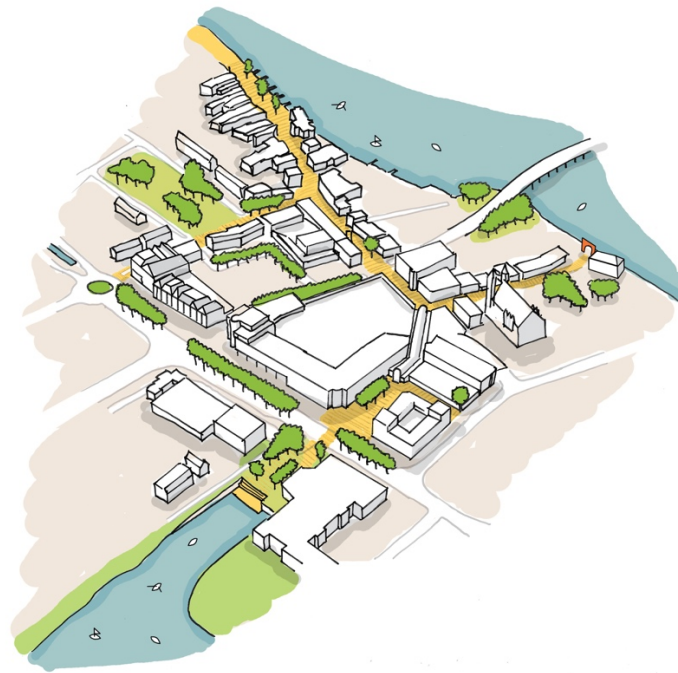


Dorpshart aan de Amstel

Plan voor het dorpscentrum van Uithoorn



Mei 2017

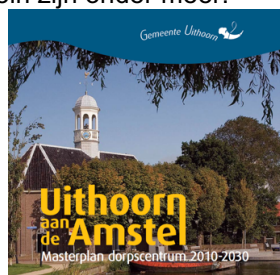
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Andere invulling	3
1.2	Drie initiatieven	3
1.3	Voorkeursvariant.....	3
1.4	Leeswijzer.....	3
2	Stedenbouwkundige visie (bureau MUST)	4
2.1	Stedenbouwkundige analyse.....	4
2.1.1	Betere tijden.....	5
2.1.2	Kansen genoeg.....	5
2.2	Visie: compacter, dorpser, groener en levendiger	6
3	Voorkeursvariant Dorpshart aan de Amstel (variant 1)	7
3.1	Verkeer	7
3.1.1	Eenrichtingsverkeer	7
3.2	Invulling.....	8
3.3	Beoordeling.....	9
4	Variant 2 (gemeente)	10
5	Variant 3 (gemeente)	11
6	Variant 4 (gemeente)	12
7	Variant 5 (gemeente)	13
8	Variant 6 (gemeente)	14
9	Variant 7 (Synchroon)	15
10	Variant 8 (Synchroon)	16
11	Variant 9 (Langebrug)	17

2 Inleiding

In 2010 stelde de gemeenteraad van Uithoorn het Masterplan Dorpscentrum voor het centrum van Uithoorn vast. Uitgangspunten in het Masterplan voor het Amstelplein zijn onder meer:

- Aaneensmeden van twee dorps helften
- Weren van doorgaand verkeer
- Hoogwaardig verblijfsgebied
- Dorps karakter
- Goede bereikbaarheid uit vier windrichtingen
- Herontwikkeling aangekochte gronden
- Route in centrum van het Zijdelmeer tot aan het Marktplein



Lange tijd was er sprake van aanzienlijke uitbreiding van het winkelcentrum Amstelplein in het centrum van Uithoorn. Door verandering in de vraag naar winkels is dat plan verlaten. Wel wordt het bestaande winkelcentrum grondig opgeknapt door de eigenaar.

Dat betekent ook dat er geen sprake meer is van de zogeheten Garagevariant uit het Masterplan. Daarin zouden automobilisten vanaf de Prins Irenebrug de ondergrondse parkeergarage van het uitgebreide winkelcentrum Amstelplein inrijden.

2.1 Andere invulling

De gemeente heeft daarop aangegeven nog steeds bovenstaande uitgangspunten uit het Masterplan te hanteren. De eerder voorgestelde invulling (uitbreiding van het winkelcentrum Amstelplein) kan wat de gemeente betreft wijzigen bij het maken van een nieuw plan voor het projectgebied Amstelplein:

- Het dorpscentrum is niet langer meer het hoofdwinkelcentrum. Dat is in deze economische tijd niet meer haalbaar en zal het in de toekomst ook niet meer worden
- Het centrum moet een levendiger centrum worden met een combinatie van functies
- De markt voor woningen trekt zodanig aan dat er vooral nieuwe woningen komen en zeer beperkt nieuwe winkels
- Een dorpsplein maakt geen deel meer uit van de ontwikkelingen. De Dorpsstraat van Amstelplein naar Marktplein moet een levendige verbinding worden

2.2 Drie initiatieven

Dat was voor drie partijen reden om een visie of plan voor het centrum van Uithoorn te maken.

1. Gemeente Uithoorn heeft een stedenbouwkundige visie laten maken door bureau MUST in 6 varianten voor het gebied tussen met name het Amstelplein en het oude dorp.
2. Projectontwikkelaar Synchroon heeft een plan gemaakt voor het centrum met twee varianten.
3. Een bewonersgroep heeft een idee ontwikkeld voor een ontsluiting van het centrum van Uithoorn, de zogeheten Langebrugvariant.

2.3 Voorkeursvariant

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 mei 2017 een voorkeursvariant gekozen, de variant Dorpshart aan de Amstel. Deze variant is één van de varianten uit de stedenbouwkundige visie die de gemeente liet maken. Deze keuze is gemaakt op basis van:

- de belangrijkste uitgangspunten van het Masterplan:
 - o weren doorgaand verkeer
 - o leefbaarheid, dorps karakter
 - o behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum
- mogelijkheid voor fasering
- onafhankelijkheid van derden
- kosten en economische haalbaarheid

2.4 Leeswijzer

In dit document worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie van bureau MUST en de daarop gebaseerde voorkeursvariant beschreven. Daarnaast worden alle overige varianten kort beschreven met de redenen waarom het college van burgemeester en wethouders niet kiest voor de betreffende variant.

Voor de kosten worden geen bedragen genoemd omwille van verkoop van gronden en aanbesteding. De kosten van de niet gekozen varianten zijn gerelateerd aan de voorkeursvariant.

3 Stedenbouwkundige visie (bureau MUST)

De Dorpsstraat is het historische hart van Uithoorn die vroeger de oevers van de Amstel verbond met de kerk die toentertijd op de kop van het Zijdelmeer stond. De kerk staat er nog, zij het in zeer vervallen staat. Het Zijdelmeer is deels gedempt en komt nu niet verder dan bij de Laan van Meerwijk. Op de voormalige kop van het Zijdelmeer staat een overdekt winkelcentrum met daarboven kantoren en woningen: het Amstelplein.



3.1 Stedenbouwkundige analyse

Een deel van de Dorpsstraat en de kades aan de Amstel zijn onlangs mooi opgeknapt. Maar wie enthousiast de Dorpsstraat verder inloopt wordt vrij snel teleurgesteld. Dit heeft drie oorzaken:

1. Door de aanleg van de provinciale weg N201 is het historische hart in het verleden bruut in tweeën gedeeld. Lange tijd was deze provinciale weg een belangrijke verkeersader die door de groei van de gemeenten ten zuiden van Amsterdam en de economie rondom Schiphol steeds drukker werd. De provinciale weg heeft een gapend gat in de Dorpsstraat geslagen. Inmiddels is de N201 omgelegd en is de voormalige provinciale weg omgedoopt tot Koningin Máximalaan maar tot nu toe lijkt de situatie nog niet echt veranderd. De weg is nog steeds erg druk en het gat in de Dorpsstraat is onveranderd groot.



2. Met de bouw van het winkelcentrum Amstelplein, met de bijbehorende parkeergarage op het dak, de kantoren en de appartementen heeft het dorps hart in de jaren tachtig een flinke schaa sprong gemaakt. Het complex heeft een stedelijke uitstraling die echter slecht past bij de dorps sfeer van Uithoorn. Het winkelcentrum functioneert redelijk goed dankzij een aantrekkelijke passage met een aantal publiekstrekkingen, maar de randen naar de omgeving functioneren een stuk minder goed. Langs de Koningin Máximalaan heeft het complex de laad- en losdokken van de winkels en aan de zijde van het historische gebied rondom de Schans domineert de grote parkeergarage op het dak met de grote inritten. Alleen richting het Zijdelmeer, langs de Laan van Meerwijk, toont het winkelcentrum een vriendelijk gezicht met winkels, horeca en terrassen. Maar het plein voor de entree is zeer chaotisch ingericht en wordt gedomineerd door een halte, opstelplaats en draaipunt van de bus. De aantrekkelijke oevers van het Zijdelmeer aan de overzijde van de Laan van Meerwijk zijn nauwelijks zichtbaar en niet eenvoudig bereikbaar voor de voetganger.



terrassen. Maar het plein voor de entree is zeer chaotisch ingericht en wordt gedomineerd door een halte, opstelplaats en draaipunt van de bus. De aantrekkelijke oevers van het Zijdelmeer aan de overzijde van de Laan van Meerwijk zijn nauwelijks zichtbaar en niet eenvoudig bereikbaar voor de voetganger.

3. Om het dorps hart van Uithoorn ingrijpend te verbeteren is er in 2010 met de vaststelling van het Masterplan een begin gemaakt met een ambitieus vernieuwingsplan. Aanleiding was de omlegging van de N201 waardoor het doorgaande verkeer geweerd en het gat in de Dorpsstraat gedicht kon worden. Met het Masterplan werd de kans gegrepen om het gehele dorps hart ingrijpend op de schop te nemen en aanzienlijk te versterken als plek voor winkelen, verblijven, wonen en werken. Op basis van de plannen heeft de gemeentegrond en opstallen aangekocht en is een deel van de bebouwing, vooruitlopend op de ontwikkelingen alvast gesloopt. Helaas werden de hoge ambities van het Masterplan snel ingehaald door de economische crisis en de structurele veranderingen in de detailhandel. Het gevolg is dat een deel van het potentiële nieuwe dorps hart al jaren braak ligt en wacht op betere tijden.



3.1.1 Betere tijden

Inmiddels zijn er betere tijden aangebroken. De economie is hersteld en de woningmarkt trekt weer aan. Maar desondanks zijn de ambities van het Masterplan nog steeds te hoog gegrepen. Vastgoedontwikkeling is veel kleinschaliger geworden om risico's te beperken. En de detailhandel kent nog maar weinig groeipotentieel door grote veranderingen in het consumentengedrag, mede door de opkomst van winkelen via het internet. Bovendien is er binnen de gemeente veel waardering voor het dorps karakter van Uithoorn. De herinrichting van het eerste deel van de Dorpsstraat laat duidelijk zien hoe aantrekkelijk het dorps Uithoorn kan zijn. Daarmee rijst de vraag of de grote ambities rondom het Amstelplein wel passen bij het dorps karakter.



Daarom heeft de gemeente de regie genomen om een realistisch plan op te stellen. Het resultaat is het voorliggende plan voor het centrum.

3.1.2 Kansen genoeg

Er liggen diverse kansen om het dorps hart van Uithoorn ingrijpend te verbeteren. Er zijn voldoende kwaliteiten aanwezig die een solide basis vormen en een snelle start mogelijk maken.

1. Aanpassing Koningin Máximalaan.



De N201 is omgelegd om de leefbaarheid en veiligheid in het centrum van Uithoorn aanzienlijk te verbeteren. Met de vaststelling van het Masterplan Dorpscentrum in 2010 is door de gemeenteraad bepaald dat het weren van doorgaand verkeer door het centrum een belangrijk doel was. Een positief gevolg daarvan is ook dat de wond in de Dorpsstraat geheel kan worden. Doel daarbij blijft het weren van doorgaand verkeer terwijl tegelijkertijd het centrum van Uithoorn bereikbaar moet blijven vanuit alle windstreken. Er moet gezocht worden naar een verbindingsroute die er enerzijds voor zorgt dat mensen vanaf de overkant van de Amstel naar het dorps hart kunnen komen en er anderzijds voor zorgt dat het doorgaand verkeer deze route niet langer gebruikt.

2. Voortbouwen op sfeer van de Dorpsstraat/Marktplein.



De Dorpsstraat/Marktplein heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een aantrekkelijke route in het hart van Uithoorn met een prachtige verblijfsplek aan de Amstel. Deze sfeer vormt een dankbaar startpunt voor de aanpak van de volgende delen van de Dorpsstraat, tot aan het winkelcentrum Amstelplein.

3. Benutten Zijdemeer.



Direct ten westen van het Amstelplein ligt het prachtige Zijdemeer, het groene hart van Uithoorn. Door deze kwaliteiten beter zichtbaar en toegankelijk te maken vanuit het Amstelplein kan het gehele dorps hart meer profiteren van deze groene kwaliteit.

4. Versterken van de winkelroute.



De overdekte passage van het winkelcentrum loopt goed. Verbetering van de routing aan de westzijde en oostzijde van de passage versterkt het winkelcentrum maar ook de aanloopstraten zoals de Dorpsstraat en een deel van de Laan van Meerwijk grenzend aan het Amstelplein.

5. Wonen speelt een belangrijke rol aan de randen van het dorpshart.



Het Oranjepark is bijvoorbeeld een geliefde plek om te wonen, direct achter de Dorpsstraat. Deze kwaliteit kan versterkt en uitgebreid worden in het te vernieuwen dorpshart.

3.2 Visie: compacter, dorpser, groener en levendiger

De kwaliteiten van het bestaande dorpshart van Uithoorn vormen de basis voor de verbetering van het dorpshart:

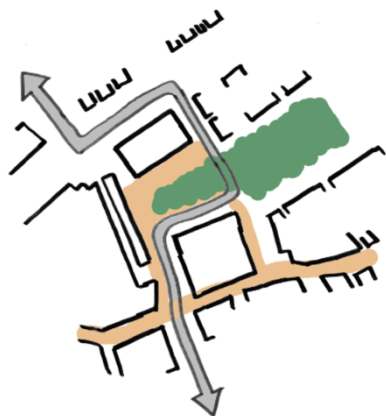
1. **Compacter.** Om te beginnen wordt er ingezet op een compact dorpshart. Plekken die al goed zijn moeten beter met elkaar worden verbonden in plaats van toevoeging van nieuwe plekken. Rode draad is en blijft de Dorpsstraat die de oevers van de Amstel verbindt met de Schans en het Zijdemeer.
2. **Dorpser.** De karakteristiek kleinschalige menging van wonen, winkels en werken wordt verder ontwikkeld in het dorpshart. De korrel van functies in de bebouwing is klein en zoveel mogelijk gemengd. De bebouwing zelf is kleinschalig en gevarieerd.
3. **Groener.** Een van de belangrijkste redenen om in Uithoorn te wonen is het groene karakter en de ligging in het Groene Hart van de Randstad. Dus dan moet het dorpshart ook rijkelijk met groen bedeed zijn. Daarom wordt ingezet op het versterken en vergroten van de groene plekken die er al zijn; het Oranjepark, de Schans en de kop van het Zijdemeer.
4. **Levendiger.** De verblijfsruimte in het dorpshart wordt aanzienlijk verkleind waardoor er meer levendigheid ontstaat in de resterende ruimte. De focus ligt op de Dorpsstraat. Het desolate Amstelplein, (langs de Laan van Meerwijk) wordt bijvoorbeeld verkleind tot een aantrekkelijke uitloper van de Dorpsstraat. Om de kansen op de levendigheid zo groot mogelijk te maken worden de parkeerplaatsen voor het dorpshart zoveel mogelijk geconcentreerd op twee locaties; het bestaande parkeerdak op het winkelcentrum en een nieuwe parkeerplaats achter de Dorpsstraat.

4 Voorkeursvariant Dorpshart aan de Amstel (variant 1)

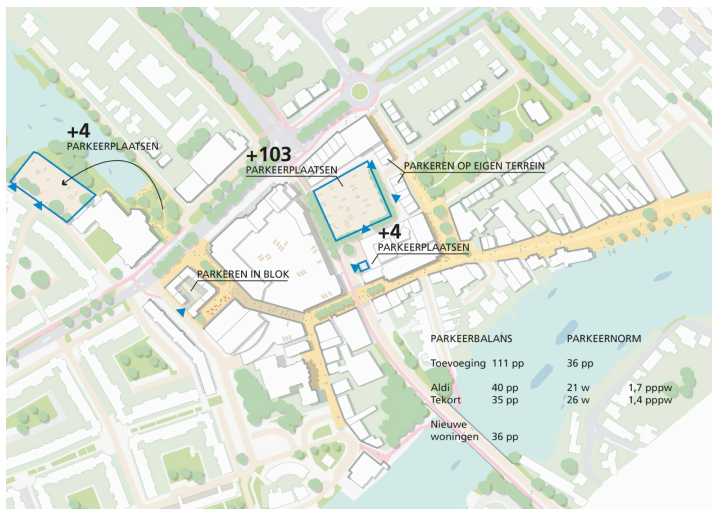
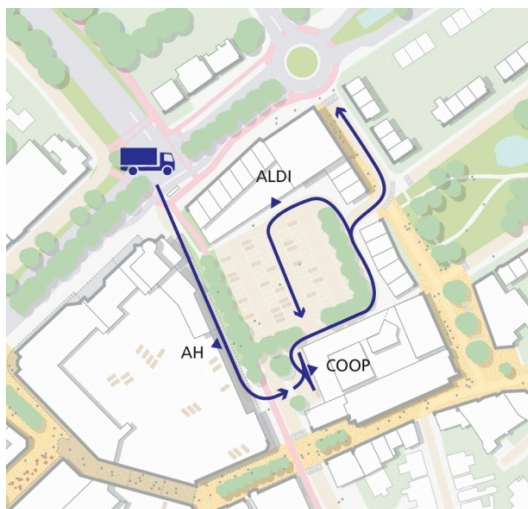
Uit de 9 varianten, (6 van bureau MUST, 2 van ontwikkelaar Synchroon en het initiatief Langebrug) heeft het college van burgemeester en wethouders de voorkeur uitgesproken voor de variant Dorpshart aan de Amstel. Deze variant wordt hier beschreven.

4.1 Verkeer

De belangrijkste vraag voor de toekomstige invulling is hoe de verbinding over de Amstel zodanig vorm gegeven kan worden dat het dorps hart bereikbaar blijft én het doorgaande verkeer ontmoedigd wordt om door het dorps hart te rijden.



Om te beginnen worden er ten oosten van Amstelhoek, bij de aansluiting van de nieuwe N201, maatregelen genomen om doorgaand verkeer te ontmoedigen. Op de brug wordt de rijbaan aanzienlijk smaller met een inrichting die past bij een ontwerpsnelheid van 30 km/uur. In het dorps hart sluit de oeververbinding aan op het nieuwe grote parkeerterrein dat centraal in het gebied ligt. De route loopt langs de nieuwe parkeerplaats en is niet langer als doorgaande weg herkenbaar. Vanaf de Thamerlaan is het centrale parkeerterrein toegankelijk via de Prinses Irenelaan. Er wordt een verbod ingesteld voor vrachtverkeer en landbouwverkeer. Alleen laden en lossen in het centrum blijft mogelijk.



Voor het fietsverkeer blijft de rechtstreekse verbinding tussen de brug en de Koningin Máximalaan behouden. De bevoorrading van de winkels vindt plaats via het nieuwe centraal gelegen parkeerterrein. De locatie van expeditie van het winkelcentrum blijft behouden en wordt ook via dit parkeerterrein ontsloten. Het laatste stuk van de Prinses Irenelaan en de Dorpsstraat worden autoluw. De voetganger is hier de baas, de auto (van bewoners en leveranciers) is te gast.

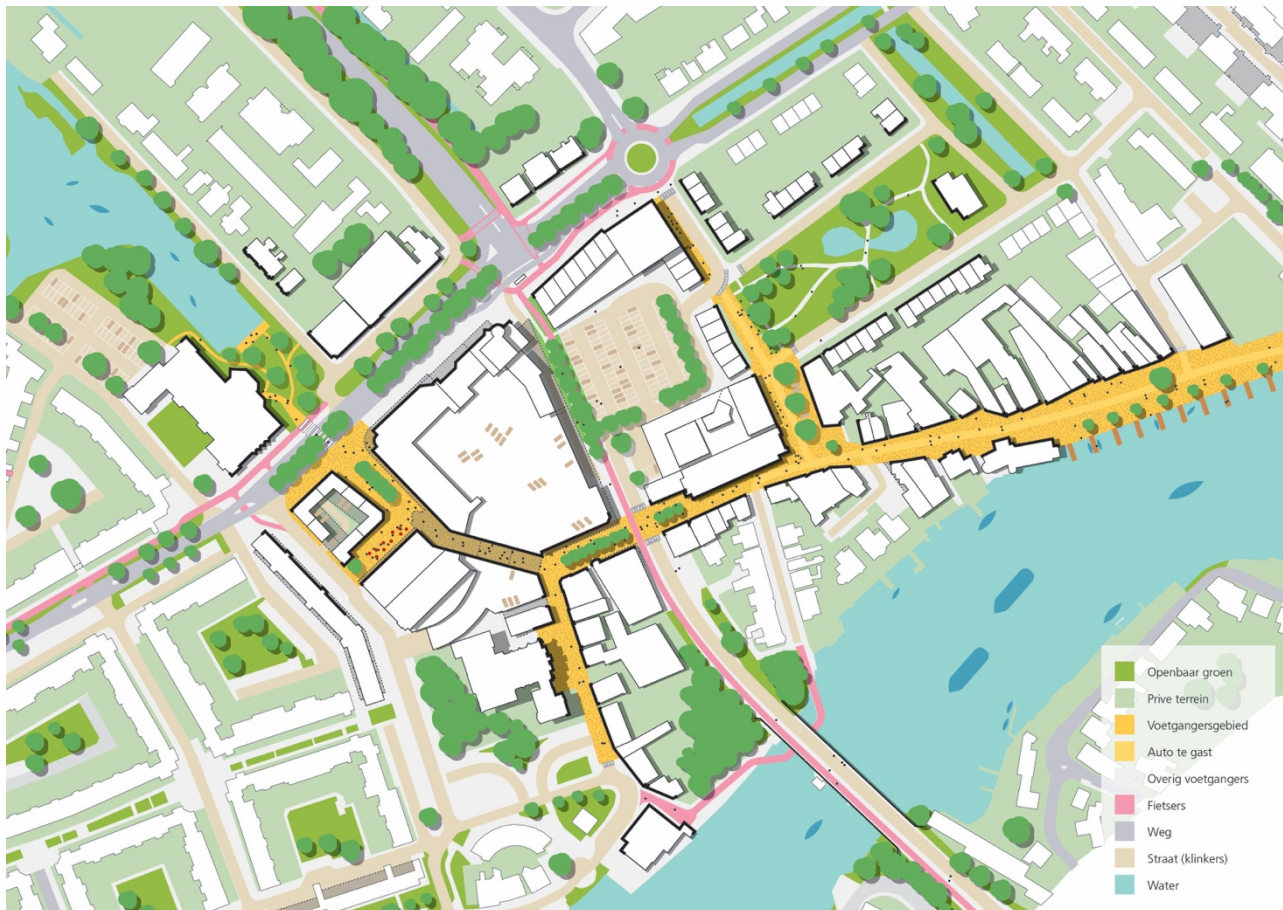
4.1.1 Eenrichtingsverkeer

Ondanks de nieuwe inrichting met ingrijpende snelheid remmende maatregelen en het verbod voor vrachtverkeer, blijft de hoeveelheid doorgaand verkeer aanzienlijk.



Bij tweerichtingsverkeer met ingrijpende verkeersremmende maatregelen rijden er volgens een recente doorrekening in een verkeersmodel circa 7.100 auto's per etmaal. Bij eenrichtingsverkeer is de verwachting dat dit aantal daalt tot circa 3.600 auto's. Het college van burgemeester en wethouders kiest daarom voor eenrichtingsverkeer vanuit Amstelhoek richting Uithoorn. Hiermee is het centrum van Uithoorn voor Amstelhoek goed bereikbaar en is de grootste verkeersstroom door het centrum in de ochtendspits. Dit is het moment dat de meeste winkels nog niet open zijn. De Prinses Irenelaan houdt tweerichtingsverkeer zodat het parkeerterrein en daarmee het centrum vanuit andere delen van Uithoorn bereikbaar blijft.

4.2 Invulling



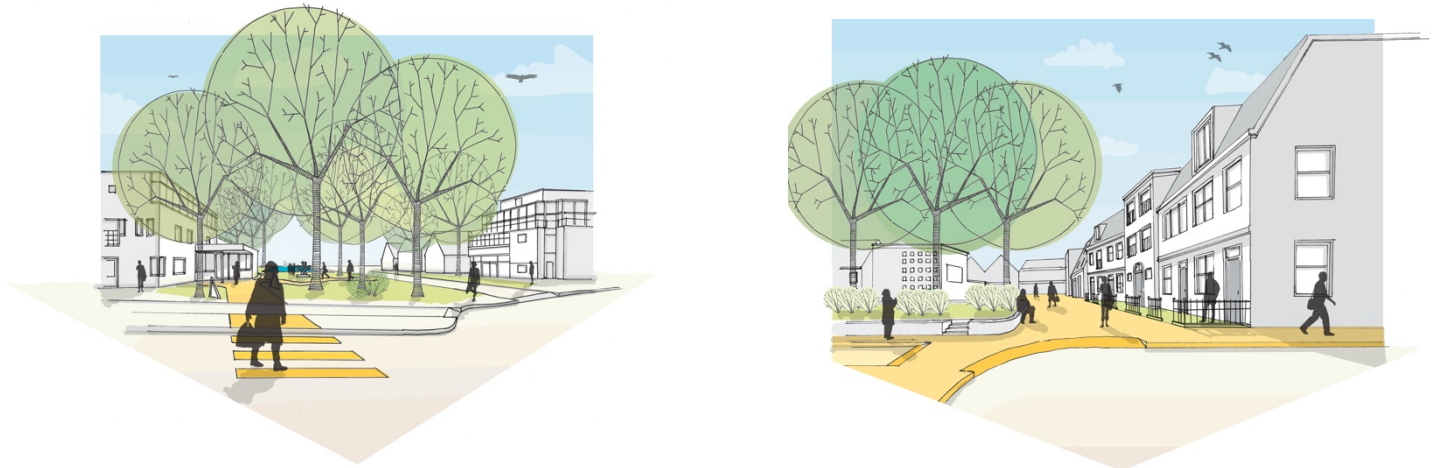
Er komt een discounter op de hoek van de Thamerlaan en de Prinses Irenelaan. Naar het zich nu laat aanzien wordt dit de Aldi die verhuist van de huidige (tijdelijke) locatie bij het Connexion terrein (Kootpark-Oost). Dit gebied is een toekomstige

woningbouwlocatie. Daarmee krijgt het dorpshart een nieuw gezicht aan de belangrijke Thamerlaan en is de Aldi goed zichtbaar voor de klanten die vaak met de auto komen. De klanten parkeren op het grote parkeerterrein op het binnenterrein. Op de supermarkt komen appartementen.



Langs de Thamerlaan wordt de supermarkt deels afgeschermd door stadswoningen die een voordeur aan de straat hebben en een zonnig terras op het dak van de supermarkt. Hierdoor is er geen grote blinde supermarktgevel aan de Thamerlaan. Langs de Prinses Irenelaan worden kleinschalige rijwoningen gebouwd met de mogelijkheid om op de begane grond een kleine winkelruimte te realiseren of een ruimte voor werken aan huis.

Het gat in de Dorpsstraat (de huidige Koningin Máximalaan) wordt tot het strikt noodzakelijke verkleind met een aantal woon/winkelpandjes, zowel aan de noordzijde als de zuidzijde. Hierdoor wordt de zijgevel van de Coop grotendeels aan het oog onttrokken. Op het Amstelplein, tegenover het gemeentehuis, wordt een kleinschalig woningblok gerealiseerd met ruimte voor dienstverlening of detailhandel op de begane grond. Door een goede oversteek over de Laan van Meerwijk is het nieuwe groene plein aan het Zijdelmeer goed bereikbaar voor voetgangers die vanuit de winkelpassage het groen al kunnen zien liggen. De parkeerplaatsen voor het gemeentehuis zijn naar de achterzijde verplaatst. Dit nieuwe plantsoen aan het water versterkt het groene karakter van het dorpshart, evenals de uitbreiding van het Oranjepark ter hoogte van de Prinses Irenelaan.



4.3 Beoordeling

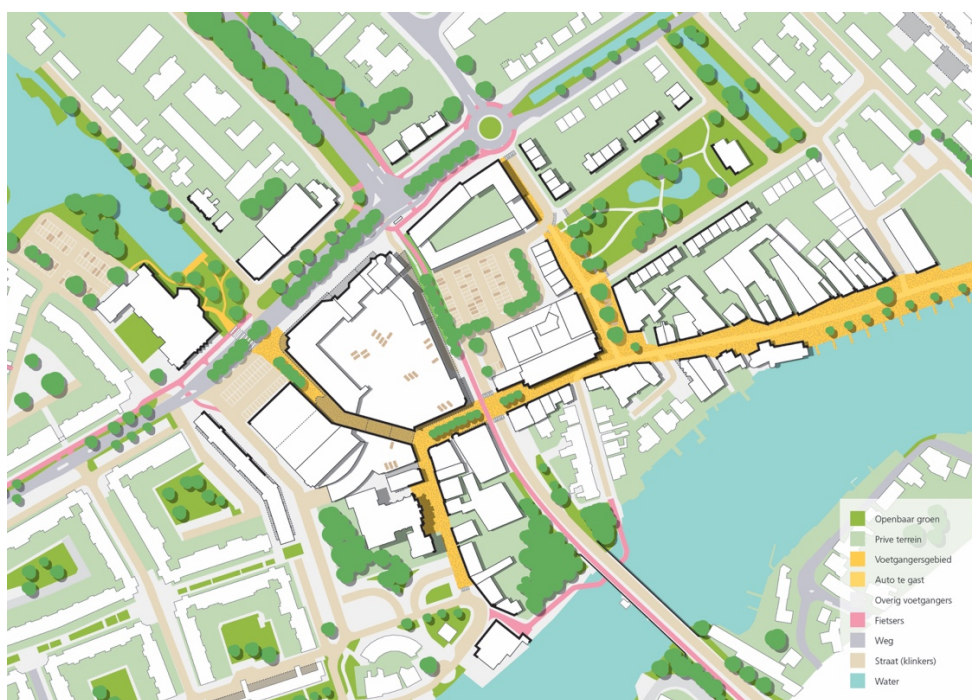
Alle varianten zijn beoordeeld op dezelfde punten. Hieronder de beoordeling van de voorkeursvariant.

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt deels geweerd
Leefbaarheid, dorps karakter	Kleinschalig en daarmee dorps
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden de komst van een discounter versterkt het winkelgebied
Mogelijkheid voor fasering	Goed te faseren
Afhankelijkheid van derden	Niet afhankelijk van derden
Kosten	De voorkeursvariant is op nul gesteld t.b.v. de vergelijking met andere varianten

Hierna worden de overige varianten kort beschreven met daarbij de beoordeling. De voorkeursvariant van het college wordt beschouwd als variant 1.

5 Variant 2 (gemeente)

In deze variant is onderzocht of het mogelijk is om de nieuwe Aldi aan de passage op het Amstelplein te situeren. Hiervoor moet de bestaande horeca verdwijnen en het huidige winkelcentrum moet bouwkundig aangepast worden. Het Amstelplein wordt een parkeerterrein voor de bezoekers van de Aldi die direct voor de deur willen parkeren. Hierdoor wordt de noordentree van het winkelcentrum volledig gedomineerd door geparkeerde auto's en zullen veel bezoekers eerder geneigd zijn om hier hun auto te parkeren in plaats van in de parkeergarage. De nieuwbouw aan de Thamerlaan wordt een woningbouwblok met appartementen en eengezinswoningen. Een belangrijk deel van de woningen heeft een adres aan de grote centraal gelegen parkeerplaats. Dit is voor de woningen minder aantrekkelijk.

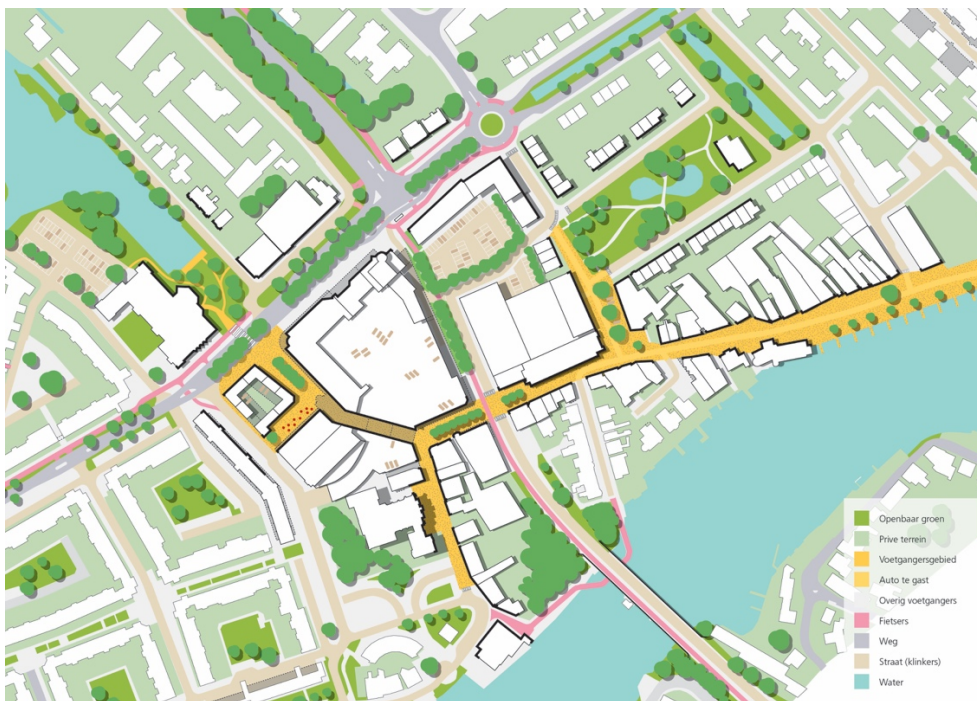


Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt deels geweerd
Leefbaarheid, dorps karakter	Kleinschalig en daarmee dorps, parkeren dicht op woningen, dominant parkeerterrein bij ingang winkelcentrum
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden, de komst van een discounter versterkt het winkelgebied
Mogelijkheid voor fasering	Redelijk te faseren
Afhankelijkheid van derden	Afhankelijk van derden (bouwkundige aanpassing winkelcentrum)
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Minimaal verschil met voorkeursvariant

6 Variant 3 (gemeente)

Het is ook mogelijk om de Aldi en de Coop te clusteren. Daardoor krijgt de Aldi een entree aan de Dorpsstraat. Dit is een voetgangersgebied, dus de meeste bezoekers zullen de auto aan de achterzijde parkeren op het grote centrale parkeerterrein. Om deze optie mogelijk te maken moet de bevoorrading van de Coop aanzienlijk aangepast worden en schuift de Aldi voor een deel in het gebouw van de Coop. Bovendien zal het uitzicht van een groot aantal appartementen boven de Coop veranderen. Langs de Thamerlaan is nog voldoende ruimte voor een kleinschalig woningbouwblok met appartementen en eengezinswoningen.

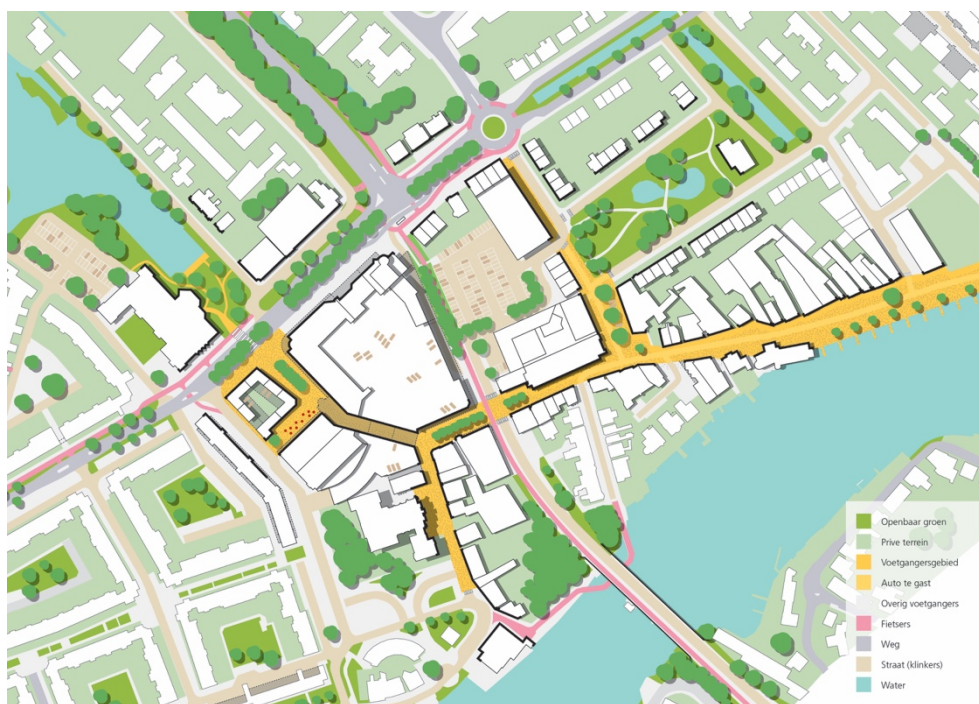


Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt deels geweerd
Leefbaarheid, dorps karakter	Kleinschalig en daarmee dorps, verslechtering uitzicht woningen boven Coop
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden de komst van een discounter versterkt het winkelgebied
Mogelijkheid voor fasering	Redelijk te faseren
Afhankelijkheid van derden	Afhankelijk van derden (bouwkundige aanpassing Coop)
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Minimaal verschil met voorkeursvariant

7 Variant 4 (gemeente)

De voormalige burgemeesterswoning is een opvallende woning die nog herinnert aan vroegere tijden. De woning is toe aan een ingrijpende renovatie, maar kan dan wel in oude luister hersteld worden. Door het verdwijnen van de doorgaande grote weg ontstaat er erg veel ruimte rondom de woning. In deze variant is verkend of het mogelijk is om deze ruimte goed te benutten met behoud van de voormalige burgemeesterswoning. Langs de Thamerlaan worden nog drie extra eengezinswoningen gebouwd tussen de woning en de bebouwing van het Amstelplein, die in maat en schaal aansluiten op de bestaande woning. Hierdoor wordt het contrast met de hoogste hoek van het winkelcentrum, met de kantoorstoren erg groot en schaduwwijk. Daarnaast is de voormalige burgemeesterswoning georiënteerd op de Koning Máximalaan terwijl de nieuwe woning hun oriëntatie hebben op de Thamerlaan. Een tweede consequentie is dat de nieuwbouw tussen de voormalige burgemeesterswoning en de Prinses Irenelaan een kwartslag gedraaid moet worden. Hierdoor komt de gevel van de Aldi grotendeels langs de Prinses Irenelaan te liggen en ook tegenover het Oranjepark. Daardoor is er minder ruimte om de aantrekkelijke woningen bij het Oranjepark te realiseren.

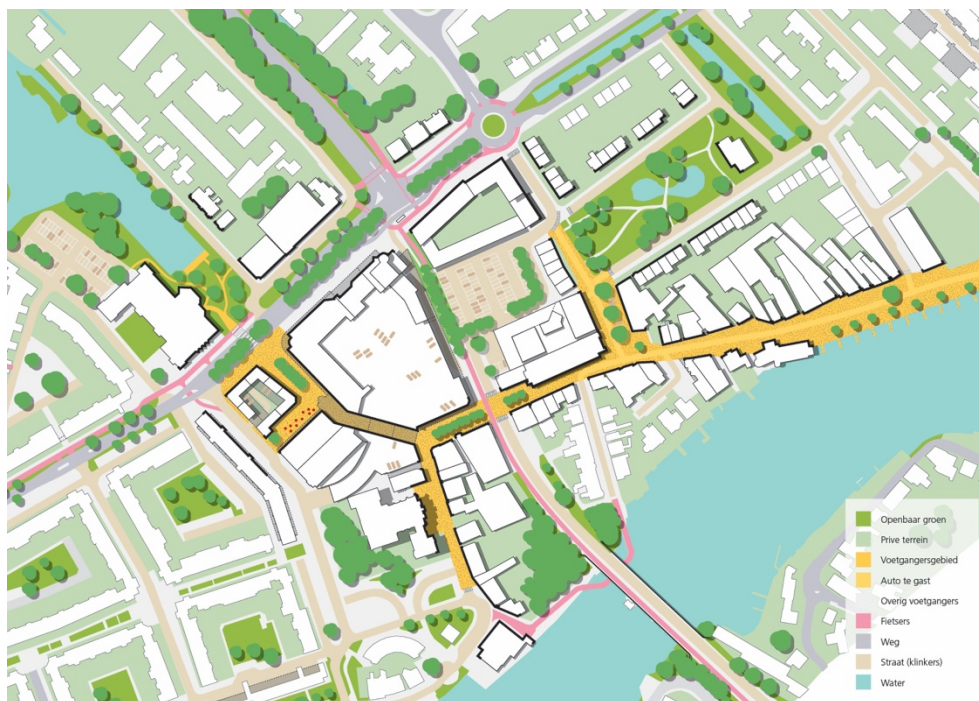


Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt deels geweerd
Leefbaarheid, dorps karakter	Kleinschalig maar niet overal dorps, Aldi in woonstraat, groot contrast tussen te bouwen woningen en huidig winkelcentrum
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden, de komst van een discounter versterkt het winkelgebied
Mogelijkheid voor fasering	Goed te faseren
Afhankelijkheid van derden	Niet afhankelijk van derden
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Minimaal verschil met voorkeursvariant

8 Variant 5 (gemeente)

Gezien de vele negatieve ruimtelijke effecten van variant 4 is er ook een variant uitgewerkt zonder Aldi. In deze variant is het mogelijk om rondom de burgemeesterswoning een aantal rijtjes eengezinswoningen te realiseren. Het grote contrast tussen het kantorencomplex op de hoek van het winkelcentrum en de kleinschalige eengezinswoningen blijft echter. Bovendien wordt er in deze variant slechts een klein aantal woningen gerealiseerd. Er is in dit geval geen uitbreiding van het centrum gerealiseerd.

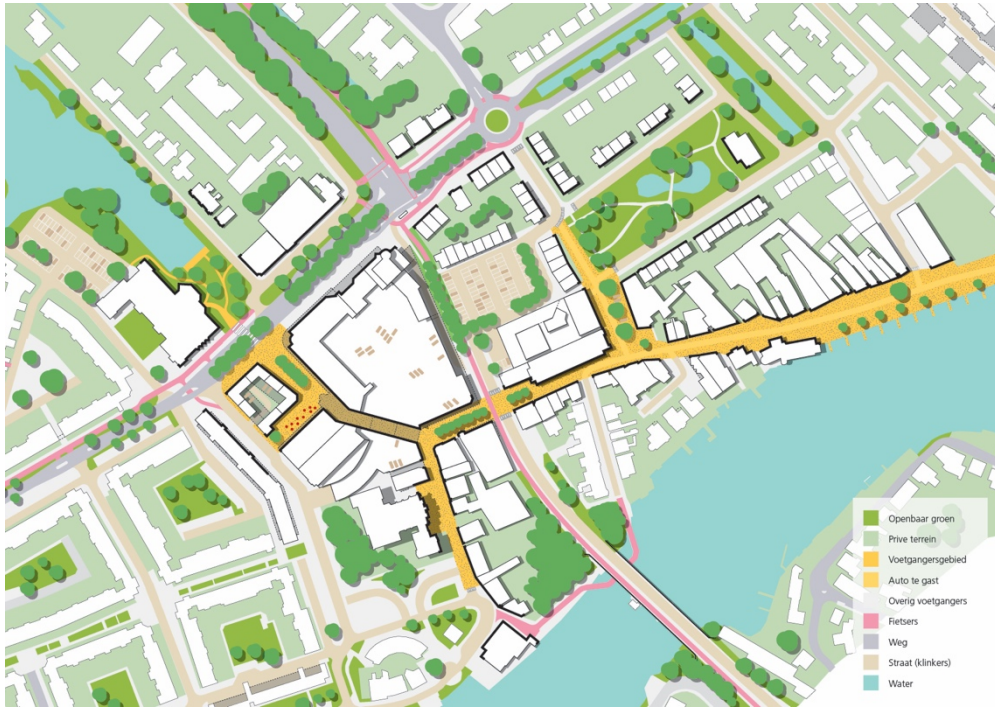


Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt deels geweerd
Leefbaarheid, dorps karakter	Kleinschalig en daarmee dorps, groot contrast tussen te bouwen woningen en huidig winkelcentrum.
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden, geen versterking van het winkelgebied
Mogelijkheid voor fasering	Goed te faseren
Afhankelijkheid van derden	Niet afhankelijk van derden
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Ca. 25% duurder dan de voorkeursvariant

9 Variant 6 (gemeente)

Deze variant is een variatie op de voorkeursvariant, zonder discounter. Op de locatie aan de Thamerlaan komt een kleinschalig bouwblok met appartementen en eengezinswoningen. Ook op het huidige Amstelplein wordt een woningbouwcomplex gerealiseerd. Deze variant is een terugvaloptie voor het geval er geen discounter komt.



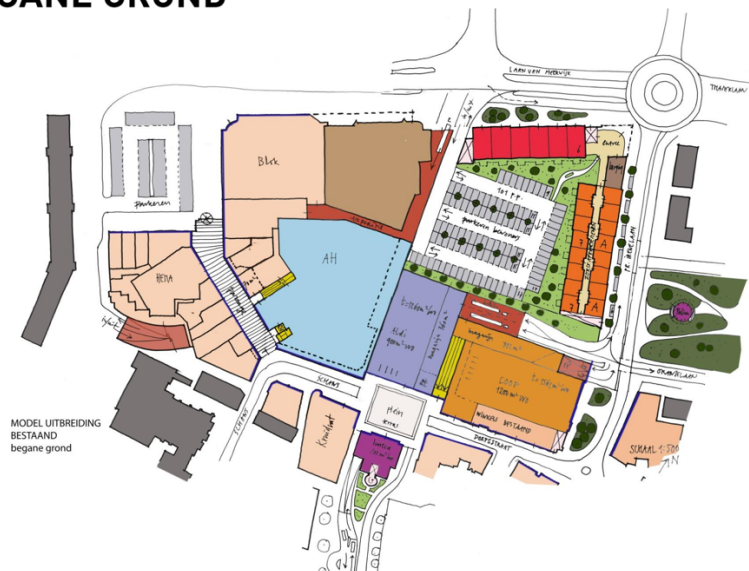
Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt deels geweerd
Leefbaarheid, dorps karakter	Kleinschalig en daarmee dorps
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden, geen versterking van het winkelgebied.
Mogelijkheid voor fasering	Goed te faseren
Afhankelijkheid van derden	Niet afhankelijk van derden
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Ca. 25% duurder dan de voorkeursvariant

10 Variant 7 (Synchroon)

De eerste variant van Synchroon gaat uit van uitbreiding van de bestaande Coop met daarnaast de Aldi. Onder de nieuwbouw komt een parkeergarage (te bereiken vanaf de Prinses Irenebrug) die wordt verbonden met de huidige parkeergarage van de Coop. Op de supermarkten komen appartementen. Er staat een nieuw woongebouw op de kop van de Prinses Irenebrug. Aan de Thamerlaan en op de Prins Ireneaan komen eengezinswoningen en appartementen. In het middengebied ligt een parkeerterrein voor de woningen, te bereiken vanaf de prins Ireneaan.

BEGANE GROND



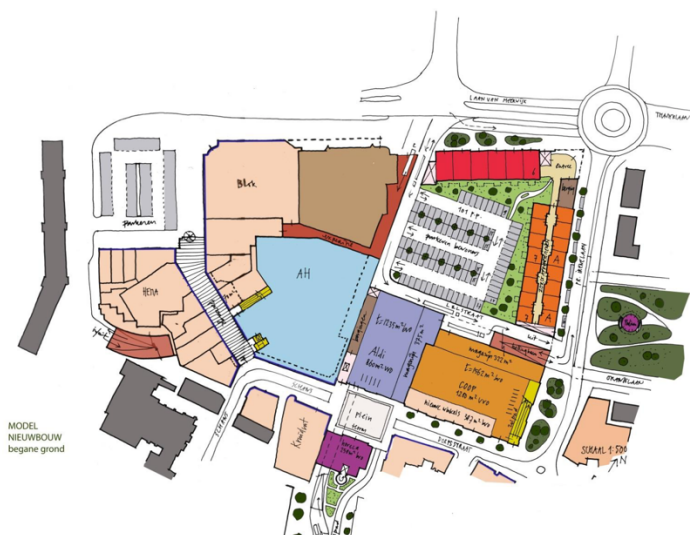
Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt geweerd. Parkeeroplossing in 2 parkeergarages onder maaiveld en 1 ^e verdieping is niet optimaal
Leefbaarheid, dorps karakter	Kleinschalig en daarmee dorps
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden, versterking van het winkelgebied
Mogelijkheid voor fasering	Niet faseerbaar
Afhankelijkheid van derden	Afhankelijk van derden en bewoners huurwoningen moeten (tijdelijk) elders gehuisvest worden
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Ca. 2x duurder dan voorkeursvariant

11 Variant 8 (Synchron)

De tweede variant van Synchron gaat uit van sloop van de bestaande Coop en de woningen erboven. Een grotere Coop komt op de huidige locatie met daarnaast de Aldi. Op de winkels komt een parkeergarage die verbonden is met de parkeergarage van het Amstelplein. Vanaf de Prinses Irenebrug rijden auto's over een verlengde Irenebrug de parkeergarage in. Bovenop de nieuwe parkeergarage komen woningen. Er staat een nieuw woongebouw op de kop van de Prinses Irenebrug. Aan de Thamerlaan en op de Prins Irenelaan komen eengezinswoningen en appartementen. In het middengebied ligt een parkeerterrein voor de woningen, te bereiken vanaf de Prinses Irenelaan.

BEGANE GROND



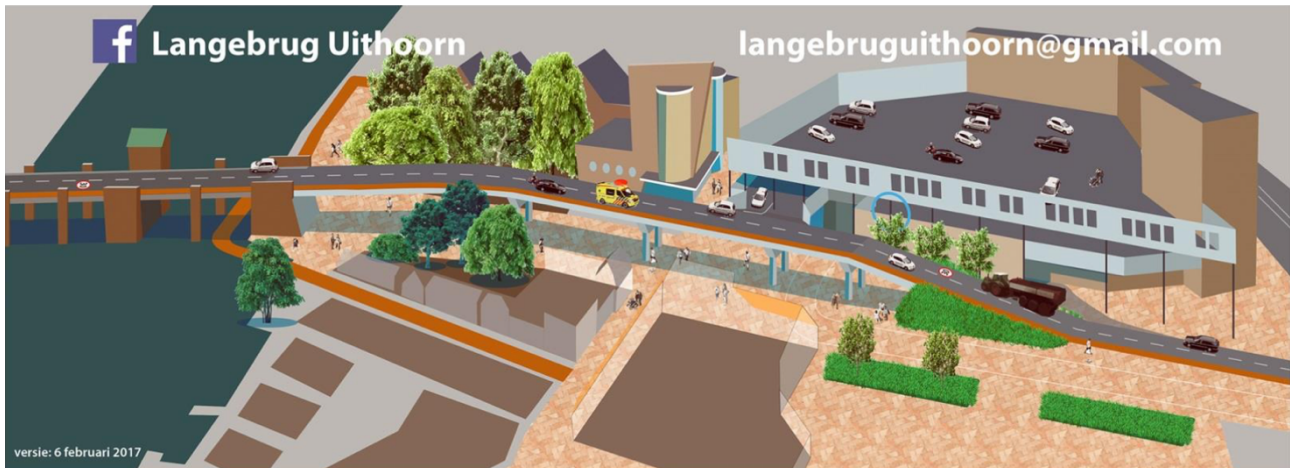
Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt geweerd
Leefbaarheid, dorps karakter	Minder dorps dan de andere varianten. De verlengde brug verslechtert de leefbaarheid voor bewoners van de appartementen op bij winkelcentrum Amstelplein
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden, versterking van het winkelgebied
Mogelijkheid voor fasering	Niet faseerbaar
Afhankelijkheid van derden	Afhankelijk van derden
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Ca. 3x duurder dan voorkeursvariant

12 Variant 9 (Langebrug)

Het initiatief van een aantal bewoners gaat uit van verlenging van de Prins Irenebrug, verkeer komt weer op maaiveld nabij de kruising Thamerlaan/Laan van Meerwijk. Via de verlengde brug kan doorgaand verkeer zijn weg vervolgen richting Aalsmeer of bedrijventerrein. Dat geldt ook voor vracht- en landbouwverkeer. Onder de brug door worden de twee dorps helften met elkaar verbonden door een voetgangersgebied. Een eerste geluidsonderzoek laat zien dat geluidschermen op de brug noodzakelijk zijn om onder de wettelijke norm te blijven. Dit ter bescherming van omwonenden.

In deze variant is alleen de verkeerssituatie opgenomen. De variant is ruimtelijk te combineren met de voorkeursvariant.



Beoordeling

Beoordelingspunten	Resultaat
Weren doorgaand verkeer	Doorgaand verkeer wordt gefaciliteerd en zal toenemen
Leefbaarheid, dorps karakter	De leefbaarheid in het centrum verslechtert door toename van onder meer geluid en verkeer. De verhoogde weg past niet bij een dorps karakter. De kwaliteit van de verblijfsruimte onder de verhoogde weg roept twijfels op
Behoud en uitbreiding voorzieningen in dorpscentrum	Bestaande voorzieningen blijven behouden, versterking van het winkelgebied bij een combinatie met de voorkeursvariant
Mogelijkheid voor fasering	Goed te faseren
Afhankelijkheid van derden	Niet afhankelijk van derden
Kosten voor de gemeente, vergeleken met voorkeursvariant	Ca. 5x duurder dan voorkeursvariant