



RAADSSTUKKEN RV13.0043

Voorstellen van burgemeester en wethouders aan de raad, jaar 2013

Datum vergadering : 27-6-2013 Agendapunt : § 2.10
Registratienummer : RV13.43
Afdeling : Ontwikkeling
Raadscommissie :
Portefeuillehouder : wethouder Verheijen
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Dorpscentrum en Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade

Bijlage

Nota zienswijzen en bestemmingsplan Dorpscentrum
Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade

Korte inhoud

Met dit voorstel stellen wij u voor om het bestemmingsplan "Dorpscentrum" gewijzigd vast te stellen. Tevens wordt u voorgesteld het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota.

Aan de Raad,

Inleiding

Het bestemmingsplan Dorpscentrum wordt geactualiseerd om te voldoen aan de huidige normen en eisen, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke actualiseringsverplichting. Naast deze wettelijke actualiseringsverplichting maakt het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk:

- Vergroten bouwhoogte en te bebouwen oppervlakte percelen Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade
- Uitbreiding bestemming 'Centrum'
- Mogelijkheden voorzieningen op de eerste verdieping bij beeldbepalende gebouwen
- Uitbreiding bierbrouwerij de Schans
- Uitbreiding bouwvlak Thamerlaan 14

De ontwikkelingen die worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn in lijn met eerder vastgestelde beleidsdocumenten, zoals de Structuurvisie, Beeldkwaliteitskader Dorpscentrum en het Masterplan. In deze beleidsdocumenten is het algemene uitgangspunt om het historisch beeld binnen het dorpse karakter te versterken met ruimte voor vernieuwing. De ontwikkelingen voldoen daarnaast aan het uitgangspunt van het Masterplan om meer ruimte te bieden aan winkels, woningen, watersport- en horecabedrijven en dienstverlening.

Voor het bestemmingsplan Dorpscentrum is tevens een Beeldkwaliteitsplan opgesteld en terinzage gelegd. Met het vaststellen van het beeldkwaliteits-

plan wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het gebied Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade gewaarborgd. Door het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig terinzage te leggen en vast te stellen met het bestemmingsplan Dorpscentrum krijgt het beeldkwaliteitsplan een juridische status voor het bestemmingsplan, waarbij in de regels van het bestemmingsplan een koppeling wordt gemaakt met het beeldkwaliteitsplan. Door het beeldkwaliteitsplan op te nemen in de welstandsnota van de gemeente Uithoorn krijgt het beeldkwaliteitsplan rechtskracht en toetsingswaarde bij de welstandsbeoordeling.

Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan komt overeen met het masterplan waarin staat beschreven dat de beeldkwaliteit, zoals die staat aangegeven in het masterplan, meer gedetailleerd moet worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan voor het centrum.

Wettelijke procedures en in acht te nemen termijnen

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum en het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade hebben van 8 februari 2013 tot en met 21 maart 2013 terinzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er 3 ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het voorstel betreft

zodoende het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. U dient ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na de termijn van terinzagelgging te beslissen

Overwegingen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging binnengekomen en zijn derhalve tijdig verzonden en ontvankelijk. Op het Beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Daarnaast zijn er 3 ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Door of namens XX personen is van de gelegenheid gebruik gemaakt om hun zienswijze op het bestemmingsplan mondeling toe te lichten.

In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie en standpunt voorzien.

Drie zienswijzen betreffen aanpassing van het bestemmingsplan, waarvan één een inhoudelijke aanpassing behoeft van het bestemmingsplan. De andere twee betreffen ondergeschikte aanpassingen van het bestemmingsplan.

De zienswijze die inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan behoeft, heeft betrekking op perceel van Burgemeester van Meetelenstraat 15. Hierbij wordt geadviseerd om de bestemming op het perceel aan te passen naar de huidige situatie waar reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten plaats vindt.

De overige zienswijzen zijn beantwoord in lijn met de eerdere bewoording, zoals opgenomen in de Nota inspraak. Zo blijft het standpunt dat op de 1^e en 2^e verdieping geen horeca is toegestaan om zo de ideale mix van wonen, recreëren en werken na te streven. Dit is ook het uitgangspunt in het Masterplan. Om de dorps sfeer en de daarbij behorende sociale veiligheid in het dorpscentrum te versterken zijn woningen boven de centrumfuncties gewenst. Uitzondering op bovenstaand standpunt zijn een aantal in het bestemmingsplan benoemde beeldbepalende gebouwen. Bij deze panden wordt in lijn met het Cultuurkader en cultuurpijlers Uithoorn wel horeca op de eerste verdieping mogelijk gemaakt om kansen te bieden voor het in standhouden van waardevolle panden binnen het dorpscentrum.

De zienswijze van de Stichting Uithoorn in Bedrijf leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. 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 hier een bestaande situatie met bestaande

rechten betreft, is gezocht naar de optimale investeringsruimte dat recht doet aan alle belangen. Om dit te bewerkstelligen is een stedenbouwkundig onderzoek en een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gebied Dorpsstraat, Marktplein en Wilheminakade. Dit vormt de basis voor een gedegen ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing voor de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan, waarbij alle belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Op deze manier wordt ook recht gedaan aan het Masterplan om het gewenste dorps karakter, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan, te waarborgen.

Naast het waarborgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit spelen ook de belangen van omwonende een rol. De flexibiliteit en ontwikkelmogelijkheden die worden aangebracht met de verhoogde bouwhoogte en de verruiming in het te bebouwen oppervlak voor de panden aan de Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade worden daarom niet rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan, maar met 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 dorps 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. Om 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, verhaald.

Een andere zienswijze betreft het 'Notariskantoor'. Ten aanzien van dit pand wordt voorgesteld dat wanneer er concrete plannen zijn om het kantoor te vervangen er, afhankelijk van de functie, bekeken kan worden hoe de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig passend is in de omgeving. Mocht de gemeente instemmen met de beoogde plannen dan zal daar een aparte procedure voor gevolgd worden.

In het bestemmingsplan zijn verder nog een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Eén van de wijzigingen betreft het opnemen van de beschermingszone van de waterkeringen in overleg met Waternet. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met WZNH, adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit. Zij hebben advies uitgebracht over de wijze waarop bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening kan worden gehouden met de cultuurhistorische waarden. Op basis van dit advies zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Verder is het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd voor het Dorpscentrum opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bij de initiatiefnemer van het perceel Thamerlaan 14 is een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro te worden opgesteld. De andere ontwikkelingen betreffen geen ontwikkelingen waar de grondexploitatiewet van toepassing is.

Communicatie

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 wat betreft het bestemmingsplan Dorpscentrum is in juni 2012 een informatieavond gehouden. Daarnaast is gekozen om een publicatie te publiceren in De Nieuwe Meerbode, waarna burgers twee weken de tijd hebben gehad om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Voorts is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gevoerd met de bestuurlijke instanties waarvan de belangen in het plan in het geding zijn. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum opgenomen. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd, waarbij ook het beeldkwaliteitsplan terinzage is gelegd (zie hiervoor onder 'wettelijke procedures en in acht te nemen termijnen').

De publicatie voor de terinzagelegging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Dorpscentrum en het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat, Marktplaats en Wilhelminalaan wordt gezamenlijk bekendgemaakt. Deze bekendmaking gebeurt op de gebruikelijke wijze (Nieuwe Meerbode, Staatscourant, gemeentelijke website).

Tegen het besluit kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Dit geldt enkel voor mensen die een zienswijze hebben ingediend of die een ontvankelijke reden hebben waarom ze geen zienswij-

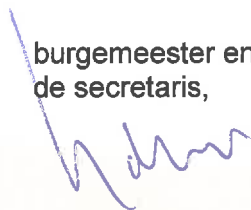
ze hebben ingediend. Op de wijzigingen ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan mag elke belanghebbende beroep indienen.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. De kenbaar gemaakte zienswijzen zoals deze zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan Dorpscentrum ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen;
2. te bepalen dat de zienswijzen onder punt 1, 2 en 5 aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
3. te bepalen dat de ambtelijke wijzigingen onder punt 1 t/m 3 van de Nota zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
4. het bestemmingsplan Dorpscentrum, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451BPDorpscentrum-VG01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit van 8 februari 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de zienswijzen genoemd onder punt 1,2 en 5 van de Nota zienswijze en de ambtelijke wijziging onder punt 1 t/m 3 van de Nota zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum;
5. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen
6. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en op te nemen in de welstandsnota van de gemeente Uithoorn.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris, de burgemeester,



Exemplaar naar
griffie
Afschrift naar:
Ontw

De raad van Uithoorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2013, nr. RV13.43 en de daarbij behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Dorpscentrum' (hierna: 'Nota zienswijzen');

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Dorpscentrum" als vervat in de bestanden set met planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPDorpscentrum-OW01, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 februari 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat op voornoemd ontwerpbestemmingsplan 5 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat de genoemde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn samengevat in de 'Nota zienswijzen', waarin tevens een reactie op de zienswijzen is verwoord;

dat de ingediende zienswijzen als ontvankelijk moeten worden aangemerkt en dat de zienswijzen onder punt 1, 2 en 5 aanleiding geven het bestemmingsplan te wijzigen;

dat gebleken is dat na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 3 ambtshalve wijziging gewenst zijn en deze ambtshalve wijzigingen genoemd onder punt 1 t/m 3 van de 'Nota zienswijzen' bijdragen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

dat op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelgging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan;

dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en zodoende geen exploitatieplan conform artikel 6.12 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hoeft te worden vastgesteld;

dat het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat, Marktpluin en Wilhelminakade onderdeel uit maakt van de regels van het bestemmingsplan en opgenomen dient te worden in de welstandsnota;

b e s l u i t :

1. De kenbaar gemaakte zienswijzen, zoals deze zijn opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Dorpscentrum ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen;
2. te bepalen dat de zienswijzen onder punt 1, 2 en 5 aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
3. te bepalen dat de ambtelijke wijziging onder punt 1 t/m 3 van de Nota zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
4. het bestemmingsplan Dorpscentrum, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451BPDorpscentrum-VG01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit van 8 februari 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de zienswijzen genoemd onder punt 1,2 en 5 van de Nota zienswijze en de ambtelijke wijziging onder punt 1 t/m 3 van de Nota zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Dorpscentrum;
5. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen
6. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en op te nemen in de welstandsnota van de gemeente Uithoorn.

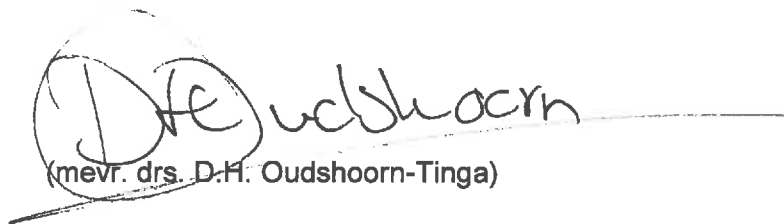
Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Uithoorn van 27 juni 2013, nr. S 2.10

de griffier,



(mr. J.H. van Leeuwen)

de voorzitter,



(mevr. drs. D.H. Oudshoorn-Tinga)