Nummer 2021/17

datum raadsvergadering	:	27 mei 2021
onderwerp	:	Ruimtelijke visie drie percelen Ouderkerk aan de Amstel
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	20 april 2021

Samenvatting
In Ouderkerk aan de Amstel zijn drie percelen in gemeentelijk eigendom, gelegen aan de Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en Polderweg, welke in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling. Er is een ruimtelijke visie opgesteld met daarin globale stedenbouwkundige uitgangspunten. De visie is opengesteld voor participatie zodat buurtbewoners, bedrijven, initiatiefnemers en andere belangstellenden de mogelijkheid hebben gehad hierop te reageren. Deze reacties zijn opgenomen in de nota van participatie en heeft tot enkele aanpassingen geleid in de ruimtelijke visie.

Wat is de juridische grondslag?
De ruimtelijke visie en de nota van participatie hebben geen juridische grondslag. De ruimtelijke visie kan als uitgangspunt dienen voor een bestemmingsplanwijziging.

Wat is de voorgeschiedenis?
In Ouderkerk aan de Amstel zijn drie percelen, in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel, welke in aanmerking komen voor stedenbouwkundige ontwikkeling. De drie ontwikkellocaties zijn de percelen gelegen aan de Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan (voormalige brandweerkazerne) en Polderweg (bijlage 1). De percelen aan de Aart van der Neerweg en Polderweg zijn braakliggende terreinen. Op het perceel Prinses Beatrixlaan is de voormalige brandweerkazerne gevestigd, welke momenteel tijdelijk in gebruik is gegeven aan een kringloopwinkel en een atelier.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan ‘Ouderkerk aan de Amstel’ hebben de percelen Aart van der Neerweg en Polderweg als huidige bestemming ‘maatschappelijk’. Het perceel Aart van der Neerweg was oorspronkelijk gepland voor de vestiging van een nieuwe brandweerkazerne. Nadat is afgezien van vestiging van een nieuwe brandweerkazerne, heeft de raad via een motie de wens uitgesproken om op deze locatie jongerenwoningen te vestigen. Op het perceel Aart van der Neerweg geldt bij verkoop van het perceel een voorkeursrecht tot koop ten aanzien van de voorgaande eigenaar van het perceel. Het perceel Prinses Beatrixlaan heeft deels de bestemming ‘wonen’ en ‘tuin’.

Waarom dit raadsvoorstel?
Naast de bestuurlijke wens om meer woningen te realiseren binnen de gemeente voor specifieke doelgroepen, zijn er meerdere (lokale) initiatiefnemers die mogelijkheden zien voor woningbouw op bovengenoemde locaties. Om als gemeente sturing te geven aan de initiatiefnemers van wat de gemeente wil realiseren op de percelen voor bepaalde doelgroepen, is ruimtelijk onderzocht wat vooralsnog de stedenbouwkundige mogelijkheden zijn op de percelen.

De ruimtelijke visie (bijlage 2) is opgesteld met inachtneming van een aantal uitgangspunten:

- het realiseren van sociale woningbouw: het gemeentelijk beleid is erop gericht om per woningbouwproject minimaal 30 procent sociale woningbouw te realiseren (Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020);

- het realiseren van woningen voor doelgroepen: senioren die langer zelfstandig thuis blijven wonen, jongeren en startende gezinnen;
- in achtneming van het vastgestelde programma van eisen omtrent duurzaamheid;
- parkeren op eigen terrein met inachtneming van de CROW-richtlijnen.

De concept ruimtelijke visie is gedeeld met buurtbewoners, bedrijven, initiatiefnemers en andere belangstellenden zodat zij hierop hebben kunnen reageren. Deze reacties zijn opgenomen in de nota van participatie (bijlage 3).

Wat gaan we doen?

Het college vraagt de gemeenteraad om:

- akkoord te gaan met de vaststelling van de ruimtelijke visie, met dien verstande dat er ruimte blijft voor toekomstige plannen die afwijken van de ruimtelijke visie, met als doel verkoop van de percelen ten behoeve van woningbouw;
- indien gewenst een keuze te maken ten aanzien van de genoemde scenario's in de ruimtelijke visie voor het perceel Aart van der Neerweg: woningen voor senioren of jongeren. En voor het perceel Prinses Beatrixlaan: Drie of vier grondgebonden woningen.
- kennis te nemen van de financiële consequenties opgenomen in bijgaand geheime memo.

Wat is het maatschappelijke effect?

Er worden mogelijkheden geschept om woningen te bouwen, zoals het realiseren van sociale woningbouw, grondgebonden woningen en koopwoningen voor ouderen of jongeren.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

<u>Ruimtelijke visie</u>

De ruimtelijke visie heeft betrekking op de drie percelen gezamenlijk, omdat vanuit die gezamenlijke aanpak kansen worden gezien om onder andere te voldoen aan minimaal 30 procent sociale woningbouw conform de Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020. Individueel zijn de percelen daarvoor te klein om dit financieel haalbaar te maken. Door de drie percelen gezamenlijk te ontwikkelen ontstaat hiervoor wel voldoende bouwvolume om sociale woningbouw te realiseren conform het gemeentelijk beleid. De drie percelen vallen dan ook gezamenlijk onder één ruimtelijk project en het is een samenhangend geheel. Veranderingen op een van de drie percelen kan ertoe leiden dat niet meer aan het gemeentelijk beleid voldaan wordt. Bij aanpassingen of schrappen van de sociale woningbouw kunnen ook beide andere percelen niet in deze lijn ontwikkeld worden. Bij het verhogen van het aantal woningen op de percelen Aart van der Neerweg en/of Prinses Beatrixlaan, dienen er meer sociale woningen aan de Polderweg gebouwd te worden.

<u>Perceel Aart van der Neerweg</u>

Op het perceel aan de Aart van der Neerweg zijn, in aanvulling op de motie vanuit de raad om op die plek jongerenwoningen te realiseren, twee scenario's onderzocht: woningbouw voor senioren (>60 jaar) en jongeren (<33 jaar). De optie voor woningbouw voor senioren is meegenomen gelet op een ontvangen principeverzoek van Buurtdorp Ouderkerk voor de bouw van appartementen voor langer zelfstandig thuis wonende senioren. De behoefte aan woningen voor deze beide doelgroepen is groot en aangezien deze doelgroepen minder woonruimte nodig hebben dan bijvoorbeeld een gezin, is de bouw van appartementen voor deze doelgroepen het meest passend. Gelet op de ligging van het perceel nabij: de N522, entree van het dorp, doorgaande wegen en de rotonde, is appartementenbouw op deze locatie ruimtelijk gezien inpasbaar. De parkeerdruk in deze wijk is hoog, vandaar dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost dient te worden. Dit heeft gevolgen voor het aantal appartementen dat gebouwd kan worden. Voor deze locatie is onderzocht wat de parkeernormen zijn voor de genoemde doelgroepen en wat de mogelijkheden qua ruimtelijke inpassing zijn voor het aantal

benodigde parkeerplaatsen. Op basis hiervan is het aantal appartementen bepaald. Hierbij is uitgegaan van bovengronds parkeren. Het is niet uitgesloten dat ondergronds parkeren een optie is, waardoor meer appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden.

• Scenario senioren (ouderen die langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen)

In de concept versie waren 7 appartementen ingetekend. Naar aanleiding van het participatieproces is de parkeernorm aangepast naar 'aanleunwoningen/serviceflatappartementen'. Dit betekent een lagere parkeernorm waardoor meer appartementen gebouwd kunnen worden. Er zijn 10 appartementen ingetekend met daarbij 14 parkeerplaatsen. Daarnaast is er een mogelijkheid van gezamenlijke woonkamer genoemd conform het concept van Buurtdorp. Aan de kant van de Jacob van Ruisdaelweg is een hoger bouwvolume bedacht (maximaal vier bouwlagen). Aan de kant van de Aart van der Neerweg zijn maximaal drie bouwlagen bedacht.

• Scenario jongeren

Er zijn 11 appartementen ingetekend met daarbij 14 parkeerplaatsen, conform de CROW richtlijnen.

<u>Perceel Prinses Beatrixlaan</u>
Aan deze ontwikkellocatie grenzen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Koningin Wilhelminalaan. Aan de andere zijde van deze locatie bevindt zich een appartementenblok. Op deze locatie dient rekening gehouden te worden met de privacy van de bewoners, lichtdoorlatendheid en ruimte tussen de bestaande bouw en toekomstige bouw. Voor het perceel Prinses Beatrixlaan zijn drie of vier grondgebonden woningen qua ruimtelijke inpassing haalbaar. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is het perceel al deels bestemd voor woningen, maar het bouwvlak is te klein voor woningen. De oplossing is om de bestaande brede onbebouwde opgang, gelegen voor het gebouw van de voormalige brandweerkazerne, te bestemmen voor woningen zodat het bouwvlak wordt vergroot. Uiteraard blijft de breedte van het straatprofiel van de Prinses Beatrixlaan hetzelfde. De voorgevelrooilijn van de toekomstige woningen sluit aan bij de zijgevelrooilijn van de bestaande woning gelegen op de hoek van de Koningin Wilhelminalaan en de Prinses Beatrixlaan, zodat deze zichtlijn intact blijft.

In de ruimtelijke visie zijn twee verschillende scenario's opgenomen; drie grondgebonden woningen en vier grondgebonden woningen.

• Scenario drie grondgebonden woningen
Bij de drie woningen zijn vijf parkeerplaatsen ingetekend welke zijn gesitueerd uit het straatbeeld.

• Scenario vier grondgebonden woningen
Naar aanleiding van het participatieproces is in dit scenario het parkeren grotendeels verplaatst naar eigen terrein zodat het straatbeeld zoveel mogelijk intact blijft. Bij de vier woningen zijn 4 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein en 2 parkeerplaatsen zijn ingetekend aan de straatzijde.

<u>Perceel Polderweg</u>
Deze ontwikkellocatie is gelegen naast een school en kinderopvang. Gelet op de maximumbouwhoogtes ingevolge het bestemmingsplan van de school (max. 11,5 meter) en de kinderopvang (deels max. 10 meter) is hoogbouw op deze locatie passend bij de omgeving. Om een samenstelling van jong en oud in de wijk te creëren en de sociale cohesie tussen deze doelgroepen te versterken, is gekozen om jongerenwoningen realiseren op dit perceel.

De functies school en kinderopvang brengen overdag geluidsoverlast met zich mee, dus het is een reële optie om op deze locatie woningbouw te realiseren voor jongeren omdat er vaker jongerenwoningen worden gerealiseerd op geluidsintensieve locaties.
Minimaal 30 procent van de nieuw te bouwen woningen welke vallen onder één ruimtelijke project, moet sociale woningbouw zijn. Gelet op bovenstaande invulling van de andere ontwikkellocaties is het meest voor de hand liggend om op deze locatie sociale woningbouw te realiseren. Ten noorden van de Schoolweg heeft de Urbanuskerk plannen voor nieuwbouwwoningen. Bij voorkeur moeten beide toekomstige ontwikkelingen in samenhang zijn met elkaar.

• Scenario jongeren, sociaal
In dit scenario zijn 16 studio's ingetekend. Ontsluiting van het terrein ligt aan de Polderweg om zodoende de parkeerplaatsen gelegen aan de Schoolweg te behouden.

Ingevolge de nota van participatie is de visie voor dit perceel aangepast door het toevoegen van een goothoogte om te voorkomen dat er een plat dak ontstaat.

Financiële kanttekening:
Voor het perceel Aart van der Neerweg is de financiële opbrengst van het scenario seniorenwoningen hoger dan die voor jongerenwoningen, aangezien in de ruimtelijke visie de seniorenwoningen qua oppervlakte groter zijn ingetekend dan die voor jongerenwoningen. Voor het perceel Prinses Beatrixlaan geldt dat het scenario met 4 woningen een hogere financiële opbrengst levert dan het scenario met 3 woningen. De totale exploitatie van dit project laat een positief beeld zien.

Wat hebben we hiervoor nodig?
Het vaststellen van de ruimtelijke visie. Door de ruimtelijke visie kan de gemeente richting initiatiefnemers de door de gemeente gewenste ruimtelijke uitgangspunten kenbaar maken. Uiteraard blijft er ruimte voor initiatiefnemers om plannen in te dienen die van de visie af te wijken.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?
Voorafgaand aan de conceptvisie heeft reeds een aantal gesprekken plaatsgevonden met verschillende initiatiefnemers. Over het verdere proces worden de directe buurtbewoners, bedrijven, initiatiefnemers en andere belangstellenden geïnformeerd.

Wat is het vervolg?
Om woningbouw op de percelen mogelijk te maken zal voor de drie percelen een bestemmingsplanwijziging van het geldende bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' verwezenlijkt moeten worden waarbij de gemaakte keuzes voor de doelgroepen in meegenomen moeten worden. Deze bestemmingsplanwijziging zal met inachtneming van de ruimtelijke visie ook mede afhankelijk zijn van de plannen van (toekomstige) initiatiefnemers. Het uiteindelijke doel is verkoop van de percelen.

Hoe monitoren en evalueren we?
Bij een toekomstige bestemmingsplanwijziging zal de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opstellen waarop zienswijzen ingediend kunnen worden. Deze zienswijzen zullen beantwoord worden en middels een nota van beantwoording voorgelegd worden aan de raad.