

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 14

Datum B&W-besluit 28 januari 2020
Z19-058303 / D20-014859

Voor de raadsvergadering van
11 maart 2020

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Gertie Stienen
020 - 540 4693
g.stienen@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 27 februari 2020

Onderwerp

Startnotitie Haagbeuklaan 1 – 3.

Gevraagd besluit

1. De "Startnotitie Haagbeuklaan 1 - 3" vast te stellen als beleidskader en
2. het besluit dat kan worden afgezien van het vaststellen van het exploitatieplan te mandateren aan het college.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het doel van het gevraagde besluit is een ontwikkeling tot stand te brengen op de locatie aan de Haagbeuklaan 1 – 3 in Amstelveen. De locatie Haagbeuklaan 1 - 3 is aangewezen als gemeentelijk monument.

Op de locatie staat de Heilige Geestkerk met dagkerk, pastorie en klokkentoren. Het kerkgebouw betreft het deel waarin de kerkdiensten werden gehouden. Het kerkgebouw is iets anders dan de dagkerk. De dagkerk is de zijbeuk (circa 6,5 meter breed) met schuifdeuren afgescheiden van het grootste deel. Als het heel druk was gingen de schuifdeuren open, hier werden ook kleine bijeenkomsten gehouden. Het kerkgebouw en de klokkentoren behouden hun monumentenstatus. Voor de ontwikkeling is het nodig dat de monumentenstatus van de pastorie en de dagkerk wordt opgeheven.

De ontwikkeling betreft de sloop van de dagkerk en de pastorie en de realisatie van een appartementengebouw met 57 koopappartementen (waarvan 34 in het middensegment) met een halfverdiepte ondergrondse parkeergarage op de vrijgekomen locatie. Met het realiseren van een hoogwaardig, duurzaam appartementengebouw voor het middensegment wil de gemeente bereiken dat er meer betaalbare koopwoningen in Amstelveen worden gebouwd zodat er in de wijk Keizer Karelpark een evenwichtigere verdeling in huur- en koopwoningen ontstaat. In 2017 bestond de woningvoorraad in Keizer Karelpark uit 39% huurwoningen in eigendom van de corporatie terwijl dat in heel Amstelveen 32% was. Het kerkgebouw behoudt zijn monumentale status en zal een andere functie/bestemming krijgen.

Er is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk indien medewerking wordt verleend aan deze herontwikkeling.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

In de "Startnotitie Haagbeuklaan 1 – 3" zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten van de gemeente verwoord voor de ontwikkeling.

Nadat de Startnotitie Haagbeuklaan 1 – 3 is vastgesteld wordt gestart, als er sprake blijkt van een ruimtelijk en financieel haalbaar plan en partijen een opvolgende anterieure overeenkomst en eventueel een (ver)koopovereenkomst zijn aangegaan, met de procedure om de pastorie en de dagkerk van de gemeentelijke monumentenlijst af te voeren. Dit gebeurt door het vaststellen van



het gewijzigd aanwijzingsbesluit, inclusief de wijziging van de redengevende beschrijving waarbij de monumentenstatus van de dagkerk en pastorie aan de Haagbeuklaan 1 - 3 te Amstelveen wordt opgeheven. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid bezwaar in te dienen tegen dit besluit. Vervolgens zal de ruimtelijke procedure (bestemmingsplanwijziging of uitgebreide omgevingsvergunning) in gang worden gezet.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

Het bisdom heeft het perceel met de kerk, de dagkerk, de pastorie en de vrijstaande klokkentoren verkocht aan CAD3 BV. Dit bedrijf heeft ons verzocht mee te werken aan een herontwikkeling met onder andere woningbouw.

In het oorspronkelijke initiatief van exploitant was de sloop van het gehele monument aan de orde. Exploitant had daarvoor ook een verzoek om opheffing van de monumentenstatus ingediend bij de gemeente. Vervolgens heeft de gemeente aangegeven een haalbaarheidsonderzoek te laten uitvoeren naar de herbestemming van de locatie Haagbeuklaan 1-3. De gemeente heeft daarvoor opdracht gegeven aan de Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, hierna: BOEi. Op 1 april 2019 heeft BOEi het rapport 'Amstelveen, Heilige Geestkerk' aan de Gemeente uitgereikt.

Door BOEi is een drietal herbestemmingsscenario's onderzocht en doorberekend. Gebleken is dat een herbestemming met wonen het meest haalbare scenario is om de kerk te kunnen behouden, waarbij gedeeltelijke sloop van de opstallen noodzakelijk is. In overleg met de gemeente en Exploitant is vervolgens besloten dat Exploitant een plan uitwerkt waarbij het kerkgebouw en de klokkentoren behouden blijven, het kerkgebouw een andere bestemming krijgt en de dagkerk en pastorie worden gesloopt ten behoeve van het kunnen realiseren van nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw met minimaal 50% middeldure huur- en/of koopwoningen. Exploitant heeft hiervan een schetsontwerp voorgelegd aan de gemeente.

Op basis van dit plan is de voorovereenkomst gesloten, is een Ontwerp Startnotitie opgesteld en vrijgegeven voor participatie op 8 oktober 2019. Op 14 oktober 2019 heeft de gemeente samen met de ontwikkelaar een inloopavond georganiseerd op locatie in de voormalige koffieruimte van het kerkgebouw. De ontwikkelaar en zijn architect hebben een schetsontwerp laten zien van plannen die passen binnen de Ontwerp Startnotitie. De participatietermijn liep tot 29 oktober 2019.

Naar aanleiding van binnengekomen reacties op de Ontwerp Startnotitie is het schetsontwerp aangepast:

1. De parkeernorm, voorgesteld was 1 parkeerplaats voor alle woningen, is bijgesteld. De nieuwe norm is 1,4 voor de duurdere woningen en 1 parkeerplaats voor de woningen in het middensegment.
2. De strook structureel groen tussen het appartementengebouw en de waterpartij krijgt gevarieerde beplanting in wisselende hoogten. Rekening wordt gehouden met het uitzicht van de bewoners aan de Zomerlindepad en ook met het uitzicht van de nieuwe bewoners.
3. De glas-in-loodramen van de dagkerk blijven behouden.

Indien de gemeenteraad Startnotitie vaststelt, zal de ontwikkelaar het voorlopig ontwerp maken en zal de gemeente op basis hiervan een voorlopig inrichtingsplan van het openbaar gebied opstellen. Uit het voorlopig ontwerp kan blijken dat de ontwikkelaar een perceel grond van de gemeente nodig heeft ten behoeve van het voorgenomen bouwplan en dat de gemeente een stuk grond van de ontwikkelaar nodig heeft ten behoeve van het openbaar gebied. Indien dit aan de orde is zal een onafhankelijk taxateur de waarden van de betreffende percelen vaststellen. Als er sprake is van een



haalbaar plan zijn partijen voornemens over te gaan tot het sluiten van de anterieure overeenkomst en mogelijk een (ver)koopovereenkomst.

Argumenten

- a) Het plan geeft invulling aan de wens van de gemeente om waardevolle monumenten zoveel mogelijk te beschermen. Het kerkgebouw en de klokkentoren blijven behouden.
- b) De ambitie om woningen toe te voegen in het middensegment wordt gehaald, conform de doelstellingen uit het gemeentelijk woningbeleid. De kaders en uitgangspunten voor deze woningen zijn beschreven in bijgevoegde Startnotitie, waarbij het de bedoeling is voor alle koopwoningen een zelfbewoningsplicht op leggen.
- c) Het plan is goed inpasbaar in de omgeving, het appartementengebouw (met een hoogte van 16,5 meter) past in hoogte tussen het hogere Lindepark (20 meter), aan de overzijde van de Lindelaan, en de lagere eengezinswoningen (10 meter) in het plan Appellaan – Notenlaan, aan de overzijde van de waterpartij.
- d) Het wijkstructuurgroen blijft behouden en naderhand weer ingeplant met heesters, variërend in hoogte.

Kanttekeningen

- a. Er zijn 52 reacties op de Ontwerp Startnotitie binnengekomen. De binnengekomen reacties zijn per thema voorzien van een antwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording. Het is mogelijk dat in de opvolgende ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan en het opheffen van de monumentenstatus bezwaar wordt gemaakt of beroep wordt aangetekend. Zie ook hieronder bij 'Communicatie'.
- b. De invulling van het kerkgebouw is nog niet bekend, momenteel wordt er serieus gesproken met een partij die een maatschappelijke ontwikkeling wil realiseren, de aanwezige parkeerplaatsen voor de kerk zijn beschikbaar voor de nieuwe invulling van de kerk.
- c. De parkeernorm is hoger dan in de Ontwerp Startnotitie is aangegeven maar lager dan de Nota parkeernormen 2016. Alle appartementen zijn kleiner dan 100 m². De voorgestelde norm was 1 parkeerplaats per woning, deze is op basis van de reacties op de Ontwerp Startnotitie bijgesteld naar 1,4 voor duurdere woningen en 1 parkeerplaats voor de woningen in het middensegment.

Financiën

De financiële gevolgen van de op 25 september 2019 gesloten voorovereenkomst worden verwerkt in de jaarrekening 2019. Indien partijen overgaan tot het aangaan van anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. De financiële resultaten daarvan worden opgenomen in de eerstvolgende actualisering grondexploitaties.

Communicatie

Na besluitvorming over de Ontwerp Startnotitie Haagbeuklaan 1 - 3 zijn circa 200 brieven huis-aan-huis verspreid om omwonenden te attenderen op de Ontwerp Startnotitie en op de inloopavond, die de gemeente en de ontwikkelaar op 14 oktober 2019 hebben georganiseerd. Het wijkplatform, de Groenraad, de Vereniging Historisch Amstelveen, de Adviescommissie Wonen en het Cuypergenootschap zijn apart geïnformeerd. Daarnaast is een publicatie op de website en in het weekblad geplaatst.

De informatieavond in de Haagbeuklaan 1 - 3 is door circa 60 personen bezocht, voor een belangrijk aandeel door omwonenden en potentiële kopers. Er was gelegenheid de Ontwerp Startnotitie, de bezonningsstudie, het schetsontwerp en de maquette van het voorgenomen nieuwbouwplan te bekijken en vragen te stellen aan ambtenaren, de architect en de ontwikkelaar. De Ontwerp Startnotitie heeft van 1 oktober tot 29 oktober 2019 ter inzage gelegen voor participatie.



Bij de participatie op de Ontwerp Startnotitie is veel gereageerd op de hoogte van het gebouw, het aantal parkeerplaatsen, de verkeersdruk (ook de verkeersdruk die wordt veroorzaakt door het MOC-gebouw), de bezonning en het groen.

Hoogte.

De hoogte van het gebouw zoals getoond in de Ontwerp Startnotitie blijft gehandhaafd, het appartementengebouw Lindepark aan de overzijde van de straat aan de Lindelaan heeft 6,5 lagen, het nieuwe appartementengebouw aan de Haagbeuklaan heeft 5,5 lagen, de achterliggende grondgebonden woningen aan het Zomerlindepad hebben 3 woonlagen.

Parkeren.

Naar aanleiding van de reacties tijdens de informatieavond is het gerenommeerde adviesbureau Goudappel Coffeng gevraagd te adviseren op het gebied van parkeren en verkeer. De parkeernorm voor woningen in het middensegment kan op 1 parkeerplaats per woning blijven staan, zoals voorgesteld in de Ontwerp Startnotitie maar dat de norm voor de woningen in de hogere prijs categorie worden op 1,4 parkeerplaats per woning gesteld. Er zijn dan 66 parkeerplaatsen (inclusief 6 parkeerplaatsen voor de kerk) nodig en deze kunnen een plaats krijgen binnen het plangebied.

Ten opzichte van de Ontwerp Startnotitie zijn er 6 parkeerplaatsen bijgekomen, het waren 60 parkeerplaatsen.

Uit de parkeerdrukmeting van november 2018 blijkt overigens dat de algemene parkeerdruk in het gebied kan worden opgevangen. Tijdens de inloopavond is aangegeven dat het naastgelegen MOC-gebouw tijdens hun avondactiviteiten (bijvoorbeeld bridge) parkeeroverlast veroorzaken in de hele wijk, ook op de privégrond van de kerk. De gebruikers van het MOC-gebouw kunnen geen aanspraak maken op grond van de kerk.

Bezonning.

Om de gevolgen van de nieuwbouw te vergelijken met de huidige situatie is er na de participatieavond alsnog een bezonningsstudie gemaakt van de huidige situatie en is bekeken hoe de bezonning is van de gevel van de woningen tegenover het plan aan de Haagbeuklaan. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Nergens wordt de TNO norm overschreden.

Groen.

Volgens de gemeentelijke bomendeskundige lijdt de Noorse esdoorn op de hoek Haagbeuklaan – Notenlaan aan de 'verwelkingsziekte'. De uiteindelijke dood van de boom zou nog best een tijd kunnen duren maar vanwege het bouwplan moet deze boom wijken en daarom is de gezondheid van de boom eigenlijk niet eens doorslaggevend. Deze boom wordt nadat het nieuwbouwplan gereed is gecompenseerd.

Op de artist impression van de ontwikkelaar en ook tijdens de informatiebijeenkomst werd door aanwezigen op basis van de artist impression aangegeven dat er enkel gras zou komen langs de slootzijde in verband met onderhoud door het waterschap aan de sloot. Dat is naar aanleiding van de reacties aangepast, het onderhoud kan via het water plaatsvinden en tussen het appartementengebouw en de sloot kunnen lage heesters worden geplant. Op de nieuwe artist impression, bijlage bij de Nota van Beantwoording, is dat in beeld gebracht.

Woningzoekers.

De personen die op de inloopavond belangstelling hadden om een woning te kopen zijn niet geregistreerd. Zij zijn verzocht om hun belangstelling bij de ontwikkelaar kenbaar te maken.

Algemeen.

De reacties zijn uitgebreid beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording Haagbeuklaan 1 - 3. De personen die een reactie hebben achtergelaten krijgen de Nota van Beantwoording en het



nummer van hun reactie toegestuurd nadat u heeft ingestemd met het voorliggende collegevoorstel en bijlagen. Ook worden de indieners van een reactie geïnformeerd dat ze de mogelijkheid hebben om bij de raadscommissie RWN in te spreken.

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie in het kader van de planologische procedure. Dan hebben mensen de wettelijke termijn van 6 weken om te reageren. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de bouwwerkzaamheden maar ook richting de kopers over het verkooptraject. De gemeente en de ontwikkelaar stemmen met elkaar af wat en op welk moment wordt gecommuniceerd.

Procedure

Na het vaststellen van de Startnotitie, het opstellen voorlopig ontwerp, het opstellen van het voorlopig inrichtingsplan van de openbare ruimte, de mogelijke taxatie voor de grondverkoop en het bepalen van het kostenverhaal bepalen beide partijen, ieder voor zich, of er sprake is van een financieel en ruimtelijke haalbaar plan. Indien dit het geval is zal de gemeente de anterieure overeenkomst en (ver)koopovereenkomst opstellen en het voorstel maken om tot het opheffen van de monumentenstatus van de dagkerk en pastorie te komen. Daarna kan de planologische procedure (omgevingsvergunning-procedure of bestemmingsplanprocedure) starten om uiteindelijk de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording Startnotitie Haagbeuklaan 1 – 3 Amstelveen.
2. Startnotitie Haagbeuklaan 1 – 3.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het collegevoorstel kan als bespreekstuk aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Er is een motie aangekondigd ten aanzien van het parkeren en de verkeersveiligheid rondom het project (bbA). Er zijn geen andere specifieke debatpunten voor de raad.

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard
Gewijzigd aanvaard
Verworpen



RAADSBSLUIT

Besluit

1. De "Startnotitie Haagbeuklaan 1-3" vast te stellen als beleidskader en
2. het besluit dat kan worden afgezien van het vaststellen van het exploitatieplan te mandateren aan het college.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 maart 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Marnix Philips

Tjapko Poppens
