

Datum vergadering : 30 maart 2023

Zaaknummer : 2022-116442

Programma : Wonen en Werken

Agendapunt : S 2.2

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Kerklaan 22-28 De Kwakel met identificatiecode NL.IMRO.0451.BPKerklaan-VG01

Bijlage

1. Bestemmingsplan Kerklaan 22-28 De Kwakel (incl. bijlagen)
2. Beeldkwaliteitsplan Kerklaan 22-28 De Kwakel (2 bijlagen)

Korte inhoud

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het verzoek om de plek van de voormalige Rabobank in De Kwakel, Kerklaan 22-28, een nieuwe supermarkt met erboven woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Aan de Raad.

Overwegingen

Het college is, sinds de initiatiefnemer zich bij hen heeft gemeld in 2015, in gesprek om voor de plek van de voormalige Rabobank in De Kwakel, Kerklaan 22-28, te komen tot een passend bouwplan voor een nieuwe supermarkt met erboven woningen. Het bouwplan, in de vorm van een schetsontwerp, vormt de basis voor een ontwerpbestemmingsplan dat in procedure is gebracht. Daarom heen zijn afspraken gemaakt over het plan en de woningen, de planologische procedure, planschade, de inrichting van de openbare ruimte, parkeren en ontsluiting en het kostenverhaal. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Eind 2020 heeft uw college onder voorwaarden ingestemd met een voorstel en was het totaalplan voor de kwaliteitsimpuls voor dorpshart De Kwakel gereed.

Ten opzichte van de situatie van 2020 is in 2021 het bouwplan aangepast om de financiële haalbaarheid van het plan te vergroten. Zo is de inpandige toerit gewijzigd. De vrachtwagen blijft straks buiten staan, maar het laden en lossen gebeurt nog steeds inpandig. Het gebouw kon hiermee bijna een meter worden verlaagd hetgeen qua hoogte ook beter aansluit bij de omgeving.

Voor De Kwakel is het behoud van de supermarkt een belangrijke pijler om de sociale samenhang te versterken en de nog aanwezige detailhandel te behouden. De aanwezigheid van een supermarkt kan ook nevenfaciliteiten mogelijk maken, zoals de mogelijkheid voor het opnemen van contant geld (pin-faciliteit), het opladen van OV-chipkaarten, post- en pakketbezorging en de aanwezigheid van een snackbar/lunchroom. Voor inwoners is het belangrijk dat deze faciliteiten op korte afstand aanwezig zijn en blijven.

Huidige situatie

Op dit moment is er een buurtsupermarkt gevestigd in het dorpscentrum, echter door de geringe omvang is een rendabele bedrijfsvoering en daarmee het voortbestaan niet toekomstbestendig. Doordat het huidige pand een

beperkte omvang heeft (320 m² w.v.o) en geen uitbreidingsmogelijkheden kent, is het plan opgevat de bestaande buurtsupermarkt te verplaatsen naar een nieuwe locatie.

Deze nieuwe locatie is gevonden in de panden aan de Kerklaan 22 – 28 (op de hoek met de Mgr. Noordmanlaan). In de huidige situatie is hier een tweetal gebouwen gesitueerd waarbij op de begane grond een kantoorfunctie en een cafetaria zijn gevestigd. Een deel van de verdieping van een van de panden is in gebruik als bovenwoning.

Nieuwe situatie

De ontwikkelaar samen met de initiatiefnemer voornemens de bestaande gebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een gebouw te realiseren voor een ruimere (buurt)supermarkt (800 m² bruto vloeroppervlak) en een cafetaria op de begane grond. Op de verdieping zullen 10 woningen worden gerealiseerd.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'De Kwakel', vastgesteld op 3 februari 2011. Op dit moment is het plangebied deels voorzien van de bestemming 'Centrum' met daarbinnen 2 bouwvlakken en deels de bestemming 'Verkeer'. Doordat de toekomstige bebouwing deels buiten het bouwvlak en deels binnen de bestemming 'Verkeer' is gelegen, is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld moeten worden. Onderhavig plan voorziet hierin. Ter onderbouwing van dit plan gelden de volgende doelen.

Detailhandelsvisie

In de in 2021 vastgestelde Detailhandelsvisie wordt gesteld dat het voorzieningenaanbod ' dicht bij huis ' behouden moet blijven voor de deels vergrijzende inwoners van de eigen dorpskernen. In De Kwakel is behoefte aan uitbreiding van de huidige (te) kleine supermarkt (tot een supermarkt van 800 m² bruto vloeroppervlak) waarmee het aanbod voor De Kwakel voldoende toekomstbestendig wordt. De ontwikkeling geeft hiermee een flinke kwaliteitsimpuls aan het dorpscentrum en het totaalconcept vormt een stevige basis voor de overige winkeliers. Dit wordt bevestigd vanuit de Werkgroep kwaliteitsimpuls dorpscentrum De Kwakel, samengesteld uit bewoners en ondernemers uit De Kwakel.

Woonconcept

Met de realisatie van een lokale supermarkt met daarboven 10 koopappartementen in de dorpskern van De Kwakel (prijsindicatie 350.000,- tot 450.000,-) wordt invulling gegeven aan de doelstellingen om een breed aanbod aan woningen in de Uithoornse kernen te laten realiseren. De lokale woonmarkt wordt versterkt door in te spelen op bepaalde niches en/of particuliere initiatieven, in dit geval de bouw van de in de Kwakelse gemeenschap zeer gewenste, lokale supermarkt. Met het woningmarktsegment wordt specifiek ingezet op een brede groep inwoners die in het Kwakelse dorpscentrum dichtbij voorzieningen wil wonen. Met het woonconcept worden zes gelijkvloerse woningen toegevoegd en 4 woningen onder het dak die bereikbaar zijn via portieken op het binnenterrein.

Kwaliteitsimpuls Openbare ruimte

Op 1 november 2018 heeft de raad ingestemd met het plan van aanpak en budget voor het co-creatieproces voor de herinrichting van het dorpscentrum van De Kwakel. Dit proces en de realisatie van de herinrichting wordt mede gefinancierd door Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS). Parallel aan het ontwerpproces liepen de plannen voor de ontwikkeling van supermarkt met een aantal bovenwoningen op locatie Rabobank in het dorpscentrum. Het ontwerp is destijds, in samenspraak met de Werkgroep kwaliteitsimpuls dorpscentrum De Kwakel, ingepast in het ontwerp voor de openbare ruimte.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Kerklaan 22-28 heeft van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is nog een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit om te borgen dat het bestemmingsplan aansluit op de voorgestane planontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan was in dezen op sommige punten vrij ruim opgezet omdat de contouren van de bebouwing nog niet definitief waren. Dat is nu wel het geval. Daarnaast zijn tijdens de inloopavond door met name oudere geïnteresseerde inwoners nog suggesties gedaan over het optimaliseren van het plan, bijvoorbeeld dat gelijkvloerse woningen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft hierin voorzien door in plaats van woningen met twee

verdiepingen, boven- en benedenwoningen te maken. De woningen op de bovenste verdieping zijn bereikbaar via een trap in een portiek.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Binnen het ontwerpbestemmingsplan was één bouwvlak met één maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit wat betreft maatvoering voor de woningen (maximale goot- en bouwhoogte) aangepast naar het bouwplan, dus per blok met woningen is het bestemmingsplan nader gedefinieerd waarmee de ruimte tussen de woningen is geborgd. Ook is op het binnenterrein een lagere bouwhoogte vastgelegd waarmee geborgd wordt dat het ook een openbaar binnenterrein blijft (oppervlak ca 120 m²). De groene invulling wordt nader uitgewerkt bij de omgevingsvergunning.
- De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Centrum voor de begane grond sluiten aan bij het beoogde gebruik van supermarkt, detailhandel en een horeca categorie 1a, waarbij geldt dat voor horeca een maximale oppervlakte geldt. Overige functies, behalve wonen, zijn met een binnenplanse afwijking mogelijk.
- Op verzoek van de provincie is de tekst in de paragraaf provinciaal beleid geactualiseerd.

Beeldkwaliteitsplan

Naast de wijzigingen in het bestemmingsplan worden het beeldkwaliteitsplan en schetsplan, beiden onderdeel van de anterieure overeenkomst, ook vastgesteld als beeldkwaliteitsplan en toegevoegd aan de welstandsnota. Hiermee is het bij een aanvraag omgevingsvergunning ook een toetsingskader

Alternatieven

Niet van toepassing

Aanpak

Niet van toepassing.

Financiële overwegingen

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. In onderhavige situatie is hiervan sprake. Artikel 6.12 lid 2 zegt dat hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het verhaal van deze kosten kan worden verzekerd door het aangaan van een anterieure grondexploitatieovereenkomst (artikel 6.24 Wro). Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Deze is voor wensen en bedenkingen langs de raad geweest. Op 24 november 2022 heeft de raad aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben. Hiermee is het kostenverhaal voor de bestemmingsplanprocedure geregeld.

Communicatie

Participatie en communicatie

Voor het plan van de kwaliteitsimpuls openbare ruimte is een breed co-creatie proces uitgerold in 2019-2020 en zijn via de werkgroep diverse Kwakelse inwoners en ondernemers betrokken bij de planvorming. Het plan voor een vernieuwde supermarkt met erboven 10 woningen werd met enthousiasme ontvangen en in de plannen voor de openbare ruimte opgenomen. Mede dankzij de subsidiegelden van SLS stonden we begin 2021 op het punt van starten. Helaas haakte de supermarktketen (Coöp) vervolgens af en moest afgelopen jaar een andere keten worden gevonden voor de Kwakelse supermarkt. Ook was een versobering nodig om de economische haalbaarheid van het plan te vergroten. Dit proces had tijd nodig.

In mei 2022 heeft de supermarkteigenaar overeenstemming bereikt met de gemeente over het stedenbouwkundig plan. In juni 2022 is de supermarkt eigenaar met 'het plan onder de arm' de buurt rond geweest en zijn de (meeste) naaste bewoners geïnformeerd. Alhoewel het gebouw als behoorlijk groot wordt ervaren, is de buurt ook positief dat er weer beweging komt in de uitvoering van de plannen, waar bij enkele aandachtspunten over inkijk of bijvoorbeeld het (niet) verwijderen van een boom al zijn besproken.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond georganiseerd. Hier zijn ruim 200 (overwegend positieve) belangstellenden geweest. Daarnaast zijn de gesprekken met de Werkgroep kwaliteitsimpuls dorpshart De Kwakel inmiddels afgerond. De aanbesteding is opgestart en de (gefaseerde) uitvoering wordt naar verwachting in Q2 van dit jaar opgestart en afgerond na afbouw supermarkt.

Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar bestuurlijke instanties zoals de provincie Noord-Holland, Waternet, buurgemeenten en brandweer. Gemaakte opmerkingen zijn waar nodig verwerkt in de plantoelichting. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het plan, enkel tot tekstuele aanpassingen in de plantoelichting. De planregels en verbeelding zijn niet gewijzigd.

Bestemmingsplanprocedure

In het kader van de formele procedure van het bestemmingsplan is op gebruikelijke wijze een publicatie in de Nieuwe Meerbode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website geplaatst. Hierin is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage ligt en een ieder een zienswijzen kan indienen. Gedurende deze terinzagelegging is ook een online informatieavond gehouden.

Bekendmaking

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt via [www.officiëlebekendmakingen](http://www.officiëlebekendmakingen.nl) en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad beroep instellen.

Duurzaamheid

Het complex (winkel én woningen) zal volgens de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid worden gebouwd om te voldoen aan BENG. De winkel en het woongebouw worden gasloos aangelegd. De verwarming wordt verzorgd via bijvoorbeeld een warmtepomp en zonnepanelen. Daarbij wordt door een significante hoeveelheid begroeiing op het gebouw een goede bijdrage geleverd aan klimaatadaptieve doelen.

Externe reacties

Geen.

Voorstel

Voorstellen aan de raad:

1. het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, één en ander conform het gestelde in het raadsvoorstel;
2. met inachtneming van de beslispunten 1 het bestemmingsplan Kerklaan 22-28 De Kwakel, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPKerklaan-VGo1 gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie ;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen, omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is;

4. Het schetsontwerp met stedenbouwkundig kader (Bijlage 2a en 2b) als beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota als toetsingskader.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers

RAADSBESLUIT

Exemplaar naar

Griffie

Afschrift naar:

De raad van Uithoorn;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2023, nr. 2022-116442,

gelet op;

dat het ontwerpbestemmingsplan Kerklaan 22-28 De Kwakel als vervat in de bestandenset met planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPKerklaan-ONo1, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 december 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat op voornoemd ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, één en ander conform het gestelde in het raadsvoorstel;
2. met inachtneming van de beslispunten 1 het bestemmingsplan Kerklaan 22-28 De Kwakel, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPKerklaan-VGo1 gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie ;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen, omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is;
4. het schetsontwerp met stedenbouwkundig kader (Bijlage 2a en 2b) als beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota als toetsingskader.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Uithoorn van 30 maart 2023, nr. S 2.2

de griffier,

de voorzitter,

dhr. mr. J.H. van Leeuwen

dhr. P.J. Heiliegiers

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Leeuwen, H. van

hans.van.leeuwen@uithoorn.nl

31-03-2023 09:35

aaacfb34fea3d569109fe0d767901779d1bb1bd4279cefa469bfde9398f6245



Heiliegers, P.J.

pieter.heiliegers@uithoorn.nl

04-01-2023 16:18

e63f0527c2d4e7308ea5566cf4f1f0656018d0323ab650ad7f0417fa46c6a468

