

Datum vergadering : 27 juni 2024

Agendapunt : P 5

Zaaknummer : 2024-033403

Programma : Wonen en Werken

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Vaststellen gebiedsvisie Dorpsstraat Uithoorn

Bijlage

1. Gebiedsvisie Dorpsstraat Uithoorn
2. Nota van beantwoording zienwijzen Gebiedsvisie Dorpsstraat

Aan de Raad.

Korte inhoud

De gebiedsvisie Dorpsstraat bevat de ruimtelijke, economische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor een kwalitatieve verbetering van de Dorpsstraat in Uithoorn en directe omgeving. De visie geeft duidelijkheid over waar welke functies passend zijn om een levendig gebied te behouden en te verbeteren aan de hand van een ruimtelijk economisch advies.

In het Masterplan Dorpscentrum 2010-2030 (hierna: Masterplan) is de Dorpsstraat benoemd als een belangrijke verbindingsroute tussen het Amstelplein en de Wilhelminakade. Deze ambitie is in de gemeentelijke omgevingsvisie Uithoorn 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2022) bevestigd. Daarbij is in de omgevingsvisie opgenomen dat het van belang is dat in de Dorpsstraat een levendige uitstraling behouden blijft. In de Detailhandelsvisie Uithoorn 2021 is geconcludeerd dat de Dorpsstraat toe is aan renovatie. Inmiddels heeft de gemeente de afgelopen tijd verschillende initiatieven ontvangen voor het gebied rondom de Dorpsstraat die niet passen in het Masterplan, zoals het toevoegen van woningbouw in plaats van detailhandel.

Het college heeft de tekst van de concept gebiedsvisie Dorpsstraat conform de 'nota van beantwoording van zienswijzen' gewijzigd aan de raad ter vaststelling voorgelegd en vraagt aan de raad budget beschikbaar te stellen voor €50.000,- voor het opstellen van de uitvoeringsagenda.

Overwegingen

De Dorpsstraat is de verbinding tussen het winkelcentrum Amstelplein, het Schansgebied en de Wilhelminakade. De Wilhelminakade is gelegen aan de Amstel en heeft verschillende horecagelegenheden. De kade heeft een aantal jaren geleden al een grote verandering ondergaan. Er is een passantenhaven aangelegd en de openbare ruimte is hoogwaardig ingericht, en er is een nieuwbouw complex gerealiseerd met daarin het havenkantoor en de bibliotheek. In de afgelopen 2 jaar is het nieuwe groene verkeersplan aangelegd waarin plaats gemaakt is voor heringerichte lanen met in de brede middenbermen ruimte voor bomen.

Voor het dorpscentrum zijn er meer plannen. Zo wordt het Schansgebied herontwikkeld, het historisch kerkfront gerestaureerd en wordt het gebied groen en parkachtig ingericht. Het winkelcentrum Amstelplein wordt gerenoveerd en leegstaande kantoren worden getransformeerd naar appartementen. Aan de Prinses Irenelaan komen grondgebonden woningen met een groen ingericht parkeerterrein. De openbare ruimte voor het gemeentehuis en van het Amstelplein zal hoogwaardig worden ingericht waardoor het centrum een enorme kwaliteitsimpuls krijgt. De Dorpsstraat is achtergebleven en verandert steeds meer in een verloederde verbindingsstraat tussen het heringerichte centrum van Uithoorn en de Wilhelminakade.

De gebiedsvisie is een nadere uitwerking van de volgende reeds vastgestelde beleidsdocumenten:

1. Omgevingsvisie Uithoorn 2040:

In de Omgevingsvisie staan voor het gebied Dorp aan de Amstel de volgende ambities centraal:

- Een levendig dorpscentrum met voldoende dagelijkse voorzieningen zoals winkels en horeca.
- Het versterken van de ruimtelijke samenhang en structuur van het dorpscentrum.
- Een prettige verbinding met omliggende wijken.
- Behouden en versterken van de relatie met de Amstel.

Deze ambities zijn meegenomen in de gebiedsvisie en nader uitgewerkt. Onder de omgevingsvisie komt een drietal gebiedsgerichte programma's te hangen waarin staat hoe we de ambities uit de omgevingsvisie als gemeente willen verwezenlijken. De gebiedsvisie Dorpsstraat is een bouwsteen voor het programma 'Dorp aan de Amstel'.

2. Masterplan Dorpscentrum Uithoorn 2010-2030:

Het doel van het Masterplan Dorpscentrum is het creëren van een vitaal economisch centrum waar het goed ondernemen, wonen winkelen en recreëren is, passend bij de schaal van Uithoorn. Uithoorn ligt op de grens van de Randstad en het Groene Hart en het dorpscentrum is daar een schakel tussen. De Amstel biedt een directe verbinding met het Groene Hart en de stad. Dit is van grote betekenis voor de sfeer in het dorp en de aantrekkingskracht van het centrum. De Amstel kan een grote impuls geven aan de recreatiewaarde. De Dorpsstraat ligt binnen de scope van het Masterplan. Kaders uit het Masterplan: gemeenschappelijk vertrekpunt en instrument om de kwaliteit van de deelgebieden en de onderlinge samenhang te bewaken. Daarbij is een belangrijke doelstelling uit het Masterplan de continuïteit van de openbare ruimte. Deze kaders zijn meegenomen in het opstellen van de gebiedsvisie Dorpsstraat.

De visie biedt ook op stedenbouwkundig vlak een studie. Daarbij zijn verschillende opties uitgewerkt. Deze dienen als mogelijk toekomstbeeld. Het beeldkwaliteitskader uit 2009 is de basis, maar het kan zijn dat deze nog wordt herijkt naar aanleiding van deze visie. De gebiedsvisie bevat een wekend perspectief voor ontwikkelingen in de Dorpsstraat.

De gebiedsvisie bevat een denkrichting voor de volgende specifieke projecten:

- Het Prinsenhofje, waar samenwerking van meerdere eigenaren, ondernemers en de gemeente nodig is voor de ambities voor woningbouw, uitbreiding van de supermarkt, vergroting van de parkeergarage, verfraaiing van de entrees en een upgrade van de winkelstrip.
- Het rijtje Dorpsstraat 18 t/m 24, waar een investering nodig is, maar waar ook erg ondiepe kavels zijn, zodat parkeren op eigen kavel vaak niet realistisch is. Ook kan niet te hoog gebouwd worden in verband met de achterliggende woningen aan de Amstelstraat. De gemeente heeft hier nu eigendom.
- Het gebied tussen Dorpsstraat en Oranjelaan, met vaak diepe, smalle kavels, waar bij samenwerking grote potenties zijn voor een kwalitatieve herontwikkeling van de binnen gebieden.
- De kavels direct aan het pleintje, waar de omliggende bebouwing een betere 'pleinwand' moet gaan vormen. Daarbij is de invulling van het plein als openbare ruimte van groot belang.

De visie moet worden omgezet in acties. Om dat te bereiken wordt na de vaststelling van deze gebiedsvisie een uitvoeringsagenda voor de Dorpsstraat opgesteld. Dit is de opdracht waar een projectleider mee aan de slag kan om concrete acties uit te voeren. Bij panden of clusters van panden waar ontwikkelmogelijkheden voor worden geschetst in de visie, zoals het aanpassen van winkelpanden, toevoegen van appartementen en parkeerplaatsen. Voor het opstellen van de uitvoeringsagenda vragen wij een budget van €50.000,- voor de te maken kosten. Hier worden met name initiatieven verwacht van ondernemers die hun pand en hun winkel veel meer leven in zouden kunnen blazen. De gebiedsvisie is het kader voor de uitvoeringsagenda. Het is wel de vraag of de ondernemers in staat zullen zijn om de noodzakelijke investeringen ook te kunnen uitvoeren. De gemeente wil naast het verruimen van de mogelijkheden ook helpen door mee te denken en samenwerking te organiseren. Er worden nu geen voorstellen gedaan om de gemeente ook zelf te laten investeren. Het kan zijn dat dit in de toekomst wel nodig is, als er onvoldoende een spiraal omhoog wordt gevonden. Ook de huidige financiële vooruitzichten van de gemeente nopen tot voorzichtigheid.

Alternatieven

De visie is opgesteld, omdat de Dorpsstraat en haar directe omgeving achter blijft in de herontwikkelingen in het centrum van Uithoorn en verpauperd raakt. De gebiedsvisie biedt kansen om hierin verandering in te brengen. Het alternatief is om geen vernieuwde kaders vast te stellen voor de Dorpsstraat met als gevolg dat de huidige situatie in stand blijft. Plannen van initiatiefnemers worden getoetst aan het vigerende beleid, waaronder in de afgelopen decennia slechts beperkt veranderingen mogelijk zijn gemaakt. Een ander alternatief is om geen uitvoeringsagenda op te stellen met het risico dat de visie niet wordt vertaald in concreet uit te voeren acties voor de gemeente en belanghebbenden. Er is ervoor gekozen om dit wel te doen, zodat we de goede randvoorwaarden scheppen om van de Dorpsstraat een levendige en verbindende schakel in het dorpslint te maken.

Aanpak

De volgende vervolgstappen zijn geformuleerd om de in de visie gestelde doelen en ambities te gaan verwezenlijken:

- Het opstellen van een uitvoeringsagenda om de visie te vertalen in actie.
- Initiatieven toetsen aan de nieuwe visie en initiatiefnemers daarin faciliteren en meedenken.
- Samenwerking zoeken als ondernemers, eigenaren en daar als gemeente een faciliterende rol in pakken, rekening houdend met het beeldkwaliteitskader en de omwonenden.
- Bij nieuwe initiatieven meedenken in ruimte voor parkeren, waarvoor het uitgangspunt dit op eigen terrein te realiseren. Een gezamenlijke locatie ligt daar gezien de geringe ruimte voor de hand als optie.
- Faciliteren van het concentreren van detailhandel en horeca in de Dorpsstraat en aan de Marktkade/Wilhelminakade.
- Gemeente neemt het voortouw in het maken van een nieuw ontwerp voor de openbare ruimte.
- De gemeente zal in de (nabije) toekomst evalueren of er vervolginiciatieven nodig zijn, indien de voortgang onvoldoende gewaarborgd lijkt te zijn.

Financiële overwegingen

Om de visie om te zetten in concrete acties in de vorm van een opdracht voor een projectleider is een uitvoeringsagenda nodig. Hiervoor zijn inzet en middelen nodig. Voor het opstellen van de uitvoeringsagenda na vaststelling van de gebiedsvisie is budget nodig. De geraamde kosten hiervoor zijn €50.000,-.

Communicatie

Tegen de door de raad vast te stellen gebiedsvisie staat geen bezwaar open. Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt er een persbericht verspreid. Daarnaast wordt de vastgestelde gebiedsvisie Dorpsstraat gepubliceerd worden in het Gemeenteblad. De nota van beantwoording van zienswijzen wordt na vaststelling aan de indieners van zienswijzen toegestuurd.

Participatie

Voor de totstandkoming van de gebiedsvisie Dorpsstraat zijn er vier participatiebijeenkomsten georganiseerd waarin ondernemers, bewoners en direct omwonenden input hebben gegeven. Daarnaast zijn er verschillende individuele gesprekken gevoerd met de eigenaren en huurders in de Dorpsstraat. Ten slotte heeft de gebiedsvisie van 27 maart tot en met 17 april ter inzage gelegen. De reacties zijn beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen en zijn zo nodig aanpassingen gemaakt in de gebiedsvisie. De inbreng uit de bijeenkomsten, losse gesprekken en de ingediende zienswijzen zijn afgewogen samen met de vakinhoudelijke inbreng binnen de gemeente. Het resultaat is de voorliggende gebiedsvisie Dorpsstraat.

Duurzaamheid

De Dorpsstraat is een betrekkelijk klein gebied met beperkte openbare ruimte. Het groen herinrichten van de openbare ruimte kan bijdragen de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente uit de pijler 'groen, blauw en duurzaam omarmen' uit de omgevingsvisie. In het geval van de Dorpsstraat heeft het inpassen van groen vooral een toegevoegde waarde voor de verblijfswaarde en heeft geen omvang om effect te hebben op wateropvang of hittestress. De

herontwikkeling van de binnen gebieden kan hier mogelijk meer aan bijdragen. De Dorpsstraat heeft wat wateropvang en hittestress betreft ook geen grote opgave.

Externe reacties

In de gebiedsvisie Dorpsstraat en in de nota van beantwoording van zienswijzen zijn de reacties vanuit de samenleving verwerkt of weergegeven.

Voorstel

1. In te stemmen met het wijzigen van de concept gebiedsvisie Dorpsstraat conform de nota van beantwoording zienswijzen.
2. De gebiedsvisie Dorpsstraat vast te stellen.
3. Een budget van €50.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een uitvoeringsagenda als uitwerking van de gebiedsvisie Dorpsstraat.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiligers