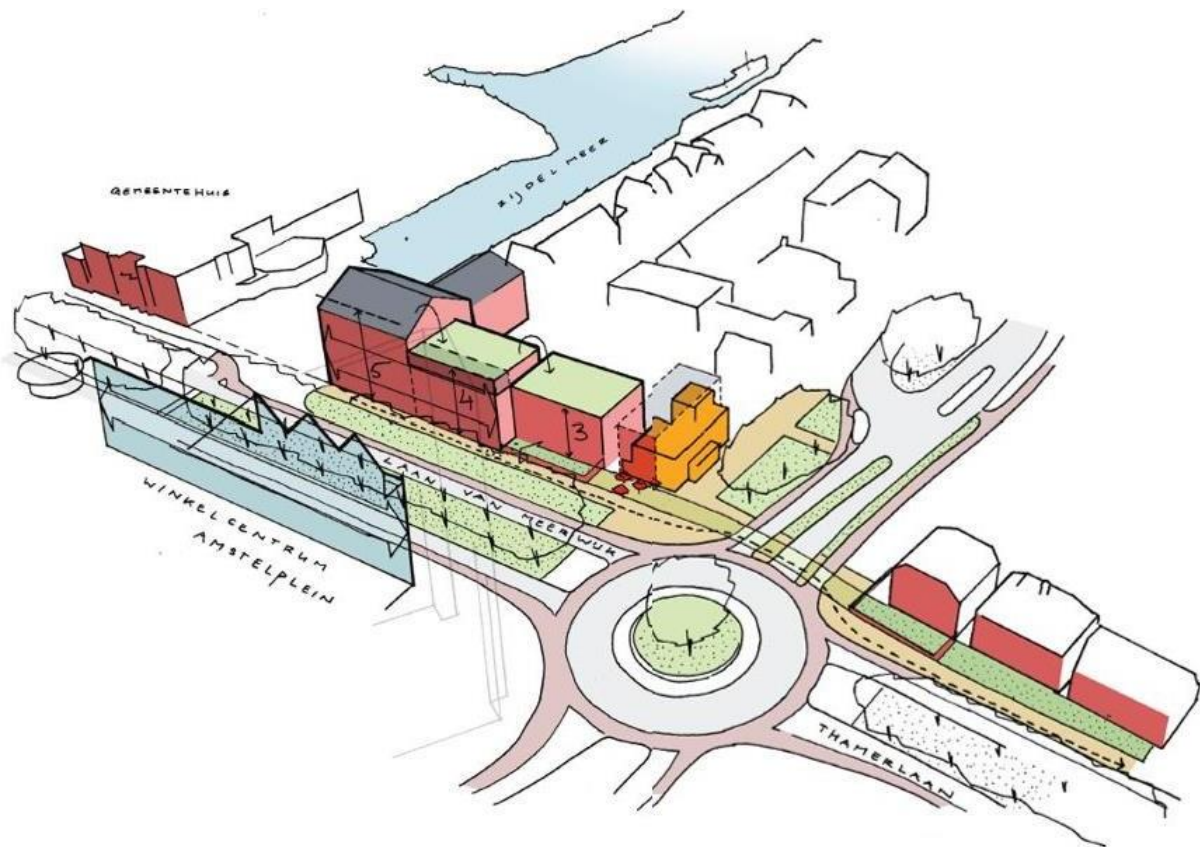


Planinitiatief Laan van Meerwijk nummer 4-10 voormalig ING-kantoor & politiebureau – Uithoorn



Impressie 1: Stedenbouwkundige uitgangspunten (concept) Palmhout (Juni 2022)

20-10-2023

Aangepast 13-12-2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Locatie	4
3.	Planinitiatief voor herontwikkeling	4
3.1	Beeld- en Kwaliteitsplan (concept).....	4
3.2	Marktanalyse	6
3.3	Programma	7
3.4	Parkeren	7
4.	Juridische kaders	8
4.1	Didam arrest.....	8
4.2	Bestemmingsplan	8
5.	Planning	9
6.	Communicatie en participatie	9
6.1	Initiatieffase & schetsontwerp	10
6.2	Voorlopig ontwerp & BOpa	10
6.3	Definitief ontwerp	10
6.4	Uitvoering	10
	Bijlage	
1.	Stedenbouwkundige uitgangspunten Palmbout.....	

1. Inleiding

Het planinitiatief gaat over de herontwikkeling van het voormalig ING-kantoor en het huidige politiebureau aan Laan van Meerwijk. Het voormalige ING-kantoor, tegenover het gemeentehuis, staat al lange tijd leeg. Mede door de veranderende markt en de gedateerde installaties is het niet meer geschikt als kantoor. Indien het voormalig ING-kantoor niet grootschalig wordt aangepakt is de verwachting dat de structurele leegstand aanhoudt.

In verband met de aanstaande verhuizing van de politie naar de nieuwe uitvalbasis aan de Koningin Maximálaan, komt ook het oude politiebureau eind 2024 leeg. Een nieuwe invulling voor het politiebureau is er op dit moment nog niet.

De uitstraling van beide kantoren is verouderd en het verhuurperspectief van beide gebouwen is minimaal. Door de verhuizing van de politie ontstaat de mogelijkheid om deze locatie (ING-Kantoor én politiebureau samen) een kwaliteitsimpuls te geven. Een integrale ontwikkeling van beide kavels zorgt voor eenheid in het beeld. Wat mogelijkheden biedt voor een groter programma dat voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen en past bij de centrumontwikkeling van Uithoorn te realiseren.

In dit planinitiatief komt eerst de locatie met de voorgenomen ontwikkeling aanbod. Vervolgens een nadere beschouwing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de eerste ontwerpzet van het plan (in concept). Het Didam-arrest, wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning komen in het laatste deel van dit plan initiatief aan bod.



Afbeelding 1: Aanzicht ING kantoor (links) en Politiebureau (rechts) (Google Maps 2023)



Afbeelding 2: Achterzijde ING kantoor (Google Maps, 2023) Politiebureau vanaf Amstelplein

2. Locatie

De Laan van Meerwijk ligt in het centrumgebied van Uithoorn. Het plangebied (rode kader / 1) ligt direct naast het gemeentehuis (gele kader / 3) en tegenover het winkelcentrum Amstelplein (groene kader / 2). Ten noorden ligt restaurant Black Pepper (geen onderdeel van de herontwikkeling) en de nieuwe rotonde waar de Laan van Meerwijk de N196 kruist. Aan de westzijde ligt de Meerlaan met direct daaraan grenzend het Zijdemeer.



Afbeelding 3: Ligging plangebied (Google Maps, 2023)

De openbare ruimte rond de projectlocatie, het gemeentehuis en het Amstelplein is in het afgelopen jaar door de Gemeente vernieuwd. Het kruispunt met de N196 is vervangen voor een rotonde, de parallelweg voor het politiebureau langs is komen te vervallen en vervangen voor een groenstrook. De hele Laan van Meerwijk is vernieuwd en heeft een ander straatprofiel gekregen. De Gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum Amstelplein hebben overeenstemming over een grootschalige renovatie. De bebouwing wordt deels gesloopt en getransformeerd. De leegstaande kantoren maken daarbij plaats voor ca. 70 woningen. Ook wordt de openbare ruimte voor het gemeentehuis en het Amstelplein (plein) opnieuw ingericht passend bij de kwaliteitsimpuls die is ingezet met de aanleg van de waterlijn en het groene verkeersplan.

Door de renovatie van het winkelcentrum en de herinrichting van de openbare ruimte krijgt het gebied een nieuwe hedendaagse uitstraling. De herontwikkeling van de panden aan de Laan van Meerwijk zijn een logische volgende stap in de transformatie van het gebied.

3. Planinitiatief voor herontwikkeling

Maarsen Groep en Zadelhoff Beheer zijn al geruime tijd eigenaar van het voormalige ING-kantoor. In combinatie met het politiebureau ontstaat er een kansrijke mogelijkheid voor herontwikkeling van beide gebouwen.

3.1 Beeld- en Kwaliteitsplan (concept)

De Gemeente heeft in samenwerking met stedenbouwkundigbureau Palmbout de randvoorwaarden voor mogelijke herontwikkeling opgesteld. Het doel van het BKP is om de gewenste beeldkwaliteit (uitstraling), hoogte, schaal en positionering van de nog uit te werken plannen te kaderen.

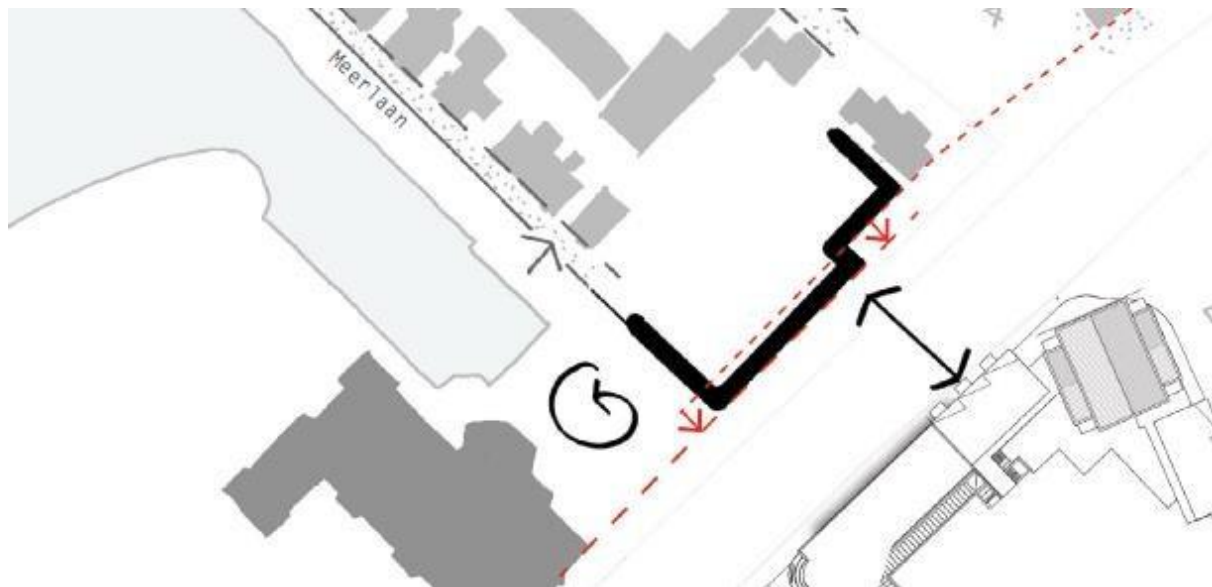
“Twee naast elkaar gelegen kavels komen beschikbaar voor herontwikkeling. Een integrale ontwikkeling van beide kavels biedt mogelijkheden om, passend in de centrumontwikkeling van Uithoorn, een groter programma te realiseren op deze beeldbepalende plek. In deze rapportage worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgelegd waarbij is uitgegaan van een gezamenlijke ontwikkeling” (*Concept Beeld- en kwaliteitsplan, Palmbout, juni 2022*).

Markering van het centrum

De planlocatie heeft een belangrijke plek in het dorpscentrum. De bebouwing langs de Meerlaan en Zijdenveld zijn 3-laagse, grondgebonden woningen. De planlocatie wordt groter en hoger dan de omliggende bebouwing en daardoor een markering. Er is geen grote schaa sprong, maar een lokaal benadrukken van de speciale positie van deze locatie aan het doorgaande laanprofiel. (*Concept Beeld- en kwaliteitsplan, Palmbout, juni 2022*.)

Rooilijn naar voren

Door de herindeling van de Laan van Meerwijk is de ventweg langs de Laan van Meerwijk komen te vervallen. Daardoor ontstaat er ruimte om de nieuwe bebouwing naar 'voren te zetten'. De rooilijn (bebouwingsgrens) van de nieuwbouw komt in het verlengde van het gemeentehuis te liggen. Op $\frac{3}{4}$ van de oostgevel (ongeveer halverwege het politiebureau) verspringt de rooilijn naar de oorspronkelijke plek waardoor deze aansluit op het bestaande gebouw van Black Pepper. Dit is ook de lijn waar de bebouwing aan de andere kant van de N196 op staat (zie impressie 2).

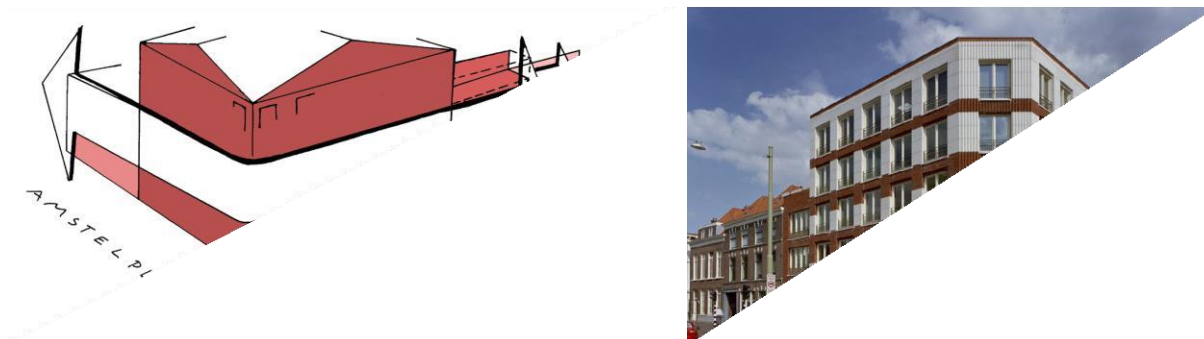


Impressie 2: schetsmatige weergave van de rooilijnen (Concept Beeld- en kwaliteitsplan, Palmhout, juni 2022)

Een kopgebouw langs de Laan van Meerwijk

Op het korte stuk van de planlocatie raakt de Laan van Meerwijk/Thamerlaan aan het centrum. Tussen de Koningin Máximálaan en Schoolstraat is ruimte voor gebouwen die even iets groter zijn dan in het verlengde van de Laan van Meerwijk en de Thamerlaan. Een kopgebouw langs de Laan van Meerwijk zal enig tegenwicht bieden tegen het winkelcentrum Amstelplein en aansluiten op de Meerlaan en Zijdelweg.

Het gebouw is een geheel en maakt daarmee een straatwand aan de Laan van Meerwijk en vormt een kopgevel tegenover het gemeentekantoor aan het Winkelcentrum Amstelplein.



Impressie 3: Accentueren van kopgevel

De overige uitgangspunten hebben betrekking op de meer architectonische eisen aan gevels. Deze zijn terug te vinden in het Concept Beeld- en Kwaliteitsplan die is toegevoegd als Bijlage 1 bij dit principeverzoek.

3.2 Marktanalyse

Aan de hand van de het concept BKP en de kavelomvang is er een eerste studie gedaan naar het programma en vertaling naar concept ontwerp. De woningnood in Nederland is inmiddels een bekend probleem. De nieuwsberichten over betaalbaarheid, aanbod en het niet kunnen starten op de woningmarkt komen bijna wekelijks voorbij. Echter is er nauwelijks aandacht voor de woningnood onder de oudere bewoners.

Vraag naar ouderenwoningen / zorgwoningen neemt toe

Nederland vergrijs: de leeftijdsopbouw van de bevolking verandert en het aandeel van oudere leeftijdsgroepen wordt groter, waardoor de gemiddelde leeftijd van de bevolking toeneemt. In 2022 was de grijze druk 34 procent: op elke 65-plusser zijn er 3 mensen in de werkzame leeftijd (20 tot 65 jaar). De komende jaren zal dit nog toenemen tot bijna 50 procent, zo is de verwachting in de bevolkingsprognose. Er is zelfs sprake van een dubbele vergrijzing: het aantal 80-plussers in de bevolking groeit ook. Begin 2022 was 15,2 procent van de inwoners tussen de 65 en 80 jaar oud, en 4,9 procent was 80 jaar of ouder (*Hoeveel ouderen zijn er in Nederland? CBS, januari 2023*).

Het is dan ook niet verrassend dat ook het aantal eenpersoonshuishoudens sterk zal toenemen. Het aantal huishoudens neemt tussen 2022 en 2038 naar verwachting toe met 852 duizend. Dit zijn vooral eenpersoonshuishoudens. Momenteel bestaan 3,2 miljoen huishoudens uit een persoon, in 2030 zijn dit er 3,5 miljoen en in 2038 is het aantal eenpersoonshuishoudens gegroeid tot 3,7 miljoen. (*Prognose: 9 miljoen huishoudens in 2038. CBS 16-12-2021*).

Uithoorn vergrijs minder snel dan de rest van Nederland. Toch is in 2040 bijna een kwart van de inwoners ouder dan 65 jaar. De huidige bewoners wonen veelal in een eengezinswoning die nu of in de nabije toekomst niet meer geschikt zijn voor hun woon- en zorgbehoefte. In Uithoorn zijn, op de locatie van Amstelring na, geen geschikte locaties voor ouderen die zorg vragen of zorg leveren (zie Bijlage 3: Zorgtrede van NZA) om te wonen.

Bijkomend voordeel is dat de bouw van geschikte oudere huisvesting een groot effect heeft op de doorstroming van de woningmarkt. Doorstroming zorgt er voor dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en dat de woningvoorraad efficiënter wordt benut.

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal één (alleen de starter kan dan verhuizen). Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel zo groot (bijna 5) als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd (*Doorstroming van ouderen op de woningmarkt. Stec groep, Juni 2022*).

Prettig wonen voor kwetsbare doelgroepen

Vergrijzing neemt toe in de gemeente, en dus het aandeel kwetsbare ouderen. Er wordt ingezet op een goede woonvoorziening voor deze en andere kwetsbare doelgroepen. Uit de woonzorganalyse Amstelland blijkt dat er op dit moment vooral behoefte is aan kleinschalige collectieve woonvormen, gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen (*Omgevingsvisie Uithoorn 2040, d.d. september 2022*).

Deze planlocatie is geschikt om juist voor deze doelgroep een nieuwe woonplek te realiseren. In de nabijheid van de voorzieningen (gemeentehuis, Amstelplein en OV) is dit een goede plek om woningen te ontwikkelen voor bewoners met een zorg- en/of hulpvraag nu of in de nabije toekomst.

3.3 Programma

Uit de analyse blijkt dat het toevoegen van levensloopbestendige woningen / zorgwoningen/ seniorenwoningen op deze plek goed past. Voor de invulling van het programma zijn er diverse gesprekken gevoerd met verschillende zorgleveranciers en beleggers in zorgvastgoed. Amstelring heeft aangegeven veel vragen van patiënten te krijgen die opzoek naar een passende woning. Op dit moment is er een lange wachtlijst bij Amstelring voor bewoners die willen, of gezien hun gezondheid moeten verhuizen naar de locatie Het Hoge Heem.

Om het voor ouderen interessant te maken om te verhuizen is het noodzakelijk om een gebouw te ontwikkelen met daarin minimaal 2 kamer woningen, een aantal voorzieningen (3^e-lijns zorg zoals fysio, apotheek, tandarts etc.), gemengde samenstelling van bewoners en ontmoetingsplekken.

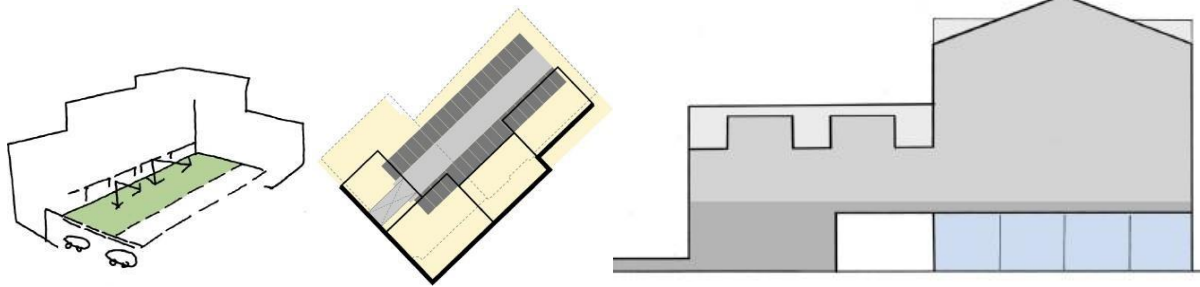
Op basis van de gesprekken met partijen en de stedenbouwkundige opzet in het BKP is het mogelijk om een passend gebouw te ontwikkelen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Ca. 4.350 m² BVO wonen in maximaal 5 bouwlagen;
- Gemengd aanbod van 2- en 3 kamer appartementen (mogelijk met een verdieping studio's voor zwaardere zorgvraag, zzp-5);
- Ca. 100 m² op de begane grond voor 3^e-lijns zorg;
- Ca. 100 m² op de begane grond als ontmoetingsplek voor bewoners (al dan niet met horeca);
- Aandacht voor een goede buitenruimte (met niet al te veel zon);
- Complex met daarin tussen de 40 en 70 appartementen is aantrekkelijk voor (thuis)zorgpartijen en het creëren van een woon community waarbij mensen elkaar helpen i.p.v. volledig afhankelijk van de gemeentelijke- en/of thuiszorg;
- De huurprijzen variëren tussen ca. € 1.000,- tot €1.400,- per maand p.p. 2023,-;
- Partijen gaan in gesprek over een passende parkeeroplossing. De parkeernorm Uithoorn is het uitgangspunt tijdens de ontwerpfase.

De regelgeving voor zorgvastgoed verandert snel. Dat zorgt ervoor dat partijen zoals Amstelring de huur van een gebouw, of de verhuur van de woningen niet meer mogen/kunnen doen. Het afdekken van de financiële risico's die dat met zich meebrengt gaat ten kosten van de zorg en dat mag niet meer. Over de exacte omvang van het gebouw en de invulling van verhuur/verkoop/huur is in deze fase van de ontwikkeling weinig zekerheid te geven.

3.4 Parkeren

Een belangrijk thema bij de herontwikkeling is het oplossen van het parkeervraagstuk. Parkeren wordt zoveel mogelijk teruggedrongen naar plekken die minder in het zicht liggen. De toegang van de parkeerplaatsen ligt aan de pleinzijde waar een overbouwde poort toegang biedt tot het binnenterrein met parkeerplaatsen. Deze positie van de toegang zorgt dat de overgang richting de woningen aan de Meerlaan ontspannen is met een ruimte van minimaal 8 meter tussen de erfgrans en de nieuwbouw. Afhankelijk van de exacte uitwerking is er in het binnen gebied ruimte voor ca. 35 parkeerplaatsen. (*Concept Beeld- en kwaliteitsplan, Palmbout, juni 2022.*)



Impressie 4: verbeelding uitgangspunten t.b.v. parkeren

4. Juridische kaders

De herontwikkeling van het ING kantoor en het politiebureau vragen om een aantal specifieke juridische procedures. Voor de Gemeente is de belangrijkste het Didam-arrest. Voor de gehele ontwikkeling is het wijzigingen bestemmingsplan en aansluitend de omgevingsvergunning voor bouwen van belang.

4.1 Didam arrest

Maarsen Groep en Zadelhoff Beheer zijn de eigenaar van het ING kantoor aan de laan van Meerwijk dit is verenigd in de entiteit Meerwijk Onroerend Goed V.O.F. Voor de herontwikkeling van het hele plan moet Meerwijk Onroerend Goed V.O.F ook het politiebureau aankopen. De Gemeente is voornemens om het politiebureau van de Politie te kopen en vervolgens direct door te verkopen. Bij het doorverkopen dient de gemeente rekening te houden met het Didam Arrest. In het Didam Arrest wordt door de Hoge Raad een uitspraak gedaan over het 1 op 1 gunnen door de gemeente. Volgens de Hoge Raad staat het gelijkheidsbeginsel een een-op-een verkoop van vastgoed in de weg, als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor dat vastgoed zijn. *(Dit is wat het Didam-arrest betekent voor de praktijk van gebiedsontwikkeling, www.gebiedsontwikkeling.nu 24-augustus 2022).*

De gemeente schrijft in het Concept BKP voor dat de herontwikkeling van beide panden bij voorkeur in 1 keer gedaan moet worden. Omdat Meerwijk Onroerend Goed V.O.F eigenaar is van het ING kantoor (de andere helft van de ontwikkeling) is het zeer aannemelijk dat het de enige gegadigde is die op korte termijn invulling aan het plan kan geven om het ING-kantoor én het politiebureau in één keer te ontwikkelen.

De Gemeente moet, om aan het Didam-arrest te voldoen, een publicatie publiceren waarin beargumenteerd wordt dat de voorgenomen verkoop Meerwijk Onroerend Goed V.O.F. (als enige gegadigde) wenselijk is voor deze ontwikkeling. Indien een partij het daar niet mee eens is, moet die partij/persoon zich via een officieel bezwaar kenbaar maken. In geval van geen bezwaar kan de voorgenomen verkoop doorgaan.

4.2 Bestemmingsplan

Op dit moment is de bestemming van beide panden niet geschikt om er woningen te maken. Bij verhuur aan een zorginstelling is het theoretisch nog mogelijk om dat in bestemming maatschappelijk te doen maar dat geniet niet de voorkeur. Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Normaliter is het wijzigen van een bestemmingsplan een bekende procedure. Echter treedt per 1-1-2024 de omgevingswet in, waardoor het begrip bestemmingsplan komt te vervallen. Dat maakt dat de wijzigingsprocedure vanaf 1-1-2024 ook anders zal verlopen.

Er zijn een aantal mogelijkheden om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan. Dat kan door:

- Binnenplanse afwijkingsregels (is cf. art.25.1 van het bestemmingsplan niet mogelijk)
- Kruiemelgevallenregeling (afwijking valt niet binnen 1 van de 11 'kruiemels' dus niet mogelijk)
- De uitgebreide procedure (de raad en het college geven toestemming. Deze optie is mogelijk)
- Postzegelbestemmingsplan (wijzigen van stukje uit bestemmingsplan. Deze optie is mogelijk)

Het heeft de voorkeur van de Gemeente om te werken met een postzegelbestemmingsplan. De doorlooptijd van deze procedure is gelijk aan de uitgebreide procedure maar heeft als voordeel dat er geen 'dubbelwerk' door de Gemeente gedaan hoeft te worden. Dit is mogelijk tot 31-12-2023.

Vanaf 1-1-2024 geldt de omgevingswet. De binnenplanse afwijkingsregels, de kruiemelvergunning en de uitgebreide procedure worden daarin vervangen door de Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOpa).

5. Planning

Voor de planning van de herontwikkeling zijn er een aantal belangrijke data die invloed hebben op het ontwikkelproces. De belangrijkste daarin zijn; de invoering van de omgevingswet (zie. Par. 4.2) en de verhuisdatum van de politie. Naar verwachting verstrekt de politie op uiterlijk 31-12-2024 uit het huidige pand aan de Laan van Meerwijk. Dat betekent dat er niet eerder dan 02-01-2025 gestart kan worden met slopen (gevolgd door het bouwen).

Uitgaande van deze twee belangrijke mijlpalen ziet de beoogde planning er als volgt uit:

Deze planning kent uiteraard nog een hoop voorwaardelijkheden om dit daadwerkelijk te behalen, maar het geeft een richting hoe het ontwikkeltraject er (zonder beroep en bezwaar) uitziet.

- Dec '23: Overeenstemming over principeverzoek en stedenbouwkundige uitgangspunten
- Q1 2024 Sluiten koopovereenkomst politiekantoor
- Q1 2024 Architectenselectie, opstellen en goedkeuren Schets Ontwerp
- Q2 2024 Voorlopig ontwerp gereed
- Q2 2024 Sluiten realisatieovereenkomst
- Q3 2024 Aanvraag Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit
- Q3 2024 Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit Procedure
- Q3-Q4 2024 Uitwerken en goedkeuren Definitief Ontwerp
- Eind dec.'24 Vergunning onherroepelijk en verhuizing politie afgerond
- Q4-Q1 2025 Aanvraag omgevingsvergunning (Omgevingsplan Activiteit Bouwen)
- 2025: Start sloop voor herontwikkeling
- Q4 2026: Oplevering nieuwbouw

6. Communicatie en participatie

Voor een herontwikkeling in het centrum van een gebied is het van groot belang alle direct betrokkenen zo goed mogelijk te informeren. Per belanghebbende zijn er verschillende belangen. Zo is er voor de omwonenden hinder tijdens de bouw. De nieuwbouw betekent wat voor het uitzicht van alle omliggende burens en de invulling ervan zorgt voor nieuwe dynamiek in het gebied. Wellicht zijn er vanuit de buurt nog goede initiatieven of belangrijke aandachtspunten die in de ontwikkeling meegenomen kunnen worden om hinder te beperken, de kwaliteit te verbeteren of het draagvlak te vergroten.

Om de omgeving geïnformeerd te houden is er, op hoofdlijnen per fase, aangegeven op welke manier de omwonenden en andere belanghebbende partijen geïnformeerd worden.

6.1 Initiatieffase & schetsontwerp

Voor de eerste fase (dit jaar) vind de afstemming plaats met gemeente om de belangrijkste kaders vast te stellen. Daarna worden de burens geïnformeerd en tot slot zal er een algemeen nieuwsbericht uitgaan. Dus tot einde dit jaar:

- Inlichten en informeren raad middels Principeverzoek
- Bewoners informeren via een projectwebsite en door het organiseren van een informatiebijeenkomst over voorgenomen ontwikkeling en richtlijnen geven voor participatie.
- Ophalen van ideeën, zorgen en aandachtspunten voor de uitwerking van het ontwerp
- Andere belanghebbenden in de omgeving informeren over de ontwikkeling

6.2 Voorlopig ontwerp & BOpa

Met de uitgangspunten die vastgelegd zijn in fase 1 en de input die is gekregen van omwonenden wordt er een Voorlopig Ontwerp uitgewerkt. Het Voorlopig Ontwerp is de onderlegger voor de aanvraag van de BOpa. Voor de aanvraag worden eerst de burens opnieuw geïnformeerd. Belangrijke daarbij is om aan te geven welke aangedragen punten er zijn meegenomen en waar het VO afwijkt van eerder getoonde plan en voorgestelde wijzigingen. Daarna wordt de BOpa aangevraagd.

6.3 Definitief ontwerp

Het definitief ontwerp wordt uitgewerkt als de BOpa procedure afgerond is. Het kan zijn dat er tijdens deze procedures nog zienswijze zijn aangedragen die invloed hebben op het plan. Deze worden, mits niet verworpen, tijdens het uitwerken van het DO meegenomen en verwerkt in het plan. Het definitieve plan wordt gepresenteerd aan de burens op een informatiebijeenkomst. Aan alle andere betrokkenen wordt een nieuwsbrief gestuurd.

- Inlichten/informeren directe burens per brief met uitnodiging voor de informatiebijeenkomst;
- Inlichten/informeren omgeving per brief
- Afronden Definitief ontwerp en aanvragen vergunning(en)

6.4 Uitvoering

Tijdens de uitvoering is de aannemer verantwoordelijk voor het informeren van de burens en omwonende. Bij belangrijke momenten (start sloop, aanbrengen fundering, plaatsen van kraan indien nodig, hoogste punt etc.) wordt er een nieuwsbrief gestuurd aan de omgeving. Waarin zij geïnformeerd worden over de werkzaamheden en contactgegevens vinden voor het geval zij overlast ervaren of verdachte- of gevaarlijke situaties op of rond het terrein zien.

Bijlage

1. stedenbouwkundige uitgangspunten Palmbout