum wordt geactualiseerd om te voldoen aan de huidige normen en eisen. De op dat moment bekende ontwikkelingen en het algemene uitgangspunt van het masterplan zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpscentrum" heeft in de periode van 31 mei 2012 t/m 3 juli 2012 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk zijn of haar reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. In deze periode zijn 31 reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de paragrafen hieronder en in de opgenomen tabel.

Naar aanleiding van een aantal inspraakreacties zijn meer ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan. De belangrijkste ontwikkelingen en ambtshalve wijzigingen zijn hieronder toegelicht. De overige reacties zijn in te tabel aangeven.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan op 31 mei 2012 toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij gedurende 6 weken de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Drie bestuurlijke reacties zijn binnengekomen. Deze zijn samengevat en opgenomen in de tabel.

## *Reacties in het kader van inspraak en ambtshalve wijzigingen*

De Stichting Uithoorn in Bedrijf heeft een inspraakreactie ingediend waarbij is ingegaan op verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Een van deze aspecten is dat zij aangeven dat zij naast de verruiming en van het gebruik van de panden ook meer flexibiliteit wensen ten aanzien van de bouwhoogte van verscheidende panden en meer flexibiliteit is gewenst ten aanzien van het te bouwen oppervlak voor deze percelen.

Een aantal ontwikkelingen worden, hetzij direct hetzij met een wijzigingsbevoegdheid of afwijking mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen. Hieronder wordt verder ingegaan op de grootste veranderingen. De overige reacties worden samengevat en beantwoord in de tabel.

### **Verhogen goot- en bouwhoogte**

Om in te spelen op de toekomstige behoefte van de ondernemers is door de gemeente besloten om op sommige locaties in het dorpscentrum de goot-, en bouwhoogte te verhogen. Om te kijken op welke locaties dit gewenst is en tot welke bouwhoogte is door Kien ontwerp een stedenbouwkundige verkenning en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Voor de locaties is gekeken naar de Dorpsstraat, het Marktpllein en de Wilhelminakade. Dit gedeelte van het dorpscentrum kent een groot aantal grote kwaliteiten. De eigen identiteit staat echter sterk onder druk door veroudering en verrommeling. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte. Het huidige beleid beoogt een dorpse identiteit dat aansluit op het huidige historische karakter en met ruimte voor vernieuwing.

Aansluitend op de dorpse schaal is de maximale bouwhoogte uitgewerkt in relatie tot de beeldkwaliteit, zoals naar voren komt uit de stedenbouwkundige verkenning en het beeldkwaliteitsplan.

Daar waar aan weezijde van de straat bebouwing staat is de maximale goothoogte van 7 en een maximale bouwhoogte van 11 toegestaan. Voor het gedeelte waar aan één zijde maar bebouwing staat en aan de andere zijde direct grenzend is aan de Amstel, bedraagt de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen met een verlaagde kap. De goothoogte ligt daarbij op 8,5 meter en de bouwhoogte op maximaal 12,5 meter. Deze verhogingen gelden voor de eerste 15 meter van ieder pand, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn. Aan de verhoging zijn daarnaast stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Deze zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en van de welstandsnota. Het verhogen van de goot- en bouwhoogte wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt op de Dorpsstraat, het Marktpllein en de Wilhelminakade de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 opgenomen, met in de regels de bijbehorende bepalingen.

### *wijzigingen*

- Op de verbeelding worden de gebiedaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' opgenomen.
- In de regels wordt artikel 25 *Algemene wijzigingsregels* toegevoegd. In artikel 25.1 worden de regels beschreven voor wijzigingsgebied 1 en in artikel 25.2 worden de regels beschreven voor wijzigingsgebied 2.
- In hoofdstuk 3 'Ontwikkelingen' van de toelichting wordt deze ontwikkeling beschreven.

### **Verruiming middengebied**

Naar aanleiding van de inspraakreacties van de ondernemers is bekeken wat de eventuele gevolgen zijn van verruiming van het te bebouwen oppervlak in het middengebied. Vanuit het Masterplan dorpscentrum wordt er ruimte geschetst voor het 100% bebouwen van het middengebied. In het vigerend bestemmingsplan is de bestaande bebouwing bestemd met een bebouwingspercentage van 100%. Sommige delen zijn in het achtererfgebied beperkt tot 60% en 75%. Het volledig volbouwen van het middengebied heeft geen invloed op de beleving vanaf de openbare ruimte. Ook de beleving vanaf het achterpad van de woningen aan de Oranjelaan zal niet veranderen. Nieuwbouw op de plek van de bestaande schuren en loodsen kan zelfs tot een enorme kwaliteitsverbetering leiden. Op basis hiervan wordt als uitgangspunt gesteld dat het middengebied bij de Dorpsstraat, Marktpluin en Wilhelminakade tot 100% volgebouwd mag worden. Bij het volbouwen van het middengebied dient wel rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Voor het verhogen van de bouwhoogte wordt verwezen naar de bovenliggende paragraaf. Daarin staat aangegeven dat de verhoging van de goot- en bouwhoogte plaats mag vinden over de eerste 15 meter vanaf de voorgevelrooilijn. Het '15 meter gebied' ligt daarmee voor een gedeelte in het middengebied, waardoor hier extra verruiming ontstaat in de bouwmogelijkheden van het middengebied.

### *Wijziging*

- Bebouwingspercentage bij het Amstelfront verhogen naar 100% door middel van het opnemen van een bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.
- In de regels wordt artikel 4.3.2 Vergroten van bouwmogelijkheden middengebied toegevoegd.
- In hoofdstuk 3 'Ontwikkelingen' van de toelichting wordt deze ontwikkeling beschreven.

### **Bestemming 'Centrum'**

Om in te spelen op het algemene uitgangspunt van het Masterplan Dorpscentrum om meer ruimte te bieden aan winkels, woningen, watersport- en horecabedrijven en dienstverlening is in het voorontwerpbestemmingsplan de regels met betrekking tot de centrumfuncties verruimd. Voor de functie horeca betekent dit dat binnen het voorontwerpbestemmingsplan voor 'Centrum-1' horeca is toegestaan uit categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten (zowel winkel ondersteunende horeca als restaurants). Dit was een verruiming op het voorgaande plan uit 1997 waar alleen winkel ondersteunende horeca was toegestaan. Binnen 'Centrum-2' is in het voorontwerpbestemmingsplan naast horeca categorie I en II ook categorie III toegestaan (o.a bars en cafés). Naar aanleiding van inspraakreacties heeft de gemeente haar besluit omtrent de verruiming van de horeca mogelijkheden nogmaals in overweging genomen. Hierbij is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan voor de functie horeca te ruim is geformuleerd ten aanzien van de bestemming centrum 1. In lijn met het masterplan vindt clustering van horeca plaats aan het Marktpluin en Wilhelminakade. Hierbij wordt ingezet op een versterkende werking van de uit te breiden waterrecreatie. Om de horeca hier beter op af te stemmen wordt de bestemming 'Centrum' uitgebreid met de bestemming 'Centrum -3'. Dit betekent dat bij de bestemming centrum 1 (Amstelplein en Dorpsstraat) alleen winkel ondersteunde horeca is toegestaan.

Bij de bestemming centrum 2 het mogelijk is om naast winkel ondersteunde horeca ook restaurants toe te staan (Marktpluin). En bij centrum 3 is het mogelijk om ook cafés toe te staan (Wilhelminakade). Hieronder wordt nog nader ingegaan op de verschillen inde centrum bestemmingen.

#### *Vershil tussen de centrumbestemmingen*

Het verschil tussen de drie bestemmingen zit voornamelijk in de horeca categorieën die zijn toegestaan. Hieronder een overzicht welke categorieën binnen welke bestemming zijn toegestaan.

<b>Bestemming</b>	<b>Horeca categorie</b>
Centrum – 1	1
Centrum – 2	1 en 2
Centrum – 3	1, 2 en 3



**Figuur 1** Ligging Centrum- bestemmingen

### Locatie centrumbestemming

<b>Bestemming</b>	<b>Locaties</b>
Centrum – 1	Alle locaties, behalve de locaties genoemd bij Centrum 2 en 3
Centrum – 2	Amstelplein 26 -30, Dorpsstraat 47, Marktplein1 - 27, Marktplein 2, Koningin Julianalaan 27 – 35, Koningin Julianalaan 48 – 54, Koningin Julianalaan41 - 49, Wilhelminakade 85 – 87
Centrum – 3	Koningin Julianalaan 16-24, Wilhelminakade 1 - 74, Stationsstraat 48 - 72

### Wijzigingen

- Zowel in de regels als op de verbeelding wordt de bestemming 'Centrum-3' toegevoegd.
- Diverse locaties krijgen een andere bestemming 'Centrum'. Hierboven is beschreven welke bestemming voor welke locatie gaat gelden. De verbeelding wordt hierop aangepast. In hoofdstuk 3 'Ontwikkelingen' van de toelichting wordt deze ontwikkeling beschreven.

### Voorzieningen op eerste verdieping

In het nu nog vigerende bestemmingsplan mogen op de begane grond voorzieningen, zoals detailhandel en horeca gerealiseerd worden. Op de bovenliggende verdiepingen mogen alleen woningen gerealiseerd worden. Vanuit de inspraakreacties is een reactie binnen gekomen met het verzoek om naast de functie wonen ook andere functies, zoals horeca toe te staan op de 1<sup>ste</sup> verdieping. Uit de Visie Toerisme en Recreatie (DTNP, 2009) naar de programmering dat rond het opstellen van het masterplan is uitgevoerd is gebleken dat in het centrum van Uithoorn beperkt uitbreiding van het programma mogelijk is. Deze mogelijke uitbreiding van het programma zal waarschijnlijk een plek krijgen in de plannen voor de vrijkomende ruimte als de N201 wordt omgelegd. Het onderzoek heeft ook aangetoond dat de winkelstructuur in Uithoorn kwetsbaar is voor economische ontwikkelingen. Om de dorps sfeer en de daarbij horende sociale veiligheid in het dorpscentrum te versterken is een toename van woningen boven de voorzieningen in het centrum gewenst. Juist bij de Amstel is de woonkwaliteit groot. Mede op basis van de Visie Toerisme en Recreatie (DTNP, 2009) wordt door Kien Ontwerp geadviseerd op de bouwlagen boven de begane grond geen andere functies toe te staan dan wonen. Dit houdt enerzijds druk op het voorzieningenprogramma op de begane grond met als mogelijk effect minder leegstand en een hogere kwaliteit van de voorzieningen en anderzijds geeft het ook levendigheid en daarmee sociale veiligheid op momenten buiten de openingstijden van de voorzieningen.

Voorzieningen op de eerste verdieping worden zodoende niet mogelijk gemaakt. Uitzondering hierop zijn zes beeldbepalende gebouwen in het dorpscentrum. Te weten;

- Het voormalige gemeentehuis, Marktplein 2

- De dokterswoning, Dorpsstraat 36.
- Art shop Francisca (trapgevel), Marktplein 13.
- Café De Gevel (Bijzondere gevel op hoek), Wilhelminakade 3.
- Café Drinken & Zo (klokgevel), Wilhelminakade 5.
- Het café Hertog Jan aan de Amstel, Wilhelminakade 62.

Deze gebouwen hebben een beeldbepalend karakter binnen het dorpscentrum met een eigen identiteit. De gemeente hecht hier waarde aan dat deze gebouwen in het dorpscentrum behouden blijven. Om dit te kunnen bewerkstelligen wil de gemeente extra functiemogelijkheden toestaan voor het gehele pand. Dit is in lijn met het Cultuurkader en cultuurpijlers Uithoorn. In dit beleid wordt aangegeven dat naar effectievere mogelijkheden wordt gekeken om de instandhouding van monumenten te stimuleren. Behoud door ontwikkeling wordt nog nadrukkelijker het uitgangspunt bij het monumentenbeleid. Functiewijziging binnen het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor verruiming van gebruik van het monument en daarmee een betere waarborg voor instandhouding van monumentale panden. Daarnaast biedt de betrokkenheid van de eigenaar met zijn/haar pand een belangrijke borg voor het behoud van het monumentale karakter van het pand.

Drie van deze gebouwen hebben geen monumentale status en bevinden zich tevens in de strook waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is (panden Marktplein en Wilhelminakade). Dit betekent dat voor deze gebouwen de mogelijkheid bestaat om uit te breiden, waardoor het ook de status van beeldbepalend karakter kan verliezen. Om te voorkomen dat na uitbreiding van deze panden de mogelijk bestaat om gebruik te maken van een andere functie dan wonen op de eerste verdieping wordt een koppeling gemaakt in de regels tussen deze twee bevoegdheden.

Bovenstaande panden krijgen in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 1', met in de regels de bijbehorende bepalingen. Uitzondering hierop het is pand aan de Wilhelminakade. Dit pand heeft al een horeca bestemming waar ook de 1e verdieping horeca is toegestaan.

#### *Wijziging*

- De locaties Marktplein 2, Dorpsstraat 36, Marktplein 13, Wilhelminakade 3 en Wilhelminakade 5 krijgen op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 1'. In de regels van de artikelen 'Centrum-1', 'Centrum-2' en 'Centrum-3' worden de bijbehorende regels opgenomen.
- In hoofdstuk 3 'Ontwikkelingen' van de toelichting wordt deze ontwikkeling beschreven.

## **Wijziging plangrens**

Op drie locaties wordt de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan anders dan het voorontwerp bestemmingsplan.

- De eerste verandering is de Thamerlaan / Prins Bernhardlaan. Door de omlegging van de N201, dienen ook wegen in Uithoorn aangepast te worden om ervoor te zorgen dat de doorstroming blijft bestaan en om ervoor te zorgen dat alle wegen veilig blijven. Zo wordt ook de Thamerlaan/ Prins Bernhardlaan aangepast. Om de aanpassingen van de Thamerlaan/ Prins Bernhardlaan mogelijk te maken dient hiervoor het bestemmingsplan aangepast te worden. Door de gemeente is besloten om hiervoor een eigen procedure op te starten. Hierdoor wordt de Thamerlaan/ Prins Bernhardlaan, vanaf de aansluiting met de Amsterdamseweg tot aan de huidige N201, uit het bestemmingsplan gehaald.
- De tweede verandering van de plangrens heeft te maken met het voorbereidingsbesluit wat over een deel van het bedrijventerrein en het dorpscentrum ligt. Op het bedrijventerrein is sprake van opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen bij Amstedijk Beheer. In de situatie bij het bedrijf is niets veranderd en er is geen acuut gevaar. De verscherpte wetgeving schrijft echter voor dat het gebied rond het bedrijf waar risico's zijn, verkleind moet worden. Bij het beheersen van risico's worden contouren rond een bedrijf gelegd; hoe verder weg van het bedrijf hoe kleiner het risico. Voor bedrijven en woningen dichtbij Amstedijk Beheer is sprake van de contour 'plaatsgebonden risico'. Binnen deze contour mag normaal gesproken niet gebouwd, gewerkt en gewoond worden. Echter, op dit moment liggen er bedrijven en woningen binnen deze contour. De gemeente heeft een voorbereidingsbesluit genomen zodat bestaande bouw- en uitbreidingsrechten in het huidige bestemmingsplan tijdelijk (maximaal 1 jaar) worden bevroren.

Door het voorbereidingsbesluit worden de woningen van de Visserlaan 2-6 uit het bestemmingsplan gehaald en ook The Mix en het naastgelegen scoutinggebouw. Deze eigenaren van deze locaties worden door de gemeente persoonlijk op de hoogte gehouden over de vorderingen.

- De derde aanpassing van de plangrens is ter plaatse van de percelen Marktplein 63, 69, 71 en Wilhelminakade 1. In het kader van het Masterplan Dorpscentrum is voor de percelen aan de Marktplein 63, 69, 71 en Wilhelminakade 1 een cultuurcluster voorzien. Op dit moment is nog niet duidelijk in welke hoedanigheid het cultuurcluster vorm zal krijgen. Om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden die niet in lijn zijn met het Masterplan is een voorbereidingsbesluit opgelegd. Dat betekent dat deze locatie uit het bestemmingsplan Dorpscentrum wordt gehaald.

## *Ambtshalve wijzigingen*

- Verbeelding aanpassen, door het eruit halen van de Thamerlaan/ Prins Bernhardlaan.
- Verbeelding aanpassen door het voorbereidingsbesluit bedrijventerrein- dorpscentrum.
- Verbeelding aanpassen door het voorbereidingsbesluit cultuurcluster.



	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Inspreker 1	<p>a. Inspreker geeft aan dat De Visserlaan 2, 4 en 6 niet aangemerkt zijn als gemeentelijke monumenten.</p> <p>b. Visserlaan 6 'Ons Tweede Thuis' is een maatschappelijke instelling en heeft op de verbeelding de bestemming 'Wonen' gekregen. Gevraagd wordt om een maatschappelijke bestemming op te nemen.</p>	<p>Zie algemene beantwoording wijziging plangrens. Daarnaast wordt verwezen naar de brief van de gemeente Uithoorn van 29 november 2012 met het kenmerk 12.014573.</p>	<p>De woningen in de Visserlaan worden uit het bestemmingsplan Dorpscentrum gehaald vanwege het voorbereidingsbesluit.</p>
Inspreker 2	<p>a. Inspreker spreekt zijn zorg en verontrusting uit over een mogelijk aan te leggen jachthaven rondom het stilte monument.</p>	<p>a. Op dit moment zijn de plannen voor het project Waterlijn nog niet voldoende concreet dat deze ontwikkeling meegenomen kan worden in het bestemmingsplan Dorpscentrum. Zodra de plannen voor dit project concreet zijn, wordt een apart bestemmingsplan voor de Waterlijn opgesteld met een eigen procedure. Bij de verdere planvorming van het project 'Waterlijn' worden bewoners en ondernemers betrokken.</p>	<p>a. Niet van toepassing.</p>
Inspreker3	<p>a. Insprekers verzoeken om de bestemming van Marktplein 11 aan te passen zodat op de eerste verdieping woonruimte en bedrijfsruimte (in de vorm van vergaderruimte, proeverijen en private dining) is toegestaan.</p>	<p>a. Zie algemene beantwoording voorzieningen op eerste verdieping.</p>	<p>a. Niet van toepassing.</p>
Inspreker 4	<p>a. Graag ziet de inspreker dat de locatie 'Emmalaan 10' naast de bestemming 'Kantoor' ook de bestemming 'Centrum 2' krijgt.</p>	<p>a. De locatie is al sinds 1985 in gebruik als notariskantoor en heeft hierdoor in het nu nog vigerende bestemmingsplan de bestemming 'kantoren en bijbehorende terreinen'. Deze bestaande situatie is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Door de nieuwe landelijke standaarden wordt dit de bestemming 'kantoor'. Wel blijven dezelfde bouw-, en gebruiksmogelijkheden in stand. Als gemeente is gekeken of een centrum bestemming passend is op deze locatie. In dit geval ligt het pand buiten het</p>	<p>a. Niet van toepassing.</p>

	<p>b. Aangegeven wordt dat het pand aan de Emmalaan 10 op de originele bouwtekeningen een hoogte heeft van 3,72 meter. In het bestemmingsplan is dit niet juist verwerkt. Daarnaast heeft alle bebouwing in het centrum, alsmede de omliggende bebouwing een hoogte van 2 lagen met een kap. Ook in het masterplan Dorpscentrum wordt voor dit pand uitgegaan van 2 lagen met een kap. Graag ziet de inspreker een en ander op voorhand verwerkt in het bestemmingsplan, deels anticiperend op het masterplan.</p> <p>c. Voor de Koningin Julianalaan 52 is het niet duidelijk af te lezen welke centrum bestemming het pand heeft. Geopteerd wordt voor dit pand voor functie Centrum 2.</p>	<p>centrum gebied en maakt het deel uit van het gebied Oranjepark en omgeving. Deze buurt laat zich kenmerken door het dorpse wonen. Een centrum functie is niet passend in dit gebied.</p> <p>b. De hoogte van 3 meter is overgenomen uit het nu vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan van 1997 is de hoogte verkeerd opgenomen. Voor het pand zal een maximale bouwhoogte van 4 meter worden opgenomen. De 2 woonlagen met kap wordt niet mogelijk gemaakt. De bestaande situatie betreft een gebouw met plat dak. Dit gebouw heeft een eigen stedenbouwkundige identiteit binnen de omgeving. Om deze identiteit te behouden wordt de bestaande situatie overgenomen. Bij de verdere toekomstige ontwikkeling van het gebied Oranjelaan, worden de stedenbouwkundige uitgangspunten nader uitgewerkt. Gezien er nog geen concrete ontwikkelingen zijn is dit nu nog niet te beoordelen.</p> <p>c. De locatie Koningin Julianalaan 52 heeft de bestemming 'Centrum 1'. Dit is rechtstreeks overgenomen uit het nu nog vigerende bestemmingsplan Dorpscentrum 1997. De gemeente ziet geen aanleiding om de locatie te wijzigen in de bestemming Centrum 2, gezien qua functies de Koningin Julianalaan geen deel uit maakt van het kernwinkelgebied. Horeca op grond van centrum 2 of 3 is daarom dan ook niet gewenst op deze locatie.</p>	<p>b. Op de verbeelding, ter plaatse van Emmalaan 10, wordt de maximale bouwhoogte aangepast van 3 meter naar 4 meter.</p> <p>c. Niet van toepassing.</p>
Inspreker 5	<p>a. De inspreker geeft aan dat de toegestane bouwhoogtes en te bebouwen oppervlakken onveranderd zijn gebleven. Dit is een gemiste kans die nog kan worden rechtgezet in het ontwerpbestemmingsplan</p> <p>b. Het regionale detailhandelsbeleid kent als uitgangspunt het versterken van de bestaande</p>	<p>a. Zie algemene beantwoording verhogen goot- en bouwhoogte.</p> <p>b. Zie algemene beantwoording verhogen goot-en bouwhoogte en verruiming achtererfgebied .</p>	<p>a. Zie algemene beantwoording.</p> <p>b. Zie algemene beantwoording.</p>

	<p>winkelstructuur door middel van offensief beleid, locaties mogen (her)ontwikkeld en uitgebreid worden. Gevraagd wordt om door middel van regelgeving hierin te faciliteren.</p> <p>c. Gevraagd wordt om het detailhandels- en horecabeleid ruimer te maken.</p> <p>d. Voorgesteld wordt om het gebied waar gedacht wordt de cultuurcluster in de toekomst te realiseren nu reeds een aparte aanduiding 'Centrum-3' te geven. En tevens een hogere bouwhoogte dan de overige Centrum-gebieden te geven omdat de eerste 'cultuur'- bouwlaag niet kostendekkend zal zijn.</p> <p>e. Gevraagd wordt om de mogelijkheden te overwegen om het 'Dorpscentra' eenrichtingsverkeer te maken. Nog beter zou het gedeelte van het Dorpscentrum tussen de N201 en de busbaan zich lenen voor een voetgangersgebied met ruime terrasmogelijkheden.</p> <p>f. Aangegeven wordt dat de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten niet geheel duidelijk is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waarom is de SBI codering 2011 niet gebruikt?</li> <li>- Richtafstandenlijst had moeten zijn lijst van toegelaten bedrijven.</li> <li>- Bijgevoegde lijst van activiteiten kent categorieën 1 en 2, geen I en II.</li> <li>- Lijst bevat ook niet toegelaten activiteiten, wat verwarrend is.</li> <li>- Gevraagd wordt op welke gronden en door wie de lijst is vastgesteld.</li> </ul>	<p>c. Zie algemene beantwoording.</p> <p>d. Zie algemene beantwoording wijziging plangrens.</p> <p>e. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn nog geen concrete plannen. Zodoende is de bestaande situatie opgenomen.</p> <p>f.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De SBI codering 2011 wordt gebruikt bij de Kamer van Koophandel. Voor bestemmingsplannen wordt de lijst gebruikt van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hiervan is de meest actuele lijst gebruikt.</li> <li>- Is een standaardnaam in de tabel die niet kan worden aangepast.</li> <li>- Dit is verkeerd opgenomen in het bestemmingsplan en wordt aangepast.</li> <li>- De lijst bevat alleen bedrijven die zijn toegestaan.</li> <li>- De lijst is opgesteld door de gemeente Uithoorn. In het nu nog vigerende bestemmingsplan zijn ambachtelijke bedrijven</li> </ul>	<p>c. Zie algemene beantwoording.</p> <p>d. Zie algemene beantwoording.</p> <p>e. Niet van toepassing.</p> <p>f.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet van toepassing.</li> <li>- Niet van toepassing.</li> <li>- Regels van Centrum 1 en Centrum 2 worden aangepast.</li> <li>- Niet van toepassing.</li> <li>- Niet van toepassing.</li> </ul>
--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SBI 2006 110102 vervaardiging ethylalcohol door gisting is niet toegelaten, graag deze apart benoemen.</li> </ul> <p>g. Inspreker is van mening dat voor het slagen van het geschetste voorzieningenarsenaal er behoefte is aan een grotere woondichtheid in het dorpscentrum. Inspreker stelt een aantal aanpassingen voor. Met een verdeling in Centrum 1, 2, 3 en 4.</p> <p>h. Inspreker is van mening dat het voormalige gemeentehuis met name qua bouwhoogte niet past in het open beeld ten behoeve van de overige panden aan het Marktplaatsplein en Dorpsstraat. Een toegestane bouwhoogte van maximaal 4m zou een belangrijke bijdrage leveren aan bedoelde beeldverbetering en aanzicht.</p>	<p>toegestaan. De definitie van een ambachtelijk bedrijf is niet concreet. Om dit concreet te maken is er voor gekozen om een Staat van Bedrijfsactiviteiten op te nemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de Staat van bedrijfsactiviteiten is de vervaardiging van ethylalcohol toegestaan onder SBI-code 1102 t/m 1104</li> </ul> <p>g. Zie algemene beantwoording, bestemming 'Centrum'.</p> <p>h. Voor het oude gemeentehuis zijn nog geen plannen om dit pand te veranderen. Vandaar dat bestaande maten zijn overgenomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet van toepassing.</li> </ul> <p>g. Zie algemene beantwoording.</p> <p>h. Niet van toepassing.</p>
Inspreker 6 t/m 13	<p>a. De sprekers verzoeken, ter voorkoming van misverstanden, te bevestigen dat artikel 12 Water van de regels, uitsluitend betrekking heeft op de steigers aangegeven in de verbeelding van het voorontwerp Bestemmingsplan Dorpscentrum en op geen enkele wijze betrekking zal hebben op de verwezenlijking van het gepresenteerde plan voor een steiger tussen het Rechthuis en het oude gemeentehuis zoals opgenomen in het deelproject Waterlijn uit het Masterplan Dorpscentrum.</p>	<p>a. De regels met betrekking tot de steigers zijn rechtstreeks overgenomen uit het nu vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger' zijn steigers toegestaan voor recreatievoertuigen. De plannen voor de verbindingsteiger tussen het Rechthuis en het oude gemeentehuis worden niet meegenomen met dit bestemmingsplan. Wanneer de ontwikkelingen voor het project concreet zijn, komt hiervoor een separate planherziening, met eigen procedure. Bij de ontwerpen van het project 'Waterlijn' worden bewoners en ondernemers betrokken.</p>	<p>a. Niet van toepassing.</p>
Inspreker 14	<p>a. Inspreker geeft aan dat de Burgemeester van Meetelenstraat 16 en 18 verkeerd zijn bestemd</p>	<p>a. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum is de</p>	<p>a. De verbeelding wordt, ter plaatse van de Burgemeester van</p>

	in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum. De locatie heeft de bestemming 'Wonen' gekregen maar hier zit een bakkerij c.q. productielocatie. Gevraagd wordt om de bestaande en vergunde activiteiten positief te bestemmen.	bestaande situatie verkeerd overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein'. Deze situatie wordt rechtgezet. De locatie krijgt de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2'.	Meetelenstraat 16 en 18, aangepast en krijgt hiermee de bestemming 'Bedrijven met aanduiding bedrijven tot en met categorie 2'; Daarnaast worden de regels, artikel 2 Bedrijven, van het bestemmingsplan aangepast.
Inspreker 15	a. Inspreker geeft aan dat een deel van zijn perceel, Wilhelminakade 87, de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Dit doordat zijn perceel twee huisnummers heeft gekregen op de ondergrond. Verzocht wordt om het gehele perceel te bestemmen als 'Centrum-1'.	a. De gemeente is er achter gekomen dat er een fout in de kadastrale ondergrond van de gemeente zit. De ondergrond wordt aangepast. Daarnaast krijgt het gehele perceel de bestemming 'Centrum-2'. De bestemming verandert omdat de horeca categorieën in de centrum bestemmingen zijn aangepast. Zie algemene beantwoording bestemming centrum.	a. De verbeelding wordt, ter plaatse van de Wilhelminakade 87, aangepast en krijgt geheel de bestemming 'Centrum-2'.
Inspreker 16 t/m 28	a. Insprekers maken tegen het faciliteren van Categorie II Horeca in het gehele centrum I ernstig bezwaar. Het is onnodig en onwenselijk voor een goede ontwikkeling van de Dorpsstraat en het Marktplaatsplein als winkelstraat. Verzocht wordt aan het College de uitbreiding van de facilitering met categorie II horeca in centrum I te beperken tot het nieuw te situeren plein ter plaatse van de huidige N201 en voor het Marktplaatsplein 7 t/m 25.	a. Zie algemene beantwoording bestemming centrum.	a. Zie algemene beantwoording bestemming centrum.
Inspreker 29	a. Het pand op perceel Oranjelaan 32a staat in de verkoop. Voor dit pand is al enige belangstelling getoond. Gevraagd is welke bestemming op deze locatie mogelijk is.	a. Uit het onderzoek van Kien Ontwerp is gekomen dat deze locatie een zeer ongunstige ligging heeft voor intensief gebruik. Bij het gebruik als woning staat de privacy en daarmee de leefkwaliteit van de bestaande woningen aan de Oranjelaan onder druk. Dit wordt daarom niet toegestaan. Datzelfde geldt voor elke functie waar dagelijks een grote groep mensen in het gebouw aanwezig is. Hierbij moet gedacht worden aan een winkel of een	a. Op de locatie wordt een aanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Hieraan worden in de regels een afwijkingsbevoegdheid gekoppeld.

	<p>b. Aangegeven wordt dat het pand in werkelijkheid een hogere bouwhoogte heeft, dan de bouwhoogte die is aangegeven op de verbeelding. Gevraagd wordt dit aan te passen.</p>	<p>kantoorfunctie. Ook een verkeersaantrekkende ruimte om auto's te parkeren en de toegang van de Oranjelaan vormt ook de toegang naar de achterpaden. Deze toegang mag niet belemmerd worden. Vanuit dit oogpunt is besloten dat met een afwijkingsmogelijkheid dienstverlening mogelijk wordt gemaakt op deze locatie, waarbij aangetoond dient te worden dat deze functie geen verkeersaantrekkende werking heeft.</p> <p>b. De bouwhoogte op de verbeelding wordt aangepast naar een maximale bouwhoogte van 10m en een maximale goothoogte van 6m.</p>	<p>b. Aanpassen verbeelding met maximale bouwhoogte 10m en maximale goothoogte 6m.</p>
Inspreker 30	<p>a. De inspreker geeft aan dat op het perceel Burg. van Meetelenstraat 15 nu opslag plaats vindt in loodsen en dat er ook nog een bedrijfje gevestigd is. Het perceel heeft nu de bestemming Wonen gekregen, gevraagd wordt wat het een ander betekend.</p>	<p>a. De loodsen krijgen een extra aanduiding 'opslag' binnen de hoofdbestemming 'Wonen'. De loodsen zijn uitsluitend bedoeld voor de opslag van goederen en het verhuur van opslagruimten.</p>	<p>a. Ter plaatse krijgt de verbeelding een extra aanduiding 'opslag', met in de regels de bijbehorende bepalingen.</p>
Inspreker 31	<p>a. Op de locatie Schans 17-21 is nu een slijterij, brouwerij – destilleerderij en woonhuis gesitueerd. In een principeverzoek is een verzoek gedaan om deze locatie uit te breiden met een brouwcafé en een terras in achterliggende tuin.</p>	<p>a. Dit principe verzoek wordt meegenomen. Op de gehele locatie wordt horeca toegestaan. Het pand dient hiervoor wel aangepast te worden om te voldoen aan het activiteitenbesluit.</p>	<p>b. De verbeelding wordt aangepast en een extra aanduiding 'specifieke vorm van horeca -2' wordt ter plaatse opgenomen. Daarnaast worden in de regels hieraan voorwaarde gekoppeld.</p>

## Reacties in het kader van vooroverleg

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Gemeente Aalsmeer	a. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	a. Ter kennisname aangenomen.	a. Niet van toepassing.
Gemeente Haarlemmermeer	a. Op het plan zijn geen op- of aanmerkingen.	a. Ter kennisname aangenomen.	a. Niet van toepassing.
Waternet	<p>a. In de toelichting is de volgende zin opgenomen: 'Water is geen op zichzelf stand werkveld. Waterbeheer biedt de mogelijkheid tot grondgebruik en dit gebruik heeft gevolgen voor het watersysteem. De opgave is om het ruimtegebruik na ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren zonder de eerder genoemde waterthema's te belasten'. Aan gegeven wordt dat deze zin op verschillende manier geïnterpreteerd kan worden. Gevraagd wordt om deze zin te verduidelijken.</p> <p>b. Uit de indicatieve analyse uit het Stedelijk Waterplan van de kansen op wateroverlast is gebleken dat het dorpscentrum een bergingstekort heeft van 0,6 ha of 2.200 m<sup>3</sup>. Er zijn in het verleden maatregelen ondernomen om de waterberging te vergroten. Verzocht wordt in de toelichting tekst op te nemen over de NBW toetsing en inzichtelijk te maken of het dorpscentrum inmiddels over genoeg waterberging beschikt. Zo niet wordt verzocht ruimte te reserveren voor waterberging.</p>	<p>a. Deze zin is afkomstig uit het oude Provinciale Waterplan. Sinds 2010 is het nieuwe Waterplan 20120-2015 Provincie Noord-Holland van kracht. Het oude waterplan wordt uit de toelichting gehaald en hiervoor in de plaats wordt het nieuwe waterplan toegevoegd. Hiermee komt de zin te vervallen.</p> <p>b. Vanuit de NBW-toetsing ligt er geen opgave meer op het dorpscentrum. Verdere stappen zijn zodoende niet noodzakelijk.</p>	<p>a. Het nieuwe Waterplan 2010-2015 Provincie Noord-Holland wordt toegevoegd aan de toelichting.</p> <p>b. Niet van toepassing.</p>