Haalbaarheidsonderzoek Sport en Wonen in De Kwakel

Toelichting op ideeën voor inpassing woningbouw op locatie sportvelden Thamen, oktober 2020

Deze toelichting is bedoeld voor omwonenden en geïnteresseerden om een beeld te krijgen van de stand van zaken van het haalbaarheidsonderzoek en de conceptscenario's tot dusver. Deze toelichting verwijst ook naar andere documenten, zoals de eerdere raadsberichten over het onderzoek en notities met ontwerpscenario's. Deze vindt u op de website Uithoorndenktmee.nl. In deze toelichting worden de volgende onderwerpen besproken:

1. Inleiding Haalbaarheidsonderzoek Sport en Wonen in De Kwakel
2. Inpassing woningbouw
3. Opties voor auto- en fietsverkeer van de nieuwe wijk
4. Vervolgstappen en proces

1. Inleiding Haalbaarheidsonderzoek Sport en Wonen in De Kwakel

Eind 2019 heeft de gemeente het idee naar buiten gebracht om de sportvelden van De Kwakel te verplaatsen om op de vrijgekomen locaties woningen te bouwen. Het idee was om de sportvelden naar het zuiden van dorpskern De Kwakel te verplaatsen. In dit gebied is woningbouw niet toegestaan door de geluidscontouren van Schiphol. Op de vrijgekomen sportlocaties kunnen vervolgens woningen worden gebouwd, wat volgens de geluidscontouren wel is toegestaan. Dit idee is ontstaan omdat er grote behoefte is aan woningen en er in de gemeente nog maar weinig locaties zijn waar gebouwd mag worden. Daarom is besloten om een haalbaarheidsonderzoek te starten naar het verplaatsen van de sportvelden De Kwakel ten behoeve van woningbouw.

In een raadsbericht zijn op 11 juni 2020 de tussentijdse resultaten bekendgemaakt. Toen is ook besloten om de focus in het onderzoek te leggen op twee deelvarianten: verplaatsing naar Legmeer-West van Thamen honk- & softbal en Jeu de Boules (Boule Union Thamen) en Qui Vive tennis, of alleen Thamen honk- & softbal en Jeu de Boules. Deze locatie heeft de voorkeur van de verenigingen en is eigen grond van de gemeente.

In september is besloten om nu alleen de verplaatsing van Thamen Honk- en softbal en Jeu de Boules naar Legmeer-West verder te onderzoeken. Ook hierover is een raadsbericht verstuurd. De verplaatsing van de tennisclub is kostbaar en de gronden die daarmee worden vrijgemaakt voor woningbouw bieden door afmeting en vorm weinig ruimte voor woningen.

2. Inpassing woningbouw

Naar aanleiding van vragen van onder meer bewoners is in het voorjaar een notitie opgesteld over de woningtoewijzing en betaalbaarheid. Deze staat ook op de website.

Voor het draagvlak bij de (leden van de) sportverenigingen, bleek het heel belangrijk dat de woningbouw ook toegankelijk zou zijn voor mensen uit Uithoorn en De Kwakel. Dit is ook een wens van de gemeente. Op basis van beleid en woningbouwbehoefte is een opzet gemaakt voor een woningbouwprogrammering. Dit is bedoeld als vertrekpunt om van daaruit te kijken wat wenselijk en mogelijk is. Het vertrekpunt voor verdeling is:

- 25% sociale huur (gemeentelijk beleid);
- 25% betaalbare koop (250.000 tot 310.000 NHG - Nationale Hypotheek Garantie - grens);
- 25% dure koop grondgebonden (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap);
- 25% bewoners initiatieven (verdeeld over goedkoop (lokale jongeren/ starters), middensegment en duur).

De bewonersinitiatieven zijn bedoeld om bewoners de kans te geven bijzondere initiatieven te ontwikkelen, zoals een ouderenhof of luxe appartementen of juist starterswoningen, door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Dat betekent dat de initiatiefnemers zelf een bouwplan maken en opdracht geven voor de bouw.

Betaalbare koop is de term voor een koopprijs tot de NHG- grens (Nationale Hypotheek Garantie), dat is nu maximaal 310.000 euro. Voor de starterswoningen is nu rekening gehouden met een prijscategorie tot 175.000 euro.

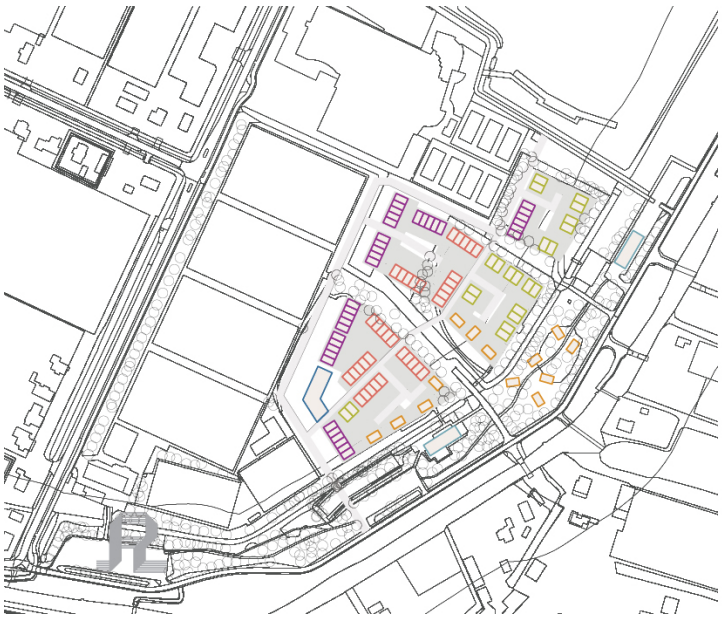
Deze prijzen zijn uiteraard geen garantie voor de toekomst, maar geven een indicatie van de categorieën waar nu mee is gerekend.

<u>Stedenbouwkundig programma (zie document Rijnboutt)</u>

Vanuit dit vertrekpunt zijn de volgende drie scenario's uitgewerkt voor de locatie Thamen.

1. Basis: verdeling woontypen volgens bovenstaand vertrekpunt, alle vier ongeveer een kwart.

    25% sociale huur; 25% betaalbare koop (tot NHG 310.000); 25% bewoners initiatieven o.a. startersappartementen; 25% dure koop.



Aantal

appartementen (max. 4 lagen)	
goedkoop 2 kamer	28
diverse initiatieven	12
grondgebonden (max. 3 lagen)	
sociale huur	37
betaalbare koop	35
2-onder-1-kap	22
vrijstaand	13
totaal	**147**

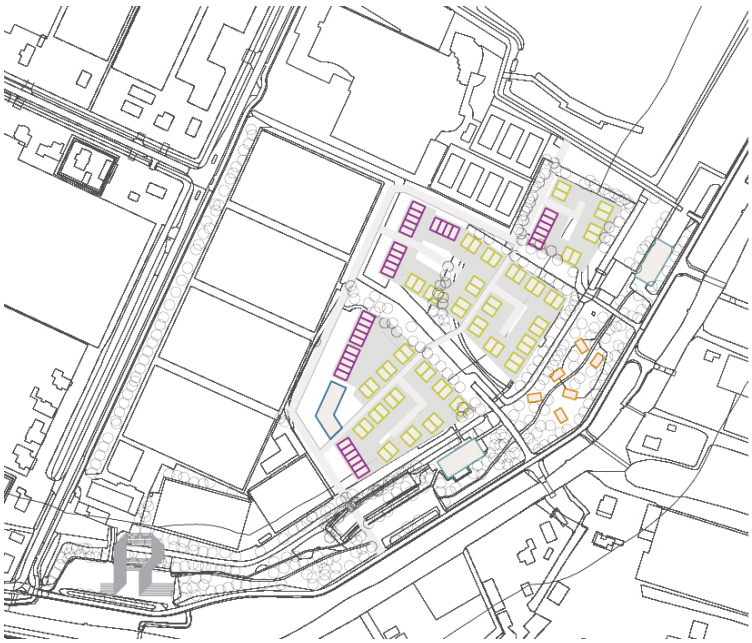
Verdeling

sociale huur	25 %
betaalbare koop	24 %
app. + divers	27 %
2-onder-1 + vrijstaand	24 %

Scenario 1
diversiteit in woontypes

2. Financiële optimalisatie: ongeveer hetzelfde aantal woningen, maar meer dure woningen voor meer opbrengst om de kosten te drukken.

25% sociale huur en geen koop tot NHG grens (310.000). Er is wel ruimte voor bewonersinitiatieven, maar de startersappartementen zijn vervangen door luxe appartementen en er is beduidend meer twee-onder-een kap.



Aantal

appartementen (max. 4 lagen)	
luxe	28
diverse initiatieven	12
grondgebonden (max. 3 lagen)	
sociale huur	36
betaalbare koop	0
2-onder-1-kap	62
vrijstaand	6
totaal	**144**

Verdeling

sociale huur	25 %
betaalbare koop	0 %
app. + divers	28 %
2-onder-1 + vrijstaand	47 %

Scenario 2
financiële optimalisatie

3. Extra woningen

In deze variant worden nog wel de vier categorieën woningen gebouwd, ieder ongeveer een kwart. De meeste woningen zijn appartementen. Alleen de koopwoningen in de categorie ‘duur’ zijn grondgebonden. Het aantal te bouwen woningen stijgt van 145 naar 240.

Aantal

appartementen (max. 4 lagen)	
sociale huur	67
betaalbare koop	64
luxe	28
diverse initiatieven	30
grondgebonden (max. 3 lagen)	
2-onder-1-kap	46
vrijstaand	6
totaal	**241**

Verdeling:

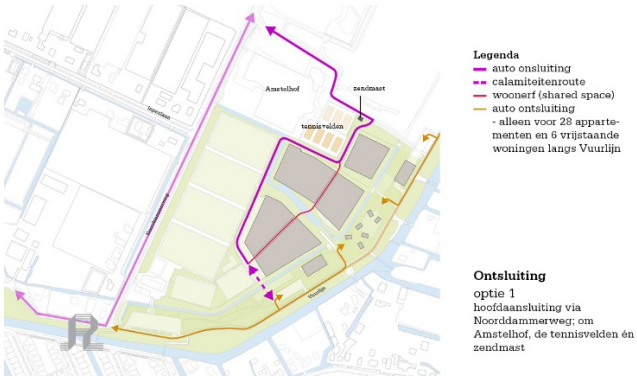
sociale huur	28 %
betaalbare koop	26 %
luxe app. + divers	24 %
2-onder-1 + vrijstaand	22 %

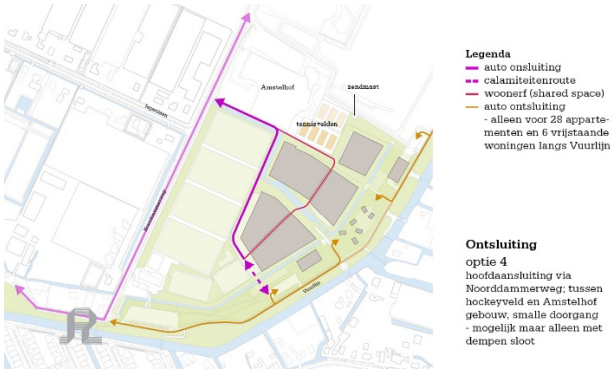
Scenario 3
extra woningen

Met deze drie varianten wordt getoond dat er verschillende knoppen zijn om aan te draaien. Er wordt een breed pallet geschetst, combinaties zijn ook mogelijk. Van deze drie varianten heeft de variant met extra woningen het meest gunstige financiële saldo en de basisvariant het minst gunstig.

3. Opties voor auto- en fietsverkeer van de nieuwe wijk

Voor de bereikbaarheid van de nieuwe wijk is door een verkeerskundig bureau (Goudappel Coffeng) onderzoek gedaan, de resultaten zijn meegenomen in de scenario's. Dat leidt tot vier varianten, die in het document van Rijnboutt te vinden zijn. Hier tonen wij er twee:





Voor de ontsluiting is van belang dat alle vier de varianten de hoofdontsluiting voor auto's op de Noordammerweg hebben. De Vuurlijn wordt alleen gebruikt voor het autoverkeer van een beperkt aantal woningen (in bovenstaande scenario's 34) aan de Vuurlijn en als calamiteitenroute voor de hulpdiensten.

4. Vervolgstappen en proces

Naast het onderzoek naar de mogelijke woningbouw op de locatie Thamen en de inpassing van de sportverenigingen in Legmeer-West zijn er nog verschillende andere factoren die onderzocht moeten worden voor de haalbaarheid (bijvoorbeeld bodem, water, etc.). Daarbij is steeds een afweging wat nu al nodig is en wat kan eventueel later, nadat is besloten of het idee verder wordt uitgewerkt. Draagvlak is een belangrijk onderdeel van het onderzoek. Er is een aantal gesprekken geweest met de sportverenigingen, buurtbeheer en organisaties en we willen ook graag de reactie van de omwonenden en geïnteresseerden weten. Voor direct omwonenden is een bijeenkomst georganiseerd. Andere geïnteresseerden kunnen reageren op de website.

Vervolgens maken wij de rapportage over het haalbaarheidsonderzoek af en sturen dat eind van het jaar naar de raad. Daarna volgt een besluit over een eventueel vervolg.