

Nota van beantwoording zienswijzen

op het

ontwerp bestemmingsplan
Schansgebied, Uithoorn

24 januari 2023

		Beantwoording per punt	
Plan Schansgebied, Uithoorn			
1. 2.	<i>Stichting Uithoorn in Bedrijf (SUB) en Winkeliersvereniging Amstelplein gezamenlijk</i> SUB en de Winkeliersvereniging Amstelplein stellen dat onvoldoende is voorzien in parkeren en zij vrezen dat met het uitvoeren van het plan op de voorgenomen wijze, de druk op de parkeergarage aan het Amstelplein zal toenemen. - De bestaande parkeerbehoefte is onvoldoende onderzocht en onduidelijk is waar de gestelde 63 bestaande parkeerplaatsen op is gebaseerd. In het gebied zijn 107 parkeerplaatsen. Uit het kaartje in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (p 14) blijkt dat niet alleen de bestaande parkeerplaatsen (107) op het parkeerplein vervallen, maar ook een aanzienlijk deel van de parkeergelegenheid in de Kaag (zeker 9 parkeerplaatsen) en langs de parallel daaraan gelegen Schoolstraat (aan weerszijde van deze straat vervallen zeker 10 parkeerplaatsen). Ook Het Rechthuis moet aan parkeerplaatsen inleveren (nu zeker 15 parkeerplaatsen voor de deur). - De parkeernorm van 1,3 parkeerplek per woning is niet van deze tijd. Volgens gegevens van Goudappel zou de norm voor koopwoningen 1,7 zijn. Nu er geen voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van het type te realiseren woningen is te verwachten dat vooral duurdere woningen worden gebouwd en dat daarmee het autobezit groter is dan aangenomen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording per thema zoals onderaan deze nota is opgenomen. De stelling in de zienswijze dat er voor het project Irenelaan een andere parkeernorm wordt gehanteerd dan in het Schansgebied is onjuist. In dit gebied worden dezelfde parkeernormen gehanteerd als voor andere ontwikkelingen in het centrum. De afbeelding op pagina 14 van de toelichting bij het bestemmingsplan is het oorspronkelijk ontwerp. Na de participatie is het ontwerp aangepast. De aanpassing van dit ontwerp is passend binnen de verbeelding van het bestemmingsplan en wordt ook als zodanig uitgevoerd. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan	

	- Voor het plan aan de Irenelaan is een andere parkeernorm aangehouden. Daar is ook rekening gehouden met 1 parkeerplaats voor bezoek. - Er is in dit plan onvoldoende rekening gehouden met de ontwikkeling van het Amstelplein en de in verband met die ontwikkeling te verwachten toename van de parkeerbehoefte. - Parkeerdruk centrum i.r.t. de Mobiliteitsvisie 2040		
3. t/m 20	<i>18 Bewoners van de Schoolstraat, Kaag en Schans</i> Bewoners stellen dat er in het betreffende gebied niet gebouwd zou worden, dat er parkeerproblemen zullen komen en dat er sprake zal zijn van (zwaar) bestemmingsverkeer, de kwetsbare huizen (monumenten) zullen schade oplopen door uitvoering van de plannen. - De 5 huizen zijn ongewenst, dienen geen algemeen en/of sociaal belang en zijn alleen bedoeld ter financiering van de renovatie van het kerkfront. Het is een particulier initiatief en dat kan niet gefinancierd worden uit een project dat omwonenden dupeert. De bestemming van de grond was en is verkeer & parkeren, ondersteund door een privaatrechtelijke overeenkomst waarin duidelijk is opgetekend dat hier niet gebouwd zou worden. - Door de nieuwbouwplannen van de 5 huizen, nieuwe appartementen in het schip van de kerk, bouw van de grote woontoren en verdwijnen van groot deel van de parkeerplaatsen achter de Vomar worden grotere parkeerproblemen voorzien. De gemeente komt met berekeningen die de praktijktoets niet kunnen halen en houdt geen rekening met grote ontwikkelingen in de buurt.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording per thema zoals onderaan deze nota is opgenomen Ten aanzien van indiener nr 1 geldt nog het volgende: Het hele straatje Schans zal in het kader van het plan en de openbare ruimte in het centrum worden heringericht. Voor het stukje naast het Rechthuis geldt bovendien dat Waternet hier werkzaamheden gaat verrichten in het kader van de dijkophoging. Deze ophoging zal leiden tot een andere inrichting van dit stukje straat. Hierover wordt nog gecommuniceerd met de omgeving. Bij het ontwerp van deze herinrichting zal rekening worden gehouden met de functie die dit stukje heeft, mede als fietspad en verbinding naar de onderdoorgang richting de Amstelstraat. In het kader van het plan voor het Schansgebied is de gemeente voornemens om zwaar vrachtverkeer in het Schansgebied te weren. Dit betekent dat er een verbod komt voor vrachtwagens langer dan 9 meter. Wagens die korter zijn kunnen straks insteken naast de kerk, een stukje achteruit rijden en dan vooruit hun weg weer vervolgen. Het aantal wagens dat naast het Rechthuis een stukje moeten insteken zal zeer beperkt zijn. De zienswijzen van de 18 bewoners leiden niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan	

	- Door verplaatsing van het verkeer van de Schoolstraat naar de Kaag blijft er een klein voetpad in de Schoolstraat over, wat niet door auto's gebruikt kan en mag worden. Het Amstelgedeelte van de Schans wordt tweerichtingsverkeer voor aan- en afvoer van laad- en losverkeer en horecabezoekers. - De huizen aan de Kaag en de historische huizen aan de Schans krijgen te maken met (zwaar) bestemmingsverkeer wat vlak langs de voorgevels gaat rijden. Aan het eind van de Schans is geen ontsluiting van het verkeer waardoor laad- en losverkeer achteruit zal moeten rijden, wat gevaarlijke situaties kan opleveren in een gebied waar wandelaar en fietser de hoofdrol zouden moeten hebben. - Bewoners voelen zich in geen enkele fase van de participatie serieus genomen, terwijl zij voor diverse situaties alternatieven hebben aangedragen.		
21.	1 bewoner wil behoud van de kerk zelf met de parochie en aangepast zien t.b.v. evenementen. Een beetje het concept zoals de Annakerk in Amstelveen. De parochie zou prachtig kunnen worden gebruikt voor workshops, leerprojecten, sociale dingen o.i.d. En als daarachter nieuwbouw zal alles bij elkaar volgens mij een prachtig geheel kunnen gaan vormen. Deze bewoner vraagt of nog kan worden deelgenomen aan bijv een denk tank over het gebied.	De kerk en de pastorie zijn aangekocht door Schanskerk B.V. Zij hebben een plan gemaakt waarin het front van de kerk en de pastorie behouden blijven. Achter het front van de kerk zijn (zorg)woningen voorzien. Deze woningen zijn nodig om het front en de pastorie te kunnen restaureren. In dit bestemmingsplan wordt in deze functies voorzien.	

	Beantwoording per thema		Ingediend door indiener
	Parkeren en verkeer		Nr.
	Parkeren Schansgebied	In het Schansgebied liggen nu 122 parkeerplekken. Tijdens tellingen in het gebied waren er 72 parkeerplekken in gebruik. De 72 worden dus gebruikt ter behoeven van de huidige functies. De tellingen zijn gehouden op 22 juni 2021 22:00 – 23:00 en 24 juni tussen 19:50 – 20:50 en 22:00 – 23:30. In het nieuwe plan worden 89 parkeerplaatsen aangelegd, dat zijn 33 parkeerplekken minder. Hierbij kan worden opgemerkt dat het parkeerterrein ook bedoeld was voor kerkbezoekers. De kerk staat al 15 jaar leeg, maar de parkeervakken zijn gebleven. Gesteld kan worden dat de parkeervraag in het gebied 72 pp + 25 pp t.b.v. de toe te voegen bebouwing = 97 pp. Er worden straks in het Schansgebied 89 pp aangelegd + een toevoeging van 20 pp langs het Amstelplein = 109 pp. Er worden langs het Amstelplein 20 openbare parkeervakken toegevoegd welke kunnen dienen als overloopgebied in het geval drukte op piekmomenten. Bovendien heeft een aanvullende parkeerdrukmeting in het naastgelegen gebied (Meerwijk) aangetoond dat er in dat gebied tijdens telmomenten 51 parkeerplekken vrij waren. Dit is gemeten op Dinsdag 25-01-2022 tussen 22:00-05:00 uur, donderdag 27-01-2022 tussen 22:00-05:00 uur en zaterdag 29-01-2022 tussen 14:00-15:00 uur. Dit betekent dat er op acceptabele loopafstand voldoende vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn. Conform de CROW ASVV 2021 is de loopafstand voor woningen 100 – 200 meter. De parkeervakken in het Schansgebied worden duidelijk gemarkeerd als vak. Doordat het parkeren in het plan is ondergebracht in parkeerkoffers aan het begin van het gebied is het voor minder voertuigen noodzakelijk om verder het gebied in te rijden. De 89 parkeerplaatsen zijn als volgt opgebouwd:	Alle bewoners die zienswijze hebben ingediend 1 t/m 18 SUB en winkeliersvereniging

		30 voor bestaande woningen 24 pp langs Kaag en Schoolstraat 10 pp tbv Horeca ----- 64 terugbrengen voor bestaand 8pp ontwikkeling 5 woningen 13 pp ontwikkeling kerk 4 pp ontwikkeling pastorie ----- 25 behoefte voor nieuwbouw totaal 89 pp	
	Parkeren winkelcentrum Amstelplein	Het Winkelcentrum Amstelplein heeft 339 parkeerplekken in de huidige situatie. Deze parkeerplekken zijn op eigen terrein en worden niet beheerd door de gemeente. Als gevolg van de herontwikkeling van de kantorenkolom verdwijnen er 18 parkeerplekken en resteren nog 321 parkeerplekken ter behoeven van de functies van het Winkelcentrum Amstelplein. De ontwikkelaar van het Winkelcentrum Amstelplein heeft een parkeerbalans opgesteld op basis van de functies en toekomstige parkeervraag op basis van de CROW normen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is daarbij rekening gehouden met dubbelgebruik. Deze parkeerbalans is gedeeld tijdens het participatietraject over de herontwikkeling van het winkelcentrum Amstelplein en op te vragen bij de eigenaar van het winkelcentrum. De balans laat zien dat op het drukste moment (zaterdagmiddag) 316 parkeerplaatsen nodig zijn t.b.v de woningen en de winkels. Dit aantal is reeds gecorrigeerd voor dubbelgebruik (het gebruik waarbij een parkeerplaats overdag bijvoorbeeld gebruikt wordt door werknemers van een kantoor en in de avond en nachtperiode door bewoners). Er resteren straks 321 plekken.	SUB en winkeliersvereniging

		Dit is voldoende om de ontwikkeling van het winkelcentrum op te kunnen vangen in de eigen garage <u>op het drukste moment</u> .																
	Parkeernormen	De gemeente hanteert bij het bepalen van de parkeernormen de kencijfers voor woningen van het CROW, aangevuld met het onderzoek naar de stedelijkheidsgraden van Uithoorn. Deze cijfers worden consequent aangehouden bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen in Uithoorn. De gemeente hanteert voor alle ontwikkelingen in Uithoorn en De Kwakel onderstaande parkeernormentabel. De norm van 1,3 voor woningen in het centrum valt binnen de bandbreedte van alle mogelijke woningtypen >55 m2 bvo zoals gehanteerd in de CROW woon-kencijfers conform de CROW ASVV 2021. <table><tr><td></td><td>Woonwijken Uithoorn en De Kwakel</td><td>Dorpscentrum Uithoorn</td></tr><tr><td><55m2</td><td>1,2 pp</td><td>1,0 pp</td></tr><tr><td>Eengezinswoningen en appartementen >55m2</td><td>1,7 pp</td><td>1,3 pp</td></tr><tr><td>Twee-onder-één-kap/vrijstaand</td><td>1,7 pp</td><td>1,3 pp</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>		Woonwijken Uithoorn en De Kwakel	Dorpscentrum Uithoorn	<55m2	1,2 pp	1,0 pp	Eengezinswoningen en appartementen >55m2	1,7 pp	1,3 pp	Twee-onder-één-kap/vrijstaand	1,7 pp	1,3 pp				SUB en winkeliersvereniging
	Woonwijken Uithoorn en De Kwakel	Dorpscentrum Uithoorn																
<55m2	1,2 pp	1,0 pp																
Eengezinswoningen en appartementen >55m2	1,7 pp	1,3 pp																
Twee-onder-één-kap/vrijstaand	1,7 pp	1,3 pp																
	Mobiliteitsvisie 2040	De Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040 spreekt niet over een specifiek parkeerprobleem in het Dorpscentrum. De gemeente erkent dat de parkeervraag toeneemt en er capaciteitstekorten zijn in delen van het Dorpscentrum waarvoor (vernieuwd) parkeerbeleid noodzakelijk is. De gemeente is sinds november 2022 begonnen met het vernieuwen van het parkeerbeleid. In december 2022 en begin januari 2023 konden er online enquêtes ingevuld worden door bewoners en ondernemers van Uithoorn. De gemeente is het parkeerbeleid nog aan het vormgeven. De planning is om dit jaar het parkeerbeleid nog vast te stellen. In het kader van de mobiliteitsvisie en de daaruit op te stellen parkeervisie en parkeerbeleid gekeken naar het parkeren voor het dorpscentrum als geheel. In dit kader wordt o.a. gedacht aan het uitbreiden van de parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis, dit is echter een ander traject en maakt geen onderdeel uit van dit plan. Opgemerkt moet worden dat het bijbouwen van parkeerplaatsen niet de enige toe te passen	SUB en winkeliersvereniging															

		maatregel is vanuit parkeerbeleid. Ook zijn er andere parkeer regulerende maatregelen die kunnen worden onderzocht.	
	Ontwerp		
	Bebouwing 5 woningen	De locatie, het aantal en de stedenbouwkundige inpassing van de woningen in het Schansgebied is het resultaat van een zorgvuldig ontwerpproces geweest. De woningen zijn zo gesitueerd dat zij 1. Een wand bieden aan het straatje Schans, zoals dit in het verleden ook het geval was. Het terugbrengen van bebouwing op deze plek is een verwijzing naar het verleden 2. Zo gepositioneerd zijn t.o.v. elkaar dat er alleen voorkanten naar de openbare ruimte toe gericht zijn. Met de grondopbrengst van deze woningen draagt de gemeente een stukje bij in de zeer hoge kosten voor de renovatie van het kerkfront. Een groter aantal woningen in bijvoorbeeld de vorm van gestapelde bouw acht de gemeente niet passend in dit historische gebied.	Alle bewoners die zienswijze hebben ingediend nr 1 t/m 18 muv nr 15
	Participatie		
	Alternatief ontwerp	Een afvaardiging van de bewoners heeft een alternatieve schets voorgelegd welke alleen door de bewoners wordt gedragen als de gemeente <u>alle</u> voorgestelde wijzigingen honoreert. De gemeente heeft een alternatief ontwerp op laten stellen waarin het voetpad voor het halfronde gebouw wijzigt in een éénrichtingsweg waardoor de verkeerssituatie langs de Amstel ook wijzigt van tweerichtingsverkeer naar éénrichtingsverkeer. Verder is meer ruimte gemaakt voor de woningen aan de Kaag door het verleggen van de Schoolstraat. Het laten vervallen van de 5 woningen of verplaatsen naar een andere plek in het plan heeft de gemeente niet kunnen honoreren. Hierdoor heeft de afvaardiging van de bewoners afgezien van het alternatieve ontwerp. De wijzigingen t.b.v. de woningen aan de Kaag zijn wel overgenomen.	Alle bewoners die zienswijze hebben ingediend, nr 1 t/m 18
	Herinrichting voor de Kaag	Participatie over het plan voor het Schansgebied heeft geleid tot een aanpassing van het plan ter hoogte van de woningen aan de Kaag. De weg is verplaatst, het	Alle bewoners die zienswijze hebben

		trottoir voor de woningen verbreed, er worden een haag en parkeervakken aangelegd alvorens de weg wordt bereikt. Hierdoor komt de weg verder van de woningen af te liggen. De bewoners van de Kaag hebben aangegeven tevreden te zijn met de doorgevoerde aanpassingen.	ingediend, nr 1 t/m 18
	Juridisch		
	Privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeente en parochie Emmaüs	Er wordt beroep gedaan op privaatrechtelijke overeenkomsten die in het verleden zijn gesloten tussen de parochie Emmaüs en de gemeente. Indiener is van mening dat de gemeente ten onrechte voorbij gaat aan de afspraken in de overeenkomsten en dat er een “evident privaatrechtelijke belemmering” bestaat om het bestemmingsplan te realiseren. <u>Reactie:</u> Primair geldt dat de overeenkomsten zijn gesloten tussen de parochie Emmaüs en de gemeente Uithoorn. Indiener van deze zienswijze is geen partij bij de overeenkomst. Indiener is slechts door de parochie aangewezen om op te treden als gemachtigde. Indiener kan hieraan geen zelfstandig recht ontleen. De parochie heeft inmiddels schriftelijk volledig afstand gedaan van de door indiener aangehaalde afspraken in de overeenkomsten. De parochie beschouwt indiener ook niet langer als gemachtigde. Als gevolg hiervan kan er geen sprake zijn van een “evident privaatrechtelijke belemmering” op grond van de aangehaalde overeenkomsten en akte. Overigens is het niet mogelijk of noodzakelijk om de akte waarin de afspraken zijn vastgelegd te ontbinden of uit het openbare register te schrappen. Het betreft namelijk een akte van levering. De afspraken in de overeenkomsten zijn bovendien gemaakt in het licht van het belang van de parochie en niet in relatie tot de belangen van de bewoners in het plangebied. Vanwege de aanwezigheid van de Schanskerk en pastorie wilde de parochie in de directe omgeving geen nieuwe	Alle bewoners die zienswijze hebben ingediend, nr 1 t/m 18

		onwaardige of godslasterlijke functies en door de te houden diensten (erediensten, huwelijken en begrafenissen) moest in de omgeving voldoende parkeergelegenheid zijn. Door de sluiting van de kerk en het onttrekken van de kerk aan de eredienst heeft de parochie geen belang meer bij deze afspraken. Ook om deze reden vinden we dat de parochie, die reeds afstand heeft gedaan van de rechten obv deze overeenkomst, niet langer een beroep kan doen op de aangehaalde afspraken uit de overeenkomsten. Ten tijde van de door indiener genoemde voorbeelden dat aan hem, handelend namens de parochie, instemming is gevraagd stammen allen uit de tijd dat de kerk en pastorie nog in functie waren. Na de sluiting van de kerk in 2007 is er geen gebruik meer van gemaakt. De parochie heeft dan ook logischerwijs afstand gedaan van deze afspraken. De situatie is thans dusdanig gewijzigd ten opzichte van de tijd waarin de overeenkomsten zijn gesloten dat het in alle redelijkheid niet langer nodig is om de belangen van de parochie te beschermen. In onze bevoegdheid als verantwoordelijke voor de goede ruimtelijke ordening in de gemeente Uithoorn is het onze taak om alle belangen mee te laten wegen.	
	Schade door trillingen	Ten behoeve van trilling reductie voor de woningen langs de Amstel zijn er trilling reducerende maatregelen te nemen. Dit is op andere plekken in Uithoorn, zoals langs de Thamerlaan, ook toegepast. Er zullen voor de uitvoering en na de uitvoering opnames worden gedaan.	Alle bewoners die zienswijze hebben ingediend, nr 1 t/m 18