

Datum vergadering	: 17 december 2020	Agendapunt :
Zaaknummer	: 2020- 012646	
Programma	: Wonen en Werken	
Portefeuillehouder	: J. Hazen	
Commissie	: Wonen & Werken	
Onderwerp	: Resultaten haalbaarheidsonderzoek alternatieve woningbouwlocaties in De Kwakel (vh Sport en Wonen in de Kwakel)	
Bijlagen	: <ul style="list-style-type: none">• Resultaten haalbaarheidsonderzoek alternatieve woningbouwlocaties in De Kwakel• Rapportage Rijnboutt• Scenario's Sport en Ruimte	

Korte inhoud

In Uithoorn zijn weinig mogelijkheden voor woningbouw, mede door de Schiphol beperkingen, terwijl er wel veel behoefte is aan woonruimte. Hierdoor moet creatief gekeken worden naar kansen binnen de gemeente. Oktober 2019 is door de raad besloten tot het laten doen van een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie van de sportvelden in De Kwakel, en het dientengevolge verplaatsen van de sportvelden. De rapportage van dit haalbaarheidsonderzoek vindt u in de bijlage.

Aan de Raad.

Overwegingen

De beperkingen van Schiphol geven weinig mogelijkheden voor woningbouw in Uithoorn, terwijl er wel veel behoefte is aan woonruimte. Vanwege deze grote behoefte aan woninguitbreiding voor verschillende doelgroepen in Uithoorn is het college actief op zoek naar woninglocaties. In het coalitieakkoord staat daarover: 'In Uithoorn en De Kwakel is niet veel vrije ruimte beschikbaar om woningen te realiseren. Aan deze woningen is wel een grote behoefte. Door genoemde beperking dient creatief omgegaan te worden met de ruimte binnen de gemeentegrenzen'.

Bij haar besluit op 31 oktober 2019 tot het laten doen van het haalbaarheidsonderzoek heeft de raad verzocht om tussentijdse terugkoppeling. Een tussentijdse stand van zaken heeft u in april, juni, september en oktober ontvangen (raadsbericht d.d. 22 april, 10 juni en 9 september, met zaaknummer 2020- 012646; presentatie in de Commissie Wonen en Werken van 7 oktober).

In januari 2020 is gestart met het onderzoek. Hierin zijn twee vragen leidend: is woningbouw op de locatie van de sport haalbaar en is de daarvoor noodzakelijke verplaatsing van de sport haalbaar; en beiden onder welke voorwaarden en met welke consequenties. Meerdere varianten, met meerdere sportverenigingen en doellocaties, zijn onderzocht. Uiteindelijk bleek alleen verplaatsing van Thamen naar Legmeer-West een kansrijke optie. De resultaten in de rapportage betreffen de verplaatsing van Thamen honk- en softbal en jeu de boules (Boule Union Thamen) naar Legmeer-West en woningbouw op de daardoor vrij te komen gronden.

De locatie van de sportvelden is grotendeels in eigendom van de gemeente. Dit geeft extra kansen om te bouwen voor de lokale behoefte, waar dit anders soms moeilijk te realiseren is. Op basis van o.a. het woonbeleid en de cultuurhistorische inpassing i.v.m. de Stelling van Amsterdam heeft een stedenbouwkundig bureau drie scenario's voor woningbouw gemaakt. De scenario's zijn opgenomen in de rapportage. Dit zijn niet scenario's waar tussen gekozen moet worden, maar zijn bedoeld om te laten zien wat haalbaar is en onder welke voorwaarden. Er zijn meerdere scenario's en combinaties daarvan mogelijk.

In de locatie in Legmeer-West geldt dat woningbouw niet mogelijk is wegens de geluidscontouren van Schiphol (ligging in LIB 4). In overleg met de twee sportverenigingen zijn diverse scenario's voor de inpassing van de

sport gemaakt. Het zijn concepten, welke in een volgende fase uitgewerkt moeten worden. Op deze locatie is ook een idee voor het Legmeerbos. In hoeverre beide ideeën te integreren zijn is onderwerp van verder overleg met de initiatiefnemers van het Legmeerbos en de twee sportverenigingen.

Afwegingen

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er nog een aantal afwegingen te maken is, waarbij in ieder geval de volgende factoren een rol spelen:

- De behoefte aan woonruimte in Uithoorn en De Kwakel en de kansen die eigen grond biedt om invulling te geven aan de woningbouwprogrammering en het bouwen voor de lokale behoefte.
- De afweging om wel of niet te willen bouwen binnen LIB5, waarbij de overweging moet zijn meegenomen dat er buiten het beperkingengebied nog maar nauwelijks bouw mogelijkheden zijn in Uithoorn en geen andere bouw mogelijkheden meer in De Kwakel.
- De nabijheid van de Vuurlijn en de Stelling bij de woningbouw en het zoveel mogelijk in stand willen houden van de huidige groenzone i.v.m. recreatief gebruik.
- De ruimte die nodig is bij de sportverplaatsing naar Legmeer-West leidt tot beperking van mogelijkheden voor andere initiatieven, zoals Legmeerbos.
- De financiële afweging, waarbij de toepassing van de verschillende woningbouwscenario's en de kosten en opbrengsten welke deze met zich meebrengen verder onderzoek vragen.

Conclusie

Voor de woningbouw op de vrijkomende sportlocatie zijn meerdere scenario's mogelijk. Hiervoor is in een volgende fase nog een aantal keuzes te maken, waarbij het woningbouwprogramma passend moet zijn bij de behoefte en de financiële uitgangspunten.

De sportvelden en voorzieningen van Thamen honk- en softbal en jeu de boules kunnen goed worden ingepast op de locatie Legmeer-West. Er is ook een ander initiatief op deze locatie. Dit vraagt aandacht bij de verdere uitwerking.

Alternatieven

Mocht het onderzoek geen vervolg krijgen dan wordt er geen woningbouw gerealiseerd op de locatie Thamen en is er geen noodzaak tot verplaatsing van de sport.

Aanpak

In afwachting van het raadsbesluit is nog geen plan van aanpak voor het vervolg gemaakt.

Twee onderdelen zijn nog niet voldoende afgerond, namelijk de watertoets en de uitspraak van de provincie over bouwen aan de Stelling van Amsterdam. Een uitspraak over bouwen bij de Stelling kan pas definitief plaatsvinden bij een ontwerp. De uitspraken over beide onderwerpen kunnen de resultaten beïnvloeden.

Bij een verdere uitwerking zijn met name de volgende onderwerpen van belang nader te onderzoeken:

- uitwerking van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de afweging wordt gemaakt op grond van diverse factoren zoals milieu, natuur, cultuur-historische waarden, geluid en bijvoorbeeld ook de mogelijkheden van geluidsadaptief bouwen;
- water(-toets);
- optimale inpassing van de sportverenigingen, mede in relatie tot andere initiatieven voor ruimtegebruik;
- financiële haalbaarheid / exploitatieplan.

Volgende stappen en beslistmomenten:

- maken van een opzet voor de verdere uitwerking van de opties (Vervolgonderzoek maatschappelijke effecten) en deze opzet, inclusief een budgetaanvraag, voorleggen aan de Raad;
- uitvoeren van het Vervolgonderzoek maatschappelijke effecten en de resultaten presenteren aan de Raad, met een go/ no-go besluit;
- bij een 'go' volgt planuitwerking leidend tot realisatie.

Financiële overwegingen

De financiële haalbaarheid is afhankelijk van de keuzes voor scenario's van de woningbouwprogrammering en vervolgkeuzes die hierin nog te maken zijn. Zie hiervoor de rapportage. Het is ook een bestuurlijke afweging of een maatschappelijke ontwikkeling de financiële consequenties waard zijn. Hier is verdere uitwerking voor nodig.

Naar verwachting is er een restantbudget van het haalbaarheidsonderzoek. Dit wordt gebruikt voor het maken van de opzet voor het Vervolgonderzoek naar maatschappelijke effecten.

Communicatie

In een volgende fase vindt opnieuw communicatie en participatie plaats. Communicatie vindt plaats middels meerdere instrumenten waaronder de gemeentepagina en Uithoorndenktmee. In een latere fase moeten bestemmingsplannen worden gewijzigd inclusief de daarvoor geldende procedures. Voor de woningbouw wordt ingezet op het creëren van bewonersinitiatieven.

Participatie

Er heeft consultatie plaatsgevonden bij de verenigingen en bij andere stakeholders en er zijn twee bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. Geconcludeerd kan worden dat de noodzaak voor de bouw van woningen wordt onderschreven. De bebouwing van de huidige velden van Thamen kan rekenen op steun, mits de groenstrook in tact blijft en voor recreatie gebruikt kan worden en er aandacht is voor parkeren en verkeer. In Legmeer-West zijn er zorgen over geluids- en lichtoverlast, parkeren en verkeer. De combinatie met Legmeerbos wordt gezien als een ingewikkelde opgave.

Duurzaamheid

In dit stadium is nog niet onderzocht wat het voorstel bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Bij de uitwerking van het voorstel wordt het klimaatadaptief inrichten van de toekomstige woningbouwlocatie meegenomen en uiteraard wordt bij het ontwerp volgens de laatste normen gewerkt. De verplaatsing van de sportvoorzieningen geeft de kans om een nieuw en duurzaam sportcomplex te realiseren.

Externe reacties

De externe reacties zijn benoemd bij participatie. Met Waternet en de provincie vindt nog overleg plaats.

Voorstel

Voorstellen aan de raad

- De rapportage Resultaten haalbaarheidsonderzoek alternatieve woningbouwlocaties in De Kwakel vast te stellen.
- Het College de opdracht te geven om met een opzet te komen voor een Vervolgonderzoek naar de maatschappelijke effecten, met in ieder geval aandacht voor de volgende onderwerpen:
 - o Een woningbouwprogramma dat recht doet aan de behoefte van Uithoorn.
 - o Een zorgvuldige afweging voor bouwen binnen de LIB5 zone binnen deze specifieke situatie.
 - o Nadrukkelijk te kijken naar een goede inpasbaarheid op de locatie Legmeer-West, met aandacht voor andere initiatieven, zoals Legmeerbos.
 - o Inachtneming van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam.
 - o En met een goede ruimtelijke ordening en financiële passendheid als uitgangspunt.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris (l.s),

de burgemeester,

Mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiligers