

Verslag informatiebijeenkomst De Engel, Amstelhoek

Dinsdag 25 mei 2021

Inleiding

Op dinsdag 25 mei vond voor omwonenden en geïnteresseerden een informatiebijeenkomst plaats over de herontwikkeling van het bedrijventerrein De Engel in Amstelhoek. Wegens de coronamaatregelen werd deze bijeenkomst uitgezonden via een livestream.

Tijdens de bijeenkomst werd er door het team verteld over de locatie, eigendomsverhouding en plannen voor herontwikkeling. Ook werd het ontwerp van de stedenbouw, zoals dat er nu ligt, getoond. Hiernaast werd een deel van de presentatie gewijd aan het onderwerp verkeer en ontsluiting, waarbij het verkeersonderzoek die Goudappel Coffeng februari 2020 heeft uitgevoerd (voor ingang van de corona maatregelen) werd besproken. Tot slot was er gelegenheid voor vragen en opmerkingen. Deze vragen en de antwoorden zijn terug te lezen in de Q&A.

Aanwezig vanuit het projectteam waren:

Timpaan
Cris Hospes
Richard Dijksma
MOKA-architecten
Wouter Kabbes
De Wijde Blik
Simon de Roo

Welkom

Simon de Roo is voorzitter en stelt zichzelf en het team voor. Hij vertelt dat het projectteam de kijkers vanavond meeneemt in de plannen voor de herontwikkeling van bedrijventerrein De Engel in Amstelhoek. Doel van deze bijeenkomst is om iedereen op hetzelfde kennisniveau te brengen. Via WhatsApp kunnen kijkers vragen sturen. Deze worden zoveel mogelijk tijdens de livestream beantwoord of anders achteraf in de Q&A. Het programma voor vanavond ziet er als volgt uit:

- 1) Welkom door Simon de Roo van De Wijde Blik: voorstellen team en toelichting doel bijeenkomst;
- 2) Toelichting locatie, aanleiding, plan en eigendommen door Cris Hospes van Timpaan;
- 3) Presentatie van het ontwerp door Wouter Kabbes, MOKA-architecten;
- 4) Toelichting verkeer en ontsluiting door Richard Dijksma, Timpaan;
- 5) Informatie over planning en participatieproces;
- 6) Vragen en antwoorden.

Toelichting locatie, aanleiding, plan en eigendommen

Na de introductie is het woord aan Cris Hospes, vastgoed- en gebiedsontwikkelaar bij Timpaan. Hij vertelt dat voormalig bedrijventerrein De Engel in de bebouwde kom ligt en circa 1,8 hectare groot is. In de structuurvisie uit 2011 van de Gemeente Ronde Venen is bepaald dat deze locatie getransformeerd kan worden van bedrijventerrein naar woongebied. Inmiddels is de locatie in eigendom van drie ontwikkelaars: Blantema, Trebbe en Timpaan. Samen hebben zij begin 2020 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere het maximale woningaantallen en de ontsluiting van de locatie. Er komen ca. 120 woningen waarvan ca. 30% sociale huur, 15% goedkope koop en middendure huur en 55% vrijemarktprogramma. Het is nog niet bekend wat de prijsklasse wordt van het vrijemarktprogramma en/of dit huur- en/of koopwoningen worden. Het zuidelijke deel van het terrein is in eigendom van Blantema. Hier staat een monumentale zuivelfabriek. Het noordelijke deel is in eigendom van de ontwikkelcombinatie Trebbe-Timpaan. Cris vertelt dat deze fabriek het enige stukje vastgoed is dat blijft staan in de nieuwe ontwikkeling, de rest wordt gesloopt.

Presentatie ontwerp

Wouter Kabbes van MOKA-architecten neemt het woord over. Hij neemt de kijkers mee in het ontwerp zoals dat er nu ligt. Dit is een eerste opzet. Wouter noemt de zuivelfabriek een spraakmakend gebouw en vertelt over de geschiedenis. Hij vindt het een karakteristiek gebouw aan de Amstel met fantastische kwaliteiten die het team graag wil benutten en behouden. Naast de zuivelfabriek is het terrein gevuld met een heleboel bedrijfshallen, loodsen en asphalt. Het terrein heeft in de huidige situatie geen toegevoegde waarde voor de buurt en is ook niet toegankelijk voor publiek. Wouter ziet hier veel kansen voor de toekomst. Het team wil duurzame, gevarieerde en betaalbare woningen maken. De Amstelkade moet een uitnodigende plek worden met speelplekken, groen en water. Met een zorgvuldig ontwerp wil Wouter voor een sterke verbinding zorgen tussen de nieuwe buurt en de bestaande buurt. Ook benoemt hij dat huidige inwoners van Amstelhoek hier wellicht een plekje kunnen vinden. Vervolgens laat hij een aantal planschetsen zien. Het idee is dat er in het gebied wisselende architectuur komt: zowel grotere als kleinere woningen en verschillen in hoogtes. In de openbare ruimte is aandacht voor groen en water, en wellicht ook een paviljoen met een meer publieke functie. Wouter benadrukt dat hij graag hoort welke kansen de omwonenden/geïnteresseerden zien voor dit gebied om samen het stedenbouwkundig plan te versterken.

Toelichting verkeer en ontsluiting

Hierna is Richard Dijksma, vastgoed- en gebiedsontwikkelaar bij Timpaan, aan de beurt om in te gaan op het thema verkeer en ontsluiting. Hij vertelt dat er in februari 2020 een verkeersonderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng. Het doel van dit onderzoek was om helder te krijgen wat de huidige verkeersintensiteit is, wat de verkeersintensiteit wordt wanneer er herontwikkeling naar wonen plaatsvindt en wat de opties zijn voor de verkeersontsluitingen van de nieuwe woonwijk. Hierbij wordt aangemerkt dat de huidige ontsluiting van het bedrijventerrein al via de Piet Heinlaan gaat. Voor de ontsluiting zijn drie opties onderzocht: de Ringdijk Eerste Bedijking (via Pothuizen), de Piet Heinlaan (dit is de bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein) en de Busbaan. Er zijn op twee plekken metingen gedaan: op de Piet Heinlaan en vlak na het tankstation op de Ringdijk Eerste Bedijking. De meting liet zien dat er in 24 uur circa 995 motorvoertuigen over de Piet Heinlaan rijden en circa 148 motorvoertuigen over de

Ringdijk Eerste Bedijking. De conclusie van het onderzoek is dat de Piet Heinlaan 120 woningen verkeerskundig aan zou kunnen, maar dat er dan wel aanpassingen nodig zijn om het meer monotonere verkeer te ontsluiten. De Ringdijk blijkt in de huidige vorm (nog) niet geschikt te zijn, maar zou in de toekomst wel geschikt kunnen worden gemaakt. Dit is afhankelijk van de medewerking van de ontwikkelaar van het terrein van Pothuizen. De Busbaan lijkt ook kansrijk, maar hiervoor is medewerking van de Provincie nodig en die medewerking is er niet. Richard benoemt dat er nog geen keuze is gemaakt voor de ontsluiting en dit een onderdeel van de gesprekken is met de gemeente, klankbordgroep, wijkcomité, e.d. Welk scenario het ook wordt, er in de nieuwe situatie geen toename van verkeer is ten opzichte van de huidige situatie. De scenario's die doorgerekend zijn gaan uit van een worst-case scenario met geen verkeer vanaf de huidige locatie. Bovendien zal er in de nieuwe situatie minder zwaar verkeer, zoals vrachtwagens, busjes e.d. in de omgeving rijden. In alle scenario's blijft er sprake van een veilige verkeerssituatie aldus het onafhankelijke onderzoek van Goudappel Coffeng. Wel vragen alle opties om aanpassingen in het gebied, omdat de wijze van verkeersafhandeling wijzigt. Hij roept het dorp op om te laten weten wat eventuele plus- en minpunten zijn van de scenario's en vraagt hen vooral de redenen daarachter aan te geven. Met dat soort achtergrondinformatie kan er een goede keuze worden gemaakt. Richard sluit af met de planning van het project voor de komende periode.

Indicatieve planning

- Juni t/m september 2021: klankbordgroepgesprekken
- Ca. eind september 2021: volgende buurtbijeenkomst
- Najaar 2021: Stedenbouwkundig ontwerp
- Eind 2021 – begin 2022: Start bestemmingsplantraject
- Eerste helft 2022: Ontwerp woningen
- Begin 2023: Omgevingsvergunning onherroepelijk
- Begin 2023: Start verkoop
- Eind 2023: Start bouw
- Eind 2025: Oplevering/gereed

Na de presentatie is het tijd om de binnengekomen vragen te behandelen. Simon geeft aan dat er via WhatsApp veel vragen zijn gestuurd en dat er zoveel mogelijk worden beantwoord. De gestelde vragen & antwoorden zijn in de Q&A te lezen.

Afsluiting

Simon sluit de bijeenkomst af. Hij bedankt iedereen voor het kijken en de vele reacties. De vragen die via WhatsApp zijn gestuurd, verschijnen in een vraag & antwoordformulier. Verder vertelt Simon dat er binnenkort een klankbordgroepbijeenkomst wordt georganiseerd. Als u interesse heeft om hieraan deel te nemen of als u nog vragen/aandachtspunten heeft, kunt u mailen naar bouwer@dewijdeblik.com. Op www.wonenaandeamstelkade.nl/participatie kunnen omwonenden en geïnteresseerden zich aanmelden voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen en op de hoogte blijven van de actuele status van het participatietraject. Hier zullen ook verslagen van de klankbordgroep gesprekken gedeeld worden.