

Gemeente Uithoorn 




NOTA ZIENSWIJZEN BIJ ONTWERP BESTEMMINGSPLAN DORPSCENTRUM

GEMEENTE UITHOORN

Image © 2011 Aerodata International Surveys

©2009 Google

APRIL 2013 

Datum van beeldmateriaal: 8 Mei, 2008

52°14'02.65" N 4°50'06.94" O

Ooghoogte 1.09 km

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum heeft in de periode van 15 februari 2013 tot en met 21 maart 2013 ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Daarnaast zijn er drie ambtelijke wijzigingen. De zienswijzen en ambtelijke wijzigingen zijn hieronder samengevat.

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Zienswijze 1	De eigenaar van het perceel Burg. van Meetelenstraat 15 geeft aan dat er naast opslag van goederen, al sinds 1946 op de Burg. van Meetelenstraat nummer 15 ook bedrijfsvoering plaatsvindt. Verzocht wordt deze bedrijfsvoering te vermelden in het bestemmingsplan.	De bestemming op het achterste pand van het betreffende perceel wordt aangepast naar de huidige situatie waar reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten plaats vindt.	- Extra aanduiding op de verbeelding 'bedrijf tot en met categorie 1' - Bijbehorende bepalingen opnemen in de regels.
Zienswijze 2	Door Amsteldijk Beheer B.V. wordt verzocht de naam van Amsteldijk Beheer B.V. uit het tekstgedeelte 'groepsrisico' van de toelichting te verwijderen, gezien zij geen drijvers meer zijn van de inrichting aan de Molenlaan 30.	In de toelichting van het bestemmingsplan zal de naam van Amsteldijk Beheer B.V. vervangen worden door de namen van de huidige drijvers Koppers Netherlands B.V. en Rutgers Resins B.V..	De naam Amsteldijk Beheer B.V. wordt in de toelichting vervangen door de namen Koppers Netherlands B.V. en Rutgers Resins B.V..
Zienswijze 3	Verzocht wordt om aan de 1 ^{ste} en de 2 ^e verdieping van panden aan de Amstelkade een horecabestemming toe te kennen. In de zienswijze geeft indiener verder nog suggesties voor een levendig dorpscentrum. Deze suggesties worden gewaardeerd en meegenomen in de verdere doorontwikkeling van een levendig Uithoorn aan de Amstel.	In lijn met het uitgangspunt van het Masterplan streeft de gemeente naar een ideale mix van wonen, recreëren en werken in het Dorpscentrum. Om dit te bereiken worden centrumfuncties, zoals horeca en detailhandel, alleen op de begane grond mogelijk gemaakt en niet op de bovengelegen verdiepingen. Om de dorpse sfeer en de daarbij behorende sociale veiligheid in het dorpscentrum te versterken, zijn woningen boven de centrumfuncties gewenst. Dit is ook conform de huidige situatie. Daarnaast is het van belang om de druk op het programma op de begane grond op peil te houden. Uitzondering op bovenstaand standpunt zijn zes beeldbepalende gebouwen. Bij deze panden wordt in lijn met het 'Cultuurkader en cultuurpijlers Uithoorn' wel horeca op de eerste verdieping mogelijk gemaakt.	Niet van toepassing
Zienswijze 4	a. Verzocht wordt om de bouwhoogte van het 'Notaris kantoor' aan de Emmalaan 10 te wijzigen naar een pand met twee bouwlagen met een kap. Tevens wordt verzocht de bestemming 'kantoor' te	a. In het Masterplan wordt het Oranjepark en omgeving aangemerkt als een buurt met dorps wonen. Binnen het Masterplan is de bestemming Centrum op de locatie van het Notaris kantoor dan ook niet gewenst. De	a. Niet van toepassing.

	<p>wijzingen naar de bestemming 'centrum 2'.</p> <p>b. Gevraagd wordt om ook de bestemming van de locatie Koningin Julianalaan 52 te wijzigen in 'Centrum 2'.</p> <p>c. In het Masterplan Dorpscentrum wordt aangegeven dat er gestreefd wordt naar een samenhangende en karakteristieke groenstructuur door aaneengesloten groengebieden, die waar mogelijk versterkt worden. Volgens het masterplan zou dit voor de locatie Emmalaan 10 betekenen dat het tracé van de weg en de parkeerplaatsen voor het pand verdwijnen, zodat een uitbreiding van het Oranjepark ontstaat. Dit is voor de eigenaar niet wenselijk gezien het pand een notariskantoor is waar klanten ten aller tijde moeten kunnen komen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan explicieter tot uitdrukking te brengen dat de aanrijroute en parkeermogelijkheden gewaarborgd worden.</p>	<p>centrumfuncties worden geconcentreerd binnen de Centrumlijn. Als er in de toekomst concrete plannen zijn om het kantoor te vervangen zal, afhankelijk van de functie, bekeken worden hoe de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig passend is in de omgeving. Hierbij zal dan bekeken worden welke hoogte aanvaardbaar is. Indien de gemeente akkoord is met de beoogde ontwikkeling zal hiervoor een aparte procedure gevolgd worden. Qua hoogte en functie wordt in dit bestemmingsplan dan ook de huidige situatie opgenomen.</p> <p>b. In het ontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum heeft de locatie Koningin Julianalaan 52 al de bestemming 'Centrum-2' gekregen.</p> <p>c. Het Masterplan Dorpscentrum is een visie in hoofdlijnen die nog verder uitgewerkt wordt als er concrete plannen zijn. In dit bestemmingsplan is voor de Emmalaan 10 en de directe omgeving de bestaande situatie vastgelegd en worden er geen ontwikkelingen meegenomen. De bestaande situatie blijft in dit bestemmingsplan dus gehandhaafd. Wanneer er concrete plannen zouden zijn voor aanpassingen rondom Emmalaan 10 zal de eigenaar in het traject betrokken worden.</p>	<p>b. Niet van toepassing.</p> <p>c. Niet van toepassing.</p>
--	---	---	---

<p>Zienswijze 5</p>	<p>a. Stichting Uithoorn in Bedrijf (SUB) heeft een zienswijze ingediend om aan te geven dat er in hun ogen nog niet voldoende ontwikkelruimte is aangebracht in het bestemmingsplan om investeringen uit te lokken. De SUB ziet graag dat de opgenomen flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van de verhoogde bouwhoogte en de verruiming in het te bebouwen oppervlak rechtstreeks wordt opgenomen in het bestemmingsplan en niet met een wijzigingsbevoegdheid. Daarbij wil de SUB graag dat er ruimere bouwhoogtes en te bebouwen oppervlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen.</p>	<p>a. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de SUB op het voorontwerpbestemmingsplan is, juist in lijn met de wens van de ondernemers om investeringen uit te lokken, gezocht naar een maximale ontwikkelingsruimte. Omdat het een bestaande situatie met bestaande rechten betreft, is gezocht naar de optimale investeringsruimte dat recht doet aan alle belangen. Daarbij dient ook aansluiting gezocht te worden met eerder vastgesteld beleid, zoals het beeldkwaliteitskader en het Masterplan. Om bovenstaande te bewerkstelligen heeft de gemeente een stedenbouwkundig onderzoek en een beeldkwaliteitsplan laten opstellen voor het gebied Dorpsstraat, Marktplein en Wilheminakade. De gemeente heeft op basis hiervan een gedegen ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing voor de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan, waarbij alle belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Op deze manier wordt recht gedaan aan het Masterplan om het gewenste dorpse karakter, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan, te waarborgen, wordt recht gedaan aan de belangen van omwonende en aan de belangen van de ondernemers om ontwikkelruimte te creëren. Op grond van bovenstaande is de gemeente van oordeel dat zij een goede balans heeft gevonden tussen de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de gewenste ontwikkelruimte.</p> <p>De ontwikkelruimte die wordt aangebracht met de verhoogde bouwhoogte en de verruiming in het te bebouwen oppervlak voor de panden aan de</p>	<p>a. Niet van toepassing</p>

		<p>Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade worden niet rechtstreek opgenomen in het bestemmingsplan, maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voor deze systematiek is gekozen om drie belangrijke redenen. Ten eerste is de wijzigingsbevoegdheid een instrument dat wordt ingezet om voorwaarden te kunnen stellen aan bouwplannen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Op deze manier wordt een extra waarborg aangebracht om het dorpse karakter te behouden, zoals dat is aangegeven in het Masterplan en het beeldkwaliteitskader. Zodoende is in de wijzigingsbevoegdheid een voorwaarden opgenomen dat het stedenbouwkundig en architectonisch beeld dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Ten tweede geven de voorwaarden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid een extra waarborg voor omwonende om een prettig leef- en woonmilieu te behouden. Als laatste is de gemeente gebonden aan de Wet ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet. Op grond hiervan is de gemeente verplicht om alle aspecten van een goede ruimtelijke ordening in acht te nemen. Hier spelen ook financiële aspecten een rol die van invloed zijn op de keuze om de genoemde flexibiliteit niet rechtstreeks om te nemen in het bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid worden de kosten anderszins verzekerd, omdat de kosten bij de initiatiefnemer, die gebruik maakt van de bevoegdheid, worden verhaald.</p> <p>Bovenstaande systematiek en de motivatie waarom de gemeente bovenstaande keuzen heeft gemaakt is door de gemeente in een overleg die 6 mei heeft</p>	
--	--	---	--

	<p>b. Verzocht wordt om de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid aan te passen.</p> <p>c. Aangeven wordt dat in artikel 5.2.2. b het woord 'mits' vervangen wordt door 'tenzij'</p> <p>d. Verzocht wordt om de Amstelstraat in het geheel op te nemen als 'Centrum-1'gebied</p>	<p>plaatsgevonden nader toegelicht. SUB heeft aangeven zich niet te kunnen vinden in de genoemde afweging en verwijzen voor hun redenering naar hun ingediende zienswijze. Hierbij geven ze aan dat de opgenomen verruiming van de bouwhoogte die mogelijk wordt gemaakt met de wijzigingsbevoegdheid niet voldoende is om investeringen uit te lokken. Echter is de gemeente van oordeel dat deze redenering niet berust op voldoende onderbouwing. Het stedenbouwkundig onderzoek dat is gedaan door de gemeente wordt zodoende niet met onderbouwde feiten weerlegt.</p> <p>b. Het verhogen van de bouwhoogte heeft een grote ruimtelijke impact op de omgeving. Daarom is het belangrijk dat hieraan voorwaarden worden gekoppeld. Enerzijds om het gewenste dorps karakter te waarborgen en anderzijds om extra rechtszekerheid te bieden voor de burger dat zij een prettig woon- en leefklimaat behouden. De gemeente is daarnaast van oordeel dat de opgenomen voorwaarden een voldoende objectieve begrenzing hebben. Zo is volgens de gemeente duidelijk omschreven in welke gevallen en onder welke omstandigheden van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt.</p> <p>c. In de context van artikel 5.2.2. b dient inderdaad het woord 'tenzij' gebruikt te worden. Dit zal dan ook aangepast worden in de regels.</p> <p>d. De Amstelstraat is een kenmerkende straat in het centrum van Uithoorn met karakteristieke kleine</p>	<p>b. Niet van toepassing</p> <p>c. Artikel 5.2.2 b wordt aangepast. Het woord 'mits' wordt vervangen door 'tenzij'.</p> <p>d. Niet van toepassing</p>
--	--	--	--

	<p>e. Verzocht wordt om de percelen Wilhelminakade 3 en 5 toe te voegen aan het Cultuurclustergebied.</p> <p>f. De huizen omsloten door de Irenelaan en de Raadhuisstraat zullen voor het vaststellen van het bestemmingsplan nagenoeg alle gesloopt zijn. Aangegeven wordt dat het daarom opportuun is dat dit terreingedeelte, inclusief de kavel waar het trafostation is gebouwd, buiten het plangebied wordt gehouden.</p>	<p>woningen en een rustige uitstraling. Ondanks dat de straat in het centrum ligt en ontsloten wordt via de 'centrumlijn', waar de Dorpsstraat deel van uitmaakt, heeft de straat zijn eigen rustige uitstraling. Vanuit de 'levendigheid' van de winkelstraat vormt de Amstelstraat een voorbode van de landschappelijke beleving van de Amstel. De Amstelstraat als onderdeel van een recreatieve route staat naar onze mening los van de functionele invulling van de gebouwen langs de route. De beleving van de verschillende sferen en ruimtes zijn belangrijk. Een extra argument om centrumvoorzieningen te concentreren langs de Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade is de gewenste continuïteit in functies langs één route. Spreiding van de voorzieningen vergroot de kans op 'gaten' (leegstand) in het aaneengesloten winkelfront. Dit komt de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum niet ten goede.</p> <p>e. De percelen van Wilhelminakade 3 en 5 zijn particulier bezit. De eigenaar heeft aangegeven niet mee te willen gaan in de plannen van het Cultuurcluster.</p> <p>f. De betreffende gronden zijn eigendom van de gemeente. De plannen voor dit gebied zijn nog niet duidelijk. De gemeente heeft daarom besloten om de huidige bestemmingen over te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Wanneer de plannen voor dit gebied verder zijn uitgewerkt wordt hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.</p>	<p>e. Niet van toepassing</p> <p>f. Niet van toepassing</p>
--	---	---	---

Ambtelijke wijzigingen

	Wijziging	Aanpassing bestemmingsplan
1	<p>- De Thamerlaan heeft een waterkerende functie vandaar dat deze kering een extra dubbelbestemming Waterstaat-waterkering heeft. De beschermingszone van de waterkering loopt verder in het bestemmingsplan Dorpscentrum. Deze beschermingszone is tot nu toe niet opgenomen, maar dit dient wel gedaan te worden.</p> <p>-De primaire wateren dienen een beschermingszone te hebben van 5 meter vanaf de insteek van de watergang. Deze beschermingszone is tot nu toe niet opgenomen, maar dit dient wel gedaan te worden.</p>	<p>-De beschermingszone van de waterkering wordt opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering.</p> <p>-De beschermingszone van de primaire wateren wordt opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen. In de regels worden regels opgenomen voor de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen.</p>
2	<p>De parkeertellingen die benodigd zijn voor de inhoud van paragraaf 5.10 Parkeren, waren bij het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. De afgelopen tijd zijn deze tellingen gehouden en de conclusie worden verwerkt in de toelichting.</p>	<p>De conclusies van de parkeertellingen worden toegevoegd aan paragraaf 5.10 Parkeren van de toelichting.</p>
3	<p>De gemeente heeft advies ingewonnen bij WZNH advies commissies voor ruimtelijke kwaliteit. Zij zijn in hoofdlijnen nagegaan of bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden. In het kader hiervan wordt het bestemmingsplan op een paar punten aangevuld.</p> <p>-Vanuit het WZNH, adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit, wordt geadviseerd om de gemeentelijke nota Cultuurpeilers 2012-2015 op te nemen. Een samenvatting van deze nota wordt toegevoegd aan de paragraaf gemeentelijk beleid.</p> <p>-Vanuit het WZNH wordt geadviseerd om in Artikel 22 Algemene</p>	<p>-Een samenvatting van de nota Cultuurpeilers 2012-2015 wordt toegevoegd aan de paragraaf gemeentelijk beleid van de toelichting.</p> <p>-De algemene bouwregels artikel 22.1 Cultuurhistorische Waarde</p>

	<p>bouwregels onder 22.1 Cultuurhistorische Waarde, een extra regeling op te nemen omdat in specifieke gevallen met een omgevingsvergunning sloop mogelijk is. Het advies wordt overgenomen. Zodoende wordt een extra lid toegevoegd.</p> <p>-De koppeling tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is door de WZNH, adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit, getoetst. Zij geven in het advies aan de dat de koppeling in het bestemmingsplan goed is opgenomen. Daarnaast wordt door de WZNH nog geadviseerd om voorafgaand aan het besluit tot afwijking daarover aan bijvoorbeeld de welstandscommissie te vragen naar een advies, ter onderbouwing van het besluit. Hiermee wordt een extra waarborg opgenomen in de regels voor het toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>worden aangevuld met een extra lid.</p> <p>-In de regels van het artikel van de wijzigingsbevoegdheid wordt dit aangevuld.</p>
--	---	---