

Aan
De gemeenteraad

Van
Het college van burgemeester
en wethouders

Datum
29 maart 2019

Kopie

Betreft
Voortgang project Schoolweg Noord (v2)

Op 20 juli 2006 heeft de gemeenteraad uitgesproken een visie te willen opstellen voor het gebied tussen de Schoolweg en de Ronde Hoep Oost. Er zijn daartoe gesprekken gevoerd met de grondeigenaren met als doel te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling van het hele gebied. Eén van deze partijen in het gebied waar de visie op ziet is de Sint Urbanusparochie. Met de parochie zijn al vanaf ca. twee jaar daarvoor de eerste gesprekken begonnen om de wederzijdse beelden over het gebied te leren kennen en te bespreken. Aan het einde van het jaar 2006 zijn, op basis van de vastgestelde visie, de (formele) gesprekken gestart met alle partijen in het gebied Schoolweg Noord.

De gemeente heeft toen naar aanleiding van de met alle partijen gevoerde overleggen een planvoorstel geformuleerd en dat aan de partijen voorgelegd. Het parochiebestuur was daar niet mee akkoord, men hield op dat moment vast aan de eerder geformuleerde eigen plannen.

Aan het begin van 2008 heeft het parochiebestuur een overeenkomst gesloten met Van Amt Projectontwikkeling bv, in het voorjaar hebben vervolgens de eerste gesprekken plaatsgevonden met de heer R. Niamut van Van Amt.

Uit de gesprekken met de heer Niamut en uit de gesprekken met de andere partijen in het visie gebied bleek medio midden 2008 dat de wensen van de verschillende partijen uiteen liepen. De gemeente heeft op dat moment aangegeven zich over de situatie te zullen beraden om nader het verdere procesverloop vast te kunnen stellen. Uiteindelijk is eind 2008 door de gemeente opdracht gegeven een ruimtelijke visie te ontwikkelen waarbij voor zo ver als dit mogelijk was rekening zou worden gehouden met de wensen van de partijen in het gebied die bij de gemeente al bekend waren.

De opdracht van het parochiebestuur aan Van Amt bv. was om een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor het gebied dat in eigendom is van de parochie. Daaronder viel uiteraard ook het Gezellenhuis. Er hebben na deze opdracht in de loop van 2009 vele overleggen plaatsgevonden met deze ontwikkelaar. Aan hen, zoals ook aan de andere partijen in het gebied, is aangegeven dat de gemeente de plannen c.q. ideeën van derden als vrijblijvende input zou gebruiken bij het opstellen van haar eigen visie. Een en ander heeft uiteindelijk geleid tot een in 2011 door de gehele commissie ruimte gedragen visie op het gebied: <https://www.ouder-amstel.nl/projecten/publicatie/uitgangspunten-schoolweg-noord>

In eerste instantie wilde de projectontwikkelaar niet meewerken binnen deze visie, omdat deze onvoldoende ontwikkelkracht gaf. De ontwikkelaar zag een hogere bebouwing als enige optie om te komen tot een rendabel plan. Daarbij is door de ontwikkelaar telkenmale aangegeven dat de revenuen van het (gehele) plan primair bedoeld waren voor de instandhouding van de parochie panden waaronder ook het Gezellenhuis.

Het gemeentebestuur heeft in de jaren na de vaststelling van de visie door de raad vele gesprekken met de ontwikkelaar gevoerd over de ontwikkeling van dit deel van het "Schoolweg-noord"-gebied. De gesprekken waren o.a. bedoeld om over alle uitgangspunten van de ontwikkeling te spreken en te bezien of hier over een gezamenlijk uitgangspunt kon worden bereikt. Diverse plannen hebben de revue gepasseerd. De gemeente is daarbij altijd duidelijk geweest over de status van de ruimtelijke visie, deze bevat voorbeeldverkevelingen die alleen voorbeeld zijn en geen voorschrift. Het beleid dat de gemeente consequent heeft gevoerd voor de locatie Schoolweg Noord is dat de betreffende grondeigenaren voorstellen doen welke door de gemeente worden beoordeeld. Hierbij wordt de visie benut als leidraad maar niet als formeel planologisch kader.

In deze fase hebben de overleggen met Van Amt zelfs geresulteerd in een Wabo-aanvraag (2013), deze paste níet binnen de ruimtelijke visie zoals door het college is geformuleerd. Deze aanvraag is dan ook afgewezen.

Later is er in overleg gekeken waar de grenzen lagen en heeft de ontwikkelaar in 2014/2015 plannen gepresenteerd die wel precies pasten binnen de maxima zoals die in de stedenbouwkundige visie voor het gebied zijn aangegeven. Uiteindelijk is dat plan van Van Amt in 2016 gedeeld met de inwoners: <http://urbanus-rc.nl/>

Hierbij is in de omgeving veel weerstand gebleken voor de plannen. Deze weerstand bleek zeer duidelijk uit een petitie die aan de gemeente is aangeboden en die ondertekend was door 1262 personen. Gesteld werd door de ondertekenaars dat door deze bouwplannen :

- Het authentieke historische dorpsgezicht voorgoed zou verdijen
- Er extra verkeersdruk zal ontstaan en de veiligheid van schoolgaande kinderen in gevaar komt
- Veel bomen gekapt moeten worden
- Er grote parkeerproblemen ontstaan
- Er geen privacy meer zal zijn op de begraafplaats
- Er een risico genomen wordt met een technisch failliete ontwikkelaar
- De plannen onnodig zijn en er goede alternatieven zijn

De gemeente werd door de ondertekenaars verzocht geen vergunning te verlenen voor de bouwplannen.

De gemeente heeft de eigenaar, de ontwikkelaar en de omwonenden gevraagd om tot een beter gezamenlijk gedragen plan te komen. De parochie heeft daarop, onder andere met behulp van een uitgebreid communicatieplan, het beter, vollediger en zo mogelijk objectiever informeren van bewoners ter hand genomen. Dit heeft nog niet geresulteerd in een gewijzigde aanvraag voor een omgevingsvergunning die wel op draagvlak kan rekenen.

Sindsdien is het contact en het overleg met de ontwikkelaar niet meer structureel maar in feite vooral nog sporadisch van karakter geweest. Ondanks regelmatige verzoeken is er nauwelijks nog werkelijke voortgang gekomen in het ontwikkelproces. Er zijn gesprekken over een zgn. anterieure overeenkomst gestart (een dergelijke overeenkomst is een eis uit de ruimtelijke ordening wetgeving om uiteindelijk tot het verlenen van een vergunning te kunnen komen) maar deze hebben vooralsnog niet tot overeenstemming kunnen leiden.

Het college wil zich in deze fase ervan overtuigen wat de mening is van de gemeenteraad over de voortgang van deze plannen. Het verzoek is om in de commissie grote projecten te bespreken of de raadsleden nog voortgang willen in het ontwikkelen van het gebied conform de visie en uitgangspunten van de ontwikkelaar, of dat de portefeuillehouder gevraagd wordt om met een aangepaste visie voor dit gebied te komen.