

Nummer 2020/51

datum raadsvergadering	:	22 oktober 2020
onderwerp	:	Vaststellen aangescherpte visie gronden Urbanuskerk
portefeuillehouder	:	M.C. van der Weele
datum raadsvoorstel	:	9 september 2020

Samenvatting

De in 2009 gestarte ontwikkelingsplannen van de gronden rondom de Urbanuskerk in Ouderkerk aan de Amstel zijn in 2019 definitief door de gemeenteraad afgewezen. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin het College is gevraagd om een aanscherping van de visie op het gebied Schoolweg Noord. Als voorbeelden voor de aanscherping noemde de raad grondgebonden woningen, minder volume en minder bouwhoogte dan de vorige plannen.

In de periode februari 2020 tot juni 2020 is er overleg geweest tussen het parochiebestuur en de gemeente om invulling te geven aan het gebied rond de Urbanuskerk. Dit overleg is gevoerd onder begeleiding van de loods herbestemming van de provincie Noord-Holland en bij dit overleg was ook een landschapsarchitect betrokken.

Wat is de juridische grondslag?

Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), motie 'vreemd schoolweg noord' (18 april 2019).

Wat is de voorgeschiedenis?

De in 2009 gestarte ontwikkelingsplannen van de gronden rondom de Urbanuskerk in Ouderkerk aan de Amstel zijn in het voorjaar van 2019 definitief door de gemeenteraad afgewezen. De plannen konden niet rekenen op voldoende draagvlak, ook niet bij de omwonenden van de parochietuin.

De gemeenteraad heeft tegelijk met het afwijzen van de plannen een motie aangenomen waarin het College is gevraagd om een aanscherping van de visie op het gebied Schoolweg Noord, rekening houdend met de bezwaren die destijds (over het vorige plan) zijn geuit door omwonenden en overige bewoners. Als voorbeelden voor de aanscherping noemde de raad grondgebonden woningen, minder volume, en minder bouwhoogte dan de vorige plannen.

In de periode februari 2020 tot juni 2020 is er intensief overleg geweest tussen een afvaardiging van het parochiebestuur en de gemeente om in goed overleg invulling te geven aan het gebied rond de Urbanuskerk. Dit overleg is gevoerd onder begeleiding van de loods herbestemming van de provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland heeft 50% van de kosten voor ontwerp voor haar rekening genomen. Bij dit overleg was een ook landschapsarchitect betrokken die advies heeft gegeven over de mogelijke invulling van het gebied. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met het dorps karakter, de statige Urbanuskerk en het beschermd dorpsgezicht.

Alle betrokkenen bij dit proces zijn van mening dat het genoemde overleg een visie heeft opgeleverd op een mogelijke invulling van de terreinen rondom de Urbanuskerk die realistisch is en aangeven wat hier, de wens van de gemeenteraad volgend, aan ontwikkeling plaats zou kunnen vinden.

De doelstelling en randvoorwaarden van de aangescherpte visie zijn in gezamenlijk overleg opgesteld:

- Toekomst en perspectief kunnen bieden voor de locatie geloofsgemeenschap in Ouderkerk aan de Amstel als onderdeel van de parochie RK Amstelland.
- Passend bij het beschermd dorpsgezicht en het dorps karakter van de omgeving.
- Het plan moet op een breed draagvlak binnen directe omgeving kunnen rekenen.
- Realisatie van een (nieuw) parochiehuus voor de parochie.
- Het gebied liefst openbaar toegankelijk maken.
- De nieuwbouw moet aansluiten bij bestaande bebouwing in de omgeving.
- Er moet een respectvolle afstand tot de begraafplaats zijn.
- Eerst kijken naar wat passend en mogelijk is op deze locatie, dan pas een ontwikkelaar erbij betrekken.
- De gemeenteraad en omwonenden meenemen in het proces.
- Behoud van rijksmonumenten op de langere termijn.
- Beperken van de parkeerbelasting (op de omgeving).
- Zo goed mogelijk behoud van het landelijke karakter.
- Een mix van functies.
- De parochie wil en kan niet zelf ontwikkelen, zij streeft een reële opbrengst na.

Het plangebied strekt zich uit van de Ronde Hoep Oost tot en met de erfgrens met het Tweede Thuis ten oosten van de pastorie naar het zuiden toe langs de begraafplaats, de Polderweg tot de Schoolweg. Om tot een kwalitatief goed plan te komen is de kavel op de hoek van de Polderweg/Schoolweg, wat eigendom is van de gemeente, meegenomen

in het conceptplan. Vanuit stedenbouwkundig inzicht is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- de bouwplannen houden rekening met het beschermd dorpsgezicht en het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel 2013,
- het Urbanuscomplex met de kerk, de pastorie en begraafplaats vormt een belangrijk erfgoedensemble dat goed zichtbaar moet blijven en het hoofdvolume in het gebied moet zijn.
- Minimaal 30% van het totaal aan woningen wordt bestemd als sociale huurwoning.

Wat gaan we doen?

In de visie laat de nieuwbouw veel ruimte voor groen en versterkt het landschappelijk karakter van het gebied. De nieuwbouw voorziet mogelijk een programmamix tussen wonen, werken en maatschappelijke functies.

Het bouwen van woningen in de directe nabijheid van de begraafplaats vraagt en krijgt een respectvolle afstand en bouwhoogtes. De woningen hebben een relatie met het gebied en vormen als het ware een passend kader voor de rijksmonumenten.

Uit de gesprekken zijn twee varianten voor de invulling naar voren gekomen. Bij invulling als kantoor (Variant A) grenst dit gebied aan de parochietuin en ligt op voldoende afstand van de woningen. Parkeerplaatsen kunnen dubbel gebruikt worden door het woon/werkritme. Voor de parochie wordt in een paviljoen voorzien dat de functie op termijn van parochiehuis kan krijgen. Bereikbaar vanaf de Polderweg is een half verdiepte parkeergarage voor bewoners voorzien onder de nieuwbouw. Daardoor blijft het gebied op maaiveld autovrij.

Er is een grote voorkeur om de kosterwoning te behouden omdat deze past bij het ensemble van de kerk en de begraafplaats.

Het bouwplan voorziet in grondgebonden woningen hetgeen ruimtelijk voor aansluiting zorgt op de aangrenzende woonwijk. De woontypologie 'hofje' sluit goed aan bij het monumentale karakter van het gebied, hofjes komen van oudsher voor in oudere binnensteden. Een ingetogen architectuur met dakpannen en baksteen moet zorgen voor samenhang tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Het driehoekig perceel aan de Schoolweg/Polderweg wordt meegenomen in het bouwplan. De bestaande speeltuin krijgt een nieuwe en veilige plek in de binnentuin. De bereikbaarheid van de nieuwbouw voor nood- en hulpdiensten zal eventueel mogelijk worden gemaakt via het Kerkplein. Het gebied is autovrij. Het gebied is openbaar toegankelijk en er worden wandelpaden aangelegd. Een deel van de woningen aan het hofje zal bestemd worden voor sociale woningbouw. Het Schapelandje kan in plaats van de werkfunctie (kantoren Variant A) ook worden ingevuld met starterswoningen (Variant B).

Er is in dit stadium nog geen ontwikkelaar bij het aanscherpen van de visie betrokken. De concrete invulling is op dit moment dan ook nog niet definitief. Het gaat in eerste instantie om de uitstraling, het programma, de volumes en hoogtes. De gebouwen zijn achtereenvolgens: nieuw Parochiehuis, kantoorgebouwen (variant A) of starterswoningen (variant B), Eengezinswoningen, Hofje met eengezinswoningen en appartementen totaal tussen de 10 en 30 woningen.

Uit de visie gesprekken zijn twee varianten voor de invulling van zogenaamde schapenlandje naar voren gekomen.

Variant A (Werken)

In Variant A worden op het Schapelandje boerderij achtige gebouwen gesitueerd met als functie werken. De vorm en de plaatsing van de bebouwing volgt de cadans van de bestaande bebouwing in de directe omgeving aan de Ronde Hoep. De kantoren worden vormgegeven met een boerderijachtig uiterlijk zodat deze passen bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De situering van de gebouwen is haaks op de Ronde

Hoep waarmee de cadans van de bebouwing aan de Ronde Hoep wordt doorgezet. De gebouwen hebben een respectvolle afstand naar zowel de pastorie als de kerk waardoor het waardevolle ensemble van de kerk, de pastorie en de parochietuin behouden blijft.

Variant B (Wonen)

In variant B kunnen op het Schapelandje 6 starterswoningen komen. Deze woningen zullen ook als een hofje worden gesitueerd. De woningen krijgen een gezamenlijke binnentuin. De ingang van de woningen staan naar binnen gericht. De vorm van de bebouwing volgt de cadans van de bestaande bebouwing in de directe omgeving aan de Ronde Hoep.

Aan de kavel op de hoek Polderweg/Schoolweg zal een zogenaamd hofje worden gebouwd. Het hofje wordt gebouwd op een half verdiepte parkeergarage, welke bestemd is voor alle bewoners in het gebied. De voordeur van de huizen zullen gericht zijn naar de Polderweg en de Schoolstraat waardoor deze straten een aanzicht krijgen zoals veel straten in de nabije omgeving. Dakpannen en bakstenen moeten het dorpse karakter ondersteunen.

In het oude, en door de raad afgewezen plan werd de nieuwbouw voorzien in het centrum van de kavels. Dit als effect dat het gebied vol oogde en de buitenruimte werd daarmee versnipperd. Het totaal volume van de nieuwbouw in het oude plan bedroeg ca. 31.540m³.

In de aangescherpte visie is de nieuwbouw voorzien aan de randen van de percelen. Daardoor ontstaan er ruimere buitenruimtes, die bij elkaar een aaneengesloten gebied gaan vormen. Het totale volume bedraagt ca. 17.891 m³.

Net voor de zomer zijn de ideeën voor de aangescherpte visie voorgelegd aan de omwonenden van het gebied. Hen is uitleg gegeven van de ideeën en de uitgangspunten die aan de ontwikkeling daarvan ten grondslag lagen. De omwonenden is verzocht met een reactie hierop te komen, hetgeen zij gedaan hebben. De desbetreffende reactie en antwoord daarop, is als bijlage gevoegd bij dit raadsvoorstel.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

De gemeenteraad kan na kennisneming van de aangescherpte visie besluiten deze niet vast te stellen. Indien dit zou gebeuren blijft de ruim tien jaar geleden vastgestelde visie 'Ouderkerk Zuid' het ruimtelijke kader voor de ontwikkelingen in het gebied. In de 'Intentieovereenkomst Gezellenhuis E.O.' die eerder dit jaar gesloten is tussen de gemeente Ouder-Amstel, de RK parochie Amstelland en Stadsherstel Amsterdam N.V. heeft de gemeente zich er aan gecommitteerd om op zo kort mogelijke termijn te komen tot een aanscherping van de ruimtelijke visie voor de parochietuin. Met het niet vaststellen van de nu voorliggende aangescherpte visie komt de gemeente de intentieovereenkomst niet na.

Wat hebben we hiervoor nodig?

n.v.t.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Bij vaststelling van de aangescherpte visie zal dit via de gewoonlijke gemeentelijke kanalen openbaar kenbaar worden gemaakt. De visie zal op de gemeentelijke website worden geplaatst. Documenten zijn te vinden op de website www.samenmakenweouderamstel.nl

Wat is het vervolg?

Een vastgestelde aangescherpte visie zal het nieuwe ruimtelijke kader zijn voor verdere planontwikkeling op de gronden rondom de Urbanuskerk. Vanzelfsprekend zat dat dan ook het uitgangspunt zijn bij verdere gesprekken en overeenkomsten met ontwikkelaars.