

Verslag informatieavond bouwplannen omgeving Urbanuskerk 22-3-2016

96 mensen hebben de presentielijst getekend.

Opening avond door de voorzitter Jan Meens:

Geachte aanwezigen, welkom en dank voor uw komst!

Wij willen graag beginnen met de informatieavond. We gaan het hebben over de plannen met de gronden rondom de Urbanuskerk. We zijn vanavond op de plek die de basis vormt van het project. Als voorzitter is het mijn taak om er samen een geslaagde avond van te maken. Die is wat ons betreft geslaagd als u kennis neemt van de plannen en u vervolgens de gelegenheid neemt om ons het hemd van het lijf te vragen. De bedoeling hiervan is dat zodra u weg gaat u alles hebt kunnen vragen wat u wilde en zo met een tevreden gevoel huiswaarts keert.

Ik zal nu kort de agenda van vanavond toelichten: we beginnen met een kort woord van de Pastor, vervolgens een introductie van Alfred Schwegler namens het Parochie bestuur, hierna wordt door Jan Pieter Koppert en Gerrit Korenberg een toelichting gegeven op de bouwplannen. Na de pauze is er ruim tijd voor vragen en de beantwoording ervan.

De Pastor Eugène Brusse:

Ik wil graag beginnen met een kort woord ter bezinning en om de goede focus te zetten voor deze avond:

Altijd moet je daaraan denken dat ieder mens is zoals jij, daarom zeg ik je steeds weer, wat jij niet wilt dat u geschiedt doe dat ook een ander niet. Leer met iedereen samen te leven. Ik had een droom, ik weet het zeker, dat grote of kleine mensen samen hand in hand door het leven gaan omdat ze kinderen zijn van God. Ik had een droom, ik weet het zeker, dat het op een dag gebeuren zal dat niemand op huidskleur let. Iedereen is mens hoe anders hij ook is. Ik had een droom dat niemand in angst zou leven. Altijd moet je daaraan denken dat ieder mens is zoals jij. Wat jij niet wilt wat u geschiedt doe dat ook een ander niet. Leer met eenieder te leven.

Introductie Parochie Bestuur door Alfred Schwegler:

Als Parochie Bestuur zijn wij er verantwoordelijk voor om te zorgen dat de lokale geloofsgemeenschap levend kan blijven en over de faciliteiten beschikt die nodig zijn voor haar rol als mede vormgever van de Ouderkerker samenleving.

Waarom zijn we hier:

Vanaf begin 2000 zijn we een evaluatie proces begonnen: wat te doen met de gronden die nog in eigendom van de kerk zijn. Dit heeft geresulteerd in verkoop van een stuk grond aan de gemeente.

Als belangrijk onderdeel van dit proces hebben wij in 2009 een intentie verklaring getekend om stukken grond rondom de kerk te verkopen en deze door een projectontwikkelaar voor zijn risico te laten ontwikkelen. De ondertekening was het resultaat van gesprekken met partijen in de markt, zorgvuldig onderzoek en uiteindelijk machtiging door het bisdom.

Wie zijn wij:

Onze geloofsgemeenschap in Ouderkerk maakt onderdeel uit van de regio Amstelland en bestaat al meer dan 850 jaar. Het is de oudste geloofsgemeenschap in Amstelland en heeft binnen dit gebied een leidende functie gehad. Vanuit Ouderkerk is men belangrijk geweest voor ontwikkelingen in de omgeving. Nog steeds is de Urbanuskerk mede bepalend voor en onderdeel van het gezicht van het dorp. Vanuit het verleden hebben wij een grote verantwoordelijkheid om te waken over hetgeen ons is toevertrouwd. Zorgen voor je leefomgeving is een opdracht die al vele duizenden jaren oud is.

Wat geeft het verleden ons:

Nog maar een kleine honderd jaar geleden was het gebied vanaf de Urbanuskerk begrensd door de Achterdijk, de Bullewijk, de boerderij van de Lange op nummer 14 en de Schoolweg, het katholieke eiland. Toen had men al een ontwikkelaar, een beleggingsclub Utile Dulci, welke vooral uit boeren en voorname heren uit de omgeving bestond. Deze naam komt u nog tegen op de gevel van het huis van de familie van Agtmaal aan de Ronde Hoep. Een aantal katholieken uit Ouderkerk besloot de koppen van het land tegen de dijk te kopen. De aangekochte grond werd ontwikkeld niet voor agrarische doeleinden, maar ontwikkeld voor zorg. Het katholieke eiland werd begin 19^e eeuw al een gebied van zorg.

- Men bouwde het Theresia, een rustoord, een plek voor oudere mensen
- Er kwam een woning met apotheek voor de dokter
- Kempers, die als timmerman werkte in het Rustoord, kreeg ook een woning
- Een huis voor de melkrijder, de familie Koenders, zijn kleinzoon kent u wel
- De hoofdonderwijzer, Touw, had ook een huis nodig
- Verder bouwde men maar liefst 5 scholen
- En een gemeenschapshuis

Utile Dulci komen wij ook tegen in de naam van de voetbal vereniging, die Nuttig en Aangenaam genoemd werd. Utile Dulci was toen al bezig met het uitvoeren van zorg. In de tweede helft van de vorige eeuw, heeft de overheid een groot deel van de zorgtaak van de kerken overgenomen. Vandaag de dag zien we dat de overheid de burger vraagt om weer verantwoording te nemen in de zorg voor ouderen. Die verantwoordelijkheid neemt de parochie al een lange tijd. Dit ziet u terug in de verantwoording die wij hebben als eigenaar van 4 rijksmonumenten:

- Kerk
- de Pastorie
- het Vollebregtorgel
- en het Gezellenhuis

Sinds 2005 hebben wij zo'n 4 miljoen Euro in deze monumenten geïnvesteerd, deels via subsidies en giften. Het grootste gedeelte is bijeengebracht door centen en dubbeltjes van vroegere kerk meesters over de laatste 850 jaar. Wij moeten in de komende 2 jaar nog een groot bedrag investeren. Het parochie bestuur is een van de grootste investeerders in het behoud van ons dorpsgezicht.

Wat is de toekomst

De kerk in Nederland ziet minder bezoekers, minder bijdragen en lagere opbrengsten. Het is noodzaak dat wij als kerk, ons richten op onze corebusiness; welke is:

- de geloofsgemeenschap
- het huis van God
- de begraafplaats.

De middelen welke nodig zijn voor het onderhoud en het gebruik van de rijksmonumenten moeten immers opgebracht kunnen worden.

Wat hebben wij besloten:

- Wij verkochten eerder een stukje tuingrond aan de gemeente. Deze grond lag aan de Molenkade, de plek waar vroeger de molen stond en wat nu onderdeel is van Tuindorp.
- Wij verkopen het Gezellenhuis.
- i- Horeca is immers niet onze corebusiness.

- ii- Het pand vraagt een grote investering.
- iii- Het pand heeft een moeilijke exploitatie.
 - Wij verkopen enkele percelen grond.
 - Wij verkrijgen een gemeenschapsruimte.
 - De begraafplaats wordt vergroot en krijgt een urnen muur.
 - De opbrengst van verkoop wordt ingezet tot het verwezenlijken van de doelstellingen van de parochie.

Op deze manier kunnen wij ook in de toekomst onze dragende rol in de samenleving van Ouderkerk behouden.

- Uiteindelijk behouden wij 3 van onze 4 rijksmonumenten.

Iets nieuws beginnen:

De plannen zijn ontstaan vanuit de filosofie dat door iets nieuws en iets wat gewenst is toe te voegen in onze omgeving, wij iets bestaands kunnen behouden. Dit past uitstekend in de boodschap van de Goede Week. Wij vieren namelijk Pasen. Pasen betekent dat de dood niet dood meer is. Er is perspectief, hoop op iets nieuws, iets anders, een ander leven.

Randvoorwaarden:

Bij de ontwikkeling van de plannen zijn er vijf randvoorwaarden gesteld.

1: de ontwikkeling in het gebied moet van hoogwaardige kwaliteit zijn en waarde toevoegen aan de historische context. Als kerk zijn wij immers onderdeel van de historische fundering. Het doet me goed dat, de ontwikkelde plannen getoetst zijn en positief beoordeeld worden door competente instanties. U zult hier vanavond meer over horen.

2: het Gezellenhuis moet voor de toekomst behouden worden met een sluitende exploitatie door een nieuwe eigenaar.

3: een sociaal maatschappelijk element. Tijdens onze evaluatie hebben we niet gezocht naar de ontwikkelaar die de meeste huizen of kantoren kon bouwen, maar gezocht en gekozen voor een projectontwikkelaar met cultuur historisch besef en met een sociaal maatschappelijke visie. Het project sluit aan bij de huidige ontwikkelingen in de zorg. Het sluit aan bij wat Utile Dulci 100 jaar geleden al uitvoerde en wat onze kerk al 850 jaar lang in Ouderkerk doet.

Ouderen en zorgbehoevenden dienen langer zelfstandig te blijven, familie en burgers moeten onderling meer zorg gaan uitvoeren. De appartementen in het plan worden buidelwoningen genoemd. Buidel als van een kangoeroe. Deze buidelwoningen zijn twee zelfstandige woon eenheden in één appartementswoning waar families dicht bij elkaar kunnen wonen en voor een groot deel zorg en andere zaken zelf kunnen organiseren. Deze buidelwoningen passen in de tijdgeest en passen uiteraard bij het naar elkaar omzien, een van de grondslagen van onze kerk en onze samenleving.

4: het komen tot een ecologisch verantwoord plan. Het groenplan is gewaarborgd. De parochie tuin wordt semi-openbaar wat een verdere kwaliteitsimpuls naar de omgeving is.

5: het gemeenschapshuis (wat in het vervolg ons Koetshuis genoemd wordt). In de parochie vinden activiteiten plaats die uitgevoerd werden in de Kosterwoning, in het Elckerlycgebouw en in het Gezellenhuis. Er is grote behoefte om in kleinere kring samen te kunnen zijn. Een plek rondom heilige missen, voor speciale vieringen, met doelgroepen en voor speciale gebeurtenissen zoals voor/na begrafenissen. De 3 koren zullen ook gebruik maken van het Koetshuis als repetitie ruimte. Wist u dat er vanuit deze koren in 2017 in Ouderkerk een Passion georganiseerd wordt? Er kunnen

cursussen en kleine bijeenkomsten plaatsvinden. Ons Koetshuis bevordert de sociale cohesie in Ouderkerk. Een huis met een lage drempel, ook geschikt voor mensen, die zichzelf niet in de huidige kerk, als instituut, terug kunnen vinden. Ons Koetshuis wordt geen horeca faciliteit.

Voor vanavond

De plannen van 2013 zijn op veel aspecten aangepast. Er is geluisterd naar de inbreng vanuit de samenleving. Vanavond komen de verschillen in de planuitwerking aan bod. Wij zijn verheugd dat de ontwikkelaar erin is geslaagd aan onze randvoorwaarden te voldoen. Laat u zich vanavond vooral op constructieve wijze horen. Ik nodig u uit om voor ons bruikbare suggesties aan te dragen. Suggesties die wij bij de verdere stappen zullen gebruiken.

Jan Meens:

Drie jaar geleden hebben we een presentatie in het Gezellenhuis gegeven. Deze plannen werden niet door iedereen even enthousiast ontvangen. De gemeente kon zich op een aantal punten evenmin vinden in de plannen zoals die destijds waren. Er waren bezwaren tegen de inrichting zoals het afsluiten van het kerkplein en de hoogte van de gebouwen. De wijze waarop het Gezellenhuis ontwikkeld zou worden werd niet opportuun bevonden. We zijn in overleg gegaan met de gemeente en hebben deze punten meegenomen in het nieuwe plan. Dit willen we nu graag aan u presenteren. Gerrit Korenberg zal beginnen met een historische inleiding op het plan.

Gerrit Korenberg:

Inleiding

Ik ben als bouwhistoricus en restauratieadviseur verbonden aan het Monumenten Advies Bureau in Nijmegen. In juni 2013 heeft het Monumenten Adviesbureau een Bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd naar het Gezellenhuis en zijn wij betrokken geraakt bij dit project. Al vanaf de eerste plannen heeft de ontwikkelaar ook de cultuurhistorie in het plan betrokken en ons is gevraagd om de plannen gedurende het proces hieraan te toetsen. Ik wil kort wat vertellen over de historische ontwikkeling van het gebied omdat die historisch gegroeide karakteristiek ook een belangrijk uitgangspunt is geweest bij de planontwikkeling. Daarna zal ik kort ingaan op het Gezellenhuis en het Kerkplein.

Historische Ontwikkeling

Ouderkerk is circa twee eeuwen ouder dan Amsterdam. Tot aan de 14de eeuw was Ouderkerk het bestuurscentrum van Amstelland. Voor de ontwikkeling van het van oorsprong zeer veenrijke Amstelland waren de ontginningen uit de hoge middeleeuwen van groot belang. Tussen circa 1100 en 1300 werd het gebied ontgonnen door vanaf de omringende veenriviervluchten sloten te graven naar het midden van laagveen. Hierdoor ontstond een spinnenweb-vormig slotenpatroon. Dit kenmerkt nog altijd de verkaveling van de Rondehoepolder ten zuiden van Ouderkerk. Dit vormt daarmee een bijzonder cultuurlandschap. Door het inklinken van het veen daalde de bodem en moest een ringdijk worden aangelegd. Bij het dorp Ouderkerk lagen twee bruggen, één over de Amstel en één over de Bullewijk. De dorpskern beperkte zich tot een klein gebied direct ten noorden van de Bullewijk. Ten zuiden van deze rivier lagen alleen wat verspreide boerderijen.

Na de Bataafse Republiek bouwden de katholieken in 1820 een zogenaamde 'waterstaatskerk' in neoclassicistische stijl, ten zuiden van de Bullewijk, waar zij al grond hadden. Na het herstel van de Bisschoppelijke Hiërarchie in 1853 was Nederland op het gebied van geloofsbeleving geen katholiek missiegebied meer, maar een volwaardige kerkprovincie met nieuwe bisdommen met bisschoppen. Dit herstel betekende een grote steun voor de katholieke kerkgemeenschap en het zelfbewustzijn nam sterk toe. In de tweede helft van de 19de eeuw leidde dit alles tot een ware katholieke bouwmaatschappij van nieuwe kerken, pastorieën, scholen, kloosters, ziekenhuizen en andere aan het katholieke leven gerelateerde instituten. Ook in Ouderkerk bleek de Waterstaatskerk van de jaren

twintig veel te klein en ook in zijn uitstraling veel te bescheiden voor de inmiddels zelfbewust geworden katholieke gemeenschap.

Urbanuskerk, ontwerp en skyline

Men wist in het begin van de jaren '60 van de 19^{de} eeuw de ambitieuze Roermondse kerkenbouwer P.J.H. Cuypers te stricken voor het ontwerp van een nieuwe kerk en pastorie. Cuypers begon in die periode net in Amsterdam en westelijk Nederland naam te maken als een getalenteerd architect en voorvechter van de neogotiek in de kerkelijke architectuur. De vanaf 1865 gebouwde nieuwe neogotische kerk was niet alleen een ruim opgezet gebouw, maar het rijzige gebouw met zijn hoge toren kreeg een monumentale uitstraling, die de skyline van Ouderkerk ging beheersen. Kerk en pastorie zijn beschermd als Rijksmonument en maken vanwege hun betekenis voor het stadsbeeld deel uit van een Rijksbeschermd dorpsgezicht.

Uitbreiding bebouwing binnen gebied

Vanaf omstreeks 1850 begon de verzuiling van de Nederlandse samenleving gestalte te krijgen. Daarbij werden vanuit de verschillende geloofsrichtingen voorzieningen voor onderwijs en gezondheidszorg ontwikkeld, maar ook voor recreatie en ontspanning. Hiervoor verwierven met name de katholieke parochies grote stukken grond. In Ouderkerk bezaten de katholieken, zoals we eerder zagen, al in de vroege 19de eeuw aaneengesloten percelen langs de oever van de Bullewijk, waarop men na de realisatie van de nieuwe parochiekerk met pastorie in 1865 stapsgewijs begon met de bouw van onder meer scholen, een gebouw voor de vrijetijdsbesteding van jonge werkenden (Gezellenhuis 1902) en een rusthuis (Sint Theresia 1926).

Geleidelijk aan veranderde hierdoor in dit gebied, pal onder de oude dorpskern het beeld van het oude slagenlandschap met daarop verspreid gelegen boerderijen, met daartussen weidse doorzichten naar de achter gelegen polder Ronde Hoep. Er ontstond een meer geconcentreerd bebouwd gebied, met daarop meer grootschalige soms meerlaagse gebouwen van complexmatige aard.

Een deel van deze bebouwing verrees langs de Dijkweg (huidige Rondehoep Oost) waaronder de kerk en pastorie, een boerderij, het Gezellenhuis en het dwarsgeplaatste rusthuis Theresia, de scholen werden achter de kerk en het Gezellenhuis gebouwd. Tussen de gebouwen werden tuinen aangelegd en hier waren de afwateringsloten van de oude polderverkaveling als relict nog wel beleefbaar.

Na de Tweede Wereldoorlog werden vanuit de Achterdijk nieuwe ontsluitingen aangelegd in de vorm van de Polderweg en de Schoolweg. In de late 20ste eeuw vonden in dit gebied behoorlijke wijzigingen plaats door sloop en vervanging van gebouwen. Zo werd het St. Theresia Rustoord uit 1926 gesloopt in 1985 en vervangen door bebouwing die deels achter het Gezellenhuis werd doorgezet. De school achter het Gezellenhuis verdween ook, evenals de oude bebouwing aan de Schoolweg achter de kerk. Nieuwe gebouwen aan de zuidrand van het gebied waren fors van opzet en in hun oriëntatie haaks op oorspronkelijke verkavelingsstructuur geplaatst.

De nog aanwezige zichtlijnen en historische sloten vanaf de Ronde Hoep Oost richting de polder werden verder beperkt. De nog aanwezige lijnen vormen de basis voor het huidige plan.

Gezellenhuis

In 1902 werd de St-Aloysiusvereniging opgericht met als doel om een nuttige vrijetijdsbesteding te bieden voor katholieke vrijgezellen vanaf 15 jaar. Belangrijk doel was natuurlijk om deze jongemannen zoveel mogelijk uit de kroeg te houden en ze voor te bereiden op een goed katholiek vaderschap en arbeidzaam leven. Het geheel in hout opgetrokken Gezellenhuis werd gebouwd naar ontwerp van Jan Stuyt en de feestelijke inwijding vond plaats op 16 november 1902. Door de polychromie zowel binnen als buiten was het een fraai gebouw geworden, dat aansloot bij de traditie

van de houtbouw voor boerderijen en schuren. In 1921 werd vóór het verenigingsgebouw een bakstenen conciërgewoning gebouwd naar ontwerp van architect P.J. Peeters. Hierdoor kreeg het gebouw de opzet van een forse T-boerderij met een stenen voorhuis en houten achterbouw.

In de loop van de 20^{ste} eeuw werd het gebouw meerdere malen, vooral intern, aangepast aan veranderende functies en werd het een wijkcentrum en kreeg het een horecafunctie. Belangrijke waarden liggen bij dit gebouw in:

- Goed bewaard gebleven historische opzet als onderdeel van een cluster van bebouwing op katholiek terrein.
- Situeringswaarde omdat het enige oudbouw is die nog aansluit op het oude 'slagenlandschap'
- Belangrijke beeldwaarde vanaf de Ronde Hoep Oost
- In interieur vooral ruimtelijke beeld van grote zaal met bijzondere afwerkingen
- Gemeenschapsfunctie

Deze belangrijke waarden vormen de basis voor het gewijzigde plan.

Kerkplein

Met de bouw van de huidige kerk rond 1865 veranderde de stedenbouwkundige structuur ingrijpend. De scherpe 'knik' in de Achterdijk werd verzacht. Hierbij ontstond het kerkplein in zijn huidige omvang, met de westgevel van de kerk als oostelijke begrenzing. De zuidzijde werd lange tijd begrensd door het 19^{de}-eeuwse Koetshuis dat haaks op de Achterdijk was geplaatst en daarmee onder een hoek stond ten opzichte van de Urbanuskerk.

De plaats en oriëntatie van dit Koetshuis vormen de basis voor het plan voor een nieuw bijeenkomstgebouw. De omvang van dit gebouw valt binnen het oorspronkelijke grondplan van het Koetshuis en het oppervlak is kleiner dan het oorspronkelijke gebouw. Dit was het einde van de historische achtergrond wat een uitgangspunt is voor de bouwplannen.

Jan Pieter Koppert illustreert het bouwplan aan de hand van een diavoorstelling, de toelichting wordt hieronder weergegeven:

In december 2009/eerste helft 2010 heeft de gemeente een visie voor het gebied van ons bouwplan vastgesteld. Hierop is te zien hoe de gemeente destijds over het gebied heeft nagedacht. Het begint met bebouwing die inmiddels al door de stichting OTT gerealiseerd is. De gebouwen van OTT staan tegen ons binnen gebied en tegen de huidige parochietuin aan. De gemeente heeft meegewerkt aan de realisatie van de gebouwen van OTT en daarmee een begin gemaakt met de herinrichting van het gebied. Dit begin hebben wij in ons plan als uitgangspunt genomen samen met de hiervoor geschetste cultureel historische achtergrond van het gebied. Bepaalde delen van het oude plan hebben wij, ook gelet op de bezwaren die in 2013 tegen het plan zijn gerezen herzien. We hebben bijvoorbeeld een aanvullende oplossing voor het parkeren rondom het Kerkplein en ook realiseren wij een ondergrondse autostalling ten behoeve van de bewoners en onder andere gebruikers van het te restaureren Gezellenhuis. Ik zal dit hierna verder toelichten. We introduceren ook een zorgvuldig waterplan in het gebied ter ondersteuning van het bouwproject.

Er zijn vijf hoofdaanpassingen ten opzichte van het plan uit 2013.

1: de gebouwhoogtes zijn verlaagd.

2: het Koetshuis komt op het kerkplein in een correcte positie en in correcte schaal

3: het ontwerp voor het Gezellenhuis is ingrijpend gewijzigd.

4: op het kerkplein was een vrij groot gemeenschapshuis geprojecteerd, in het nieuwe plan is dat aangepast naar een kleiner gebouw.

5: er komt een gebouw op het zogenaamde schapenlandje.

De uitgangspunten voor het plan op een rij:

- De iconen van het landschap blijven bewaard.
- De visie van de gemeente en de ontwikkeling van Ons Tweede Thuis heeft een bepaalde vorm van stedelijkheid geïntroduceerd in het gebied. Hier sluiten wij in beperkte mate op aan.
- Er komt geen verkeer in het maaiveld. Het binnen gebied wordt semi-openbaar. Omwonenden kunnen genieten van het groen.
- De woning is de zogenoemde kangoeroe woning, mantelzorg woning. Het uitgangspunt is een terughoudende, niet historiserende architectuur die niet in concurrentie met de context gaat treden en middels glas de omgeving reflecteert.
- We realiseren lagere en meer gespreide bouwvolumes vergeleken met het oude plan.

We zijn op dit moment aan het onderzoeken hoe we de parkeerruimte van het kerkplein kunnen verwerken in het plan. Het uitgangspunt is dat het zo min mogelijk ten koste van de bestaande bomen moet gaan.

Gelet op de plaatsing van de in- en uitritten op de Polder- en Schoolweg van de ondergrondse parkeergelegenheid hebben we het volgende systeem bedacht om geen parkeeroverlast te creëren in de richting van de Schoolweg. We zorgen dat, op de momenten dat de school in- en uitgaat, de in/uitrit op de Schoolweg afgesloten is. Hiermee voorkomen we dat er parkeerknelpunten of onveilige situaties ontstaan. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bewoners en soms kerkbezoekers.

In de buidelwoningen is plaats voor een ouder/kind relatie in 1 woning. Als u de geplande bebouwing vergelijkt met het oude plan ziet u dat het complex op de kop van de Schoolweg is versmald en de bovenste, vierde laag, wordt teruggedrukt. Hierdoor is er geen sprake van een massaal volume van bebouwing.

Het bouwvolume van het Gezellenhuis is op het nieuwe plan vergeleken met het plan uit 2013 een stuk kleiner. Hierdoor blijft de monumentale waarde beter behouden en worden de eerder genoemde zichtlijnen in het gebied minder beperkt.

In het oude plan was er sprake van een grote gemeenschapsruimte op het kerkplein en die functie is nu veel kleiner op een andere plek terug gekomen. Er komt wel een gebouw maar niet meer zo groot als in 2013 voorgesteld werd.

Vanaf de Schoolweg kunt u zien dat het woongebouw aan de Schoolweg versimpeld is door een bouwlaag iets terug te leggen.

Op het schapenlandje komt wegens de gewenste ont-stapeling en spreiding van bouwvolumes een nieuw gebouw te staan om het vereiste contingent woning te halen

De parochietuin zal nader worden ontworpen door een landschapsarchitect. In het gebied worden bomen geplant wat ten goede komt aan de landschappelijke waarden. Op het kerkplein is de massieve wand die in het oude plan stond vervangen door een groene beplanting. We willen het kerkplein iets omhoog brengen. Het is in het verleden ingeklonken en als gevolg hiervan met meer

dan 70 centimeter ingeklonken. Waar nodig wordt het maaiveld op de vereiste hoogte teruggezet mede om de doorloop naar de nieuwbouw beter te realiseren.

Tenslotte het waarborgen van de begraafplaats. We laten de begraafplaats zoveel mogelijk bestaan zoals het nu is en er wordt een groenvoorziening toegevoegd ter waarborging van de privacy van de graven en de bezoekers van de begraafplaats.

Tot zover het plan zoals we dat besproken hebben met de gemeente en de welstandscommissie. Als u vragen heeft gaan we terug naar de sheets. Dit waren de verschillen tussen de plannen in 2013 en 2016.

Jan Meens:

Is er al behoefte aan korte vragen?

Vraag:

Ik woon naast het Gezellenhuis. Straks gaan mijn 3 kindjes naar school. Ik heb een vraag over de ondergrondse parkeergarage. U sluit één in-/uitrit omdat er veel verkeer is tijdens het in- en uitgaan van de school. Aan de andere kant komt er dan nog meer verkeer. Daar moeten mijn kinderen langs. Wat gaat u met die drukte doen?

Jan Pieter Koppert:

Op de dia ziet u beide in- en uitritten. Mensen die naar de school willen kunnen bijvoorbeeld door het middengebied gaan of via de Theresiastraat. Er blijft wel één in- en uitrit open, we kunnen niet al het verkeer afsluiten. We willen tegenover de school de grootste verkeersdrukke voorkomen. Dat wil niet zeggen dat deze oplossing leidt tot een nieuw probleem aan de andere kant.

Vraag:

Wat doet u met het zicht op de begraafplaats en alle mensen die vanuit de nieuwbouw daar zicht op hebben?

Jan Pieter Koppert:

De bestaande bomen willen we handhaven die ontnemen voor een groot deel het zicht. Er komt een heg langs de begraafplaats voor het langslpende publiek. We gaan ook nieuwe bomen en groen aanplanten ter verdere afscherming van het zicht op de begraafplaats. De woning zijn verder op zuid zicht georiënteerd.

Vraag:

U heeft de verschillen uitgelegd. Het enige verschil is dat er 1 bouwlaag wordt weggenomen maar de bouwmassa neemt toe. Wat is het verschil in bouwmassa. Ik vind het onbegrijpelijk wat er gedaan wordt met het beschermd dorpsgezicht. U vergelijkt het met Tuindorp maar ik vind dit een ander verhaal. De bouwmassa in het plan is niet anders en er is sprake van onaantastbare schade aan het beschermd dorpsgezicht.

Gerrit Korenberg:

De kern van het beschermd dorpsgezicht wordt gevormd door de Pastorie met het voorstuk van de kerktuin, de Kerk en de Begraafplaats. Op de weg van de Ronde Hoep Oost ligt een patroon van verspringende gevels. De bebouwing komt op het binnenterrein te liggen en op het schapenlandje wordt een bouwvolume gerealiseerd wat een stuk achter het beschermde gebied ligt. Dat valt daarom in het patroon zoals het was. Als je vanaf de Ronde Hoep Oost over de pastorietuin kijkt, kijk je naar de bebouwing die achter de tuin staat.

Vraag:

Dat stond er al he?

Gerrit Korenberg:

U kijkt nu tegen de achtergevel van een gebouw van O.T.T. aan.

De door ons te realiseren bebouwing geeft een vooraanzicht.

Vraag:

De doorkijk wordt gehalveerd.

Gerrit Korenberg:

Dat is niet correct. Het nieuwe bouw volume valt met zijn breedte binnen het gebouw van O.T.T. wat er al staat. U kijkt in het nieuwe ontwerp tegen een ontworpen gevel die met zijn spiegelende oppervlak ook de groenstructuur van de pastorietauin spiegelt. Het plan voegt zich goed binnen de omgeving.

Vraag:

Dat vind ik niet. Ik vind uw antwoord over de breedte geen antwoord. Je halveert de doorkijk van de parochietuin. Het gaat mij vooral om de bouwmassa, en het rapport wat beschrijft wat het dorpsgezicht beschermd.

Jan Meens:

Wat u zegt is feitelijk niet correct. Waar nodig komen wij hier nog op terug.

Vraag:

88 Parkeerplaatsen heeft u in het plan staan. Hoeveel bewoners zullen er naar verwachting komen?

Jan Meens:

We tellen per appartement en een opslag voor medegebruikers. Voor de buidelwoningen, hebben wij per woning twee parkeerplaatsen gerekend.

Vraag:

Hoeveel woningen komen er?

Jan Meens:

Er komen 25 buidelwoningen.

Vraag:

U heeft het over de mantelzorg woningen. De nadruk voor zorg snap ik ook. Een oude moeder bij je in laten trekken bijvoorbeeld. Als die moeder overlijdt heb jij die mantelwoning, ga je er dan ook weer uit om plaats te maken voor een nieuwe bewoner of zit dit commerciële project dan vol met bewoners?

Jan Meens:

De intentie is om de woningen met het gestelde doel te bouwen. De benodigde details zullen middels het reglement van de Vereniging van Eigenaren worden vastgelegd.

Vraag:

Binnen 10 jaar is er geen noodzaak meer.

Jan Meens:

De woning zal gebruikt worden zoals het is bedoeld en in het reglement is verwoord.

Vraag:

Als u het niet vol krijgt met mantelzorg zegt u het blijft leeg totdat iemand zich meldt?

Jan Meens:

Het is een uniek project, 25 woningen is niet zoveel, we gaan ervanuit dat het in deze markt een goed weg te zetten project is.

Vraag:

Ik woon pal aan de overkant, op de Polderweg. Ik wil graag enkele dingen vertellen. U vertelt allerlei dingen terwijl het bestemmingsplan anders is. Is het dan niet verstandig is om er andere dingen bij te halen? Als je hier komt wonen ga je kijken wat gaat er in de omgeving gebeuren? Ik vroeg dat aan de gemeente die zei maakt u zich geen zorgen het is allemaal voor uitbreiding kerkhof. Het is 1.5 jaar geleden ter sprake gekomen bij de Raad van State. Alle plannen zijn afgekeurd. Nu probeert men het opnieuw. Ik woon er tegenover. Ik vind de hele bebouwing, er komen heel veel stenen bij, verschrikkelijk jammer. De hele kerk met de Pastorie is van Kuipers, nu komen er blokken omheen, dat past niet in deze omgeving. In de uitspraak van de Raad van State komt naar voren dat: "Uit de algemene beoordeling van de bouwplannen door de gemeente is gebleken dat de gemeente deze voorstellen niet deelt. De plannen raken het beschermd dorpsgezicht." Ruimtelijk zijn de volumes te massaal. Die aan de Schoolweg is er ook weer 1 bijgekomen. Ik wil graag afsluiten met dezelfde uitspraak van de Raad van State: "Het groene karakter wordt aangetast, dat is ongewenst. De maatschappelijke haalbaarheid is niet aangetoond. Uit de brief van direct omwonenden blijkt dat er geen draagvlak aanwezig is."

Jan Meens:

Elk bestemmingsplan is voor wijzigingen vatbaar. De realisatie van dit project zal met een bestemmingsplan wijziging gepaard moeten gaan.

Vraag:

Ik werk bij een grote woningcorporatie in Amsterdam. We zijn al enkele jaren geleden afgestapt van het concept buidelwoning, omdat het niet werkt.

Jan Meens:

Het ging dan vast om een andere categorie woningen.

Vraag:

Het ging om huurwoningen. Mensen gingen er niet meer uit. Daarom zijn we er vanaf gestapt.

Jan Meens:

Dank voor uw toelichting. We willen nu graag een pauze inlassen.

Pauze:

Jan Meens:

Geachte aanwezigen, we willen de informatieavond graag hervatten. Jan Pieter Koppert zal zo een verdere toelichting over de planologie en de woningen geven.

Jan Pieter Koppert:

Een aantal vragen keert steeds terug. Een van de laatste sprekers had het over het bestemmingsplan. Er is vrij recent een bestemmingsplan vastgesteld. In Nederland moeten gemeenten hun bestemmingsplan om de tien jaar actualiseren. Daarin wordt de bestaande situatie afgewogen met de nieuwe ontwikkelingen. Dat is hier ook gebeurd. De aanvraag van onze bouwvergunning is destijds afgewezen. In het huidige bestemmingsplan is echter melding gemaakt dat wij deze ontwikkeling wilden realiseren. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig of een wijziging van het bestemmingsplan en dat volgt nog. Het moet inderdaad nog aangepast worden.

Een andere vraag is hoeveel woningen komen er precies? Het zijn 25 woningen, kangoeroe/buidel woningen, met per woning 2 parkeerplaatsen. In het Gezellenhuis 6 appartementen met parkeren op eigen terrein. Ik hoop dat daarmee die vraag ook beantwoord is.

Vraag:

En de bouwmassa.

Jan Meens:

Laten we dat woord "bouwmassa" eens definiëren.

Jan Pieter Koppert:

Bouwmassa is het volume wat er gebouwd gaat worden.

Vraag:

Wat is het verschil met het vorige plan. Het is mede op de bouwmassa afgekeurd. Hoeveel procent is de bouwmassa afgenomen?

Jan Meens:

De bouwmassa gerelateerd aan de bouwhoogte is gewijzigd. Er is een bouwlaag van het oorspronkelijke plan afgehaald. Er is een nieuwe kavel in gebruik genomen en daarop is het benodigde volume neergelegd om het benodigde contingent te halen.

Vraag:

Wij weten wel wat de verschillen zijn in bouwlagen maar ik wil weten wat het verschil is in percentage bouwmassa.

Jan Pieter:

Hoeveel precies daar kan ik nu geen antwoord op geven. Ik laat een vergelijk zien tussen 2013 en 2016. Wat bouwvolume betreft is met name het gedeelte in het midden terrein verlaagd, daar is dus een bouwlaag afgehaald. Er is zoals gezegd een nieuwe kavel ontstaan waarop een nieuw gebouw is ontstaan.

Vraag:

U gaat makkelijk over het bestemmingsplan heen. Het ziet er nu zo uit, het sluit niet aan op de bestaande plannen. Hoe gaat u dat regelen? De informatie die ik heb is dat voor het aanpassen van het bestemmingsplan er draagvlak uit de buurt nodig is voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Jan Pieter Koppert:

Dat gaan wij niet zo maar regelen; om te beginnen maken wij een consistent en goed bouwplan wat een bestemmingsplan wijziging verantwoord maakt en daarvoor trachten wij draagvlak te verwerven onder de bevolking van het gehele dorp en bij het gemeentebestuur. Wij zullen ons doorgaand inspannen om ons bouwplan verder te optimaliseren.

Vraag:

Ik woon al 83 jaar in Ouderkerk. Wat is de streefdatum dat het complex klaar kan zijn?

Jan Pieter Koppert:

Als ik een schatting zou moeten doen over ongeveer 3 jaar.

Vraag:

Dan maak ik dat nog mee.

Vraag:

3 Bouwlagen, 4 gebouwen, 25 woningen, hoe groot worden die woningen?

Jan Meens:

Ongeveer 240-250 vierkante meter.

Vraag:

Over het bestemmingsplan. Is er al gesproken tussen de gemeente en de projectontwikkelaar wie voor de kosten van het aanpassen van het bestemmingsplan gaat opdraaien?

Jan Meens:

Gebruikelijk is dat de initiatiefnemer daar over afspraken maakt met de gemeente. Daar hebben wij een begin meegemaakt, maar dat gesprek is nog niet afgerond.

Vraag:

Dit sluit mooi aan op de vorige vraag. Vorige keer hebben we vragen gesteld over Van Amt. Dit hebben we nu laten uitzoeken. De jaarrekening is openbaar maar er is een kortlopende schuldenpost van 2.4 miljoen euro en er staan onvoldoende activa tegenover. Er staan vorderingen van 140.000 euro uit. De laatste werkzaamheden waren in 2013. Hoe gaat deze partij zonder ondernemersrisico dit project trekken en hoe gaan ze de planschade betalen?

Jan Meens:

Het project zal zoals gebruikelijk in dit soort ontwikkelingsprocessen, na de lopende initiatief fase worden gerealiseerd door een door de ontwikkelaar in te zetten competente ontwikkelingsmaatschappij.

Vraag:

Hoe wordt de procedure geleid, hoe kunnen partijen zich melden om die stukken grond te kopen? Er is een rapport over hoeveel geld de Kerk nodig heeft. Soms staat er 8 ton, dan kunnen we tien jaar verder, sommige zeggen hiermee kun je 50 jaar verder. Hoeveel geld is er nodig en hoeveel gaat dit opleveren als er nog geen investeerder is gezocht?

Jan Meens:

Bedoelt u te vragen hoeveel geld is er nodig voor de kerk?

Vraag:

Hoeveel is er per jaar nodig om de kerk te redden en kan er niet volstaan worden met de helft? Moet er per se commerciële winst gemaakt worden door commerciële investeerders?

Penningmeester Parochie:

De kerk heeft uiteraard jaarlijkse exploitatie kosten, in gebouwen, personeel en activiteiten. Een aantal forse kosten worden voor de komende jaren nog voorzien om de monumenten goed in stand te houden en om hun conditie te waarborgen.

Om maar een paar zaken te noemen: we zitten nog in een grote verbouwing. De restauratie van de Kerk is nog niet voltooid. We hebben scheuren in gewelven die gerepareerd moeten worden. Er moet nog voor 6 ton gerepareerd worden aan het casco. Een deel van de opbrengst gaat daar natuurlijk heen. De meeropbrengst zal ons met een bescheiden rendement 50 jaar en verder helpen.

Vraag:

Ik wil iets aanstippen over het kerkhof. Dit vind ik niet uitgebreid terug in de historische omschrijvingen. Het is in gebruik sinds 1825, en 190 jaar oud. Ik vind het sterk onderbelicht hoe belangrijk dat is als functie voor het dorp en de Parochie. Gelet op de plannen komt het er naar mijn mening bekaaid vanaf. Het rechtstreekse gezicht vanuit de bebouwing op het kerkhof is onacceptabel. Dat is voor de mensen die op het kerkhof komen onpasselijk. Ik vind dat dat niet kan. Het is noodzakelijk dat er een gedegen groenplan komt met welke bestaande begroeiing wordt behouden, de hagen moeten misschien 2x zo hoog worden.

Over de parkeergarage. Op de dia ziet u daar tevens de contouren van de bouwput. Daar worden damwanden geslagen langs de buitenlijnen. Alles wat binnen de damwand blijft gaat weg. Struiken etc. Er zijn oplossingen denkbaar maar sommige vind ik te ver gaan. Ik vind dat u ruimer moet kijken naar royalere oplossingen.

Jan Meens:

Ik raad u en allen aan om nogmaals te kijken naar de plannen zoals die er liggen: rondom de begraafplaats bestaat al een groene wand van gemengde beplanting, van heesters en bomen. Het voornemen is om de bestaande groene wand te versterken en zorgvuldig aandacht te besteden aan de verdere gebiedsinrichting. Het groenplan is onderdeel van het te realiseren plan.

Vraag:

Ik heb een vraag over het Koetshuis. Wilt u vertellen wat de functie is van het Koetshuis. En de functie van het trefpunt. Dat heeft niets met de Urbanus Kerk te maken.

Jan Meens:

Het Koetshuis is een voorziening voor de Parochie. Zoals de vice-voorzitter in zijn bijdrage al heeft toegelicht. De Kerk heeft en houdt het eigendom van het Koetshuis.

Het Trefpunt is een voorziening van het residentie complex en heeft te maken met het wonen. Het Trefpunt zal ook kunnen faciliteren naar activiteiten van de parochie.

Vraag:

Koetshuis of Gezellenhuis, waarom zijn beide nodig? Waarom kunnen de activiteiten van het Koetshuis niet in het Gezellenhuis of vice versa.

Alfred Schweqler:

ik heb dit in de inleiding verteld. Het Koetshuis en het Gezellenhuis is niet corebusiness. Het Gezellenhuis is een rijksmonument de herstelkosten zijn 2 miljoen. Daarom moeten wij dat afstoten. Als kerk moeten we dat afstoten.

Vraag:

De ontsluiting vanaf Ronde Hoep Oost, naar de Schoolweg aan de linkerkant. Er komen twee bruggen en een pad. Er komt een pad van Ronde Hoep Oost naar de Schoolweg klopt dat?

Alfred Schwegler:

Het bouwblok op het zgn. schapenlandje zal ook dmv. een looproute via de Ronde Hoep Oost bereikbaar zijn. Via een bruggetje zal ook een overgang naar het terrein van Ons Tweede Thuis gemaakt kunnen worden.

Alleen voor bijzondere omstandigheden en calamiteiten zal verkeer van de Ronde Hoep na het bouwblok mogelijk zijn.

Vraag:

U zegt dat zo makkelijk. Voor calamiteiten of dagelijks gebruik?

Alfred Schwegler:

Voor de openstelling en het gebruik van het bruggetje naar het terrein van OTT zal tussen de direct betrokkenen nog nader overleg worden gepleegd.

Vraag:

De bruggen kloppen dus?

Alfred Schwegler:

Een brug, dat klopt.

Vraag:

Nergens zeggen ouders ik ga er tussendoor fietsen als er gebouwd wordt. Ik maak mij zorgen over de veiligheid van de kinderen.

Jan Meens:

Ik kan mij uw zorgen voorstellen. Als het plan van deze omvang tot uitvoering komt verbindt de gemeente strenge voorwaarden om de veiligheid te waarborgen. Dat zullen wij dus ook zeker doen.

Vraag:

Ik woon in een 100 jaar oud huis. Er wordt nu een stuk opgehoogd. Hoe ziet u dat ten opzichte van de straat? Komt er een hoogteverschil?

Jan Pieter Koppert:

U bedoelt het stuk tussen het Maaiveld en de Achterdijk. Op de sheet ziet u dat de hoogte in stappen gemaakt wordt naar het niveau van de huidige stoep en de straat. Er ontstaat nergens een visuele barrière.

We denken na over parkeerplaatsen naast de begraafplaats.

Vraag:

Betekent dat landjepik? De groenstrook is gemeentegrond, de waterpartij naast die hoogteflat, dat is ook gemeentegrond. Zijn er al deals gemaakt?

Jan Pieter Koppert:

Hierover zijn we in overleg met de gemeente.

Vraag:

Ik ben één van de 15 gemeenteraadsleden. We kennen de ruimtelijke visie van de gemeente die er lag, dat is iets meer bebouwing. In 2013 hadden we iets op het schapenlandje niet. In de visie van de gemeente zijn er twee kleinere parkvilla's bedeed. Waarom kiest u daar niet voor? Waarom wilt u iets groots terug brengen.

Jan Meens:

Om te beginnen is duidelijk dat we het plan verder moeten toelichten en uitleggen: wat beoogd het plan en hoe ziet het plan er feitelijk uit.

We zijn gedwongen om ten opzichte van 2013 enkele aanpassingen te doen; dit plan is onze oplossing om te zorgen voor een gedegen realiseerbaar plan. Het past wat visie en historische context betreft in de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie van de gemeente. Waar nodig zullen wij het plan nader toelichten.

Vraag:

Dat klopt. Er is ook gesproken over de bouwmassa, ik kan leven met de visie. Ik weet niet of uw programma een juiste reden zou zijn om het bestemmingsplan op die manier vast te stellen. Het is eenmalig geld wat de kerk binnen haalt. Waar haalt de kerk over 50 jaar het geld vandaan halen om de kerk opnieuw te herstellen?

Penningmeester Parochie:

Het idee is dat we met de exploitatie, inclusief het onderhoud, wat we nu aan het doen zijn achterstallig onderhoud betalen. We hebben 4 miljoen geïnvesteerd in de afgelopen 10 jaar met de restauraties die nu nog op stapel zijn hopen we de kerk in goede conditie te kunnen houden, ook het orgel en de pastorie. Deze moet in optimale condities blijven verkeren wat luchtvochtigheid betreft, dat is enorm kostbaar.

Vraag:

Is er al een aanvraag in voorbereiding voor wijziging omgevingsvergunning / bestemmingsplan?

Jan Meens:

Nee, er is nog geen aanvraag ingediend. Wel zijn veel voorbereidende werkzaamheden verricht.

Opmerking:

Ik wil graag nog iets zeggen wat ik vind. Het uitzicht van de Polderweg was heel goed. Met deze plannen wordt het anders. De hoogte van de school is 2 etages, met dit plan wordt het 4 etages. Het speeltuintje is grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel. De gemeente heeft dat zonder te vragen zo gedaan. Ik vind het eigenlijk wel mooi zo en hoop dat het zo blijft.

Vraag:

Wat zijn de verplichtingen die met van Amt zijn aangegaan. Het ging om het concept wat zijn er nog meer voor verplichtingen.

Jan Meens:

Alfred Schwegler heeft aangegeven wat er in het verleden is geïnitieerd door de Parochie en de overeenkomst met Van Amt. De randvoorwaarden van de ontwikkeling zijn duidelijk uiteengezet.

Vraag:

U zei net dat er nog geen investeerders zijn, het Gezellenhuis wordt verkocht aan Van Amt?

Jan Meens:

Verkoop van het Gezellenhuis is onderdeel van de overeenkomst met Van Amt.

Wij hebben geen zorg over de financierbaarheid van de door Van Amt gepresenteerde ontwikkelingsplannen.

Vraag:

Ik had begrepen dat Van Amt failliet is. Hoe gaat hij dat betalen?

Jan Meens:

Primair Van Amt is niet failliet. Secundair alle door Van Amt gepresenteerde plannen worden goed en sluitend gefinancierd.

Vraag:

Wat is het vervolg?

Jan Meens:

We maken een verslag, we gaan nadenken over de opmerkingen en suggesties en onderzoeken of en hoe we dit kunnen verwerken in het plan. Daarna gaan we verder praten met de gemeente om te onderzoeken hoe we dit plan kunnen realiseren. Dan starten we de formele procedure.

Vraag:

Hoe weet u dat de mensen die kangoeroezorg nodig hebben een eigen garage nodig hebben. Ze rijden niet allemaal zelf met een auto?

Jan Meens:

Het is niet zo dat per definitie bewoners van die woning hulpbehoevend zijn. Er zijn mensen die graag samen met hun ouders wonen en nog vitaal genoeg zijn om zelf auto te rijden.

Zijn er nog vragen?

Nee, dan wil ik hiermee de informatieavond afsluiten, dank voor uw komst.

Einde informatieavond.