

Nota zienswijzen Prinses Irenelaan

Gemeente Uithoorn
Mei 2024

Het ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenelaan heeft in de periode van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in onderstaande tabel.

Daarnaast is er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenelaan

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Zienswijze 1 Commissie Thamerlint	<i>Karakteristiek woningen</i> a. Op pagina 10 wordt geschreven; 'De twee woningen zijn geschakeld en sluiten aan op de karakteristiek van de woningen in de Oranjabuurt.' Dit sluit wat ons betreft niet aan bij de gemaakte afspraken over de 'karakteristiek' van dit gebied. Enkele jaren geleden is er door het CDA een motie ingediend en aangenomen. De inhoud van deze motie is, dat wat er in dit gebied gebouwd gaat worden aansluit bij de karakteristiek van de burgemeesterswoning. De betreffende woningen hebben een andere karakteristiek dan de woningen in de Oranjabuurt. <i>Parkeren</i> b. Op pagina 1 wordt een toelichting gegeven op het parkeren. Hier wordt alleen gefocust op parkeren voor de nieuwe woningen. Het grote geheel van het dorpscentrum, zoals beschreven in het	a. Het is de gemeente niet duidelijk naar welke motie van het CDA indiener refereert. De inhoud en achtergrond van de motie hebben we daarom niet kunnen achterhalen en bekijken. Indiener geeft aan dat de inhoud van de motie is dat wat er in het gebied gebouwd gaat worden dient aan te sluiten bij de karakteristiek van de burgemeesterswoning. De gemeente heeft voor het gebied stedenbouwkundige uitgangspunten laten opstellen. Deze zijn op 11 april 2023 vastgesteld door het college. Hierin wordt ook gesproken over aansluiting van de bebouwing op de bestaande burgemeesterswoning en omliggende bebouwing van de Thamerlaan en Oranjabuurt. De nieuwe woningen dienen daarbij te passen bij de karakteristieke elementen van de burgemeesterswoning en de woningen in de Oranjabuurt. In de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn niet de uiteindelijke ontwerpen van de woningen opgenomen, maar Artist impressions beelden. De uiteindelijke ontwerpen van de woningen moeten nog gemaakt worden. b. Bij onderhavig bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het parkeren van het Dorpscentrum als zijn geheel. Het bestemmingsplan betreft de locatie van de	a. Niet van toepassing b. Parkeervisie Uithoorn wordt opgenomen in hoofdstuk 4.3 van de toelichting.

	Ontwerp Parkeervisie lijkt hier buiten beschouwing gelaten te worden. Hierin wordt aangegeven, dat je een mix moet maken en parkeren aan de randen van het dorp moet stimuleren. Je komt de argumenten vanuit het Ontwerp Parkeervisie niet tegen in het voorontwerpbestemmingsplan Prinses Irenelaan.	Irenelaanlocatie. Parkeren dient voor de Irenelaanlocatie onderbouwd te worden. Deze onderbouwing staat weergegeven in hoofdstuk 3 van de toelichting. Indiener refereert naar de Parkeervisie van de gemeente Uithoorn. Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad de Parkeervisie Uithoorn vastgesteld. In de parkeervisie staat het toekomstbestendige beleid voor het parkeren in Uithoorn en De Kwakel. Voor het Dorpscentrum staan een aantal maatregelen aangegeven. Deze maatregelen betreffen de uitbreiding parkeerterrein achter het gemeentehuis en uitwerking blauwe zone Dorpscentrum Uithoorn. De maatregelen worden verder uitgewerkt via het uitvoeringsprogramma van de Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040. In de toelichting bij gemeentelijk beleid zal de Parkeervisie Uithoorn worden aangehaald. Gezien de maatregelen nog uitgewerkt dienen te worden voor het Dorpscentrum, hebben de maatregelen geen invloed op het bestemmingsplan. De Parkeervisie Uithoorn beschrijft geen parkeerbalans, deze wordt uitgewerkt per ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele waterbedeffect van andere projecten. Met waterbed wordt bedoeld: een eventuele overloop van parkeerdruk als gevolg van ontwikkelingen binnen de loopafstanden conform de CROW richtlijnen.	
Zienswijze 2 Stichting Uithoorn in Bedrijf	<i>a. Parkeerdrukmeting</i> De onderbouwing van de keuzes met bijbehorende berekeningen die de gemeente maakt ten aanzien van parkeerbehoefte (Toelichting pagina 9 tot en met	a. De gemeente heeft op tien momenten gemeten in januari 2023 om te onderzoeken wat de parkeerdruk is op de Prinses Irenelaan en Marktplaats. Er is op vijf momenten geteld op donderdag 12 januari (van 06:00 – 07:00, 09:00	a. Voor de volledigheid wordt hoofdstuk 3 over parkeren aangevuld met de verschillende parkeer meetmomenten.

	pagina 12) is naar onze mening summier subjectief en gaat onvoldoende uit van de werkelijke behoefte van parkeermogelijkheden in het Dorpscentrum. Wij vinden de onderzoeken, met name voor wat betreft het gebied Marktpluin / Prinses Irenelaan, in geen enkel opzicht representatief: - zeer beperkt aantal dagen (3) - vastgesteld per deelgebied - geen variatie in weekdagen en seizoenen - geen marktdagen en slecht weersomstandigheden.	– 10:00, 13:00 – 14:00, 16:00 – 17:00 en 20:00 – 21:00) en vijf momenten op zaterdag 14 januari (van 06:00 – 07:00, 09:00 – 10:00, 13:00 – 14:00, 16:00 – 17:00 en 20:00 – 21:00). In de onderbouwing van de toelichting over parkeren in hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan gaat de gemeente uit van het piekmoment, aldus op zaterdag 14 januari tussen 13:00 – 14:00 en 16:00 – 17:00. Aangezien de gemeente voorziet dat de parkeerdruk ook gaat stijgen in naastgelegen gebieden (waterbedeffect) is er gekeken of dit past, rekening gehouden met een acceptabele loopafstand en een maximale parkeerdruk van 85%. De tien metingen in januari 2023 gaan echter niet verder dan de Prinses Irenelaan en Marktpluin, daarom is er besloten om de oudere parkeerdrukmetingen te gebruiken voor het hele Dorpscentrum. Die metingen zijn gehouden op dinsdagavond 22 juni 2021 tussen 22:00 - 23:30 uur, donderdagavond 24 juni 2021 tussen 19:50 - 20:50 en later op die avond nogmaals tussen 22:00 - 23:30 uur. Ook daar is weer gekeken naar het drukste moment (piek) rondom binnen een acceptabele loopafstand en de maximale parkeerdruk. De parkeerdrukmeting in 2021 is niet alleen verwerkt per deelgebieden maar ook per straat. Rekening gehouden met een loopafstand/straat van 100 – 200 meter is er gekeken naar de bezetting op de Emmalaan, Oranjelaan en Prins Hendriklaan. Het piekmoment voor deze straten was op de donderdagavond 24 juni 2021. Daar blijkt voldoende capaciteit aanwezig te zijn om de overloop op te kunnen vangen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden buiten een	
--	--	---	--

	b. Voor wat betreft het plangebied langs de Irenelaan is er slechts één parkeerdrukmeting beschikbaar: 2023, overdag, in de winter, op zaterdagmiddag. Op deze ene meting is de berekening en vastlegging van de parkeerbehoefte in het gebied in de nabijheid van de Irenelaan gebaseerd, een weinig professionele werkwijze. Daarbij is ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de voorgenomen bouw van 8 woningen in het plangebied. c. Op dit moment is de mogelijke parkeercapaciteit op het huidige, tijdelijke parkeerterrein circa 88* (gemeente: 74) parkeerplekken, met geringe aanpassingen uit te breiden tot circa 100 plekken. De stelling dat parkeerbehoefte in de komende jaren zal toenemen in dit gebied zal ongetwijfeld blijken. Desondanks heeft de gemeente besloten om een aantal nu beschikbare parkeerplaatsen op te offeren voor het aanleggen van groenstroken en het ontwikkelen van een aantal woningen. Er zouden dan 56 parkeerplaatsen overblijven, waarvan 9 (netto 5) beschikbaar moeten zijn voor de bedoelde nieuwe woningen.	vakantieperiode, in een sneeuw- en ijzervrije periode en tijdens het onderzoek hebben zich geen calamiteiten voorgedaan. Op basis van het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er sprake is van een representatief parkeeronderzoek. b. Zoals aangegeven bij lid a zijn er in januari 2023 op tien momenten gemeten. Het is gebruikelijk dat alleen het piekmoment gebruikt wordt voor de verdere onderbouwing, vandaar dat er maar één tijdstip benoemd is in de toelichting bij parkeren in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt bij de vaststelling de verschillende parkeer meet momenten opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting. c. Het plangebied is als onderdeel van de Oranjebuurt volledig bebouwd geweest. Grondgebonden woningen sloten aan op het Oranjepark en het dorpscentrum. De grondgebonden woningen in het plangebied zijn rond 2013 grotendeels gesloopt. Het gebouw met de supermarkt en de voormalige burgemeesterswoning (Raadhuisstraat 18) op de hoek van de Koningin Máximalaan en Thamerlaan zijn blijven staan. Daartussen ligt nu een open ruimte die gebruikt wordt als tijdelijk parkeerterrein (74 parkeerplaatsen). Het tijdelijk parkeerterrein zal gezien de visie op het Dorpscentrum (Masterplan Dorpscentrum) van tijdelijke aard zijn en uiteindelijk plaats maken voor herontwikkeling van de Irenelocatie. Het is dus altijd het plan geweest dat de “tijdelijke” parkeerplaatsen van tijdelijke aard zouden zijn en plaats zouden maken voor de herontwikkeling van de	b. Voor de volledigheid wordt hoofdstuk 3 over parkeren aangevuld met de verschillende parkeer meetmomenten. c. Niet van toepassing
--	---	---	---

	d. Overigens zijn wij van mening dat een hele reeks nieuwe getallen weinig zal toevoegen aan wat we allemaal nu al weten: in het centrum van de kern Uithoorn vormt de toekomstige parkeersituatie een groot probleem (eerder heel eufemistisch een uitdaging genoemd). e. <i>Parkeren in het plangebied</i> De “plantekening mogelijk toekomstbeeld” (pagina 10 van de Toelichting) toont schematisch het nieuw te ontwerpen parkeerterrein op het gedeelte plangebied. Hieruit zou blijken dat op dit stuk terrein 56 openbare parkeerplaatsen (5 rijen	Irenelaan om het Dorpscentrum in lijn met de visie op Dorpscentrum af te maken. d. De gemeente erkent ook dat het Dorpscentrum Uithoorn drukker begint te worden. Echter wordt aangetoond door middel van de parkeerdrukmetingen en dynamische parkeerbalans (met aanwezigheidspercentages) dat er voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn om binnen een veilige parkeerdruk het parkeren af te wikkelen in de openbare ruimte gecombineerd met een herinrichting. Dit neemt niet weg dat het op momenten druk kan zijn. De gemeente heeft op 2 november 2023 de Parkeervisie gemeente Uithoorn vastgesteld. In de parkeervisie staat het toekomstbestendige beleid voor het parkeren in Uithoorn en De Kwakel. Voor het Dorpscentrum staat een aantal maatregelen aangegeven. Deze maatregelen betreffen de uitbreiding parkeerterrein achter het gemeentehuis en uitwerking blauwe zone Dorpscentrum Uithoorn. De maatregelen worden verder uitgewerkt via het uitvoeringsprogramma van de Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040. De gemeente is bewust van de drukte in het Dorpscentrum en werkt aan verbeteringen en oplossingen hiervoor. e. Bij het ontwerp van de Irenelaan locatie is ruimte om 56 parkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte. De gemeente legt deze parkeerplaatsen aan. De ontwikkelende partij dient de parkeerplaatsen tbv de woningen aan te leggen. Hierover worden afspraken gemaakt	d. Parkeervisie Uithoorn wordt opgenomen in hoofdstuk 4.3 van de toelichting. e. Niet van toepassing
--	---	---	--

	van resp. 10, 11, 11, 12 en 12 plaatsen) te realiseren zijn. Wij hebben enige twijfels over de uitvoerbaarheid gezien de beperkte ruimte. Vooral nog kan het gebied tussen de Vomar en het plangebied enige soelaas bieden voor de te verwachten parkeerbehoefte. <i>f. Woningbouw plangebied</i> Langs de N196 zijn 6 geschakelde woningen gepland. Volgens de plattegrond van het plangebied (Ruimtelijke plannen) is het grondoppervlak van elk van deze 6 woningen ca. 60 vierkante meter, 6x10 meter. Met de voorziene buitenruimtes inclusief groenstrook is volgens de plankaart het totaal grondbeslag voor de 6 woningen samen ca. 720 vierkante meter, 6x6x20 meter. Een alternatief voor het voorgestelde bouwplan kan het volgende zijn: 10 luxe appartementen met een bruto vloeroppervlak van 60 vierkante meter, 6x10 meter. Uitvoering in 2 verdieplingslagen van 5 appartementen met trappenhuis en lift. Op begane grond niveau onder elke 2 gestapelde appartementen is ruimte voor 2 parkeerplaatsen en 2 bergingen. Grondoppervlak trappenhuis en lift eveneens 60 vierkante meter, 6x10 meter. Grondoppervlak totaal voor deze uitvoering inclusief galerij en groenstrook is ca. 540 vierkante meter, 6x6x15 meter. Extra diepte per parkeerrij 5 meter. Dit komt overeen met 5x2 extra parkeerplaatsen. Onder de appartementen zijn eveneens 10 parkeerplaatsen beschikbaar, parkeren op eigenterrein. Voldoende voor bewoners en bezoekers. Bezoekers per saldo (verschil 5 parkeerplaatsen) geen	in een te sluiten overeenkomst, na de verkoopprocedure. f. De gemeente heeft voor het gebied stedenbouwkundige uitgangspunten laten opstellen. Deze zijn op 11 april 2023 vastgesteld door het college. Doel van het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten is de herontwikkeling van de Irenelaanlocatie de kans te geven om de Oranjebuurt opnieuw af te maken. Het vastgestelde stedenbouwkundige plan voldoet hieraan door een goede ruimtelijke invulling te geven aan de verbinding tussen het dorpscentrum en de wijken met grondgebonden woningen die er rond omheen liggen, ten zuiden van de Koningin Máximalaan. De burgemeesterswoning wordt gehandhaafd waarlangs acht grondgebonden woningen worden ingepast. Woningen die in hun typologie aansluiten op de omgeving van de Oranjebuurt. De woningen langs de Koningin Maximalaan en Thamerlaan vormen samen met de burgemeesterswoning een geheel wat continuïteit brengt aan deze kant van het dorpscentrum. De voorgenomen grondwoningen waar het voorliggende bestemmingsplan op voorziet, past binnen de karakteristieke bebouwing van de Thamerlaan en Oranjebuurt. Een appartementengebouw met een parkeergarage op het maaiveldniveau sluit niet aan op de karakteristieke bebouwing van de Thamerlaan en Oranjebuurt.	f. Niet van toepassing
--	--	--	-------------------------------

	beroep op de openbare ruimte. Totaal verschil met ontwerpplan is 15 parkeerplaatsen. Overwegingen: - 1-persoons Koopappartementen in luxe uitvoering, bestemd voor alleenstaande Uithoornse senioren die een eengezinswoning achterlaten en zich een dergelijke woning kunnen veroorloven - winkels in directe omgeving, bedrijvigheid, aantrekkelijk om te verhuizen - inverteffect voor de gemeente waarschijnlijk groter		
--	---	--	--

Ambtelijke wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Prinses Irenelaan

Toelichting	Aanpassing bestemmingsplan
1. De rijwoningen als de 2-onder-1-kapwoningen hebben aan de voorkant een flexibele zone waarbinnen de ruimte gezocht kan worden voor een erker. In het bestemmingplan zijn deze erkers zeer specifiek bestemd en niet als flexibele zone opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd. 2. Hetzelfde geldt voor de zone waarbinnen een aanbouw kan plaatsvinden aan de zijkant van de 2-onder-1-kapwoning op de hoek Thamerlaan/ Prinses Irenelaan. Bij de vaststelling wordt dit gecorrigeerd, waarbij een 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' op de verbeelding wordt aangegeven en de regels in het bestemmingsplan ten behoeve van de aanbouw worden aangevuld. 3. In de stedenbouwkundige uitgangspunten staat een nokhoogte van 11,3 meter vermeld voor de 2 onder-1-kapwoning. In de verbeelding staat hiervoor abusievelijk 10 meter opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd. 4. Tijdens het aanbestedingstraject is door partijen aangegeven dat de 2-onder-1-kapwoningen langs de Thamerlaan aan de kleine kant zijn. Dit maakt de woningen minder aantrekkelijk voor gezinnen. Volgens stedenbouwkundig bureau Palmbout is het mogelijk om de diepte van het bouwvlak van 8 meter naar 9 meter aan te passen zonder dat dit afbreuk doet aan de relatie van de woningen met de bestaande omgeving. Hiermee krijgt de woning ook op de bovenste verdieping meer ruimte waardoor het een aantrekkelijker woning wordt. Deze wijziging wordt doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan	1. De verbeelding wordt aangepast waarbij een specifieke bouwaanduiding - erkerzone' wordt aangegeven. Artikel 6.1 wordt aangepast met een erker ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – erkerzone. Voorts wordt artikel 6.2 aangevuld met bouwregels voor de erkerzone onder artikel 6.2.4. 2. De verbeelding wordt aangepast, waarbij een 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' op de verbeelding wordt aangegeven. Artikel 6.1 wordt aangepast met een aanbouw ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – aanbouw. Voorts wordt artikel 6.2 aangevuld met bouwregels voor de aanbouw onder artikel 6.2.3. 3. De verbeelding wordt aangepast waarbij als maximale bouwhoogte 11 meter wordt aangegeven. Daarnaast wordt de toelichting hoofdstuk 3 Toekomstige situatie aangepast naar de maatvoeringen uit de stedenbouwkundige uitgangspunten. 4. Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast van een diepte van 8 meter naar 9 meter voor de 2 onder 1 kapwoningen.