Concept Plan van Aanpak ontwikkeling kerkgronden Urbanuskerk Ouderkerk aan de Amstel.

Inleiding en aanleiding

De gemeente Ouder-Amstel en de (gefuseerde)regionale Urbanusparochie willen samen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor herontwikkeling van de kerkgronden van de Urbanusparochie in Ouderkerk Zuid (gelegen in het bestemmingsplan Schoolweg-Noord).

In een eerder stadium is (in 2018) een plan gepresenteerd door een ontwikkelaar voor hetzelfde gebied. De dichtheden van dat plan waren echter zeer hoog en ook was de manier waarop e.e.a. in de omgeving werd ingepast in de ogen van de omwonenden en de gemeente niet passend. Als gevolg daarvan is dit plan niet verder doorontwikkeld.

Onderdeel van het plan was ook het rijksmonumentale Gezellenhuis. Dit gebouw raakt steeds verder in verval. De gemeente wenst dit gebouw te verwerven om verder verval te stoppen. Er is een voorkeursrecht op het pand gevestigd. Door de gemeente is aan de loods herbestemming monumenten van de provincie Noord-Holland gevraagd mee te denken over oplossingsrichtingen.

Het parochie bestuur wil alleen aan een overdracht van het gezellenhuis meewerken indien er duidelijkheid ontstaat over de ontwikkelingsmogelijkheden rondom de Urbanuskerk. Wat voor functies en in welke hoeveelheden en volumes lijken voor zowel de parochie als de gemeente acceptabel? Hoe kan de bereikbaarheid van deze nieuwe functies ingepast worden in het toch al drukke gebied? Hoe wordt het parkeren opgelost? Passen de Kerk zelf en de pastorie als rijksmonument straks nog wel in de nieuw gecreëerde omgeving en welke functies kunnen er in de toekomst eventueel voor deze gebouwen worden bedacht? De kerk, de pastorie en de kerkgronden kunnen niet helemaal los van elkaar bezien worden in een nieuw ontwikkelingsplan. Voorkomen moet worden dat de ontwikkeling van de kerkgronden een bedreiging zal vormen voor de instandhouding (en herbestemming) van de kerk en de pastorie.

Kerk en gemeente hebben in dit kader behoefte aan een nota van uitgangspunten die door alle betrokken partijen en de omwonenden wordt gedragen. Het gemeente bestuur zal deze nota van uitgangspunten voorleggen aan de gemeenteraad en hierover ook inspraak organiseren.

Een eerste verkenning van belangstelling in de markt voor de locatie (op basis van de nota van uitgangspunten) kan daarbij ook helpen.

Tegen die achtergrond hebben parochiebestuur en gemeentebestuur de loods herbestemming gevraagd om mee te denken over de kansen voor herbestemming van gronden en gebouwen in dit gebied en in gezamenlijk overleg een nota van uitgangspunten op te stellen , welke als uitgangspunt kan dienen voor een planologische procedure.

Het onderhavige plan van aanpak beschrijft de stappen om te komen tot een gezamenlijk gedragen nota van uitgangspunten.

Stappenplan

Stap 1. (week 24 feb)

A. Wensen en ideeën ophalen bij kerk en gemeente en vaststellen van de omvang van de te bebouwen gronden (waar leggen we de grens). Daarin hoort in ieder geval ook een paviljoen voor de parochie van max 200 m2 (als mogelijke nieuwe locatie).
B. Functies (wat voor functies zouden in dit gebied kunnen passen) , wat is het voor een locatie, wat zijn de omliggende functies, waar heeft de gemeente behoefte aan? Heeft de gemeente nog huisvestingswensen? Waar denkt de parochie aan?

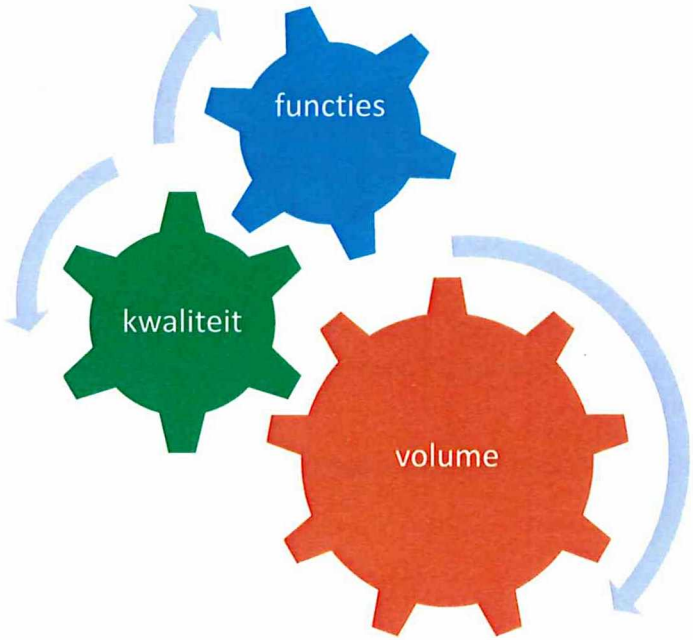
Stap 2. (week 2 maart) Volumes , aantallen mensen en bereikbaarheid (parkeren/OV)

Wat kan het gebied aan qua bebouwing, qua mensen en qua bereikbaarheid. We gaan op zoek naar een maximaal te bouwen volume en de impact daarvan. Daarbij kunnen verschillende functies naast elkaar gezet worden. Sommige functies geven vooral drukte op bepaalde tijdstippen. Een mix van functies kan soms handig zijn voor het dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Stap 3. (vanaf 26 maart) Ruimtelijke kwaliteit ; welke uitgangspunten willen we hanteren en welke rol speelt het Rijksmonument daarin? Welke relaties liggen er met omliggende gebieden en nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving? Welke beleidsvelden van de gemeente moeten nog worden betrokken bij dit proces? Wat is de toekomst visie voor het gebruik van de pastorie en de kerk? Waar is het de vorige keer misgegaan?

Na stap 3 formuleren wij een eerste lijst met uitgangspunten die we gebruiken voor onderstaand intermezzo :

Intermezzo (2e of 3e week april) : gevoel krijgen bij de uitgangspunten : Een drietal scenario's wordt uitgewerkt waarin zowel naar functies als naar volumes wordt gekeken en waarin het parkeervraagstuk op hoofdlijnen is meegenomen. Wat past er eigenlijk allemaal in deze uitgangspunten? Tevens wordt doorgerekend wat de grondwaarde zou kunnen zijn in die drie scenario's.



Stap 4 : (week van 13 april) Door het gezamenlijk doornemen van de scenario's -die door ons voor dat doel een beetje gechargeerd zullen worden aangezet- ontstaat meer gevoel bij de uitgangspunten en waar dat allemaal toe zou kunnen leiden. Aan de hand daarvan moeten zaken wellicht ruimer of juist nauwer worden omschreven.

Stap 5 : (week van 27 april) concept nota van uitgangspunten. Wij leveren een eerste opzet aan van de nota van uitgangspunten. Deze zal concreet genoeg zijn om de basis te kunnen vormen voor een planologische procedure. Deze concept-nota bespreken we met alle betrokken partijen en we doen een eerste voorzichtige markttoets.

Stap 6 : (mei) nota van uitgangspunten gereed

Na verwerking van de input op stap 5 leveren we een nota van uitgangspunten op die de basis zal vormen voor een inspraakronde. Daarbij zal ook een verbeelding zitten van hoe de ontwikkeling van het gebied er ongeveer uit zou kunnen zien op basis van de uitgangspunten.

Na de inspraakronde zal het gemeentebestuur de (eventueel aangepaste) nota voorleggen aan de gemeenteraad.

Algemeen

Per stap leveren wij (de loods en stedenbouwkundige ondersteuners) een product op, wat aan beide partijen zal worden toegezonden. Deze 6 tussenstappen vormen gezamenlijk de ontstaansgeschiedenis van de nota van uitgangspunten.

Communicatie over dit gehele proces zal tussen kerk en parochie worden gecoördineerd en afgestemd.

NB : Kwaliteit, functies en opbrengst kunnen met elkaar conflicteren. Om te voorkomen dat partijen met elkaar in conflict komen over mogelijke functies kan in voorkomende gevallen ook gekeken worden of er compensaties of subsidies mogelijk zijn die een eventueel verlies aan opbrengst kunnen compenseren. Beleid heeft immers ook altijd een prijs.

De loods herbestemming zal bij zijn werk gebruik maken van zowel Moon Brader als Eve Barbara Robidoux die als architect en stedenbouwkundige veel ervaring hebben met monumentale gebouwen en hun omgeving.

Namens de parochie zal Bert Tretmans als architect meedoen met het proces.

Peter Oussoren

20 februari 2020