

Nummer 2017/66

datum raadsvergadering	:	14 december 2017
onderwerp	:	Ruimtelijke Visie drie percelen nabij de Ouderkerkerplas
portefeuillehouder	:	C.C.M. Korrel-Wolvers
datum raadsvoorstel	:	31 oktober 2017

Reeds geruime tijd spelen er meerdere initiatieven aan de Holendrechteweg e.o. Het gaat om woningbouwplannen voor het Compierterrein, de manege Gijsbrecht van Aemstel en het terrein van Verheul. Om de diverse initiatieven goed op elkaar te laten aansluiten is in 2014 op initiatief van de gemeente een Ruimtelijke Visie opgesteld. De reden daarvoor was dat de voorkeur bestond voor een samenhangende ontwikkeling van de drie terreinen. In de daaropvolgende jaren heeft veel overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de diverse initiatiefnemers. Tijdens dat proces bleek dat de Ruimtelijke Visie niet (meer) geschikt is als toetsingskader. Om die reden is aan Kien ontwerp de opdracht gegeven de visie te actualiseren. De geactualiseerde visie geeft meer houvast voor een ruimtelijke en planologische toetsing van woningbouwplannen op genoemde locaties.

Wat is de voorgeschiedenis?

Reeds geruime tijd spelen er meerdere initiatieven aan de Holendrechteweg e.o. Het gaat om woningbouwplannen voor het terrein van het voormalig garagebedrijf Compier, de manege Gijsbrecht van Aemstel en het terrein van het voormalige transportbedrijf Verheul. Het is voor de gemeente van belang dat de initiatieven op elkaar worden afgestemd met name ten aanzien van de stedenbouwkundige en verkeerstechnische opzet. Om de diverse initiatieven goed op elkaar te laten aansluiten is in 2014 op initiatief van de gemeente een Ruimtelijke Visie opgesteld. De reden daarvoor was dat de voorkeur bestond voor een samenhangende ontwikkeling van de drie terreinen. Over de diverse woningbouwplannen heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

Voor het Compierterrein en voor het manegeterrein zijn woningbouwplannen aan de gemeente voorgelegd. Met eerstgenoemd plan kon in grote lijnen worden ingestemd. Dit plan is overigens niet verder in procedure gebracht.

Dat gold niet voor het voor het manegeterrein opgestelde woningbouwplan. De bezwaren tegen dat plan hadden met name betrekking op het ontwerp en het aantal woningen.

De standpunten van de initiatiefnemer en de gemeente over aanpassing van de plannen lagen dermate uiteen dat overeenstemming niet in het verschiet lag. Hierdoor stagneerde het proces. Aangezien de gemeente er belang bij heeft om uit de impasse te komen is besloten een supervisor aan te stellen om de vastgelopen processen van de woningbouw aan de Holendrechteweg op gang te brengen. Besloten is het Bureau Kien Ontwerp opdracht te geven om te bevorderen dat voor de percelen aan de Holendrechteweg een plan wordt opgesteld dat haalbaar is uit zowel ruimtelijk/landschappelijk als uit een financieel oogpunt.

De supervisor is in gesprek gegaan met de diverse initiatiefnemers en met de provincie. De focus lag daarbij in eerste instantie op het manegeterrein. Er hebben

een aantal workshops plaatsgevonden die geresulteerd hebben in een nieuw schetsontwerp voor woningbouw op dit terrein.

Wat is er aan de hand?

Tijdens het ontwerpproces bleek dat de Ruimtelijke Visie niet (meer) geschikt was als toetsingskader. Enerzijds was hij onvoldoende specifiek ten aanzien landschappelijke en cultuurhistorische context van de locaties en de ontwerpprincipes. Anderzijds was de visie te gedetailleerd ten aanzien van de situering van de bebouwing. De aanpassing was tevens noodzakelijk vanwege het bezwaar van de provincie tegen de oude visie, omdat daarin te weinig aandacht werd geschonken aan stedenbouwkundig/landschappelijke aspecten en omdat het provinciaal beleid onvoldoende aan bod kwam.

Om die reden is aan Kien ontwerp de opdracht gegeven de visie te actualiseren. De geactualiseerde visie geeft meer houvast voor een ruimtelijke en planologische toetsing van woningbouwplannen op genoemde locaties.

In de Visie wordt een aantal uitgangspunten meegegeven, waaronder:

1. Het woningbouwprogramma moet in overeenstemming zijn met Woonbeleid van de gemeente Ouder-Amstel. Het uitgangspunt van het beleid voor projecten betreft 30% sociale woningbouw en 70% vrije sector woningen.
2. Een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing. De te realiseren bebouwing is terughoudend in (aaneengesloten) volume en hoogte (passend bij het gebied). De inhoud van een woning is maximaal 750 m³
3. Het woningbouwprogramma voldoet aan de geldende parkeernormen/parkeerbeleid van de gemeente Ouder-Amstel: voor vrije sectorwoningen 2 parkeerplaatsen en voor sociale woningen geldt een norm van 1,3 per woning.
4. Ontsluiting van het gebied voor het autoverkeer wordt gerealiseerd via de bestaande wegen (Middenweg en Holendrechteweg). Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.
5. De woningbouw op het terrein van de manege vormt een onderdeel van de lintbebouwing langs de Holendrechteweg. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling.

In de vorige visie was geen aandacht besteed aan duurzaamheid. Hiervoor was (nog) geen gemeentelijk beleid. Inmiddels is de Beleidsnotitie Duurzaamheid 2017-2021 vastgesteld. Bij nieuwbouw wordt maximaal ingezet op duurzaamheid. Daarvoor zijn uitgangspunten opgenomen. Eén van die uitgangspunten is een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting. Dit is tevens rijksbeleid. Concrete maatregelen zullen worden uitgewerkt in een uitvoeringsplan. Wanneer er sprake is van concrete(re) bouwplannen zullen met de initiatiefnemers afspraken (bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst) afspraken gemaakt worden over het creëren van een energie neutrale woonwijk.

Woningbouw op het manegerterrein is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid. Het terrein ligt in het landelijk gebied en bovendien in de Rijksbufferzone. Bufferzones dienen gevrijwaard te blijven van verstedelijking. Op basis van het rijks- en provinciaal beleid is woningbouw ter plaatse niet toegestaan. Uit de overleggen met de provincie is gebleken dat het belang van de verbetering van de verpauperde locatie onderkend wordt. Om die reden is de provincie (ambtelijk) bereid om mee te denken over woningbouw, mits dit een verbetering van de kwaliteiten van het gebied betekent. Datzelfde geldt voor het Verheulterrein.

Het Compierterrein ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van het provinciale beleid kan geconcludeerd worden dat woningbouw in principe mogelijk moet zijn.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt de ruimtelijke visie vast te stellen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Op alle drie de terreinen is er sprake van sterk verpauperde dan wel incurante leegstaande bedrijfsbebouwing. Dit heeft een negatieve invloed op het landschap en de woonomgeving. Bovendien zijn deze panden staan deze panden bloot aan krakers en ander vandalisme en strijdig/onveilig gebruik. De gebouwen op het manegeterrein zijn reeds eerder gekraakt geweest.

Wat hebben we hiervoor nodig?

NVT

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De initiatiefnemers hebben meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. Ook heeft de portefeuillehouder diverse overleggen met hun vertegenwoordigers gehad. Nadat de visie is geaccordeerd in het college zal een overleg worden georganiseerd met vertegenwoordigers van Nederhoven en de Holendrechteweg om de visie toe te lichten.

Wat is het vervolg?

Wanneer de visie is vastgesteld zullen de visie en het schetsplan voor het manegeterrein ter beoordeling worden voorgelegd aan de provincie. Voorwaarde voor uitvoering van dit plan is dat de provincie met de visie en het schetsplan kan instemmen. Als de provincie inderdaad instemt kunnen de plannen voor het manegeterrein verder worden uitgewerkt en kan daarover een bijeenkomst voor omwonenden worden georganiseerd.

De visie zal worden gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel en ter beschikking worden gesteld op de gemeentelijke website. De initiatiefnemers krijgen een exemplaar toegezonden.



De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 oktober 2017, nummer 2017/66,

BESLUIT :

De Ruimtelijke Visie voor "drie locaties nabij de Ouderkerkplas" vast te stellen.

Ouder-Amstel,

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de plaatsvervangend voorzitter,

A.A. Swets

P.D.A.M. Koek-Baks