

Dorpsstraat Uithoorn

Gebiedsvisie

maart 2024

CONCEPT

Dorpsstraat Uithoorn

Gebiedsvisie

maart 2024

CONCEPT



Vooraf

De Dorpsstraat in Uithoorn is onderdeel van het historische lint en ligt tussen het Marktpllein aan het water en winkelcentrum Amstelplein. De Dorpsstraat is daarmee in potentie dé centrumstraat die deze twee brandpunten van het dorpscentrum met elkaar verbindt. Het is echter zichtbaar dat de gewenste ontwikkeling van de Dorpsstraat moeilijk op gang komt, vooral wat betreft vastgoed en voorzieningen. Momenteel is er bij gemeente, eigenaren, ondernemers en inwoners behoefte aan inspiratie over wat er wel mogelijk is in de Dorpsstraat; een wenkend perspectief, evenals concrete kaders die aangeven welke ontwikkelingen bijdragen aan dat perspectief en welke niet. Ofwel, er is behoefte aan een gebiedsvisie. Voor u ligt dan ook het concept van de Gebiedsvisie Dorpsstraat. Waarom een gebiedsvisie gewenst is, wordt in hoofdstuk 1 verder omschreven.

Achtereenvolgens vindt u in dit stuk de opgave en de beleidsmatige context. Dit wordt gevolgd door een ruimtelijke en economische analyse van de Dorpsstraat, die de bestaande situatie schetst. Na de analyse vindt u de visie op hoofdlijnen; het wenkende perspectief. Hierin wordt de ambitie voor de Dorpsstraat toegelicht, waarna deze verder wordt uitgewerkt in de ontwikkelkaders voor vastgoed, en daarna voor de openbare ruimte. In deze hoofdstukken (6, 7 en 8) wordt de ruimte, ofwel de kaders, voor ontwikkeling van de Dorpsstraat concreet uitgewerkt.

De rapportage sluit af met een schets van het vervolg. Samenwerking is hierin het sleutelwoord. De Dorpsstraat heeft veel eigenaren, waardoor het projectgebied wordt opgeknipt in een groot aantal kavels. Ontwikkeling van de afzonderlijke kavels is daarbij meestal niet de optimale oplossing.

Het projectgebied
De Dorpsstraat aangevuld met
Marktpllein 1 en 3. Een gedeelte van
het doorgaande dorpslint van Uithoorn
dat aan twee zijden van de straat is
← bebouwd.



Uithoorn aan de Amstel met daartussen de Dorpsstraat (ca. 1930)
bron: Noord Hollands archief

Inhoud

01. Opgave

Waarom een gebiedsvisie?	8
--------------------------	---

02. Vigerend beleid rond de Dorpsstraat

Omgevingsvisie en detailhandelsvisie	10
--------------------------------------	----

03. Ruimtelijke analyse van de Dorpsstraat

3.1 Dorps lint parallel aan de Amstel	14
---------------------------------------	----

3.2 Scenografie van de Dorpsstraat	16
------------------------------------	----

3.3 Verkeer in de Dorpsstraat	20
-------------------------------	----

04. Economische analyse van de Dorpsstraat

Aanbod in de Dorpsstraat	22
--------------------------	----

05. Gebiedsvisie

Het wenkend perspectief	26
-------------------------	----

06. Motieven voor ontwikkeling

6.1 Functies langs de Dorpsstraat	28
-----------------------------------	----

6.2 Mogelijkheden in de binnengebieden	30
--	----

6.3 Vernieuwing met behoud van karakter	32
---	----

6.4 Pandsgewijze ontwikkeling	34
-------------------------------	----

6.5 Beeld van de Dorpsstraat	36
------------------------------	----

07. Het Prinsenhofje; grootschalig bouwblok

7.1 Positie van het Prinsenhofje in het dorpshart	38
---	----

7.2 Structurele oplossing of vernieuwen van het beeld	40
---	----

08. Openbare ruimte

Pleininrichting en verkeer	42
----------------------------	----

09. Samenvattend

Ankerpunten van de gebiedsvisie	46
---------------------------------	----

10 Hoe verder?

De gezamenlijke aanpak	50
------------------------	----

01. Opgave

Waarom een gebiedsvisie?

De Dorpsstraat is een belangrijke straat; het is onderdeel van het historische lint van Uithoorn en ligt midden in het publieke concentratiegebied voor voorzieningen van het Dorpscentrum. Ondanks de aanwezige kwaliteiten en het belang van de Dorpsstraat is er nog veel te wensen over wat betreft de huidige uitstraling en het functioneren als 'levendige centrumstraat'. Het investeringsniveau in het vastgoed is bijvoorbeeld laag, en een negatieve spiraal van leegstand en verrommeling ligt op de loer. De trends in de winkelsector hebben daar een aandeel in, maar zijn niet de enige oorzaak van het matige vestigingsklimaat in de Dorpsstraat. De komende jaren zullen bepalend zijn voor het toekomstige beeld van deze straat, en daarmee voor de beleving in het Dorpscentrum.

Ambitie omgevingsvisie: vernieuwen!

Voor de Dorpsstraat wordt in de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 een duidelijke beleidsambitie omschreven om het historische lint te vernieuwen, met respect voor het lokale karakter en behoud van de levendigheid. Daarbij is het wenselijk om woonprogramma in te voegen en winkels en horeca uit omliggende straten te verplaatsen naar het Marktplaatsplein en de Dorpsstraat. Dat zijn veel eisen aan een klein gebied. De gewenste ontwikkeling is complex en komt mede daardoor niet vanzelf op gang. Het helemaal opengooien van de beleidskaders om ontwikkelingen haalbaar te maken, is niet wenselijk; de eigenheid en levendigheid van het dorpslint worden daarmee hoogstwaarschijnlijk geschaad. Om de juiste balans te vinden, de ontwikkelmogelijkheden te verduidelijken en de benodigde gezamenlijke aanpak af te trappen is er dan ook behoefte aan een gebiedsvisie voor dit gebied. Deze gebiedsvisie is daarmee een bouwsteen voor het omgevingsprogramma Dorp aan de Amstel. De strategische keuzes uit deze gebiedsvisie worden in een herziening van de omgevingsvisie van Uithoorn meegenomen.

Doel gebiedsvisie: inspiratie én kaders

Deze gebiedsvisie zal uitspraken doen over de programmatische en ruimtelijke toekomst van de Dorpsstraat op hoofdlijnen. De visie heeft als doel de levendigheid én de kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te verhogen. De visie dient als inspiratie én toetsingskader voor toekomstige initiatieven en voor het ontwerp van de openbare ruimte. Een belangrijke vraag daarbij is in hoeverre de huidige beleidskaders daarvoor moeten worden herzien.

Proces

Het opstellen van de Gebiedsvisie Dorpsstraat is een project dat deel uitmaakt van het Programma ontwikkeling dorpshart Uithoorn. Rond de zomer van 2023 is met dit project begonnen waarbij in eerste instantie is afgetast in hoeverre een aanvraag voor de Impulsaanpak Winkelgebieden van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een mogelijkheid zou zijn. Daarvoor zijn gericht gesprekken gevoerd met verschillende eigenaren en ondernemers in de straat. Die aanvraag is niet reëel gebleken in het tijdspad, maar de gesprekken hebben bijgedragen aan het traject om tot een realistische en uitvoerbare gebiedsvisie te komen. Verder zijn er meerdere discussieavonden geweest met eigenaren (van commerciële panden) en ondernemers in de straat, en is er één avond geweest om overige belanghebbenden in de omgeving te informeren en reacties te horen op de eerste visie. Ook volgt er eind maart '24 nog een informatieavond, waarop de omgeving kennis kan nemen van de concept-gebiedsvisie en er aandacht is voor het vervolgtraject.

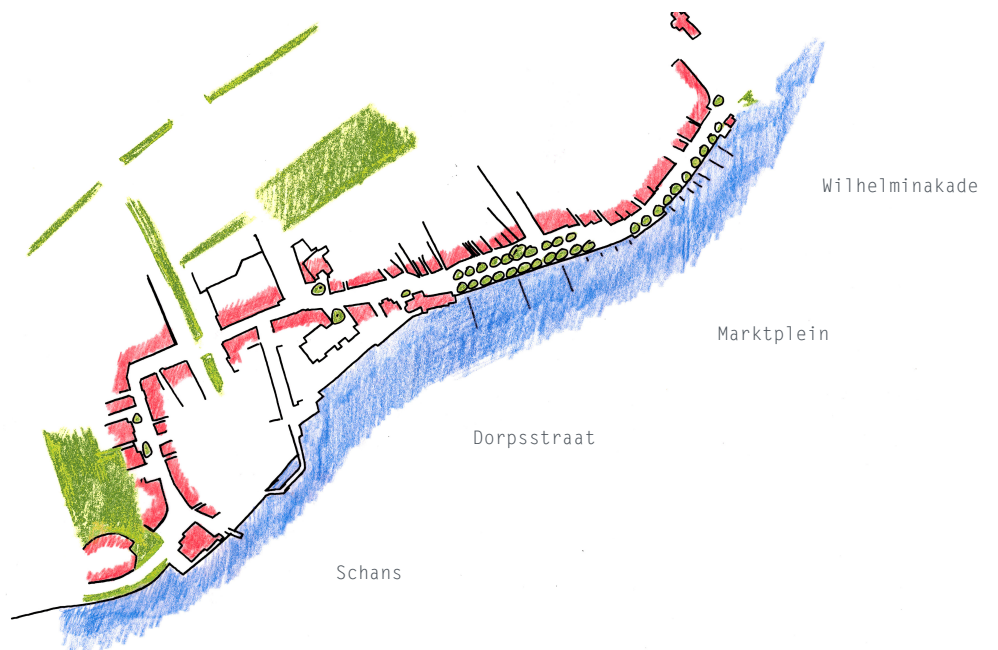
Duiding moment

Het investeringsniveau in de Dorpsstraat is laag. De laatste tijd is de urgentie om iets met het eigendom of de onderneming in de Dorpsstraat te gaan doen bij verschillende eigenaren en ondernemers, vanwege allerlei redenen (zie hoofdstuk 4), groter geworden. Gedurende het proces werd dan ook duidelijk dat veel eigenaren en ondernemers behoefte hebben aan een duidelijke visie op en kaders voor ontwikkelingen in de Dorpsstraat.

Elke nieuwe visie begint in een bestaande situatie. Dat betekent dat er al vigerend beleid en bestemmingsplannen zijn en dat er in het gebied al plannen waren of werden gemaakt die in principe aan de vigerende kaders getoetst zouden worden. Zo werd bijvoorbeeld het nieuwe parkeerbeleid halverwege het traject vastgesteld. Het projectteam heeft gepoogd planvorming in het gebied af te remmen tot er een duidelijke visie is (door o.a. individuele gesprekken en een voorbereidingsbesluit). Dit was van belang omdat in een klein gebied als de Dorpsstraat één ontwikkeling al snel grote invloed heeft op het totaalbeeld. Deze aanpak creëert ook de verantwoordelijkheid om als gemeente op relatief korte termijn met duidelijkheid te komen. De vaststelling van deze visie is dus ook een schakelmoment om grip te houden op de ontwikkelingen in de Dorpsstraat en het onderling vertrouwen met de lokale betrokkenen te versterken.



Projectgebied gebiedsvisie Dorpsstraat in het centrum van Uithoorn



Historische dorpslint van Uithoorn met achtereenvolgens de Wilhelminakade, het Marktpluin, de Dorpsstraat en de Schans

02. Vigerend beleid rond de Dorpsstraat

Omgevingsvisie en detailhandelsvisie

Recent is de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 opgesteld en vastgesteld (2022). Hierin stelt de gemeente de ambitie een duurzame, gezonde, verbonden en veilige leefgemeenschap te ontwikkelen. In de gemeente is er veel aandacht voor de balans tussen water, stedelijk gebied en groen.

Vijf centrale Pijlers

Om bovenstaande en andere ambities te bereiken zet de gemeente in op vijf centrale pijlers, die in samenhang moeten worden gezien en elkaar zo mogelijk versterken:

- Sociaal en cultureel verbinden
- Veerkrachtig ondernemen
- Toekomstbestendig wonen en verplaatsen
- Groen-blauw en duurzaam omarmen
- Gezond en veilig leven

Ook andere actuele beleidsstukken doen relevante uitspraken voor de ambities en opgaven in de Dorpsstraat, zoals de Detailhandelsvisie 2021, de Horecavisie 2022, de Visie recreatie en toerisme 2022, de Mobiliteitsvisie 2022, de Parkeervisie 2023 en de nieuwe Woonzorgvisie. Voor deze gebiedsvisie relevante thema's en keuzes uit de omgevingsvisie en aanpalende beleidsstukken zijn:

Voorzieningen in de kern Uithoorn

Gemeente Uithoorn zet in op een vitale economie, die bijdraagt aan het lokale voorzieningenniveau en de werkgelegenheid. Het historische dorpscentrum aan de Amstel is hét concentratiegebied voor horeca, detailhandel en recreatie. Op basis van de keuzes in de Detailhandelsvisie Uithoorn 2021 is ook in Zijdelwaard een sterk winkelaanbod, gericht op de frequente benodigdheden gewenst. Het Legmeerplein, Dorpscentrum De Kwakel, en (in de toekomst) Sportlaan zijn ondersteunende boodschappenlocaties (supermarkten). Buiten die structuur zijn geen nieuwe winkelontwikkelingen mogelijk¹ en wordt bij voorkeur verplaatsing naar de gewenste structuur, en afbouw van winkelruimte gerealiseerd. In het dorpscentrum is ook speciale aandacht voor het versterken van het horecaprofiel, maar er is volgens de horecavisie geen concrete behoefte aan een kwantitatieve uitbreiding. Het horecabeleid zet in op consolidatie op de plekken waar horeca de grootste meerwaarde heeft, met de kade als focuspunt.

Bereikbaarheid

Volgens de omgevingsvisie moeten de gebieden in de gemeente waar verdichting op treedt, zoals het dorpscentrum, in hun bereikbaarheidsprofiel blijven passen bij het dorpse karakter. Gemeente Uithoorn zet daarom in op goede verbindingen met het centrum, waarbij het bezoek prettiger moet worden voor fietsers en voetgangers. De gemeente wil met de inrichting rond de voorzieningencentra ontmoeten en bewegen stimuleren. Daar speelt langzaam verkeer dus een rol in, maar bijvoorbeeld ook het creëren van ontmoetingsplekken dicht bij de voorzieningen.

Parkeren in het dorpscentrum is een uitdaging; door de verdichting ontstaat spanning tussen bewoners, ondernemers en bezoekers. De beleidskeuze van de gemeente Uithoorn is om bezoekersparkeren meer te scheiden van bewonersparkeren en de capaciteit voor bezoekers voor de bestaande functies hoofdzakelijk aan de uiteinden van het centrum te realiseren.

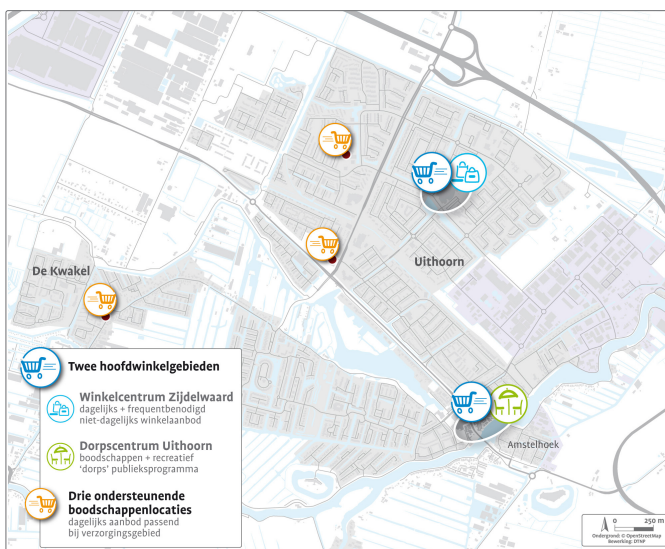
Woningbouw

De behoefte aan woningen is groot, en de ruimte om ze te bouwen binnen de gemeente beperkt. Binnen de gemeente moeten er volgens de nieuwe Woonzorgvisie (concept) in de periode 2023-2035 ongeveer 1.100 woningen worden toegevoegd. Dat zal dus voornamelijk via inbreiding moeten gebeuren. Daarbij is er behoefte aan een verbreding van het woonprogramma (nu veel eengezinswoningen met tuin). De stedelijke gebieden, zoals het levendige dorpscentrum, moeten volgens de omgevingsvisie blijven passen bij het karakter van de gemeente, met een kenmerkende dorpse afwisseling: "geen Zuidas bebouwing maar wel hoogteaccenten passend bij het karakter van de omgeving en een iets meer verdicht woonmilieu op passende plekken". Passende plekken zijn bijvoorbeeld voorzieningencentra en OV-knooppunten. Recent is er al een snelle verdichting in en rond het dorpscentrum (van circa 1.000 inwoners in 2018 naar circa 1.400 in 2023) zichtbaar. De nieuwe Woonzorgvisie (concept) gaat ook in op de verdeling tussen woningmarktsegmenten, groottes en doelgroepen. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven (nieuwbouw/herontwikkeling) met vier of meer zelfstandige woningen geldt het uitgangspunt van 30% sociale huur en 36% middensegment.

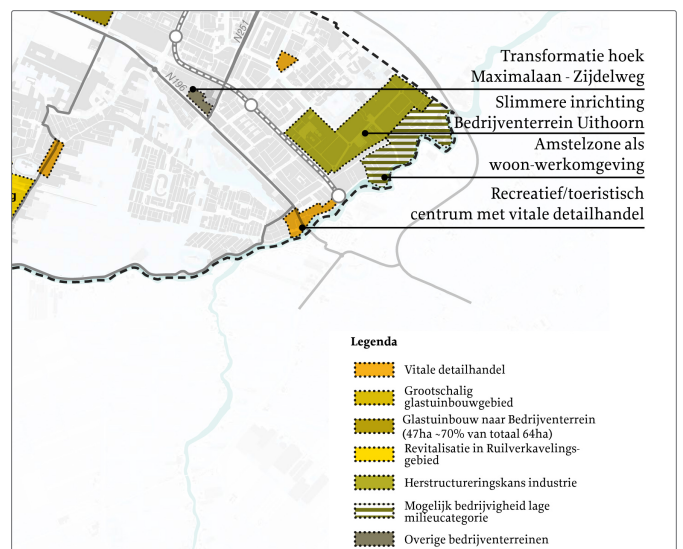
1. excl. bouwmarkten en tuincentra



Omgevingsvisie Uithoorn met het gebied 'Dorp aan de Amstel' (uitsnede kern Uithoorn)



Winkelcentra in Uithoorn, bron Detailhandelsvisie Uithoorn 2021



Beeld uit omgevingsvisie

Omgevingsvisie en detailhandelsvisie

Gewenste ontwikkeling Dorpshart en Dorpsstraat

Sinds het Masterplan Dorpscentrum 2010-2030 is er veel over de ontwikkeling van het dorpscentrum gedacht en in gang gezet. Het heringerichte Marktplein met de nieuwe bibliotheek en de passantenhaven is bijvoorbeeld het gevolg van dat Masterplan. De ambities voor grote ingrepen rond de Koningin Maximalaan, om de voorzieningen-as, ofwel 'Centrumlijn', tussen Amstelplein/Schans en de Dorpsstraat te versterken en nieuwe pleinruimtes te creëren zijn sindsdien afgeschaald. In het Masterplan stond over de Dorpsstraat dat in alle scenario's detailhandel een dragende functie is. Ook zijn er in het Masterplan voor elk deelgebied beeldkwaliteitskaders voor herontwikkeling opgesteld.

Door de hele omgevingsvisie heen is het dorpscentrum het focuspunt van het publieke leven in Uithoorn. Dit is dan ook dé plek waar goede ruimtelijke ingrepen bij kunnen dragen aan de sociale samenhang. Concreet zijn de ambities voor het dorpscentrum in de omgevingsvisie:

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

Belangrijk uitgangspunt voor het toekomstige dorpscentrum was en blijft het versterken van het 'dorpslint' dan wel de voorzieningen-as tussen Amstelplein en Marktplein: de zogenoemde 'Centrumlijn'. Vernieuwing van dit lint is volgens de omgevingsvisie van groot belang, zeker aan de Dorpsstraat.

"Vernieuwing van het Dorpslint is van groot belang. Hiermee kan ook bijgedragen worden aan de grote woningvraag."

Daarbij is het behouden van een levendige uitstraling van groot belang, en daarom wordt ingezet op het behouden van een levendige plint (voorgevel gebouw begane grond), door voorzieningen te concentreren (zie gearceerde concentratiezone kaart p.9).

"De begane grond van winkels kunnen binnen deze concentratiezone niet omgezet worden naar woningen"

Bij leegstand wordt altijd gezocht naar nieuwe publieke functies die bijdragen aan de vitaliteit en levendigheid en

wordt daarom ook gestimuleerd dat winkels en horeca buiten het concentratiegebied hiernaartoe verplaatsen. Buiten de concentratiezone is omzetting van winkels naar wonen wel bespreekbaar.

Recreatie

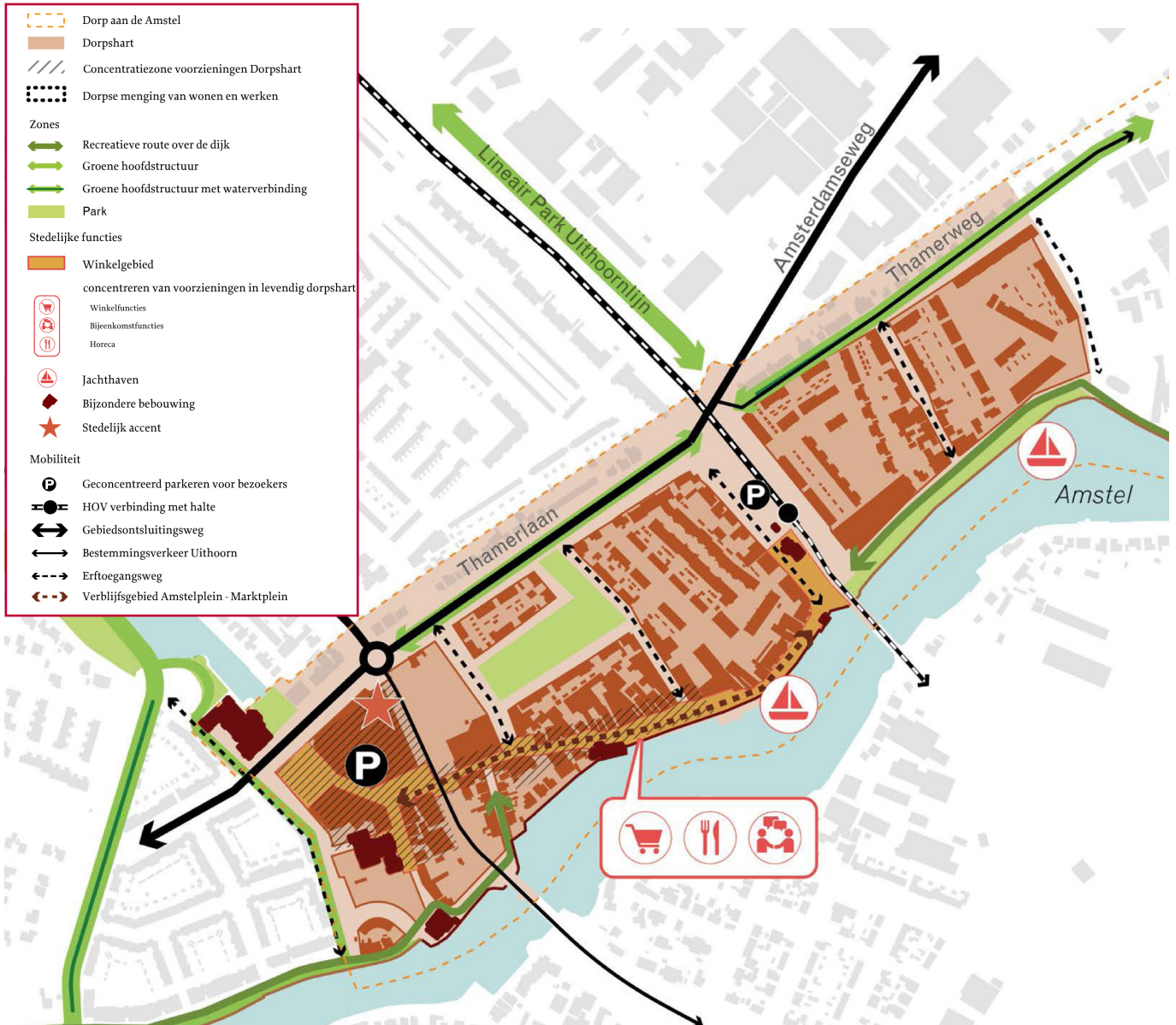
De Visie recreatie en toerisme Uithoorn 2021 benoemt de Dorpsstraat als onderdeel van de toeristisch-recreatieve verbinding 'Langs de Amstel' en 'In het Dorp'. De huidige uitstraling sluit nog niet aan bij dat uitnodigende recreatieve profiel. Een van de uitvoeringsprojecten in deze visie is dan ook het upgraden van de uitstraling van de panden en de openbare ruimte in de Dorpsstraat en de verbreding van de functiemix.

Actiepunten Dorpsstraat

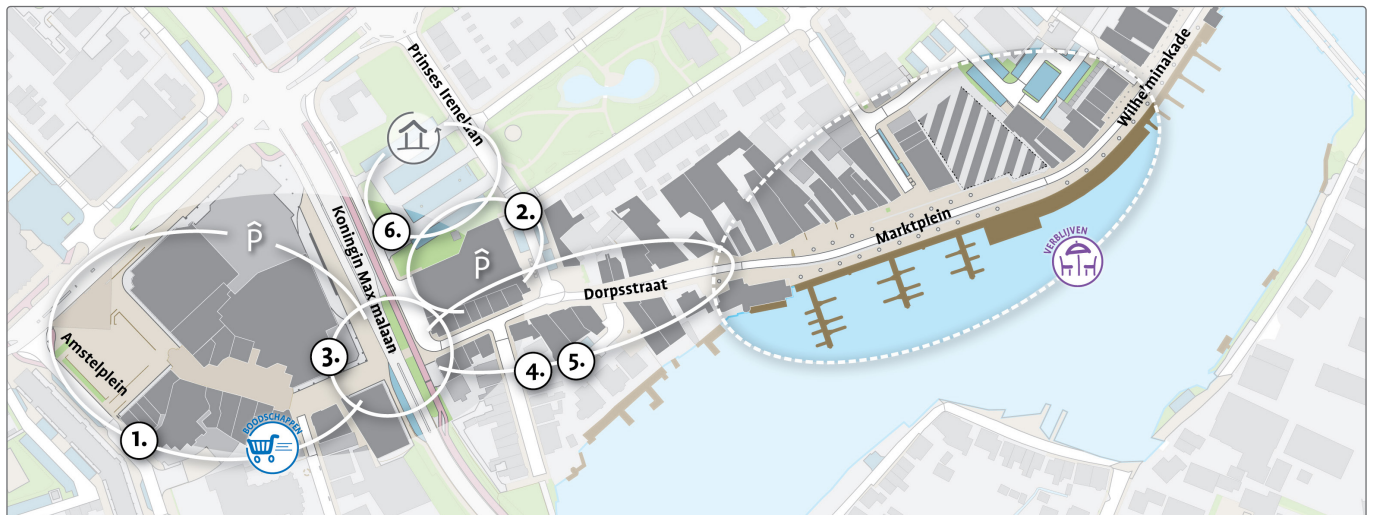
In de detailhandelsvisie 2021 zijn verschillende actiepunten benoemd voor de Dorpsstraat, die bij moeten dragen aan de rol van die straat als levendige verbinding tussen Amstelplein en de kade, zie de punten hier onder. De gemeente heeft niet stilgezeten. De oversteekbaarheid van de Maximalaan is sterk verbeterd, en in 2023 zijn intensieve pogingen gedaan om tot een uitbreidingsplan voor het supermarktvastgoed te komen, helaas (nog) zonder resultaat. Voor de locatie warenmarkt is voorlopig gekozen voor het Amstelplein. Indien op termijn de locatie in de Dorpsstraat genoeg ruimte biedt, kan er in de toekomst een verplaatsing worden overwogen.

Detailhandelsvisie 2021: "vanuit een detailhandelsoogpunt zijn er zes acties die het toekomstig functioneren van het winkelprogramma in het dorpscentrum versterken (punten zie afbeelding volgende pagina):

1. Update Amstelplein ter bestendiging positie;
2. Vergroten toekomstbestendigheid trekker (beperkte uitbreiding supermarkt naar hedendaagse omvang, ca. 1.200-1.400 m² winkelvloeroppervlak);
3. Oversteekbaarheid Máximalaan verbeteren (laagdrempelige overgang tussen Amstel-plein en Amstelkade);
4. Kwaliteit openbare ruimte en gevelbeeld integraal verbeteren; meer samenhang tussen deelgebieden (zowel in inrichting als uitstraling bebouwing/reclame-uitingen, etc.);
5. Uitwerken gewenste functiemix Dorpsstraat, passend bij positie in het dorpslint (geleidelijke/aantrekkelijke overgang winkelcentrum-horecacluster). Uitgangspunt: centrumstraat met nadruk op publieksgerichte functies;
6. Toekomst warenmarkt onderzoeken (scenario's voor inpassing/verplaatsing)."



Visiekaart 'Dorp aan de Amstel' uit Omgevingsvisie Uithoorn



Kaart Dorpshart uit Detailhandelsvisie Uithoorn 2021 (toelichting zie vorige pagina)

03. Ruimtelijke analyse van de Dorpsstraat

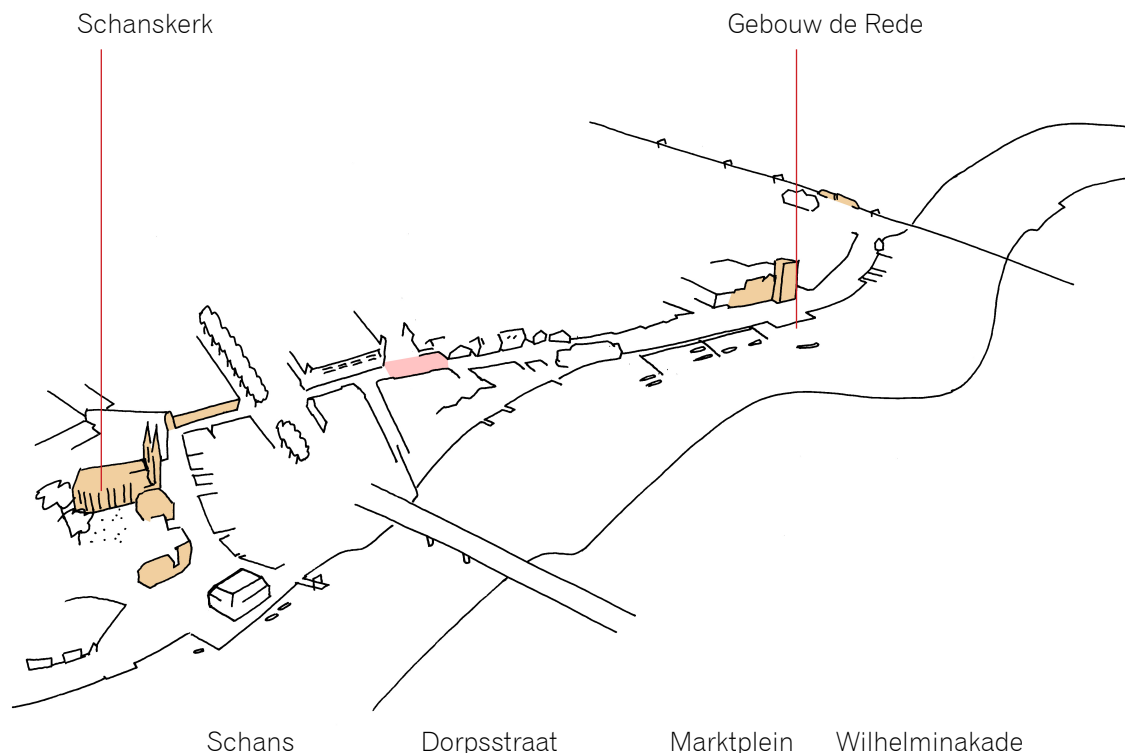
3.1 Dorps lint parallel aan de Amstel

Wilhelminakade en Marktplain

Het lint van Uithoorn, de centrumlijn, bestaat uit meerdere delen: de Wilhelminakade, de Markt, de Dorpsstraat en de Schans.

De Wilhelminakade ligt direct langs de Amstel, beginnend bij de Thamerkerk. Na het passeren van de busbaan kom je in het centrum van Uithoorn, op een verhoogd aangelegde Wilhelminakade, met daarlangs de passantenhaven. Drie- tot vierlaagse bebouwing staat langs het wegprofiel. De bebouwing is gevuld met winkels en enkele horecazaken op de begane grond, en appartementen op de etages. Regelmatige geplaatste portieken ontsluiten de bovenverdiepingen. Bij de nieuwe bibliotheek verbreedt de kade zich naar ongeveer 20 meter. Hier begint het Marktplain, met overwegend horeca met ruime terrassen langs de kade. De Wilhelminakade en het Marktplain liggen beide direct langs de Amstel, met een prachtig landschappelijk uitzicht over deze rivier. Vooral in de zomer is dit een drukke plek, waar recreatieve fietsers stoppen om even op de kade of bij de horeca te zitten.

Gebouw De Rede is in 2022 opgeleverd. Dit nieuwste gebouw aan het lint markeert met zijn trapsgewijs terugspringende gevelwand en hoogte van vijf tot zes lagen het begin van het Marktplain. De Rede bestaat uit verschillende delen, waarvan de begane grond langs het Marktplain is opgevuld met de bibliotheek en het havenkantoor.



Dorpsstraat

Bij het voormalige raadhuis, nu een horecazaak, krijgt het dorpslint bebouwing aan beide zijden, op deze plek start de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is daarmee dé centrumstraat van Uithoorn. Het is een straat met op de begane grond overwegend winkels en daarboven appartementen. Het straatprofiel wisselt van breedte, met ter hoogte van de Prinses Irenelaan een kleine, informele pleinruimte van ongeveer 20 meter breed. Bebouwing is op veel plekken losstaand, met daartussen kleine stegen, of opritten naar het achterliggende binnengebied. Het bouwblok met de supermarkt is duidelijk anders van karakter dan de pandsgewijze bebouwing. Dit is een breder bouwblok van drie lagen, dat over een lengte van ongeveer 50 meter een grotere korrel langs de Dorpsstraat legt.

De Koningin Maximalaan vormt een brede overgang richting de Schans en is daarmee een breuklijn in het lint. Met de heraanleg van de Koningin Maximalaan is de oversteekbaarheid verbeterd. Met zijn breedte van 28 meter blijft het een onderbreking in het dorpse lint van Uithoorn.

De Schans

Vanaf de overkant van de Koningin Maximalaan start de Schans. Enkele winkels aan het begin van de Schans sluiten aan op winkelcentrum Amstelplein. Daarna loopt het lint door en wordt het meer historisch van karakter, met voornamelijk woningen. Oudere lintbebouwing, zoals de Schanskerk, de voormalige pastorie en het Rechthuis, afgewisseld met enkele groene plekken, bepalen hier het dorpse karakter tot aan de voormalige brug over de Amstel.

Wilhelminakade, Marktplein, Dorpsstraat en Schans vormen een dorps lint met een aaneenschakeling van sferen, met zowel het drukker milieu van de kade, een dorpse straat met winkels en horeca en de rust van een woonstraat. Een straat die met een haven, Kade, brug en tuinen op een gevarieerde manier aansluit op de Amstel.



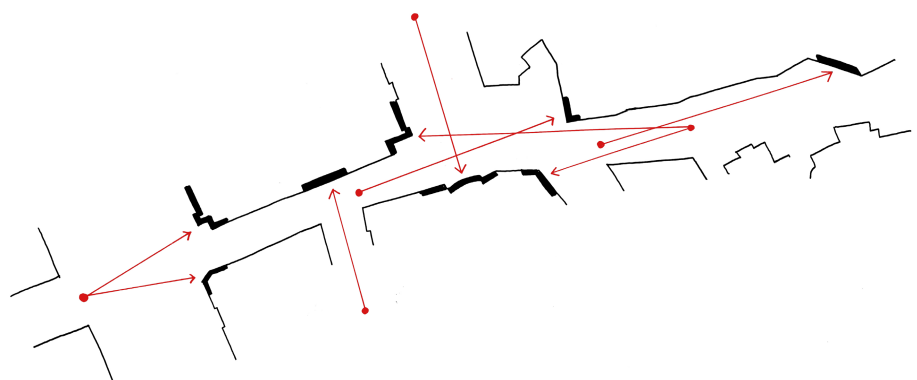
3.2 Scenografie van de Dorpsstraat

Afwisseling

De Dorpsstraat is een relatief korte straat, van ca. 175 meter, met bebouwing aan twee zijden en geen direct zicht op de Amstel. De straat heeft een afwisselend straatprofiel dat zich vernauwt en verbreedt, en een informele 'pleinruimte' ter hoogte van de Blomstraat heeft. Door deze wisselende breedte, tussen de 8 en 20 meter, heb je korte zichtlijnen met kopse gevels, die de ruimte begrenzen zonder benauwend aan te voelen. De panden langs het profiel variëren in hoogte van één tot drie lagen, vaak met een kap. Aaneengesloten en vrijstaande panden wisselen elkaar af waardoor je op enkele plekken doorzicht hebt naar het binnengebied. Het voormalige raadhuis en het daarnaast gelegen rijksmonument 'huis Sjalom', dat in gebruik is als woonhuis, zijn beeldbepalend en brengen veel kwaliteit in de Dorpsstraat. Deze panden passen bij de sfeer en het karakter van een dorps lint. Enkele oudere panden, met een meer landelijke, kleinschalige uitstraling, sluiten goed aan bij deze twee beeldbepalende gebouwen.

Op verschillende plaatsen langs de straat is het gevelbeeld/bebouwing door de jaren heen vernieuwd. Dit draagt bij aan de afwisseling in de Dorpsstraat, maar het sluit niet overal aan bij het dorps karakter. Het bouwblok met de supermarkt springt hierbij het meest in het oog. Met zijn grotere schaal en sculpturale hoeken voegt dit gebouw zich moeizaam in het straatbeeld met individuele panden in een wisselende rooilijn. Naast de uitstraling van de bebouwing is op meerdere plekken langs de Dorpsstraat achterstallig onderhoud zichtbaar. Dit geeft de straat een zekere sleetsheid.

Ondanks enkele panden die het beeld verstoren en het achterstallige onderhoud geven bovenstaande basiskenmerken de Dorpsstraat een prettige variatie in breedte, hoogte, zichtlijnen en programma. Tijdens een wandeling door de korte straat zorgt dit voor een opeenvolging aan beelden die aanvoelt als een 'scenografie van de Dorpsstraat'.



Korte zichtlijnen op hoekpunten en kopse gevels



verspringende gevellijn langs de Dorpsstraat



Projectgebied bestaande situatie Dorpsstraat en Marktplaats 1-3 (incl. huisnummers)

3.2 Scenografie van de Dorpsstraat

Van oversteek via dorpsplein naar Marktplain

De oversteek van de Koningin Maximalaan is onlangs aangepast naar een brede overgang, die de Schans verbindt met de Dorpsstraat. De rooilijn van het hoekpand aan de zuidzijde (de bloemist) ligt iets naar voren de Maximalaan op, waardoor het gebouw vanaf de rotonde gezien goed zichtbaar is. Het is in hoogte en uitstraling niet opvallend, maar markeert met zijn vooruitgeschoven positie de entree van de Dorpsstraat langs de Koningin Maximalaan.

Via de winkels in het Prinsenhofje aan de linkerkant kom je bij een verbreding van de straat. Dit kleine, informele plein, met een prachtige rode beuk, is functioneel (ingang supermarkt) en ruimtelijk (ruimte voor verblijf) de meest belangrijke plek langs de Dorpsstraat. Het pleintje is de plek met het meeste groen in de verder vrij stenige Dorpsstraat, en het enige publieke bankje. Helaas ontbreekt een continue bebouwingsrand langs het plein ('pleinwanden'); de lage bebouwing van Jouw Marktkraam en de grote opening richting de Prinses Irenelaan, maken dat het geen pleinruimte, maar een informele plek langs de straat is.

Hiervandaan kan de bezoeker de terrassen en bomen aan de kade al zien staan. Dit deel van de straat heeft veel karakter in de bebouwing, zoals het pand van het voormalige raadhuis.

Verloedering en leegstand

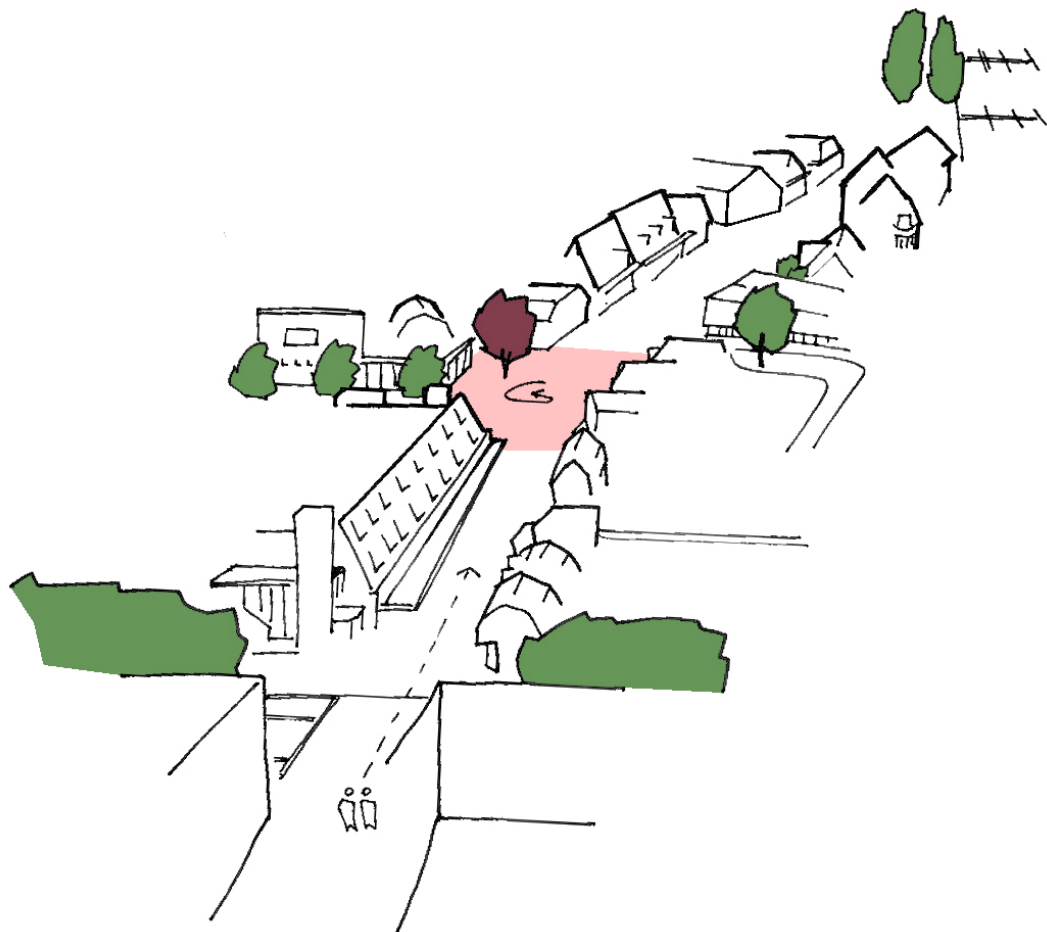
Naast kwalitatieve panden is op verschillende plekken langs de Dorpsstraat sprake van achterstallig onderhoud. Op het gedeelte tussen de Koningin Máximalaan en de Prinses Irenelaan is dit het beste zichtbaar. Winkels zoals de bloemist en de slagerij zijn de positieve uitzondering in de uitstraling van dit stuk van de Dorpsstraat, dat vooral aan de zuidzijde duidelijk in verval is. Ook in de rest van de straat zijn individuele panden die het beeld in de straat naar beneden trekken, zoals de leegstaande voormalige schoenenwinkel (#43-45) en de voormalige meubelstofeerderij.

Het bouwblok met de supermarkt heeft op de hoekpunten aan de Dorpsstraat zijde twee entrees van de woningen. Hier zijn voor de sociale veiligheid hekwerken toegevoegd die de uitstraling uitgesproken defensief maken. De luifel langs de winkels aan de Dorpsstraat hangt laag en is volgebouwd met luchtbehandelingsinstallaties. Ook langs de Prinses Irenelaan is het beeld erg rommelig. Dit bouwblok is duidelijk toe aan vernieuwing van entrees, gevels en aansluiting op de openbare ruimte. Een uitbreiding aan de noordzijde van het pand kan hieraan bijdragen.





Plaatselijke leegstand (Dorpsstraat 43-45)



Oversteek bij de Koningin Maximalaan, via het dorpsplein naar het Marktpllein

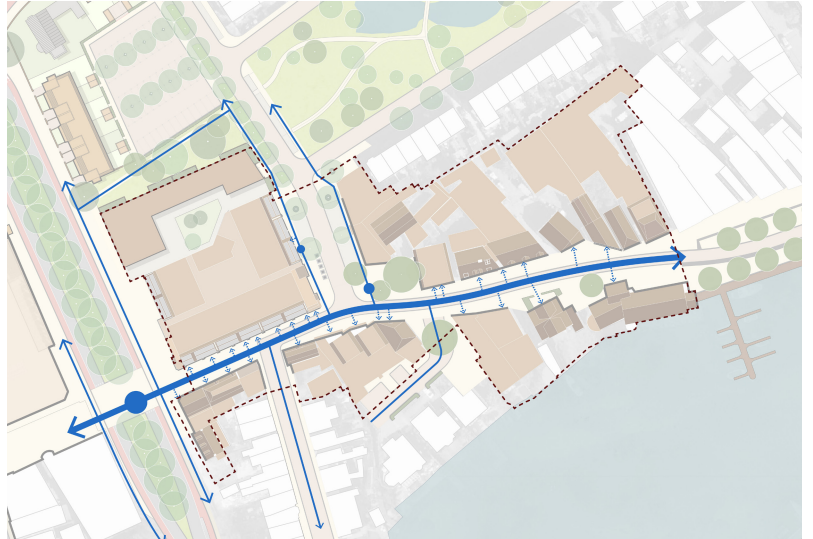
3.3 Verkeer in de Dorpsstraat

De Dorpsstraat heeft een doorgaande rijloper, die de Prinses Irenelaan, de Blomstraat en de Amstelstraat met elkaar verbindt. De verbindingen zijn noodzakelijk voor bewonersverkeer en dagelijkse leveringen. Dit is enkel bestemmingsverkeer voor deze straten, waardoor het grootste deel van de rijloper op eenzelfde niveau ligt als het trottoir. De ruimte van het straatprofiel wordt door zowel auto's, fietsers als voetgangers gebruikt. Bij het plein, richting de Prinses Irenelaan, is er een hoogteverschil tussen de rijbaan en de voetgangerszone gemaakt. Hier verandert het gemengd gebruik in een formele straat die de entree van de supermarkt van de Dorpsstraat scheidt.

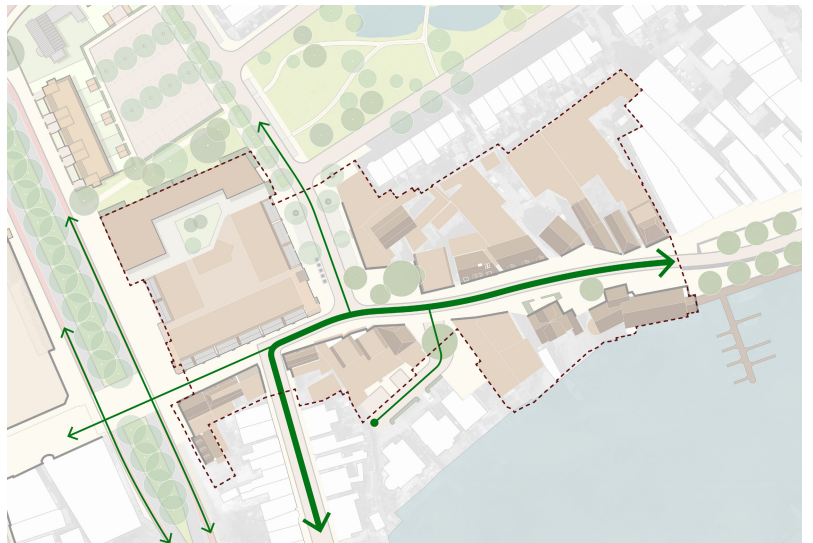
Langs de Amstel is de Dorpsstraat deel van de doorgaande fietsroute. De fietsroute volgt de Dorpsstraat, vanaf het Marktpluin en gaat via de Amstelstraat onder de brug van de Koning Máximalaan door naar het Rechthuis en verder zuidwaarts langs de Amstel. Dit is een route die druk wordt gebruikt door langzame en snellere fietsers. Dit is soms in conflict met het dagelijkse gebruik van de straat. Om het gebruik door de verschillende verkeersdeelnemers meer in balans te brengen is het gewenst om vooral de snellere fietsers af te remmen.

Tussen deze verkeersbewegingen van auto en fiets door beweegt de wandelaar. Langs de bebouwing ligt hiervoor een doorgaand trottoir. Voetpad en rijloper maken de Dorpsstraat en de ondernemingen in de straat goed toegankelijk.

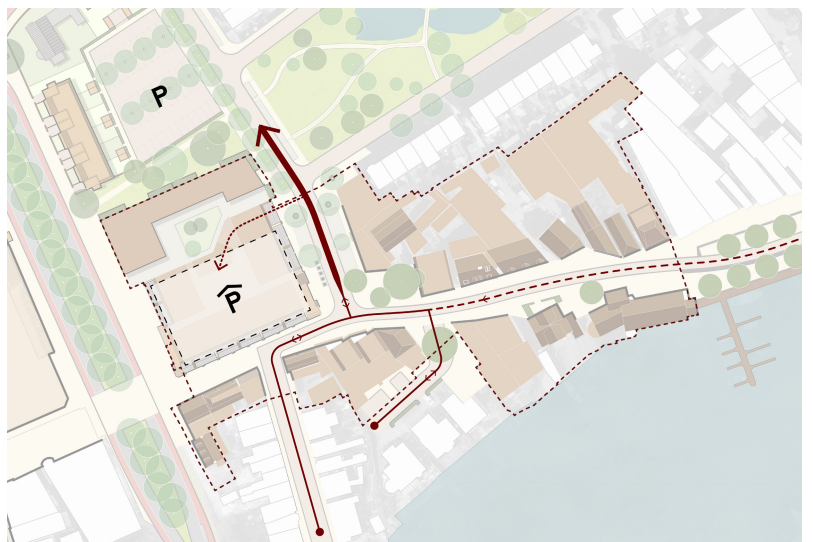




Voetgangers



Fiets



Auto

04. Economische analyse van de Dorpsstraat

Aanbod in de Dorpsstraat

Uitdagende tijd voor de retail

Het centrum van Uithoorn is niet het enige centrum met een teruglopend aanbod aan winkels en baliefuncties zoals banken en reisbureaus. Landelijk neemt het aantal winkels per inwoner af, onder druk van de online ontwikkelingen, de schaalvergroting, de vergrijzing binnen de groep zelfstandige winkeliers, etc.

Daarbij is er wel een belangrijk onderscheid te maken tussen dagelijkse winkels (o.a. supermarkt, drogist, etc.) en niet-dagelijkse winkels (mode, juwelier, huishoudelijk, woninginrichting, etc.). Het online aandeel in de niet-dagelijkse sector is veel groter dan in de dagelijkse sector. De logistieke uitdagingen in het thuisbezorgen van verse voedingsmiddelen zijn logischerwijs ook groter dan die van bijvoorbeeld een doos speelgoed. De grootste krimp van winkelaanbod is dan ook te zien in die niet-dagelijkse winkelbranches. De coronacrisis heeft de online oriëntatie alleen maar vergroot. Ook in de periode na de coronacrisis zijn er voor de retail sector weer grote uitdagingen, waaronder grote kostenstijgingen, het terugbetalen van de coronasteun, een recessie en een krappe arbeidsmarkt. Bijkomend element is de hoge leeftijd van veel winkelondernemers, die zich liever niet in de schulden willen steken net voor hun pensioen of als er geen opvolging is. In Nederland is gedurende 2023 de leegstand dan ook voor het eerst in jaren weer iets toegenomen.

Ook op de lange termijn zal het winkellandschap in beweging blijven. Er komt een nieuwe generatie consumenten aan die vanaf het begin met online is opgegroeid. In verzorgingsgebieden waar de bevolkingsgroei beperkt is, zal dit naar alle waarschijnlijkheid een verdere terugloop van het winkelaanbod betekenen. Tegelijkertijd geeft die verdere digitalisering van de maatschappij een extra (sociale) relevantie aan goede fysieke, publieke plekken, met onder andere functies die een fysieke component hebben (samen eten, je haar laten knippen, een oogmeting, samen sporten, je fiets laten maken, naar de fysio, etc.).

Ontwikkeling publieke programma Uithoorn

Het winkel- en dienstenprogramma in het centrum (en de Dorpsstraat) is de afgelopen jaren afgenomen. Tegelijkertijd is het horeca-aanbod gegroeid, met name aan de kade. Al met al is het centrum als geheel, in aantal publieksfuncties, wel gekrompen. Kwantitatief gezien is een enorme leegstand tot nu toe uitgebleven. Er staan momenteel ongeveer acht panden leeg; dit is een kleine toename sinds 2021 toen er nog 5 panden leegstonden². Vooral in de Dorpsstraat zijn er meerdere

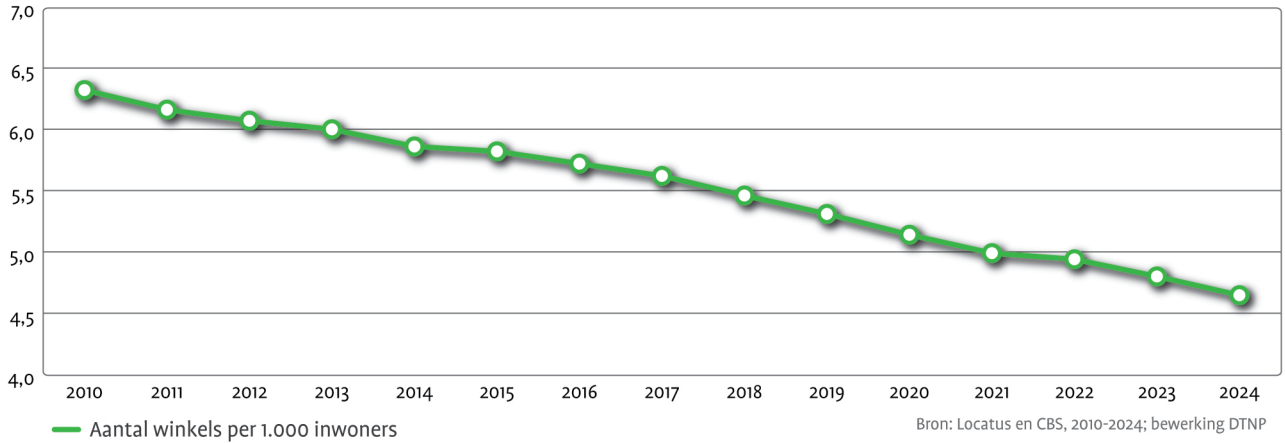
panden/plekken die al jaren lastig (langdurig) in te vullen blijken, zoals de voormalige schoenenzaak.

Relevante context hierbij is dat er buiten het centrum en Zijdelaard nog een significant aantal commerciële panden in de kern Uithoorn is te vinden (circa 60). Naast Legmeer (supermarkten), de Sportlaan, dorpscentrum De Kwakel en het bedrijventerrein (o.a. doe-het-zelfzaken) gaat het dan onder andere om meerdere kleine strips, verspreid over de kern Uithoorn. Deze strips zijn grotendeels gevuld met deels vergelijkbaar aanbod als in de Dorpsstraat, en in die strips is weinig leegstand. Gezien de gemeentelijke ambities voor de concentratie van publiek programma in het dorpscentrum is de gewenste ontwikkeling dus juist het omgekeerde van wat er de afgelopen periode is gebeurd (krimp centrum, stabiel verspreid aanbod). De circa 31.400 inwoners van de gemeente zouden voldoende draagvlak moeten zijn voor een dorpscentrum van deze omvang.

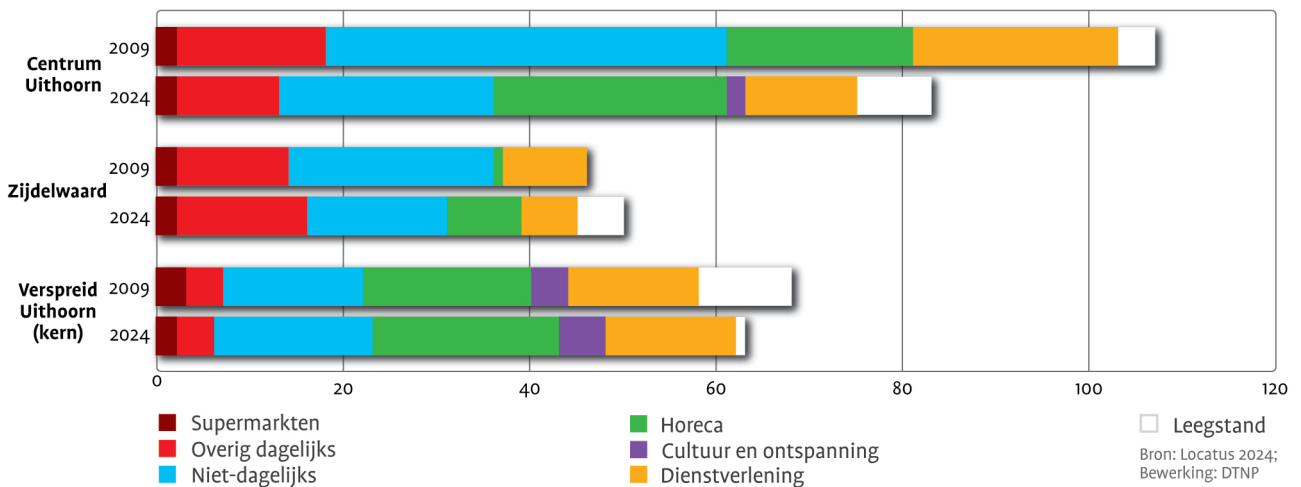
Volle dagelijkse sector Uithoorn

Zoals in de detailhandelsvisie 2021 ook werd geconstateerd is vraag en aanbod in de dagelijkse winkelsector (supermarkten, vers speciaalzaken, drogisten) in de gemeente Uithoorn in balans. De verwachte bevolkingsgroei is beperkt (van circa 31.400 inwoners naar 32.000 à maximaal 33.000 inwoners in 2035) aangezien de woningbouw er deels op is gericht om de bestaande bevolking te behouden (huishoudensverdunding). De bevolkingsgroei zal wel voor een flink aandeel rond het dorpscentrum landen. Rekening houdend met een klein negatief effect van de ontwikkeling van online boodschappen is de balans tussen vraag en aanbod in de toekomst ongeveer hetzelfde. Met de eventuele ontwikkeling van een nieuwe supermarkt in Zijdelaard zou er enig overaanbod kunnen ontstaan. De positie van de supermarkt in de Dorpsstraat wordt daardoor weer minder sterk, zeker als die niet uitbreidt naar een moderne maat.

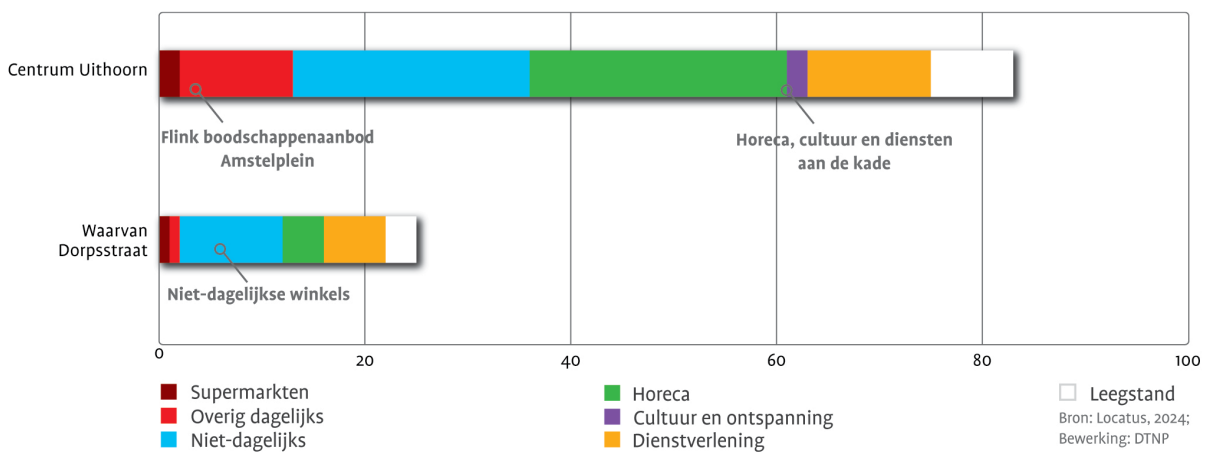
2. I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad 2021



Ontwikkeling aantal winkels per inwoner in Nederland



Aanbodontwikkeling in de kern Uithoorn naar locatie en branche in aantal verkooppunten



Aanbod in het totale dorpscentrum en in de Dorpsstraat naar branche in aantal verkooppunten

Aanbod in de Dorpsstraat

Aanbodprofiel Dorpsstraat Uithoorn

Van de om en nabij 85 publieke panden³ (incl. leegstand) in het dorpscentrum van Uithoorn liggen er 24 aan de Dorpsstraat. De leegstand in het centrum is vooral te vinden in dit gebied.

Het overgrote deel van de functies aan de Dorpsstraat bestaat uit winkels, en dan met name in de niet-dagelijkse branches, zoals mode, optiek, fietsen en tweedehands. In het licht van de huidige trends (online) is dit de meest kwetsbare groep publieke functies. Een flink aandeel van de overige functies in de Dorpsstraat valt binnen de sector diensten, zoals de mondhygiënist, de kapper, tattooshop, kleermaker en nagelstylist. Baliefuncties zoals de Rabobank hebben zijn inmiddels uit de straat verdwenen.

Het dagelijkse winkelaanbod is beperkt, maar wel erg belangrijk. Supermarkt Vomar is dé publiekstrekker in de Dorpsstraat, maar heeft een beperkte omvang. Slagerij Heemskerk is een bekende lokale specialist, die zijn eigen publiek trekt. Recent is de viswinkel in de Dorpsstraat gesloten. Bijna alle vers specialisten in het dorpscentrum zitten bij elkaar in het planmatige Amstelplein, met daarnaast o.a. Hema en Albert Heijn.

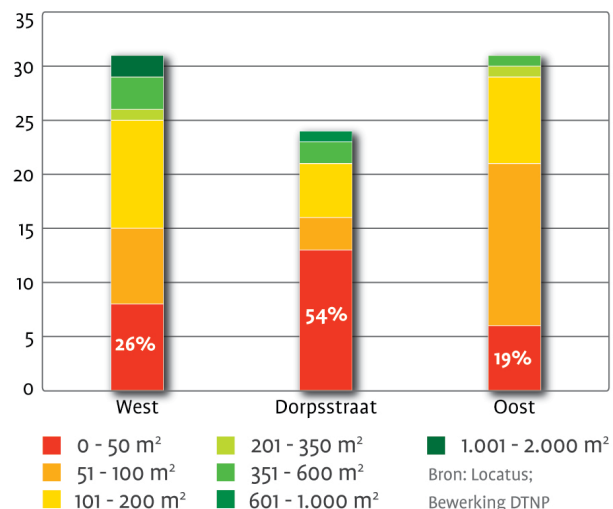
Het huidige horeca-aanbod in de straat is beperkt en met Döner City, Wortel en Boba & Poké meer gericht op afhaal- & bezorgconcepten dan het aanbod aan de kade, waar meer lunch- en dinerzaken (met terras) te vinden zijn. Er is nog nauwelijks sprake van aansluiting van de Dorpsstraat met het meer recreatief-toeristische profiel van Uithoorn aan het water.

Omvang en staat commerciële vastgoed: weinig courant

De 24 units aan de Dorpsstraat (incl. Vomar) zijn samen ongeveer 2.850 m² wvo winkelvloeroppervlak (wvo) groot⁴. Wat opvalt is de kleine omvang van veel panden. Meer dan de helft van de panden is 50 m² wvo of kleiner. Dat is kleiner dan de gemiddelde omvang van bijna elk type functie in het hele dorpscentrum. De groep panden van 50 t/m 200 m² wvo is in de andere delen van het centrum aanzienlijk groter. Een klein pand is voor sommige ondernemers prima, maar voor de gemiddelde centrumfunctie, zeker voor grotere winkelketens, is het een beperking.

Ook zijn veel van die kleine panden (en kavels) ondiep, wat betekent dat ze moeilijk uit te breiden zijn naar een betere maat. Die ondiepe kavels liggen vooral ten westen van het pleintje, ten oosten van het pleintje zijn er juist ook meerdere diepe kavels. Met name voor veel winkelconcepten is een rechthoek een prettige indeling, en dan één waar de ruimte dieper is dan de breedte van het winkelfront. Een courante unit van rond de 100 m² wvo is in de straat nu weinig te vinden, en die er zijn, zijn al gevuld. Deze redelijk eenzijdige mix aan pandgroottes beperkt de mogelijkheden voor ondernemers (doorgroeien, nieuw vestigen) en daarmee dus de flexibiliteit van de straat.

Net als de omvang en vorm van het commerciële vastgoed is de beeldkwaliteit en bouwkundige staat van meerdere panden nu ook weinig courant. De Dorpsstraat heeft mede door het historische, karakteristieke vastgoed een eigen uitstraling, die de lokale identiteit laat zien. Die potentiële vestigingskwaliteit komt door de staat van een deel van het vastgoed nu echter niet tot zijn recht.



Pandgroottes in de delen van het dorpscentrum

3. Locatus (2023), Winkelgebiedenverkenner.

4. Wvo is de ruimte die de consument kan zien, ook wel netto vloeroppervlak genoemd, dus zonder magazijn.

Positie in het centrum: passantendruk en huurprijs

Uithoorn heeft een atypisch centrum. De beste locatie (drukste, hoogste huurniveaus) is namelijk nu niet in het midden, in de centrale Dorpsstraat, maar juist aan de twee polen: het Amstelplein voor winkels en het deel van de kade rond de nieuwe bibliotheek voor horeca. Door de aanwezigheid van de supermarkt en door de centrale ligging is de Dorpsstraat ook weer geen aanloopstraat, zoals de Koningin Julianalaan en de Wilhelminakade richting de Stationsstraat dat wel zijn. De Dorpsstraat kan daarmee in de huidige situatie worden beschreven als een 'B-milieu'; een gebied om bijvoorbeeld als startende winkelondernemer een nieuwe zaak uit te proberen (er zijn wel passanten en je betaalt niet de hoofdprijs) of een goede locatie voor een (deels) doelgericht concept (bijvoorbeeld een opticien of kapper).

Investeringsniveau: huur en risico

In de afgelopen jaren was er in de Dorpsstraat:

- beperkte urgentie bij eigenaren (staat niet lang leeg en wordt dan weer verhuurd voor een redelijke prijs);
- geen duidelijk perspectief van alternatieve functies die de investering waard zijn (risico-inschatting);
- geen gezamenlijke aanpak (risico);
- nog sprake van een verhuurbare staat van het vastgoed ten opzichte van het perspectief van een complexe herontwikkeling (sommige panden niet geheel, krappe ruimtes, parkeerdruk, regelgeving, etc.);
- bij sommigen de gedachte dat het slim is om te wachten hoe de ontwikkelingen in het centrum uit zouden pakken (masterplan 2010, plan om de supermarkt uit te breiden, de overstekbaarheid te verbeteren, etc.)

Die combinatie van factoren heeft er waarschijnlijk aan bijgedragen dat er al enige tijd weinig in de Dorpsstraat is geïnvesteerd. Het doel van vastgoedeigenaren is namelijk een hoge waarde van het pand en/of het kunnen vertrouwen op de maandelijkse huurinkomsten. Ofwel de factoren die er voor de vastgoedeigenaren toe doen zijn het risicoprofiel (op leegstand) en het huurniveau.

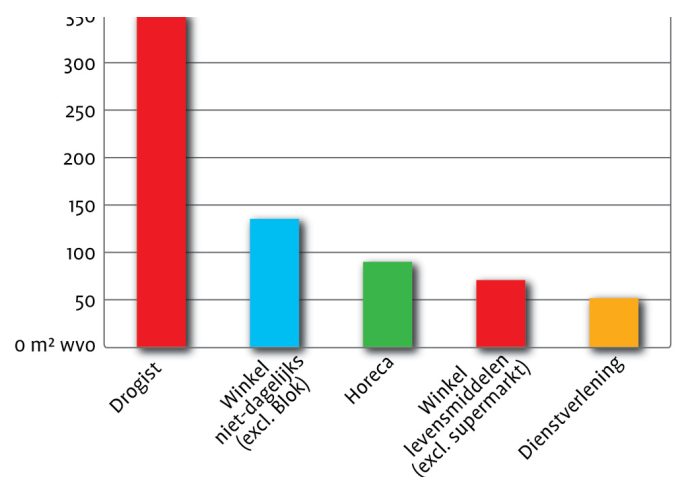
Bovenstaande wil niet zeggen dat er geen plannen zijn gemaakt in de afgelopen jaren. Sommige plannen hadden echter een niet geheel commerciële invulling op de begane grond. Het is binnen de bestaande kaders (bestemmingsplan, beleidsambitie) niet mogelijk om (deels) woonruimte te creëren op de begane grond. Dit wordt door veel eigenaren als een belemmering gezien voor investeringen in de Dorpsstraat, vooral bij de diepere kavels.

Recent meer urgentie!

Recent is de urgentie om aan de slag te gaan door een aantal factoren steeds groter geworden:

- De staat van het vastgoed gaat bij veel panden rap achteruit, waardoor de verhuurbaarheid in het geding komt. Ook komt er bijvoorbeeld nieuwe wetgeving aan voor een minimum energielabel voor winkelpanden (investering moet een keer gebeuren);
- Ondernemers in de straat zoeken perspectief (opvolging, uitbreiding, vernieuwing, etc.) of willen stoppen en iets met hun vastgoed kunnen doen (zelf ontwikkelen of verkopen met ontwikkelperspectief);
- De coronacrisis heeft het bewustzijn gecreëerd dat een nieuwe winkelinfilling niet vanzelfsprekend is en dat dit door de opwaardering van Amstelplein, zoals eerder gehoopt werd, ook niet meer gaat veranderen.

Gedurende het proces werd dan ook duidelijk dat veel eigenaren en ondernemers zitten te wachten op deze gebiedsvisie en de gezamenlijke aanpak die daarop volgt.



Gemiddelde omvang van functies in het dorpscentrum

05. Gebiedsvisie

Het wenkend perspectief

De Dorpsstraat is door de jaren heen op veel plekken veranderd. Gezien de analyse en ambities willen we dit in de gebiedsvisie niet fixeren, maar juist dynamiek mogelijk maken. Daarvoor stellen we wel voorwaarden over onder andere de maat en schaal van bebouwing, zodat het dorpse karakter niet verloren gaat. De keuzes zijn zo gemaakt dat vernieuwing realistisch is én bijdraagt aan het wensbeeld: een dorpse straat waar de inwoners van Uithoorn elkaar in de toekomst zullen blijven ontmoeten. De pijlers uit de omgevingsvisie 'veerkrachtig ondernemen', 'sociaal en cultureel verbinden' en 'toekomstbestendig wonen' en zijn bij die keuzes leidend. Binnen de kaders die de gebiedsvisie schetst zijn het de private initiatieven die de vernieuwing op gang zullen brengen.

In de nu volgende hoofdstukken worden de hoofdmotieven van de gebiedsvisie benoemd en uitgewerkt:

Funcities:

- Nieuwe mogelijkheden voor een balans tussen wonen en publieke voorzieningen

Bebouwing:

- Plaats van de bebouwing
- Hoogte van de bebouwing
- Karakter van de bebouwing

Openbare ruimte

- Verkeer en parkeren
- Straatprofielen en pleinruimte

Gebiedsvisiekaart

De gebiedsvisiekaart laat de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de gebouwen, de openbare ruimte, en de binnengebieden zien. Deze randvoorwaarden schetsen een beeld van de mogelijkheden voor vernieuwing. Dit betreft het opknappen, transformeren van panden of sloop-nieuwbouw. Daarmee is het geen eindbeeld, maar een verbeelding van de ambities voor de Dorpsstraat als straat waar wonen en voorzieningen op een dorpse manier in balans zijn met elkaar.

De gebiedsvisie wijkt op punten af van het vigerend beleid. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 9.1



Gebiedsvisiekaart Dorpsstraat Uithoorn



Legenda

- Dorpsstraat met variatie in gevellijn, hoogte en architectuur (scenografie)
- Woonmilieu achter de Dorpsstraat
- Pleinruimte, erfinrichting
- Profiel Dorpsstraat
- Gevellijn
- Te verbijzonderen hoek
- Mogelijke toegang achterterrein
- Projectgrens

06. Motieven voor ontwikkeling

6.1 Functies langs de Dorpsstraat

Publieksplint met courant commercieel vastgoed

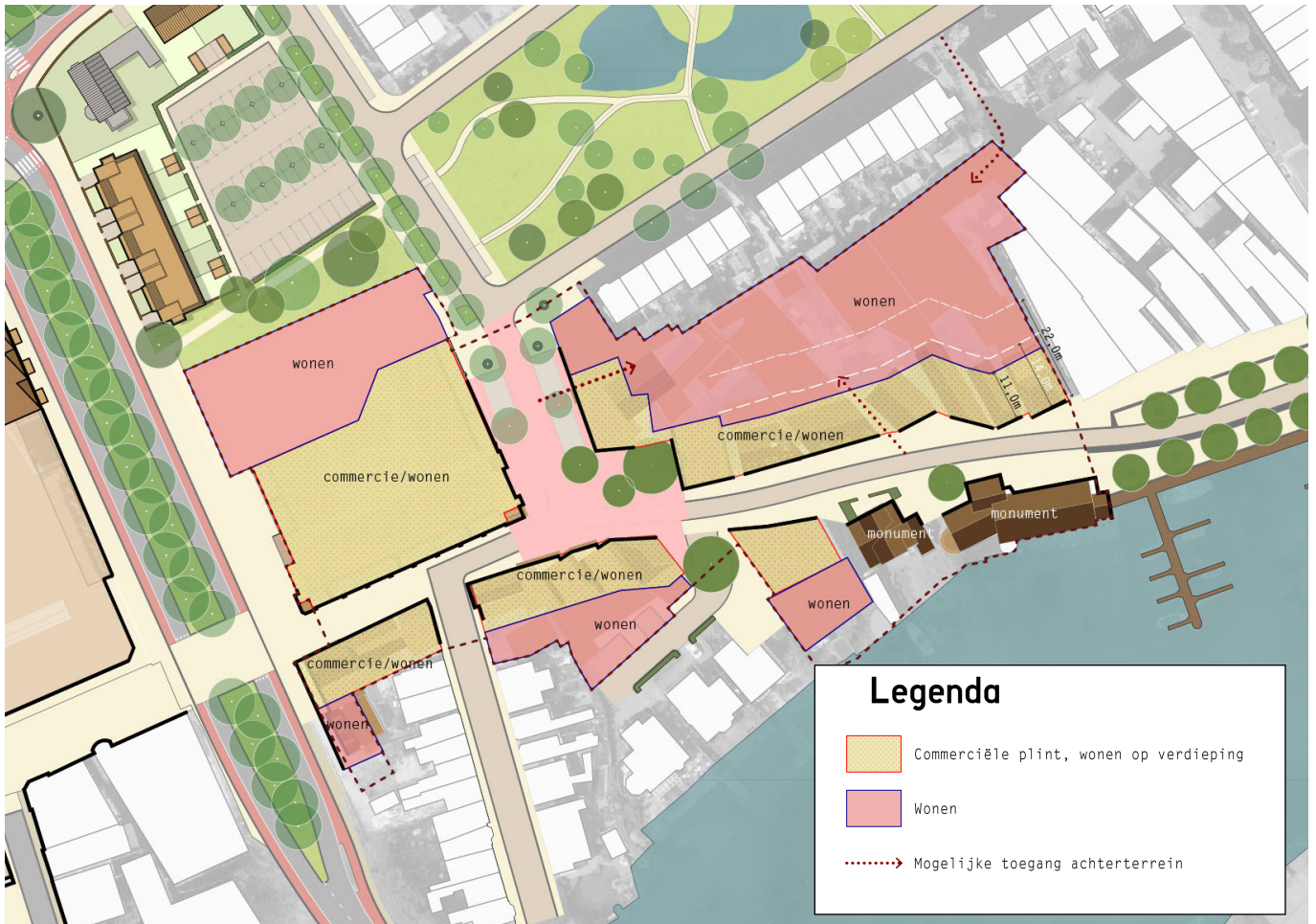
Het al relatief kleine centrumprogramma, de beperkte leegstand, de nog relatief hoge huurniveaus, het groeiende inwonertal in het centrum en de ambities voor recreatief bezoek zijn indicaties dat er in het dorpscentrum geen enorm overaanbod is van commerciële ruimte. De ruimtes direct langs de Dorpsstraat zullen, als de randvoorwaarden weer kloppen, in de toekomst gevuld kunnen worden met publiek commercieel programma, zoals winkels, horecagelegenheden, kappers en andere dienstverleners, zorgvoorzieningen, sportaanbieders, etc. Wel is er nu een duidelijk gebrek aan courante ruimtes, ruimtes waar vraag naar is. In de Dorpsstraat is er in zowel de omvang als de staat van panden een verbetering gewenst.

Waar mogelijk is het doel dan ook om units toe te voegen die groter zijn dan 50 m² vwo (65m² bvo) en kleiner zijn dan 200 m² vwo (265 m² bvo) of om panden te verbouwen zodat ze binnen deze maten vallen. Het is hierbij verstandig om ruimtes te maken die geschikt zijn voor winkelfuncties., Deze zijn over het algemeen ook aan te passen voor andere voorzieningen en het realiseren van winkelunits past bij de ambities van de gemeente voor de concentratie van winkelfuncties in het dorpscentrum. Een goed winkelpand is bijvoorbeeld dieper dan dat het breed is, met een verhouding van ongeveer 1:1,5 (breed/diep) tot 1:2,5 (breed/diep) en een minimale frontbreedte van 6 meter. Er zijn veel ondiepe kavels in de straat waar dus maar een beperkte omvang units kan worden gemaakt, bij de diepere kavels is het wenselijk ook grotere units te maken (>100 m² vwo). De verwachting is dat door dit te realiseren in de Dorpsstraat het totaal beschikbare oppervlak niet veel verandert (verkleinen erg grote units, vergroten of samenvoegen erg kleine units), maar dat het beter verdeeld wordt, over aantrekkelijkere panden.

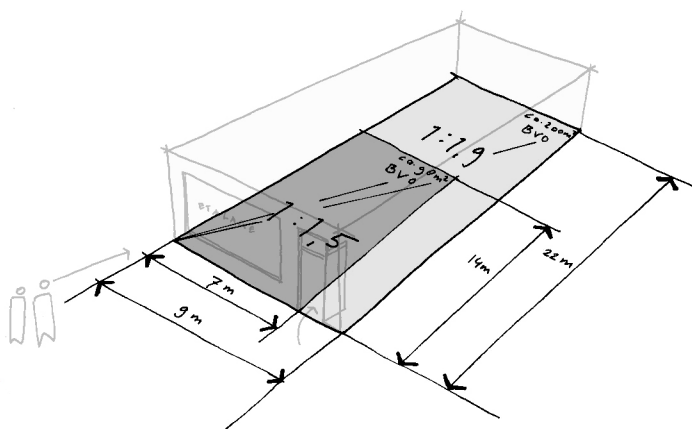
Entrees aan de straat

Op de verdiepingen zal in de straat meer worden gewoond. De entrees van die woningen kunnen langs de straat komen of in de stegen liggen. Deze woningen kunnen met hun entrees zo het woonprogramma zichtbaar maken aan de Dorpsstraat, met de voorwaarde dat daarbij een courante commerciële ruimte overblijft (maatvoering, breedte etalage, etc.). Dit draagt bij aan een dorpse uitstraling.

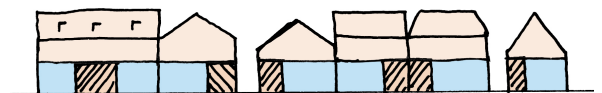




Zonering: Begane grond langs de Dorpsstraat publieke voorzieningen, wonen op de begane grond in de binnengebieden



Verhouding indicatie diepte/breedte
 6,5 frontbreedte bij 10 diepte [1:1,5] voor circa 65 m² bvo
 wat vertaald naar een unit van 50 m² wvo (minimaal)
 7 frontbreedte bij 14 diepte [1:2] voor circa 98 m² bvo wat
 vertaald naar een unit van 75 m² wvo
 9 frontbreedte bij 22 diepte [1:2,4] voor circa 198 m² bvo
 wat vertaald naar een unit van 148 m² wvo
 etc.



De begane grond van de afzonderlijke panden is voor-
 namelijk gevuld met commercieel programma (blauw),
 daartussen is ruimte voor woningentrees (gearceerd)



Publieke voorzieningen en woningentrees aan de
 Dorpsstraat

6.2 Mogelijkheden in de binnengebieden

Mogelijkheden in de binnengebieden

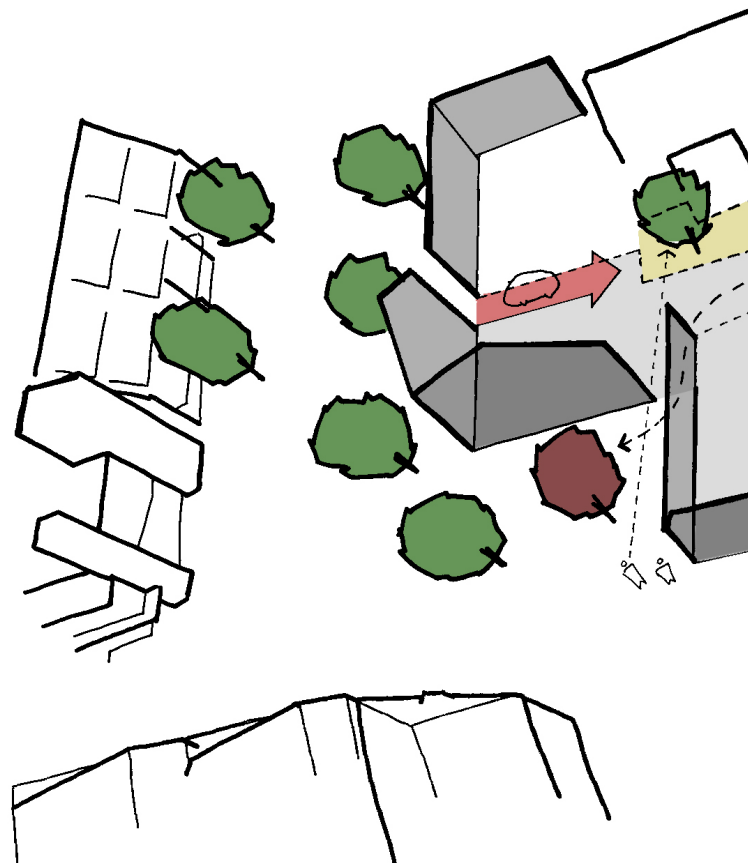
Volgens het vigerende beleid kunnen de gebieden achter de Dorpsstraat enkel gebruikt worden voor publieke voorzieningen. Dit zijn soms grote ruimtes die nu niet goed worden gebruikt en gedeeltelijk leeg staan, of al een ander niet-publiek gebruik hebben. Door de huidige regels kritisch te bekijken (wat is het doel?) ontstaan er kansen voor ontwikkeling, met de voorwaarde dat daarbij een courante commerciële ruimte overblijft aan de straat (maatvoering). Hierbij kunnen we in deze gebieden denken aan woningen, groen en parkeren. Hiermee ontstaat een nieuw woonmilieu voor het centrum van Uithoorn.



Erfgrens middenin doorgangen

Samenwerking tussen verschillende eigenaren kan bijdragen aan optimaal gebruik van de binnengebieden. Met name in het noordoostelijke deel tussen Dorpsstraat en Oranjelaan kan je spreken van de potentie voor grote nieuwe binnengebieden. Het niet per kavel, maar binnen het grotere geheel ontwikkelen zal deze binnengebieden efficiënter inrichten, wat goed is voor de ruimtelijke kwaliteit en het aantal te realiseren woningen. Een nieuwe invulling van deze binnengebieden gebeurt op een eigentijdse manier, waarbij aandacht is voor een substantieel deel groen en voldoende afstand van de nieuwbouw tot de erfgrans van de woningen aan de Oranjelaan. Het toevoegen van groen draagt bij aan verblijfskwaliteit, biodiversiteit, verkoeling en wateropvang.

Behalve dit grote binnengebied tussen Oranjelaan en Dorpsstraat is er op enkele plekken aan de zuidzijde van de Dorpsstraat sprake van ruimte achter de commerciële plint die met wonen, parkeren, of groen kan worden ingevuld.

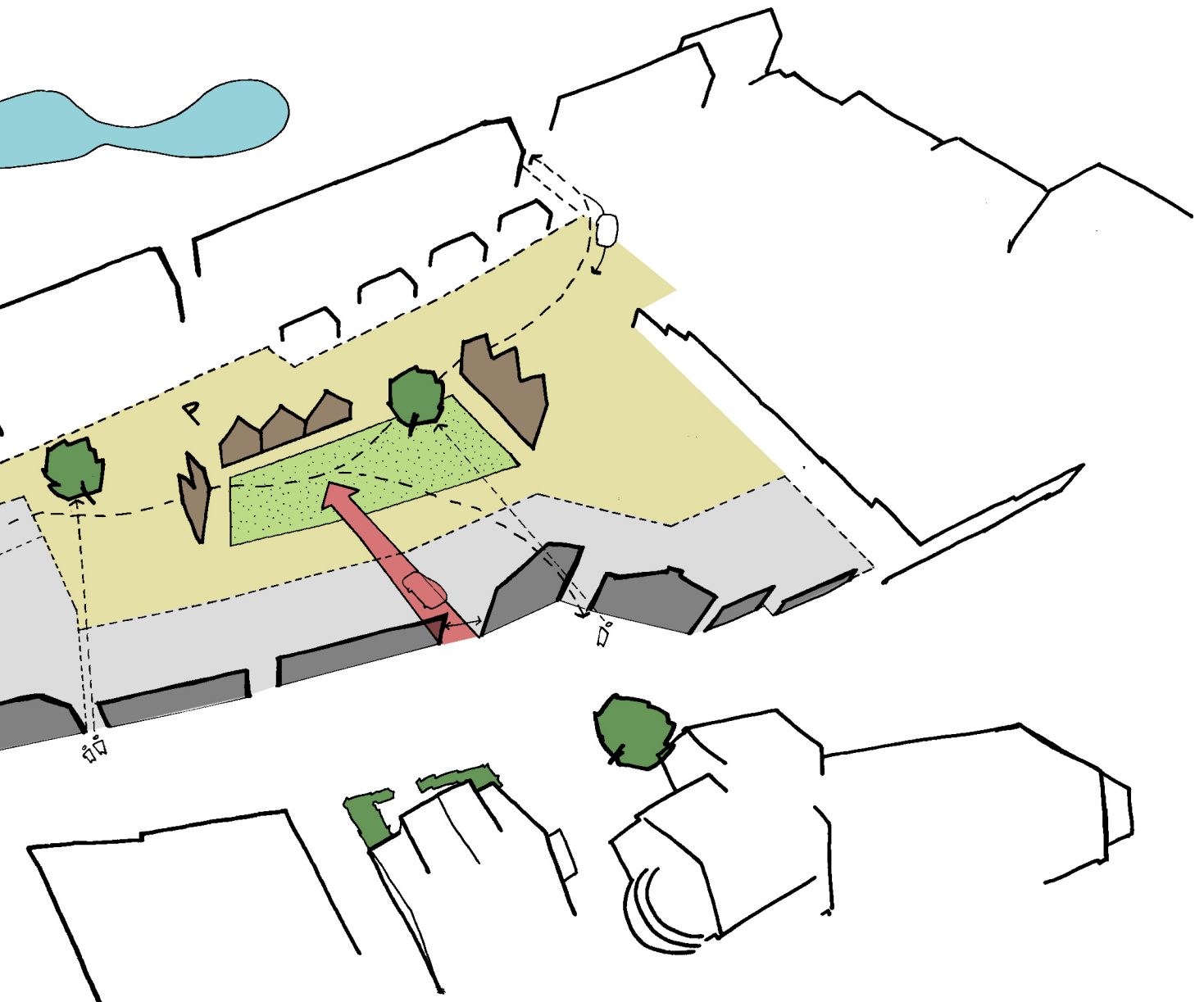




Referentie wonen in een hof



Kavelgrenzen; versnipperd eigendom binnen de bouwblokken



Voorzieningen aan de straat, in het binnengebied aangevuld met wonen

6.3 Vernieuwing met behoud van karakter

Fixeren van de gevellijn

De Dorpsstraat heeft een profiel dat op dit korte stuk straat steeds verwijdt en versmalt. Een aantrekkelijke opeenvolging van beelden die steeds een ander doorzicht op en langs de gevels geeft. Dit is onderdeel van wat in de analyse de 'scenografie van de Dorpsstraat' is genoemd.

Een waardevolle variatie die past bij het karakter van de straat. Om deze prettige afwisseling te behouden, blijft bij verbouwing of nieuwbouw de gevellijn gelijk aan die van de bestaande gebouwen. In de gebiedsvisie wordt de gevellijn van de huidige Dorpsstraat gefixeerd.

Beeldbepalende panden

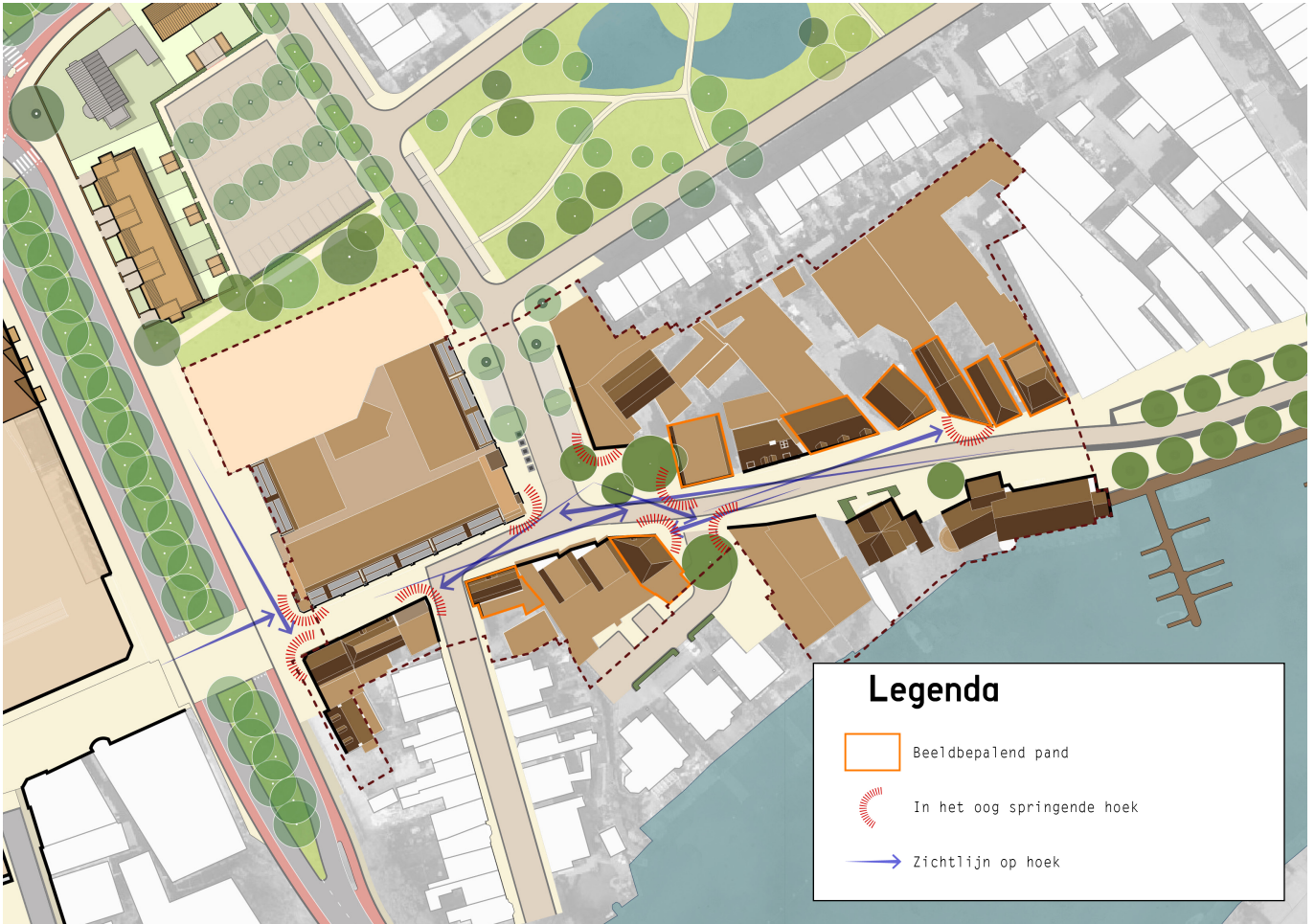
Het alledaagse van de bestaande panden bepaalt het karakter van de straat wat we koesteren. Daarin zijn de meeste panden karakteristiek voor de straat en een voorbeeld voor vernieuwing. In deze visie zijn de beeldbepalende panden benoemd, maar worden niet beschermd. Ze dienen als voorbeeld bij vernieuwing. Huis Sjalom en het oude raadhuis (nu Geniet aan de Amstel) voegen met hun speciale architectuur veel toe aan het karakter van de Dorpsstraat. Deze panden hebben een monumentale status en zijn wel beschermd.



Vooruitgeschoven bebouwing markeert de entree van de Dorpsstraat langs de Koningin Maximalaan



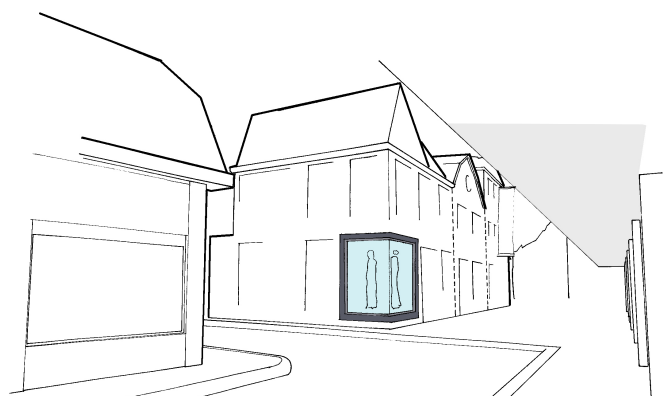
Heldere keuze van kaprichting, hoekpanden oriënteren zich naar twee zijdes



Hoekpanden en beeldbepalende panden



Gevelindeling markeert de hoek



6.4 Pandsgewijze ontwikkeling

Vernieuwing individuele panden

De Dorpsstraat bestaat voor het grootste deel uit individuele panden. De individuele panden met hun eigen woningentrees en winkelruimtes spelen allemaal een eigen rol in de scenografie van de Dorpsstraat. Alleen in het bouwblok met de supermarkt en de Nelson is er sprake van meerdere winkelruimtes in hetzelfde pand. Vernieuwing in de Dorpsstraat gebeurt pandsgewijs, waarmee de kleine korrel van zowel de begane grond verdieping als de bovenliggende verdiepingen blijft bestaan.

Bouwhoogte

De hoogte van de huidige bebouwing varieert van 12 tot 6 meter, meestal met een kap. De breedte van de straat is bepalend voor de passende hoogte van de panden, aangezien we een prettige straat met menselijke maat nastreven. Langs de brede delen van de straat is het daarom mogelijk hoger te bouwen, zonder inbreuk te doen op het bestaande straatbeeld. Extra hoogte zal op deze plekken het straatprofiel juist verstevigen. Op de plekken waar de straat smaller is, is deze extra hoogte minder vanzelfsprekend; twee lagen met een kap is hier het maximum.

In de binnengebieden wordt lager gebouwd dan op de locaties langs de Dorpsstraat, één laag met een kap is hier het maximum. Daarmee zijn deze gebouwen ondergeschikt aan de panden langs de straat. Nieuwbouw en de clustering van panden is niet perse pandsgewijs, maar sluit aan bij de maat en schaal van het binnengebied.

Het plein

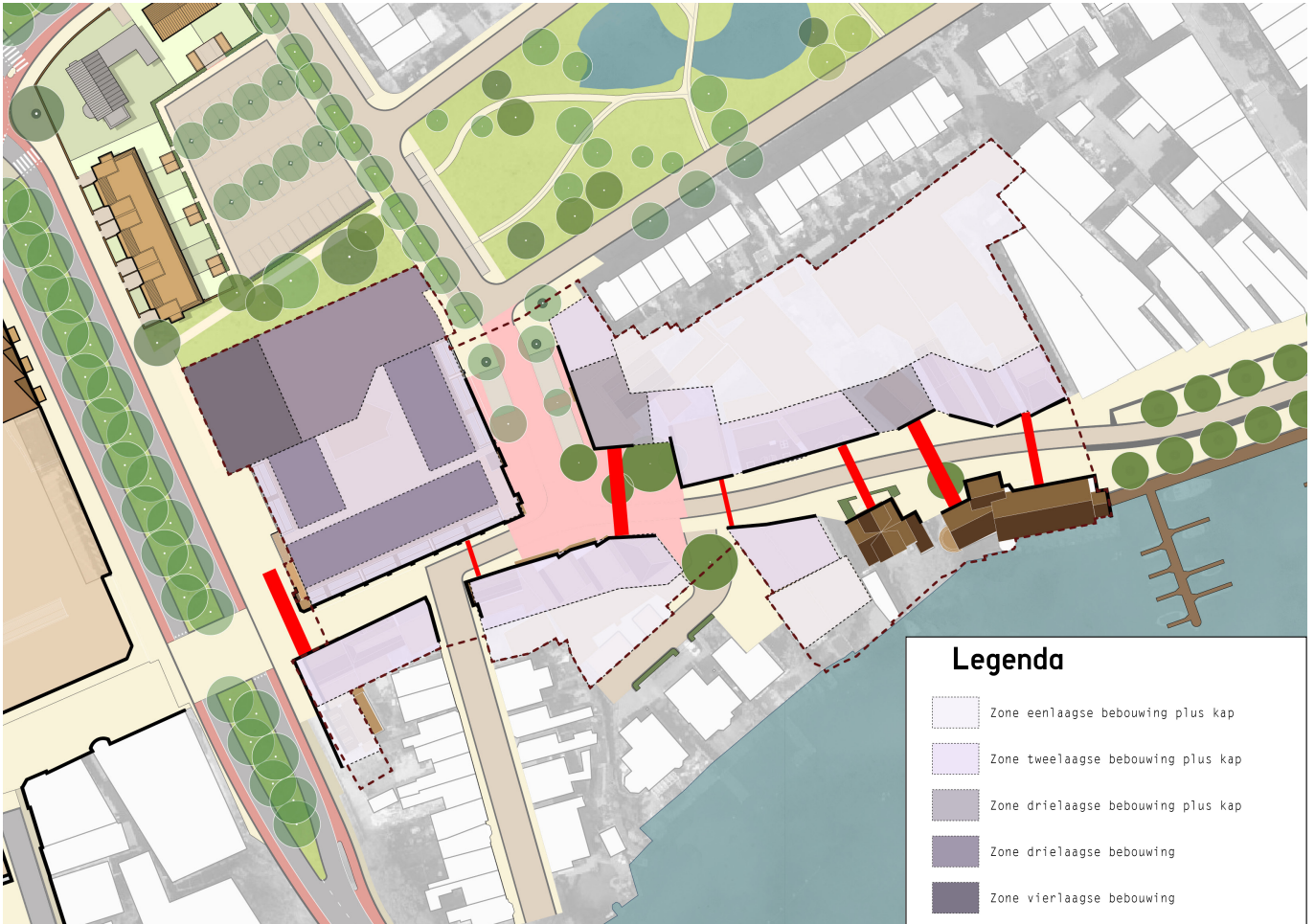
Het plein is de belangrijkste ruimte langs de Dorpsstraat. Op deze plek is de straat breder en is er ruimte voor hogere bebouwing dan de huidige eenlaagse winkel. Nieuwe gebouwen die de pleinvand meer sluiten en het plein extra intimiteit geven zijn gewenst. De vernieuwde panden langs het plein hebben, met entrees en winkelramen, een duidelijke verbinding met dat plein. Vernieuwing van de gebouwen rond het plein ondersteunt de spilfunctie die deze ruimte heeft langs de Dorpsstraat.

Bouwhoogtes en straatprofiel

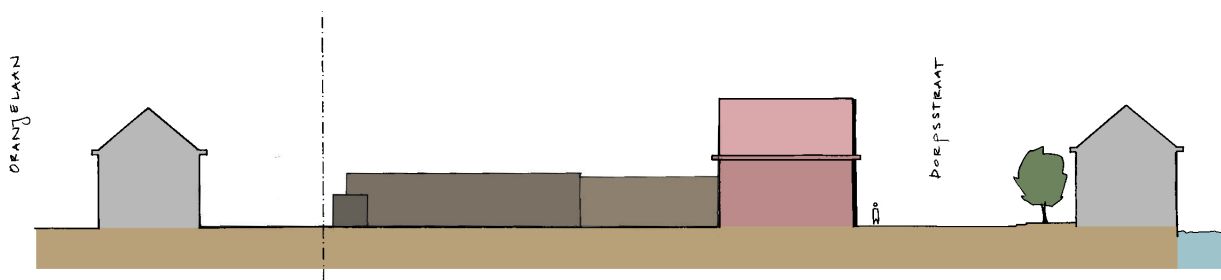
- brede stukken: 3 laags en kap (goothoogte 9 meter, en nokhoogte 12 meter)
- smalle stukken: 2 laags en kap (goothoogte 7 meter, en nokhoogte 10 meter)
- Binnengebieden: 1 laag met kap (goothoogte 4 meter, nokhoogte 7 meter)



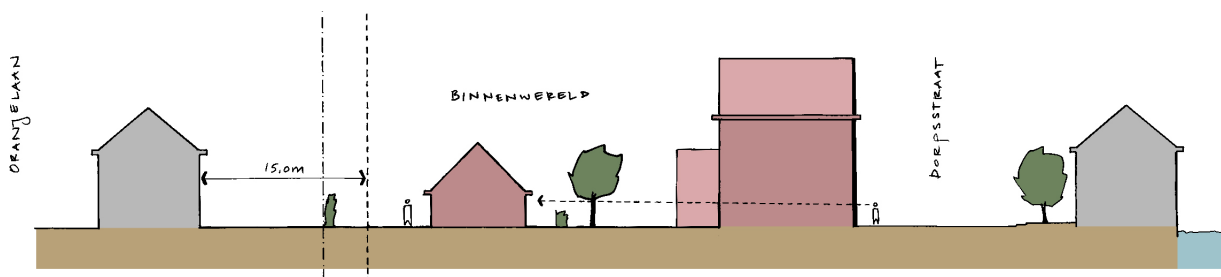
Waar de Dorpsstraat breder is kan een laag hoger worden gebouwd



Straatprofiel van breed naar smal met grote openingen richting zijstraten



Huidige doorsnede ter plaatse van nr. 47



Doorsnede 3 lagen met kap, ter plaatse van nr. 47

6.5 Beeld van de Dorpsstraat

Karakter van de Dorpsstraat

De Dorpsstraat heeft onmiskenbaar zijn eigen karakter. Deze is te beschrijven als eenvoudige, losse panden die direct langs de straat staan. Het is geen uitgesproken winkelstraat met winkelpanden. In de Dorpsstraat vinden we in bijna elk individueel gebouw juist de vanzelfsprekende mix van voorzieningen en wonen. Dit maakt de straat eigen en aantrekkelijk. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld Dorpsstraat 28 (Nelson en Barbershop) waar in het ontwerp wel een duidelijk scheiding zit tussen wonen boven en winkelplint beneden.

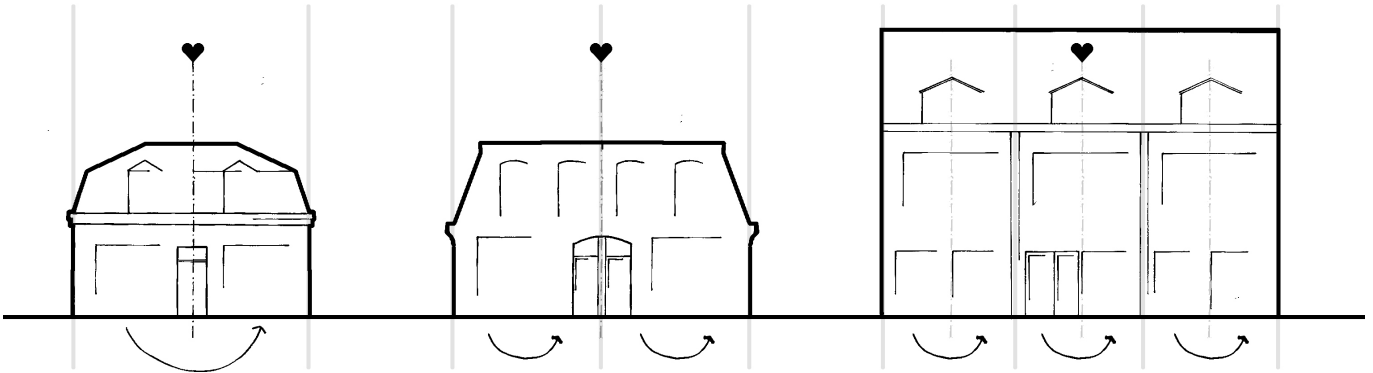
Blijf jezelf

Maak panden die passen bij het 'eigene' van de plek, met eenvoudige gevels die direct langs de straat staan en waar gelet is op de volgende punten:

- Eenvoudige gevelindeling: de gevel is een geheel en laat zich niet opdelen in een begane grond (winkels) en bovenverdiepingen. De gevels zijn als 1 geheel vormgegeven.
- Silhouet: de individuele gevels hebben een duidelijk silhouet of contour. De gevelindeling van panden langs de Dorpsstraat is vaak symmetrisch wat de individuele panden benadrukt. Nieuwe gevels benadrukken het pandsgewijze waarbij symmetrie een van de middelen kan zijn.
- Aandacht voor details: dakranden, dorpels en lateien zijn zorgvuldig uitgewerkt en beeldbepalend voor de gevel.
- Kap en kroonlijst: er wordt een gemotiveerde keuze gemaakt tussen langs- of dwarskap. Bij een langskap is er een kroonlijst tussen gevel en kap aanwezig.
- Woningentrees: de woningentrees zorgen ervoor dat het wonen langs de straat komt te liggen.



Bestaande panden Dorpsstraat als referentie



Symmetrie-spel in de Dorpsstraat

- één, twee of drieslag binnen een pand
- herkenbare voordeur en elementen
- gevel land op de grond
- variatie in dakvorm, altijd een contour
- variatie in hoogte



Noordgevel van de Dorpsstraat



Zuidgevel van de Dorpsstraat

Symmetrie in veel van de gevels aan de Dorpsstraat

07. Het Prinsenhofje; grootschalig bouwblok

7.1 Positie van het Prinsenhofje in het dorpshart

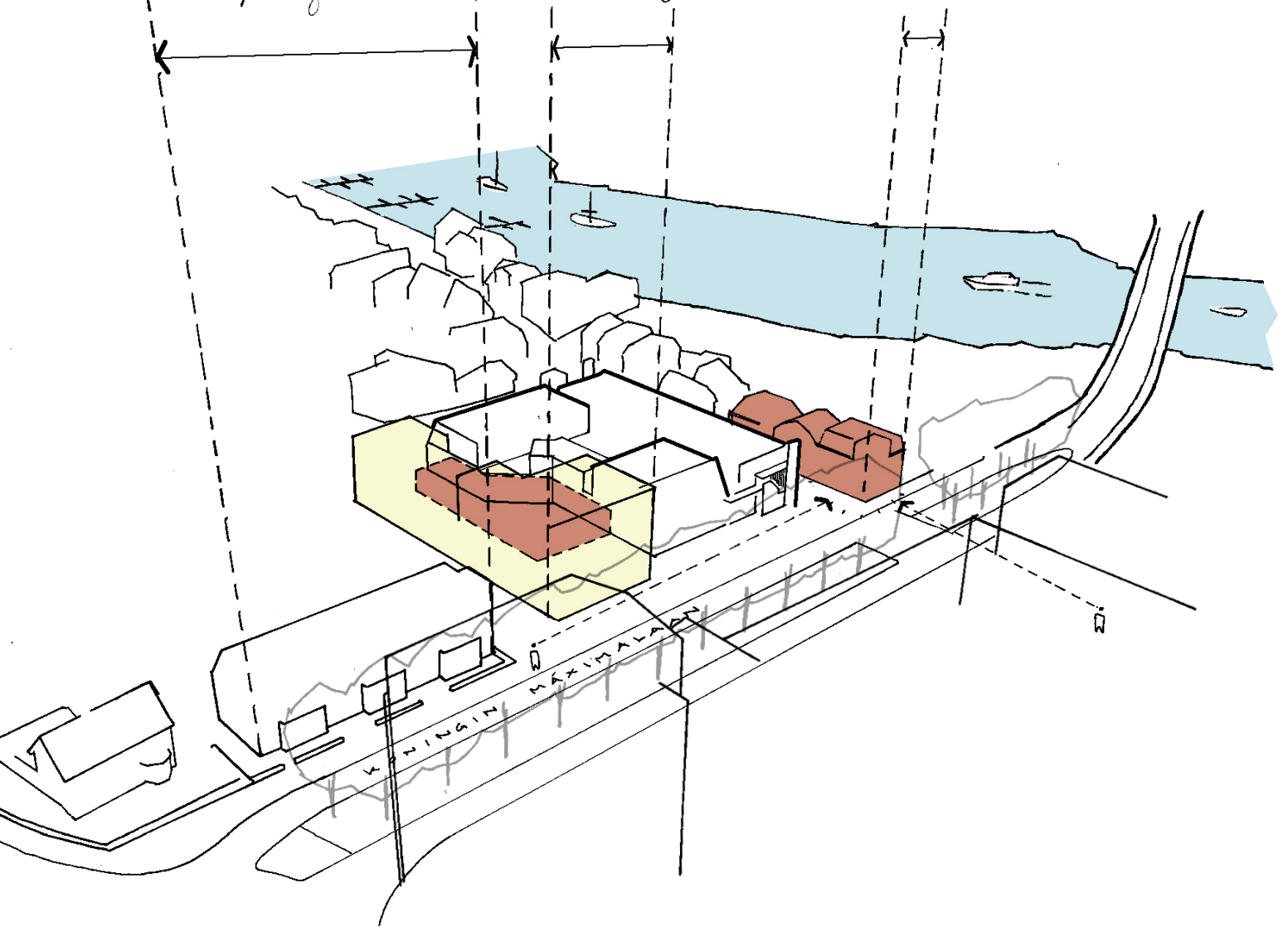
De Dorpsstraat start bij de Koningin Maximalaan met het vooruitgeschoven pand nr. 20, de bloemist. Aan de overzijde ligt het Prinsenhofje een gebouw dat qua schaal aansluit bij de Koningin Maksimalaan en het Winkelcentrum Amstelplein, maar grootschalig is voor de Dorpsstraat. De recente herinrichting en de toekomstige ontwikkeling van de Irenelaanlocatie zal de Koningin Maksimalaan in de komende jaren veranderen van een leeg en onderbenut straatprofiel in een laan met langs de zijde van het Prinsenhofje een continue bebouwingswand met woningen. Gebouwen langs de Koningin Maksimalaan richten zich naar de laan. Daarbij hoort nieuwbouw op de Irenelaanlocatie, en de mogelijke vernieuwing en uitbreiding van het Prinsenhofje en het tegenoverliggende hoekpand aan de Dorpsstraat. Hierdoor krijgt enerzijds de Koningin Maximalaan de bebouwing die het verdient en wordt het begin van de Dorpsstraat gemarkeerd. Zo winnen zowel de Dorpsstraat en de Koningin Maximalaan aan karakter. Het Prinsenhof en de eerste panden van de Dorpsstraat zijn hier onderdeel van.

Het Prinsenhofje

De begane grond van het Prinsenhofje langs de Dorpsstraat voegt nu te weinig toe aan de kwaliteiten van het dorpscentrum. Hier is leegstand, een sleets ogende winkelstrip, een rommelige entree van de supermarkt, defensieve entrees van de woningen en er zijn blinde gevels langs de Koningin Maximalaan en de Irenelaanlocatie. Die sleetsheid wordt ook gespiegeld in het rijtje tegenover de winkelstrip (Dorpsstraat 18-24). De sleetsheid maakt vernieuwing van dit bouwblok tot een van de belangrijker opgave voor de Dorpsstraat.



uitstraling gebouwen richting kon. Máximaleen



7.2 Structurele oplossing of vernieuwen van het beeld

Kortweg zijn er twee mogelijkheden voor het aanpakken van het Prinsenhofje, een algehele vernieuwing, of een vernieuwing per deel.

Structureel

Pak het pand structureel en toekomstgericht aan. Denk hierbij aan vernieuwing en/of uitbreiding van de woningen en de winkels. Een uitbreiding (eventueel inclusief uitbreiding parkeergarage) kan het pand duurzaam verbeteren en de publiekstrekker in de Dorpsstraat beter laten functioneren en toekomstbestendiger maken.

Daarbij zijn de volgende aandachtspunten van belang:

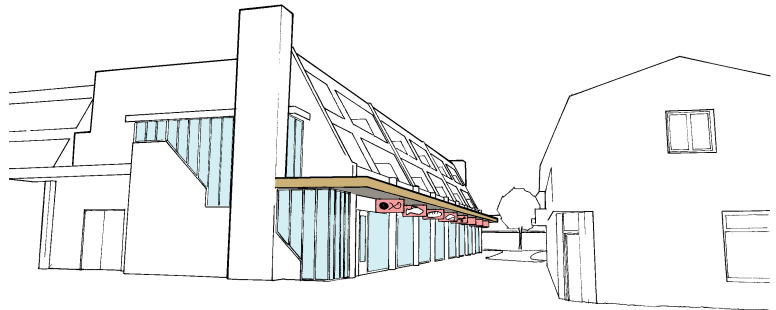
- De uitstraling van de hoeken en de entrees van de bovenliggende appartementen verbeteren, mede door
- Een nieuwe toegang aan de Koningin Maximalaan te creëren;
- De uitstraling van de winkelstrip verbeteren door installaties naar binnen te verplaatsen en de luifel te verhogen
- De supermarkt vergroten naar een moderne omvang;
- De gevel van de supermarkt beter laten aansluiten op de openbare ruimte (het plein);
- Het pand en de dak(tuin) verduurzamen;
- Nieuwe woningen toevoegen aan het bouwblok;
- De parkeergarage uitbreiden, eventueel ook voor de behoefte in de verdere Dorpsstraat.

Vernieuwing per deel

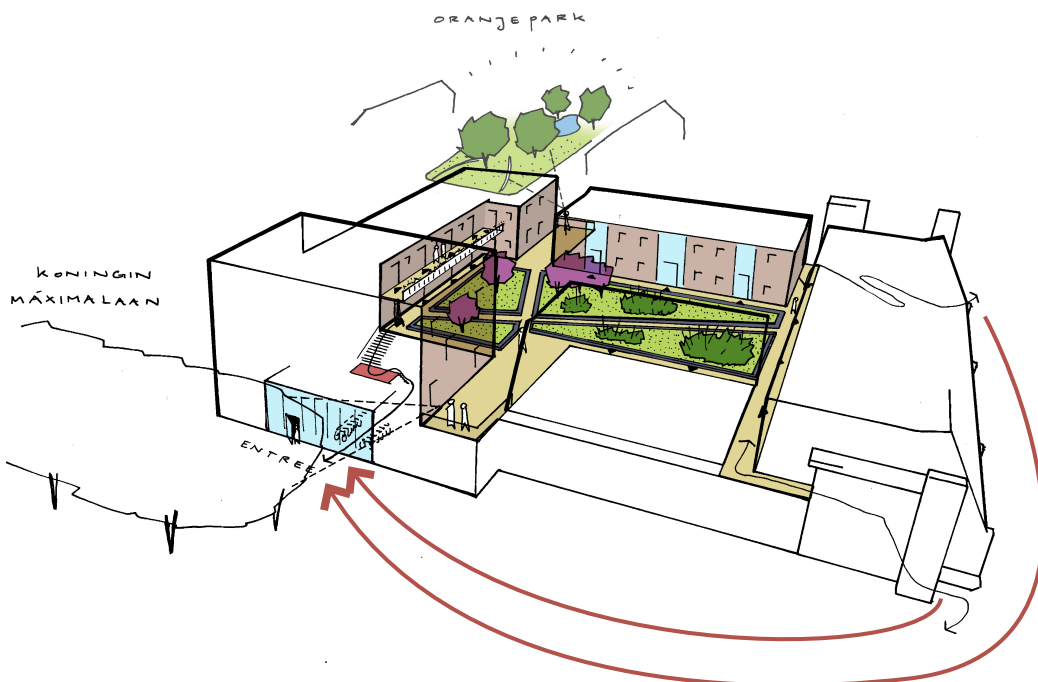
Bij een minder integrale aanpak kunnen bovenstaande onderdelen stuk voor stuk (waarschijnlijk per eigenaar) worden opgepakt. Risico van deze aanpak is dat, door een verschil in timing en slagkracht van de verschillende eigenaren, een optelling van (cosmetische) ingrepen met verschillende investeringsniveaus niet leidt tot een duurzame vernieuwing van het bouwblok. Ook is het risico dat toekomstige mogelijkheden voor de één door een ontwikkeling van de ander worden beperkt. Als bijvoorbeeld de huidige, niet zo fraaie supermarkt-achterkant wordt afgezoomd met woningen kan het supermarktpand niet meer worden uitgebreid.

De optie om te komen tot een integrale aanpak heeft zeker de voorkeur. Een samenwerking tussen de verschillende eigenaren kan het pand structureel verbeteren en alle problemen in een keer aanpakken. Daarmee wordt behalve de uitstraling aan de Dorpsstraat ook de inpassing van het pand langs de andere zijden van het blok verbeterd.





onderdelen voor vernieuwing en verbetering van het Prinsenhof; Verbetering aan entrees, de luifel, verplaatsen installaties;



Structurele vernieuwing van het gebouw door het toevoegen van woningen met 1 hoofdentree aan de Koningin Maximalaan

08. Openbare ruimte

Pleininrichting en verkeer

Voetganger prevaleert, fiets hoort er bij, auto te gast

In de Dorpsstraat is over de gehele lengte het straatprofiel ingedeeld in een rijloper en trottoir. Gedeeltelijk ligt dit op eenzelfde niveau, waardoor de straat over de gehele breedte gebruikt kan worden door de wandelaar, de fietser en de auto. Het is duidelijk dat de voetganger een belangrijke verkeersdeelnemer is waar andere verkeerssoorten rekening mee moeten houden. Bij de Prinses Irenelaan verandert dit in een verdiepte rijloper, de auto is in de bestaande situatie vanaf dat punt weer de baas.

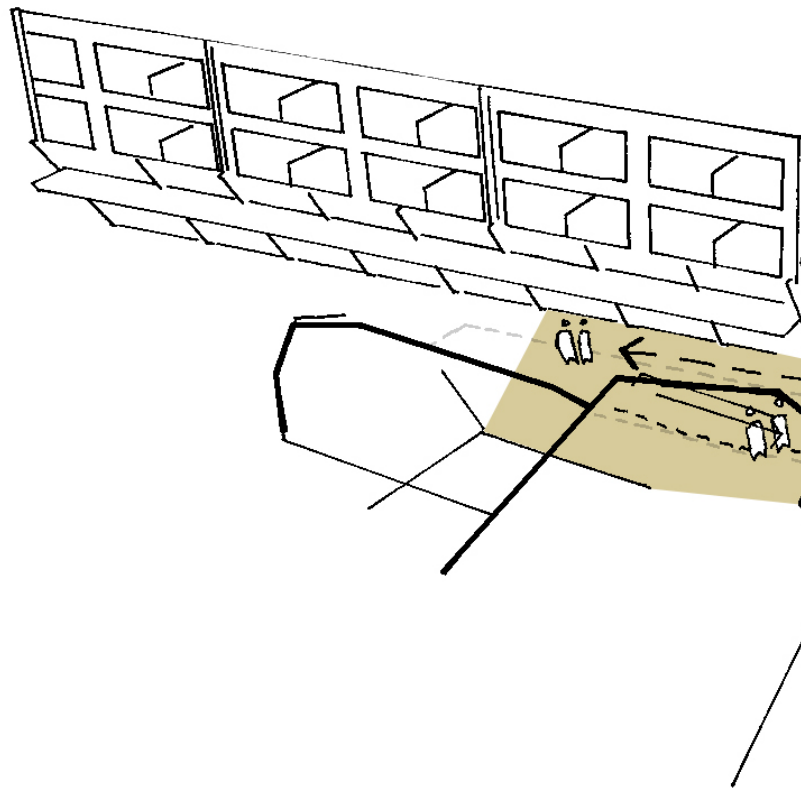
Bij vernieuwing van of wijzigingen aan de openbare ruimte is het belangrijk dat de balans tussen auto, fiets, en wandelaar wordt verbeterd, of ten minste wordt gehandhaafd. De wandelaar krijgt in die balans ruim baan en prevaleert. Winkels zijn goed zichtbaar en bereikbaar. De fietser hoort erbij en wordt aangemoedigd stapvoets te rijden, zodat ze goed samengaan met de voetgangers. Langs de gehele straat wordt de inrichting dusdanig gemaakt dat de auto te gast is.

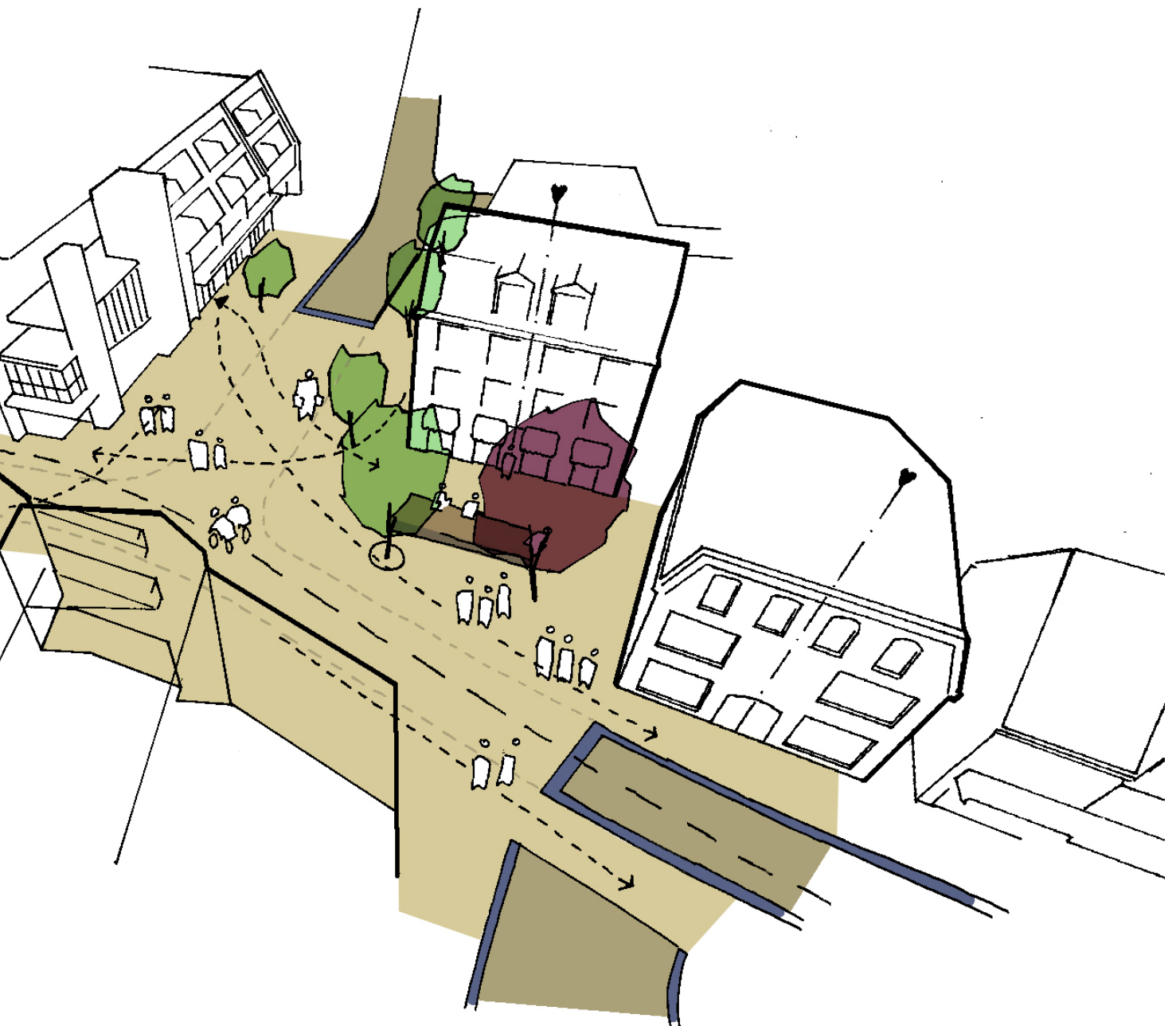
Erfinrichting op het plein

Op de hoek van de Dorpsstraat en de Prinses Irenelaan ligt het pleintje met daaraan enkele voor de straat belangrijke winkels, zoals de supermarkt. Nu wordt het plein doorsneden door de Prinses Irenelaan en de Dorpsstraat. Hierdoor ligt de supermarkt afzijdig van de pleinruimte. Extra inrichtingselementen zoals afvalbakken leggen de entree nog meer op de tweede lijn. Door een erfinrichting op het plein te maken wordt de entree van de supermarkt beter verbonden met de open ruimte en de Dorpsstraat. In een vernieuwde situatie heeft de voetganger ook in dit gebied voorrang boven de auto, zodat er een comfortabele verbinding tussen de winkels langs de Dorpsstraat, de supermarkt en het plein wordt gelegd. Een doordachte plaatsing van (nieuwe) bomen, groenvakken, parkeerplaatsen, banken en afvalbakken is onderdeel van de erfinrichting. Vanuit het plein lopen de straatprofielen richting de Schans, het Marktpluin, de Blomstraat en de Amstelstraat.



referentie erfinrichting





Pleininrichting en verkeer

Levendige invulling van het plein

Het inrichten van dit gebied als erf doet veel voor de verblijfskwaliteit in de Dorpsstraat. Hier is ook groot draagvlak voor. Het plein kan verder zodanig worden ingevuld dat het bijdraagt aan de ambities voor een levendige Dorpsstraat. Een terras heeft niet de eerste voorkeur, aangezien die functie al aan de kade wordt vervuld.

In de discussie zijn de volgende opties langsgekomen, zonder duidelijke voorkeur:

- De weekmarkt deels op het plein en deels op de Prinses Irenelaan;
- picknicktafel, banken, speelelement;
- Een publiek watertappunt (zoals aan de Mijdrechtse Zuwe in Amstelhoek);
- Een individuele standplaats (bijvoorbeeld in het hoogseizoen).

In het ontwerp voor de openbare ruimte kunnen deze opties voor een levendige invulling verder worden verkend.

In deze discussie zijn ook zorgen geuit over de sociale veiligheid, ook daar is in het ontwerpproces aandacht voor gewenst (risico creëren hangplek).

Verkeer

De Dorpsstraat is nu eenrichtingsverkeer tussen het Marktpllein en de Prinses Irenelaan en tweerichtingsverkeer tussen de Prinses Irenelaan en de Amstelstraat. De autobereikbaarheid van de Dorpsstraat is goed. Alle panden en de Amstelstraat zijn hierdoor op een goede manier bereikbaar. Het huidige verkeerssysteem zorgt ervoor dat enkel bestemmingsverkeer, zoals van bevoorrading en bewoners, de Dorpsstraat inrijdt. Dit resulteert in een beperkte stroom auto's die zich invoegt in het dagelijkse verkeer van wandelaars en fietsers.

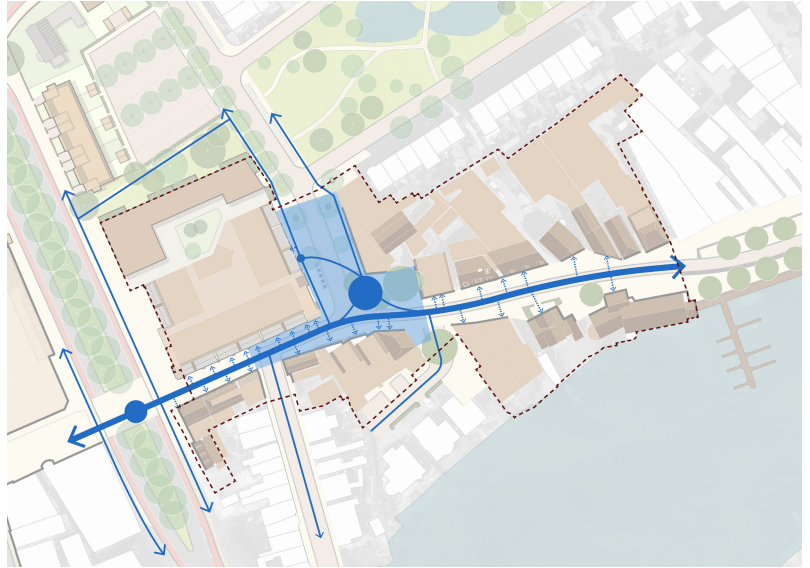
De Dorpsstraat maakt onderdeel uit van de doorgaande fietsroute langs de Amstel. Deze fietsroute wordt druk gebruikt door recreatieverkeer, zoals toerfietsers en racefietsers. Voor de veiligheid en verblijfskwaliteit moeten fietsers worden aangemoedigd stapvoets te rijden en goed in te voegen in deze straat, waar de voetganger prevaleert. Verkeersremmende maatregelen en markeringen zullen fietsers ervan bewust moeten maken dat dit een wandelgebied is. Een duidelijk gemarkeerde route zorgt ervoor dat fietsers niet gaan zoeken, maar rustig en doelgericht hun weg vinden tussen Marktpllein en Amstelstraat.

Parkeren

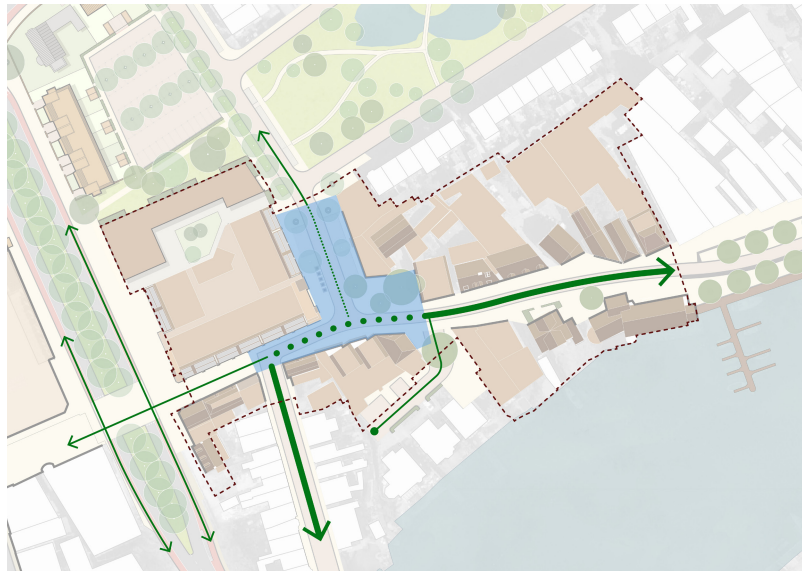
Er zijn geen publieke parkeerplaatsen langs de Dorpsstraat. Parkeren gebeurt voor bewoners in de binnengebieden, langs de Blomstraat en in de Amstelstraat. Langs de Prinses Irenelaan liggen twaalf publieke dwarsparkeerplaatsen, die worden gehandhaafd. Voor nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied geldt dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

Passend groen

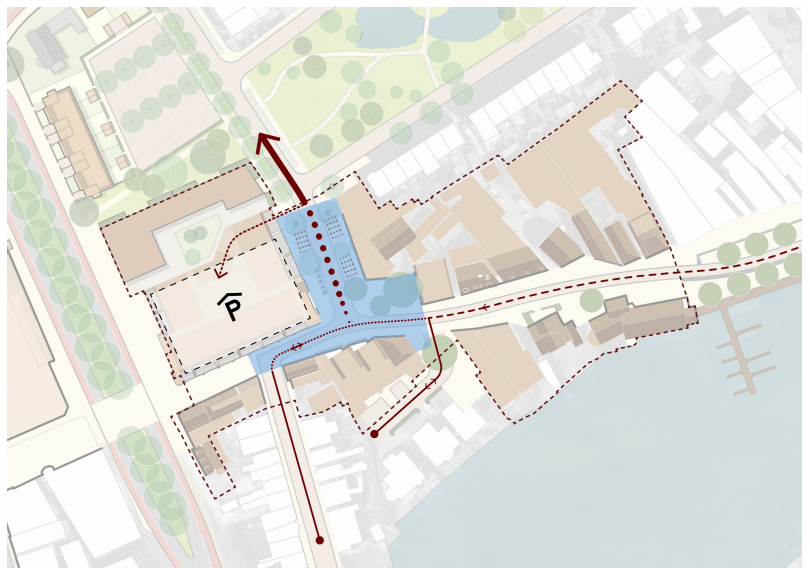
Een levendige Dorpsstraat betekent een Dorpsstraat met veel verkeer van voetgangers, fietsers en auto's. Daarbij past een pleinruimte met relatief veel bestrating. Waar mogelijk wordt groen ingepast, maar dit zal vooral voor de verblijfswaarde zijn en niet van dusdanige omvang dat het een groot effect heeft op wateropvang of hittestress. De herontwikkeling op de binnengebieden kan hier mogelijk meer aan bijdragen. De Dorpsstraat heeft wat wateropvang en hittestress betreft ook geen evident grote opgave.



Voetganger prevaleert



Fietser voegt in bij de voetganger



Auto is te gast

09. Samenvattend

Ankerpunten van de gebiedsvisie

De uitgangssituatie: hoofdlijn analyse

De Dorpsstraat is in potentie en in alle beleidskaders dé karakteristieke centrumstraat van Uithoorn. Momenteel is echter eerder sprake van een dreigende negatieve spiraal. De terugloop in de winkelsector is daar één, maar niet de enige reden voor. De charmante kenmerken van de straat, zoals de speelse gevellijn en de menselijke maat komen niet uit de verf door de staat van het vastgoed. De uitstraling van sommige panden en de beperkte omvang van de commerciële ruimtes biedt huidige en potentiële ondernemers, hoewel iedereen ziet dat de straat de logische verbinding is tussen boodschappencentrum Amstelplein en horecakade Marktplein, nu weinig reden om te (blijven) kiezen voor de Dorpsstraat. Ook elders binnen en buiten het centrum zijn er in Uithoorn immers opties. Het inpassen van een heel nieuw publiek programma om de Dorpsstraat een impuls te geven lijkt op korte termijn niet maakbaar. Met de vernieuwing van het Amstelplein, de ontwikkeling van het horecagebied, de komst van de nieuwe bibliotheek, en de verkenning rond de Schanskerk is al veel programma vergeven. Een uitbreiding van de huidige supermarkt is tot nu toe nog niet gelukt, al blijft het een ambitie en zijn de relevante partijen nog in gesprek.

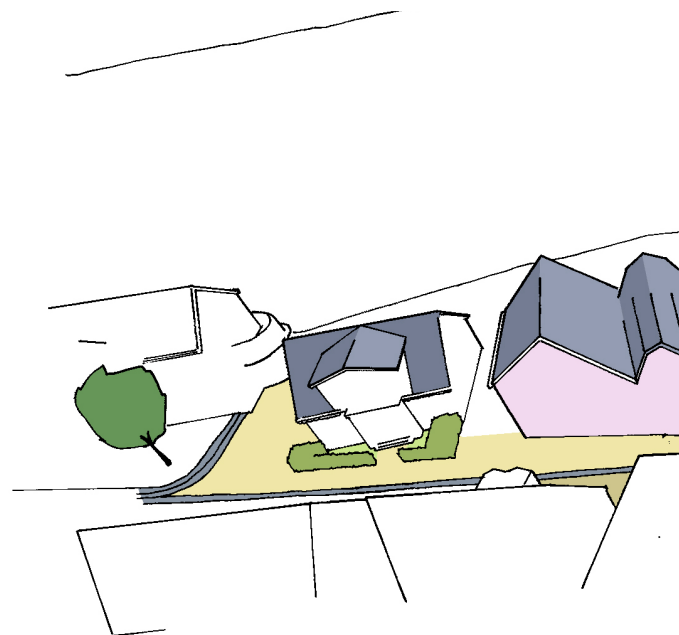
Balans wonen/levendig & vernieuwing/karakteristiek

Het doel uit de omgevingsvisie is om het dorpslint te vernieuwen op een manier die bijdraagt aan de gewenste levendigheid en die het dorps karakter bewaakt. Een woonstraat is dus niet de ambitie voor de Dorpsstraat, maar om investeringen rond te rekenen is het wel degelijk nodig om woonprogramma en kwaliteit toe te voegen. Ook is een centrumstraat waar ook gewoond wordt levendiger dan een centrumstraat waar na sluitingstijd niets te doen is. Uit de analyses en de gesprekken met de lokale eigenaren komt naar voren dat de ambities 'levendigheid' én 'vernieuwing' ook op een andere manier samenhangen. Immers, wanneer de verloedering van het vastgoed geen halt toe wordt geroepen, heeft dat een negatief effect op het vestigingsklimaat in de straat. Vernieuwing kan dus juist bijdragen aan de levendigheid, doordat ondernemers de Dorpsstraat weer gaan zien als dé plek in Uithoorn voor hun zaak.

Toelichting: publieke functies

De Dorpsstraat heeft ook in de toekomst een aaneengesloten publiek front, met een afwisselend beeld van publieke functies. Ofwel: elk gebouw heeft een commerciële ruimte in de plint. Dat kan een winkel zijn, maar ook een fysiotherapeut of een 3d-print-shop. Die flexibiliteit draagt bij aan een veerkrachtige en flexibele Dorpsstraat. Het is daarbij wel de bedoeling dat bij deze functies bezoek van klanten mogelijk is, dus het mogen geen kantoorfuncties of andere private bedrijvigheid zijn. Daarvoor zijn beter passende locaties in Uithoorn.

Om de straat ook voor functies die voor een groot deel afhankelijk zijn van impulsaankopen aantrekkelijk te houden, moet het aantal passanten op peil blijven. Het behouden van de publiekstrekker is daarvoor erg belangrijk. Een publiekstrekker is een functie die meerdere duizenden bezoekers per week trekt (bijv. supermarkt of Action). Deze visie zet daarom in op het op zijn minst bewaken van de randvoorwaarden voor een goed ingepaste publiekstrekker in het gebied. Dat betekent een groot rechthoekig pand, laad- en losmogelijkheden en bezoekgemak, waaronder bezoekersparkeren. Het huidige Vomarpand tussen de Koningin Maximalaan en de Prinses Irenelaan is de enige locatie die daaraan kan voldoen en ligt al mooi centraal in de Dorpsstraat.



Toelichting: afwijking omgevingsplan

Door de bouwhoogtes iets te verhogen kan het perspectief voor vernieuwing vergroot worden. Dit is deels een afwijking van de huidige kaders (bestaande hoogtes geformaliseerd). Een extra manier om vernieuwing mogelijk te maken is om de eis uit het huidige omgevingsplan, dat op de begane grond alleen publieksfuncties mogelijk zijn, te nuanceren. Het doel achter die regel is met name het behouden van een doorlopende publieke plint aan de straat. Vooral bij grote en/of diepe kavels (soms wel 40 à 50 meter) is een gehele invulling van de begane grond door een publieksfunctie helemaal niet reëel en draagt het bouwen van zo'n pand dus niet bij aan de ambities voor de straat. Bouwen voor leegstand is niet waar deze visie op aanstuurt. Zie paragraaf 4.2 voor de analyse van pandomvang en paragraaf 6.1 voor uitspraken over de wenselijke pandgroottes.

Daar waar de ambitie voor courante commerciële ruimtes en een doorlopende publieke plint niet in het gedrang komt, wijkt deze visie daarom af van het omgevingsplan. Deze keuze maakt het voor sommige kavels mogelijk om wonen achter de winkel te realiseren, dan wel om bijvoorbeeld tuinen of parkeren in te passen. Ook is het vanuit dezelfde redenering (met behoud

courante publieke ruimte) mogelijk een woningopgang aan de straat te realiseren. Deze keuze draagt bij aan een straat waar wonen en voorzieningen op een kleinschalige manier door elkaar heen lopen. Het woonprogramma draagt zo bij aan de vernieuwing, maar ook aan de vergroting van de levendigheid en sociale controle in de straat. Zo kan er in de gemeente een bijzonder woonprofiel toe worden gevoegd.

Gebiedsvisie die uitnodigt tot private initiatieven

Binnen de kaders die de gebiedsvisie schetst, zijn het de private initiatieven die de vernieuwing op gang zullen moeten brengen. De visie inspireert, de gemeente faciliteert, de ontwikkelaar ontwikkelt en de ondernemer onderneemt. Eigenaren, ondernemers, ontwikkelaars en makelaars bepalen voor een groot deel welke nieuwe dynamiek er zal komen in de Dorpsstraat. Om dat proces in gang te zetten, is de gebiedsvisie een belangrijk startschot. In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op het vervolgproces.



Ankerpunten van de gebiedsvisie

De uitgangssituatie: hoofdlijn analyse

De gebiedsvisiekaart verbeeldt de ambitie voor de Dorpsstraat. De keuzes in de gebiedsvisie zijn onder te delen in vier thema's:

Levendigheid:

- Er blijft overal een publieke functie aan de straat op de begane grond. Inzet is een betere mix van pandgroottes en een betere staat van het commerciële vastgoed, zodat de flexibiliteit van de straat verbeterd wordt en ondernemers weer uitgenodigd worden zich hier te vestigen (zie 6.1).
- Het plein wordt vergroot en nadrukkelijk als verblijfsruimte ontworpen, waardoor het een ruimtelijk en sociaal schakelpunt in de Dorpsstraat wordt en de relatie tussen de publiekstrekker (de supermarkt) en de Dorpsstraat verbetert. Deze inrichting zou ook een remmende werking moeten hebben op het fietsverkeer. Dit is ook de locatie waar de groenkwaliteit het sterkst is in de straat. Het plein krijgt rondom een betere pleinwand die het plein een geborgen gevoel geeft en bijdraagt aan de sociale controle (zie 8.1).
- Er komen meer mogelijkheden voor het toevoegen van passend woonprogramma (zie 6.2 en 6.3).

Vernieuwing

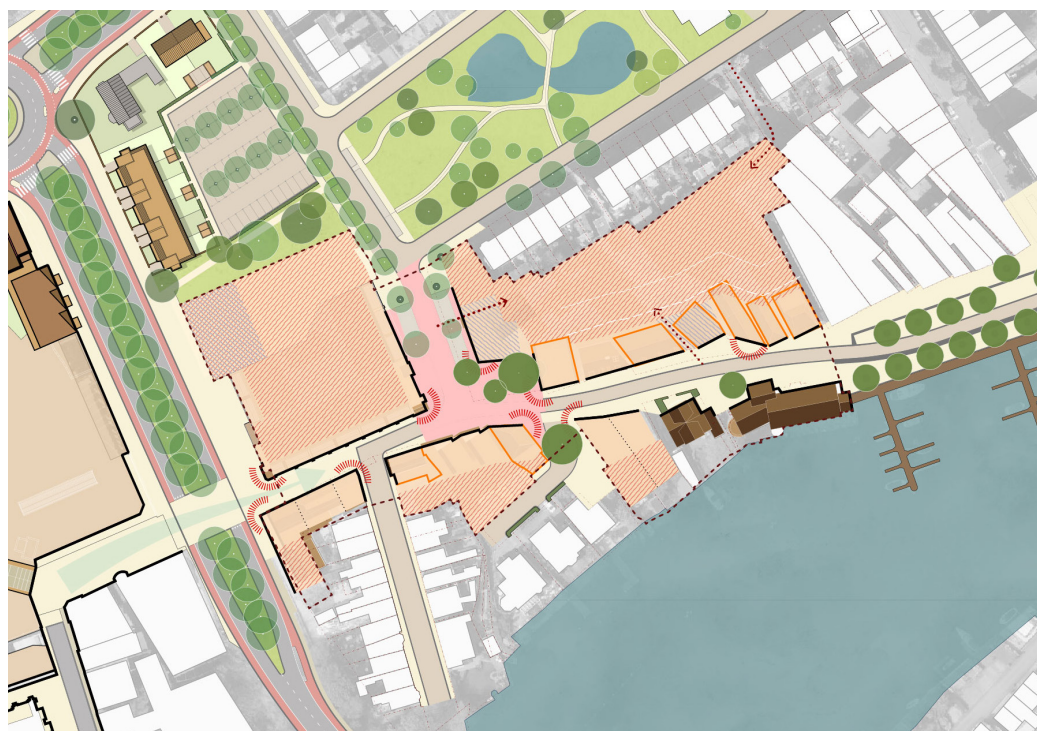
- Een groot deel van de panden aan de Dorpsstraat mag worden ontwikkeld, variërend van herontwikkeling van het bestaande vastgoed tot sloop-nieuwbouw.
- Aan de Dorpsstraat is nu vaak sprake van één laag en een kap, of twee lagen. Op veel plekken mag iets hoger worden gebouwd (zie 6.4). De precieze hoogte is deels afhankelijk van de breedte van de straat. Op enkele plekken is een hoogte-accent mogelijk.
- Op de diepere kavels mag, achter de courante commerciële ruimtes aan de straat, anders met de ruimte op de begane grond worden omgegaan. Daar is bijvoorbeeld woningbouw mogelijk (zie 6.2). Dit is een afwijkende keuze van het bestaande omgevingsplan. Gebouwen op de binnengebieden zijn wel lager dan die aan de straat. Een gezamenlijke ontwikkeling van de binnengebieden heeft een grote meerwaarde, ook om de binnengebieden goed te kunnen ontsluiten.
- De uitstraling en functie van het bouwblok met het Prinsenhofje en de Vomar-supermarkt kan verbeterd worden. Het hoogst haalbare zou daarbij een integrale, structurele herontwikkeling zijn, waarbij onder andere de supermarkt én de parkeergarage worden uitgebreid (zie 7).

Karakter

- De Dorpsstraat blijft 'dorps'. De straat wordt pandsgewijs ontwikkeld met een hoogte van maximaal 2 lagen en een kap en bij uitzondering 3 lagen en een kap (zie 6.4).
- De Dorpsstraat behoudt zijn speelse gevellijn. Vernieuwing zal die gevellijn dus weer moeten volgen. Als gevolg van die gevellijn zijn er allerlei zichtlijnen in de straat, waardoor hoekpanden extra aandacht krijgen. Bij herontwikkeling is op die hoekpanden een bijzondere architectuur gewenst (zie 6.3). Dit nodigt uit tot het verder ontdekken van het lint en geeft ondernemers meer kans om op te vallen met een etalage op de hoek.
- De eenvoudige architectuur met zijn kenmerkende eenvoud wordt behouden (zie 6.5), hierin speelt ook het beeldkwaliteitsplan uit 2013 een rol.
- Het oude raadhuis en huis Sjalom hebben een monumentale status en worden behouden. Andere beeldbepalende panden hebben geen formele status. Dorpsstraat 51 is dusdanig beeldbepalend, zowel in gevel als gevellijn, dat dit pand in de huidige vorm behouden moet blijven. Bij eventuele sloop-nieuwbouw van beeldbepalende panden moet rekening gehouden worden met de beeldbepalende waarde en verdient de architectuur extra aandacht. Mocht bij nieuwere panden herontwikkeling aan de orde zijn dan is het de bedoeling dat ook deze panden het typische karakter van de Dorpsstraat gaan versterken.

Verbinding

- Het straatprofiel in het centrum loopt door vanaf de Schans over de Dorpsstraat naar het Marktpluin om zo de samenhang van de centrumlijn te benadrukken. Alleen het plein is een onderbreking. Het plein functioneert daarmee als 'stepping stone' tussen Schans en Marktpluin en past binnen de ambities van het Masterplan Dorpscentrum 2010 voor centrale pleinruimtes. Hier kunnen sociale en groene ambities vorm krijgen.
- De bebouwing aan de Koningin Maximalaan krijgt meer 'gezicht' naar die straat toe. De Dorpsstraat valt nu weinig op, met opvallende bebouwing op de hoeken wordt het voor de bezoekers duidelijk dat het centrum hier verder gaat vanaf de Schans.
- Vernieuwing van panden in het zicht van het Marktpluin (bijv. Marktpluin 1, Dorpsstraat 43-45) moet de aantrekkelijkheid om de Dorpsstraat in te lopen vanaf de kade verbeteren.
- De Amstelstraat en de Blomstraat sluiten aan op de Dorpsstraat en blijven bereikbaar voor bestemmingsverkeer.



10 Hoe verder?

De gezamenlijke aanpak

Impuls Dorpsstraat noodzakelijk voor ambities samenhangend centrum

In de Omgevingsvisie Uithoorn worden veel beleidsambities gebundeld in het dorpscentrum. Er is al veel moeite gestopt in het afwaarderen van de Koningin Maximalaan, de opwaardering van de kade, de modernisering van het Amstelplein, de herontwikkeling van de Schanskerk, etc. Zonder een levendige Dorpsstraat als verbindende schakel in het dorpslint leiden die acties echter niet tot het gewenste samenhangende Dorp aan de Amstel.

Gezien de geconstateerde opgave en ambities vraagt de ontwikkeling van dit sleutelgebied voor een langere periode aanzienlijke inzet. De gemeente wil daarbij een regierol pakken en zich actief opstellen. Een belangrijke sleutel voor de herontwikkeling van het gebied ligt echter bij de pandeigenaren. In het vervolg wordt gezocht naar concrete samenwerkingsverbanden om locaties in de Dorpsstraat gericht te gaan ontwikkelen.

Samen: we hebben elkaar nodig in de Dorpsstraat

Vastgoed is een domein waar vooral private partijen invloed op hebben. Eigenaren en ondernemers zijn aan zet: welke plannen willen ze binnen de kaders van de gebiedsvisie ontwikkelen? Sommigen kunnen op hun eigen kavel al een mooie stap zetten, maar voor veel plekken geldt dat de grootste kwaliteitsimpuls (en daarmee waarde) alleen kan worden behaald door samen te werken, bijvoorbeeld om een goede winkel- of woonruimte te kunnen maken, een kavel te ontsluiten of om parkeren elders op te lossen. Zonder deze samenwerking, met de gemeente, maar ook met elkaar of een ontwikkelaar, staat een flink deel van de Dorpsstraat op slot.

In de afgelopen periode is al een groot deel van de eigenaren en ondernemers in de Dorpsstraat een keer bij een bijeenkomst geweest. Het opstellen van een gebiedsvisie heeft daardoor al nut gehad als aanjager van het denken over de toekomst en voor het onderling contact. Daarbij werd ook duidelijk dat in de relatie met de gemeente nog vertrouwen te winnen is. Het is nu dus de opgave om het beginnende momentum niet kwijt te raken. Communicatie bij elke stap is daarvoor vitaal.

Van visie naar vervolg in beleidsdocumenten gemeente

De voorliggende Gebiedsvisie Dorpsstraat moet worden omgezet in actie. Om dat te bereiken wordt na de vaststelling van deze gebiedsvisie een Uitvoeringsagenda voor de Dorpsstraat opgesteld. Een uitvoeringsagenda kan worden gezien als de opdracht waar een projectleider mee aan de slag kan gaan. De uitvoering van deze visie wordt opgenomen in het omgevingsprogramma voor het gebied 'Dorp aan de Amstel'. Een concrete opgave die in de uitvoeringsagenda terug zal komen, is bijvoorbeeld om de gebiedsvisie op korte termijn te vertalen in het Omgevingsplan. Maar dat is niet het enige thema dat in de Uitvoeringsagenda een plaats zal moeten krijgen. De omgevingsvisie bevat een zinsnede dat in de Dorpsstraat de begane grond van winkels niet omgezet kunnen worden naar woningen. Deze gebiedsvisie bevat de optie om achtergelegen delen van de kavels daar op de begane grond wel voor in te richten. In de plint wordt de functie van publieke functies zoals detailhandel behouden. Deze wijziging draagt bij aan een levendige Dorpsstraat. In het omgevingsprogramma Dorp aan de Amstel wordt dit verder uitgewerkt.

Thema's voor de uitvoeringsagenda

Als aanloop naar de uitvoeringsagenda kan er worden aangegeven op welke punten er actie nodig is en welke opties daarbinnen moeten worden verkend:

Procesbegeleiding:

Om de in deze gebiedsvisie gewenste vernieuwing van de grond te krijgen, is samenwerking nodig. Daarvoor is het belangrijk dat er een coördinator is. Dat kan de gemeente zijn, maar bijvoorbeeld ook een organisatie, zoals de winkeliersvereniging, of samen. Denk aan een rol als de voormalige Dorpsmanager: iemand die mensen bij elkaar brengt, zaken verheldert, en zowel bij de gemeente als de stakeholders een objectieve stem heeft.

Gebieden waarvoor partijen met elkaar aan tafel zouden moeten, zijn onder andere:

- 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. Hiervoor moet worden gekeken naar naar parkeerplekken op (ander) eigen terrein binnen acceptabele loopafstand. Ook kan niet te hoog gebouwd worden in verband met de achterliggende woningen aan de Amstelstraat. De gemeente heeft hier nu 1 pand in eigendom.
- Het gebied tussen Dorpsstraat en Oranjelaan, met vaak diepe, smalle kavels, waarbij samenwerking grote potenties zijn voor een kwalitatieve herontwikkeling van de binnengebieden.
- De kavels direct aan het pleintje, waar de omliggende bebouwing een betere 'pleinwand' moet gaan vormen.

Planbeoordeling:

Een ander onderdeel waarbij verwacht mag worden dat er tijd nodig is, is voor het begeleiden van planvorming en het beoordelen van initiatieven. Gedacht kan worden aan een door de gemeente gefaciliteerd stedenbouwkundig en/of architectonisch advies in de vroege, planvormende fase. Door daarbij af te stemmen met de eerdergenoemde coördinator worden lange planprocessen, elkaar tegenwerken en frustratie bij vergunningaanvragen zoveel mogelijk voorkomen.

Parkeren:

Het huidige parkeerbeleid is duidelijk: parkeren wordt opgelost op de eigen kavel. Mogelijkheden voor parkeren op eigen kavel zijn er voor sommige panden alleen gewoonweg niet. Bij herontwikkeling met (iets) meer woonprogramma zullen er binnen het gebied oplossingen voor de parkeerbehoefte moeten worden gevonden. Logische plekken om gezamenlijk te verkennen zijn de (wel of niet uitgebreide) parkeergarage onder het Prinsenhofje en de diepe kavels tussen de Dorpsstraat en de Oranjelaan.

Beeldkwaliteit:

Gedurende het proces werd duidelijk dat er ook geluiden zijn tegen vernieuwing door sloop-nieuwbouw, omdat de Dorpsstraat een van de weinige overblijvende meer historische delen van Uithoorn is. Tegelijkertijd is de analyse dat veel van de huidige panden geen perspectief bieden voor een levendige Dorpsstraat. Gekozen is voor vernieuwing met behoud van karakter. Het zou goed zijn kritisch te kijken naar het beeldkwaliteitsplan uit 2009. Geeft dat beeldkwaliteitsplan samen met deze gebiedsvisie voldoende houvast om initiatieven goed te beoordelen of is er een herijking nodig?

Rekenschap omgeving:

In een centrumgebied zit iedere nieuwe ontwikkeling dicht op een ander. Door tijdig de omgeving erbij te betrekken, kan in de planvorming rekening worden gehouden met zaken als privacy en lichtinval. Een thema van aandacht bij de Dorpsstraat is de fundering van de bebouwing, zo zijn sommige panden niet geheid. Het is bij werkzaamheden belangrijk dit inzichtelijk te hebben.

Openbare ruimte:

De gemeente gaat een nieuw ontwerp maken voor de openbare ruimte. De keuzes in deze gebiedsvisie zijn daarvoor sturend. In de precieze programmering van de pleinruimte ligt nog een ontwerpvraagstuk. Communicatie over de planning van de herinrichting van de openbare ruimte is erg belangrijk, zodat ondernemers en eigenaren met bouwplannen daar rekening mee kunnen houden (bereikbaarheid).

Concentratiebeleid:

De gemeente voert een concentratiebeleid voor voorzieningen, vooral voor detailhandel en horeca. Het is belangrijk hier actief naar te handelen om zo de investeringsbereidheid in het dorpscentrum te vergroten. Dat kan bijvoorbeeld door verplaatsing te stimuleren, de verspreid gelegen bestemmingen te laten vervallen en commerciële ruimtes buiten de gewenste voorzieningenstructuur te transformeren, bijvoorbeeld naar wonen of lichte bedrijvigheid die niet op het bedrijventerrein gevestigd hoeft te zijn. Zo wordt de ruimte binnen de gemeente optimaal ingezet en is het voor eigenaren en ondernemers duidelijk dat het toekomstperspectief voor publieksfuncties in het dorpscentrum ligt.

COLOFON

ONTWERP

Marcel van der Meijs, Rob Koningen

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Uithoorn

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl



