

|                    |   |                                                                        |
|--------------------|---|------------------------------------------------------------------------|
| Programma          | : | Wonen en Werken                                                        |
| Onderwerp          | : | Ontwikkeling Schansgebied                                              |
| Zaaknummer         | : | 2021-113712                                                            |
| Van                | : | <b>College van burgemeester en wethouders</b>                          |
| Portefeuillehouder | : | Jan Hazen                                                              |
| Datum              | : |                                                                        |
| Bijlage            | : | Stedenbouwkundige uitgangspunten, incl. schetsontwerp, d.d. 24-11-2021 |

---

## **Inleiding**

Op 8 maart heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundige uitgangspunten, incl. schetsontwerp, voor een ontwikkeling van het Schansgebied. Op basis van deze uitgangspunten zal worden gestart met het opstellen van een bestemmingsplan. Tevens heeft het college ingestemd met het verder uitwerken van de parkeeroplossing in de Schoolstraat en de verdere uitwerking hiervan mee te nemen bij de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum.

Daarnaast is besloten het financieel kader en de te beschikbaar te stellen voorbereidingsbudgetten aan uw raad voor te leggen in een raadsvoorstel.

---

## **Inhoudelijke informatie**

Over een herbestemming/herontwikkeling van de Schanskerk loopt tussen de gemeente en het bisdom, als vertegenwoordiger van de Emmäus parochie, al een jarenlange discussie. Het bisdom is tot heden nog geen samenwerking met een geïnteresseerde partij aangegaan en koerste tot nu toe vooral op sloop van de kerk en een herontwikkeling van de locatie met woningbouw of bijv. een supermarkt.

De gemeente heeft altijd ingezet op het behouden van minimaal het front en de torens van de kerk, het behouden van de pastorie en het behouden van de contouren van het schip zodat de historie van deze plek zichtbaar zal blijven in Uithoorn.

De opgave die de gemeente heeft is om een groen, integraal plan voor het Schansgebied te maken waarin kwaliteit de boventoon voert, maar dat ook voorziet in voldoende parkeergelegenheid in- en om het gebied.

Daar het niet lukte om in gezamenlijkheid met het bisdom tot overeenstemming te komen over een integraal plan voor het gehele Schansgebied, heeft de gemeente het initiatief genomen om zelf een plan te maken. Hiervoor heeft zij de samenwerking gezocht met een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect. Het gemeentelijk plan bestaat uit een kleinschalig woonprogramma in een parkachtige omgeving. In de huidige situatie is er in het Schansgebied veel onnodige verharding. Alle parkeerplaatsen liggen nu langs een weg, dit is niet efficiënt en kost veel ruimte. Het verleggen van de Schoolstraat en het concentreren van de parkeerplaatsen in parkeerkoffers zorgen ervoor dat er meer ruimte ontstaat voor groen in het gebied.

De stedenbouwkundige uitgangspunten en het stedenbouwkundig schetsontwerp die ten grondslag liggen aan het gemeentelijk plan zijn opgenomen in het boekwerkje "stedenbouwkundige uitgangspunten Schansgebied". Deze uitgangspunten vormen de basis waarop de gemeente een bestemmingsplan in procedure zal gaan brengen, en treft u aan als bijlage bij dit bericht.

Het gemeentelijk plan is door een extern bureau doorgerekend waaruit een reële grondwaarde naar voren is gekomen voor de eigendommen van de kerk. Op basis van deze waarde heeft de gemeente een bod uitgebracht op gronden van de kerk en de pastorie, allen eigendom van de Emmäus parochie. Het college

## Bericht aan de raad

heeft hierover besloten op 15 december 2020 en uw raad hierover geïnformeerd. Tevens heeft het college op 2 februari 2021 WVG gevestigd op de gronden van het bisdom.

Het bisdom is van mening dat de grond onder de kerk, de pastorie en van de tuinen meer waard is als daar een veel intensiever programma zou kunnen worden gerealiseerd dan het plan dat de gemeente voor ogen heeft, en blijft streven naar het behalen van een hogere prijs voor haar gronden, zonder hierover constructief in overleg te willen met de gemeente.

In oktober van vorig jaar heeft de gemeente gesprekken gevoerd met een ontwikkelaar die interesse toonde in het aankopen van de gronden van de parochie en deze, eventueel tezamen met het kleinschalige woonprogramma, wil ontwikkelen met inachtneming van de gemeentelijke kaders. Deze partij is door ons verwezen naar de eigenaar van de kerk en is met het bisdom in gesprek over het verwerven van de gronden van de parochie.

Als het de geïnteresseerde partij niet lukt om tot overeenstemming met het bisdom te komen over de aankoop van de eigendommen van de parochie zal de gemeente moeten overwegen het onteigeningsinstrument in te zetten, in dit geval wordt de gemeente eigenaar. Over het proces en de benodigde besluitvorming rondom de onteigeningsprocedure wordt uw raad, indien het zover komt, uitgebreid geïnformeerd.

### Didam arrest

Door de uitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021 is het voor gemeenten niet langer mogelijk gronden 1 op 1 te kunnen verkopen aan een marktpartij (Didam arrest). U bent hierover geïnformeerd op 11 januari 2022, zaaknr 2021-115130.

Dit betekent dat, in het geval de gemeente eigenaar wordt van de kerkgronden door onteigening, zij verplicht is om het totale bouwplan binnen het Schansgebied in de markt te zetten zodat andere gegadigden kunnen meedingen naar de ontwikkeling. Hierbij geldt dan de voorwaarde dat het kerkfront en pastorie dienen te worden gerenoveerd.

Als het de geïnteresseerde ontwikkelaar wel lukt om de kerkgronden in eigendom te verkrijgen om deze te ontwikkelen, is het voor de gemeente noodzakelijk alleen de gronden onder de 5 à 6 vrijstaande woningen in het plan in de markt te zetten. Voorwaarde bij deze verkoopprocedure is dat de opbrengst van deze ontwikkeling wordt ingezet voor de restauratie van het kerkfront en de pastorie.

### Planologie

De gemeente zal, met of zonder overeenstemming met de parochie over het verwerven van de kerkgronden, een bestemmingsplan opstellen en in procedure brengen, gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Tevens zal uw raad worden gevraagd een voorbereidingsbesluit te nemen. Een voorbereidingsbesluit is een juridisch instrument waarmee wordt vastgelegd dat de gemeente een bestemmingsplan in voorbereiding heeft en waardoor er geen ongewenste initiatieven in het gebied ontwikkeld kunnen worden die in strijd zijn met dit bestemmingsplan in voorbereiding. Het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt later, in een separaat voorstel, aan u voorgelegd.

### Financiën

Zodra meer duidelijkheid is verkregen over het verwerven van de gronden van de parochie wordt de ontwikkeling van het Schansgebied vertaald in een eigen grondexploitatie v.w.b. de ontwikkeling van de 5 à 6 woningen en een faciliterende grondexploitatie v.w.b. de ontwikkeling van de kerkgronden. De aanleg van het park is een gemeentelijke investering.

In de aanloop hiernaartoe is een financieel kader opgesteld waarin het te verwachten tekort op dit project inzichtelijk gemaakt wordt, evenals de structurele lasten die dit tekort met zich meebrengt. U bent hierover geïnformeerd tijdens een besloten bijeenkomst op 30 november 2021.

De gemeentelijke ambitie voor het behouden van de torens, de contouren van het schip en de pastorie en de aanleg van een parkachtige omgeving leiden tot een financieel tekort op de ontwikkeling van dit deel van het centrum. Tot heden was het uitgangspunt om de locatie aan de prinses Irenelaan en het Schansgebied als één geheel tot ontwikkeling te brengen en als één geheel te vertalen in een grondexploitatie. Daar de projecten qua planvorming in de tijd uiteen zijn gaan lopen is dit niet langer het uitgangspunt.

We gaan hier verder op in in een separaat raadsvoorstel over het financieel kader. In dit voorstel wordt u gevraagd om op basis van dit kader, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000,- voor gemaakte en te maken plankosten.

## Programma

Mogelijke functies van de nieuwe Schanskerk richten zich op verblijf zoals wonen, hotel of functies rond zorg. Ten aanzien van het kerkfront wordt onderzocht of dit programma kan worden aangevuld met kleinschalige, meer publieke functies die instandhouding van het kerkfront waarborgen. De pastorie blijft behouden en wordt, naar verwachting, getransformeerd naar 3 appartementen met een functie rond wonen en werken.

## Het park

Het Schansgebied kent in de huidige situatie veel onnodige verharding. Door het gebied efficiënter in te richten en de parkeerplaatsen onder te brengen in parkeerkoffers blijft er meer ruimte over om het gebied te vergroenen tot een parkachtige omgeving.

## Parkeren

Het gebied transformeert van een grote parkeerplaats met veel verharding eromheen naar een meer parkachtige omgeving waarin het parkeren efficiënt is ingepast. Om deze reden worden niet alle parkeerplaatsen teruggebracht.

In de huidige situatie liggen er 122 parkeerplaatsen binnen het totale gebied.

Voor de 5 à 6 vrijstaande woningen en de nieuwbouw achter de kerk wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen binnen het gebied, plus voor parkeren op eigen terrein achter de kerk.

Er wordt 1 parkeerplaats per woning teruggebracht voor de huidige bewoners in het gebied. De parkeerplaatsen die nu liggen langs de parallelweg Kaag en de Schoolstraat worden allemaal teruggebracht in de parkeerkoffers zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. In totaal worden er ca. 90 parkeerplaatsen teruggebracht in het gebied.

In het verleden is bepaald dat bezoekers van de bestaande bewoners in het gebied (Schans en het halfronde gebouw) en bezoekers van de winkels aan de Schans worden geacht buiten het gebied te parkeren, bijvoorbeeld langs de Amstel. Dit geldt ook voor (een deel van de) bezoekers van het Rechthuis.

In de praktijk zijn bezoekers aan een van de winkels aan de Schans tegelijk ook bezoekers van het winkelcentrum, en kan worden aangenomen dat deze in de meeste gevallen in de parkeergarage van het Amstelplein parkeren. Voor hotelbezoekers zijn in de parkeerbalans 10 parkeerplaatsen opgenomen, deze parkeerplaatsen zijn openbaar.

Dit betekent dat op piekmomenten het kan voorkomen dat de parkeerkoffers in het Schansgebied zelf bezet zijn en dat er in een grotere cirkel om het gebied gebied geparkeerd moet worden. Er moeten hiervoor dan wel voldoende parkeerplaatsen in de nabije omgeving beschikbaar zijn.

In het dorpscentrum wordt de parkeerdruk door inwoners als hoog ervaren. Nu is dit niet altijd ook werkelijk het geval omdat men uitgaat van de gedachte dat er een parkeerplek voor de deur, of zeer dicht in de buurt, beschikbaar moet zijn. De redelijke afstand die iemand kan afleggen tot een vrije parkeerplaats is 100 tot 200 meter, conform de richtlijnen van de CROW, ASVV 20-21.

Om goed inzichtelijk te krijgen waar, en op welke tijdstippen er zich een hoge- of minder hoge parkeerdruk in het centrum voordoet wordt er onderzoek uitgevoerd in het kader van de mobiliteitsvisie. Vanuit de mobiliteitsvisie worden o.a. een parkeervisie, parkeerbeleid en een parkeernormennota uitgewerkt. Gezien de ontwikkelingen in het dorpscentrum zijn, vooruitlopend hierop, reeds tellingen uitgevoerd in het totale centrumgebied.

Voor wat betreft de Schans, en dan met name voor het grote parkeerterrein, kan hieruit worden geconcludeerd dat de parkeerdruk eigenlijk op alle momenten hoog is. Maar (avond)tellingen laten zien dat er in het gebied achter de Schoolstraat (K buurt), wat behoort tot de Meerwijk, en langs de Amstel voldoende ruimte is om een deel van deze parkeerbehoefte op te vangen.

Het is niet wenselijk om het Schansgebied te ontwikkelen zonder ook te onderzoeken of er parkeermogelijkheden in de nabije omgeving van het Schansgebied kunnen worden toegevoegd. We hebben v.w.b. de Schansontwikkeling hiervoor gekeken naar de zeer nabijgelegen Schoolstraat, ter hoogte van het Amstelvein. Op deze plek is het mogelijk om ca. 20 parkeerplaatsen toe te voegen.

Het toevoegen van deze extra parkeerplaatsen, tezamen met de ruimte in de naastgelegen K buurt en langs de Amstel, zijn voldoende om de druk in het gebied op te vangen.

De inpassing van deze ca. 20 parkeerplaatsen wordt meegenomen in het participatietraject van de herinrichting van het Amstelvein en het openbaar gebied voor het gemeentehuis.

In relatie tot de parkeerdruk in het centrum in bredere zin hebben we gekeken naar het parkeerterrein achter het gemeentehuis. Op deze parkeerplaats zijn onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor werknemers van het gemeentehuis. Een optimalisering van de parkeervoorzieningen rondom het gemeentehuis biedt overdag meer ruimte aan werknemers van het gemeentehuis die dan niet naar de naastgelegen wijk of de parkeergarage van het Amstelvein uitwijken. De parkeergarage van het Amstelvein is namelijk alleen bedoeld voor het winkelend publiek en de bewoners van de (toekomstige) appartementen. 's Avonds bieden de nieuwe parkeerplaatsen extra parkeermogelijkheden voor bijvoorbeeld bezoekers van de horeca langs de kade of als overloopgebied bij drukte in de nabije omgeving.

Tevens dient de uitbreiding van de parkeervoorziening te voorzien in de enkele parkeerplaatsen die voor het gemeentehuis zullen verdwijnen bij het herinrichten van de nieuwe openbare ruimte voor het gemeentehuis en van het Amstelvein. De aanleg van deze openbare ruimte is voorzien na gereedkoming van de nieuwe infrastructuur.

Verder zal de uitwerking van de parkeervisie zicht geven op of parkeerregulerende maatregelen in het centrum van Uithoorn wenselijk en/ of noodzakelijk zijn.

### communicatie

Het besluit van het college over de stedenbouwkundige uitgangspunten met daarin het stedenbouwkundig schetsonwerp is de aanleiding om het communicatietraject van start te laten gaan.

Wij plaatsen een persbericht over het besluit van het college over het vaststellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Vanaf dat moment is via [Uithoorndenktmee.nl](http://Uithoorndenktmee.nl) het stedenbouwkundig schetsonwerp, de uitgangspunten en alle overige informatie over het plan te bekijken en wordt men in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. In maart wordt er een informatiebijeenkomst georganiseerd voor direct aanwonenden

van het te ontwikkelen terrein. Daarnaast wordt er op 28 maart tussen 19.30 en 21.00 uur een inloopavond georganiseerd voor overige belangstellenden, u bent hiervoor van harte uitgenodigd.

U wordt geïnformeerd over het resultaat van het communicatietraject.

### Planning

|               |                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 maart 2022  | collegebesluit en raadsbericht over de het schetsontwerp, stedenbouwkundige uitgangspunten, de uitwerking van de parkeeroplossingen in de omgeving, de start van het opstellen van het bestemmingsplan en het financieel kader |
| Maart 2022    | communicatietraject met omgeving                                                                                                                                                                                               |
| April 2022    | college en raad informeren over resultaat communicatie                                                                                                                                                                         |
| 14 april 2022 | behandeling in raadscommissie                                                                                                                                                                                                  |
| 28 april 2022 | raadsbesluit financieel kader en voorbereidingskrediet                                                                                                                                                                         |

Globale planning, uitgaande van het bereiken van overeenstemming over de verwerving van de gronden:

|                           |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| 2 <sup>e</sup> helft 2022 | verkoopprocedure voor de 5 vrijstaande woningen    |
| 2 <sup>e</sup> helft 2022 | bestemmingsplan in procedure brengen               |
| 2022                      | architectonisch ontwerp bebouwing verder uitwerken |
| 2022                      | bestek park opstellen                              |
| 2 <sup>e</sup> helft 2023 | vaststellen bestemmingsplan                        |
| 2 <sup>e</sup> helft 2023 | verlenen omgevingsvergunning                       |
| 2024                      | start BRM                                          |

---

### ***Conclusie***

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten zal de gemeente een bestemmingsplan gaan opstellen en in procedure brengen. Voorafgaand hieraan wordt de raad gevraagd een voorbereidingsbesluit te nemen. In het geval er geen minnelijke overeenstemming met het bisdom kan worden bereikt over het verwerven van de kerkgronden zal de gemeente moeten overwegen het onteigeningsinstrument in te zetten.

Het gebied zal worden ontwikkeld tot een groen gebied waarin de historie van dit stukje Uithoorn behouden blijft. Het parkeren wordt efficiënt ingepast en er wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen in het gebied en de nabije omgeving van het gebied. Vanaf heden wordt er gestart met de communicatie met de omgeving over dit plan. Wij plaatsen een persbericht en zorgen dat alle informatie te vinden is op [www.uithoorndenktmee.nl](http://www.uithoorndenktmee.nl). Op 24 maart organiseren wij een bijeenkomst met de direct aanwonenden en op 28 maart is er een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis van Uithoorn, u bent hiervoor van harte uitgenodigd.