

Onderzoeksaanpak woningbouw en sport in De Kwakel

November 2019

Inhoudsopgave

1	Kansen voor De Kwakel	3
1.1	Onderzoeksaanpak	3
2	Ruimtelijke inpassing sportverenigingen in Ruilverkaveling	4
2.1	Ruimtebeslag	4
2.2	Bereikbaarheid	4
2.3	Parkeren	4
2.4	Landschappelijke ontwikkeling.....	5
2.5	Fysieke belemmeringen.....	5
2.6	Milieuzoneringen en belemmeringen	7
3	Ruimtelijke inpassing woningbouw op sportvelden	9
3.1	Ruimtebeslag	9
3.2	Nieuwe functies bestaande gebouwen	9
3.3	Fysieke belemmeringen.....	10
3.4	Zoneringen en overige belemmeringen	12
4	Programma woningbouw op sportvelden	14
4.1	Doelgroepen	14
4.2	Ontsluiting	14
4.3	Parkeren	14
4.4	Groen op sportvelden.....	14
4.5	Cultuurhistorie op sportvelden.....	14
5	Haalbaarheid	16
5.1	Beschermingsregiem Ruilverkaveling Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WvG)	16
5.2	Verplaatsing sport	16
5.3	Maatschappelijke effecten	16
5.4	Financiën	17
6	Stappenplan en planning	18
6.1	Go/no go.....	18

1 Kansen voor De Kwakel

In de gemeente Uithoorn is grote behoefte aan nieuwe woningen. Dat maakt dat de gemeenteraad heeft opgeroepen om met creatieve oplossingen te komen. 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'.*

Met deze oproep in gedachten is binnen het project voor het opstellen van een gebiedsvisie voor de Ruilverkaveling in De Kwakel gekeken welke mogelijkheden er zijn. Die liggen deels in toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in het gebied zelf. In de gebiedsvisie wordt dit uitgewerkt. In de twee bijeenkomsten die over de gebiedsvisie in het gebied zijn gehouden, is meerdere malen gevraagd om woningbouw en is ook gevraagd of de sportvoorzieningen wellicht verplaatst kunnen worden.

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat is nagedacht over een bredere ontwikkeling dan het maken van een gebiedsvisie voor de Ruilverkaveling. Daaruit is het idee ontstaan om de huidige sportvelden in De Kwakel te verplaatsen naar het meest westelijke deel van de Ruilverkaveling; het gebied waar nu de LIB4 contour van Schiphol overheen ligt. De sportvelden, gelegen in Bestaand Stedelijk Gebied komen dan vrij voor woningbouw, wat binnen het huidige beleid en regelgeving mogelijk is.

De kansen

Het idee biedt vele kansen. In De Kwakel kan een substantieel aantal woningen voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Dat maakt dat jonge inwoners meer kans maken om in De Kwakel te kunnen blijven wonen. De aanwas is goed voor het voorzieningenniveau: school, winkels en de sportverenigingen zelf. Voor het LIB4 gebied in de Ruilverkaveling betekent het idee dat het verouderde tuinbouwgebied een nieuwe functie kan krijgen. Tot slot krijgen de sportverenigingen moderne, goed toegeruste en duurzame nieuwe faciliteiten.

1.1 Onderzoeksaanpak

Deze onderzoeksaanpak beschrijft het onderzoek naar de haalbaarheid van dit idee. Het onderzoek wordt gedaan op vele aspecten: technisch, ruimtelijk, financieel, wet en regelgeving en uiteraard draagvlak. Het idee heeft immers gevolgen voor veel inwoners van De Kwakel.

Van een aantal onderwerpen is alleen beschreven welke regelgeving geldt en waar rekening mee moet worden gehouden. Deze onderwerpen moeten in het onderzoek nader worden uitgewerkt. Andere aspecten zijn nu al wel wat verder uitgewerkt, zoals de ruimtelijke inpassing, wet voorkeursrecht gemeenten (WvG) en maatschappelijke effecten. Dit om te bepalen of het onderzoek zinvol en gewenst is.

2 Ruimtelijke inpassing sportverenigingen in Ruilverkaveling

2.1 Ruimtebeslag

Door een extern bureau (Sport&Ruimte) is gekeken naar de inpassing van de sportverenigingen in de LIB4 zone (ten westen van de straten het Bezwoeren Kerf/Het Lange Eind) - voor het volledige rapport, zie bijlage.

Verschillende aspecten zijn in kaart gebracht:

- het programma van functies; aantallen velden etc. (op basis van de huidige faciliteiten van de verenigingen) en de benodigde parkeergelegenheid (meer dan in de huidige situatie)
- de randvoorwaarden; een licht- en geluidszone van 50m afstand tot de gevel van de bestaande bebouwing waar geen sportvelden in aangelegd mogen worden (als de bebouwing behouden blijft).
- uitgangspunten (voor het huidige onderzoek); Sporthal KDO blijft behouden op huidige locatie. Daarnaast is het evenemententerrein in dit onderzoek niet meegenomen. Mocht het idee doorgang vinden, dan kan er gezocht worden naar een alternatieve locatie, bijvoorbeeld in de Ruilverkaveling in de LIB5-zone.

Vervolgens zijn er 4 scenario's uitgewerkt;

1 - "Sport met behoud van woningen"; behouden woningen, verenigingen krijgen de huidige voorzieningen 1-op-1 terug, er is geen ruimte voor toekomstige uitbreiding. Clubgebouwen per vereniging tussen de velden.

2 - "Sport met hergebruik woningen"; 4 woningen in het lint worden getransformeerd tot clubgebouw, er is ruimte gecreëerd voor een 4e voetvalveld, waardoor er (ivm. zonering) 2 woningen niet behouden kunnen blijven.

3 - "Sport op eilandjes"; clusters van faciliteiten per sportvereniging (clubgebouw tussen de velden, parkeren), er is ruimte gecreëerd voor een 4e voetvalveld, 8 woningen kunnen niet behouden blijven.

4 - "Centraal sportcluster"; één centrale cluster, met naast elkaar een clubgebouw voor Qui Vive en KDO, en een hoofd parkeerplaats. Er is ruimte gecreëerd voor een 4e voetvalveld, 8 woningen kunnen niet behouden blijven.

Conclusie: De sportverenigingen zijn fysiek in te passen in het daarvoor beoogde gebied.

2.2 Bereikbaarheid

De intensiteit van het verkeer in de ruilverkaveling zal toenemen door de komst van de sportvelden. Hiervoor worden in het onderzoek berekeningen gemaakt. Deze worden gekoppeld aan andere ontwikkelingen in de Ruilverkaveling die in de gebiedsvisie worden voorgestaan (o.a. een centrale woningbouwlocatie in het kader van Ruimte voor Ruimte) om zo een totaalbeeld te krijgen van de te verwachten veranderingen in verkeersintensiteit. Dit resulteert in mogelijke opwaarderingen en aanpassingen van de wegeninfrastructuur op basis van de verkeersmodellen. Dit wordt uitgevoerd door het externe bureau dat deze modellen in beheer heeft.

Uit te werken in het onderzoek: Verkeersberekening en modellen.

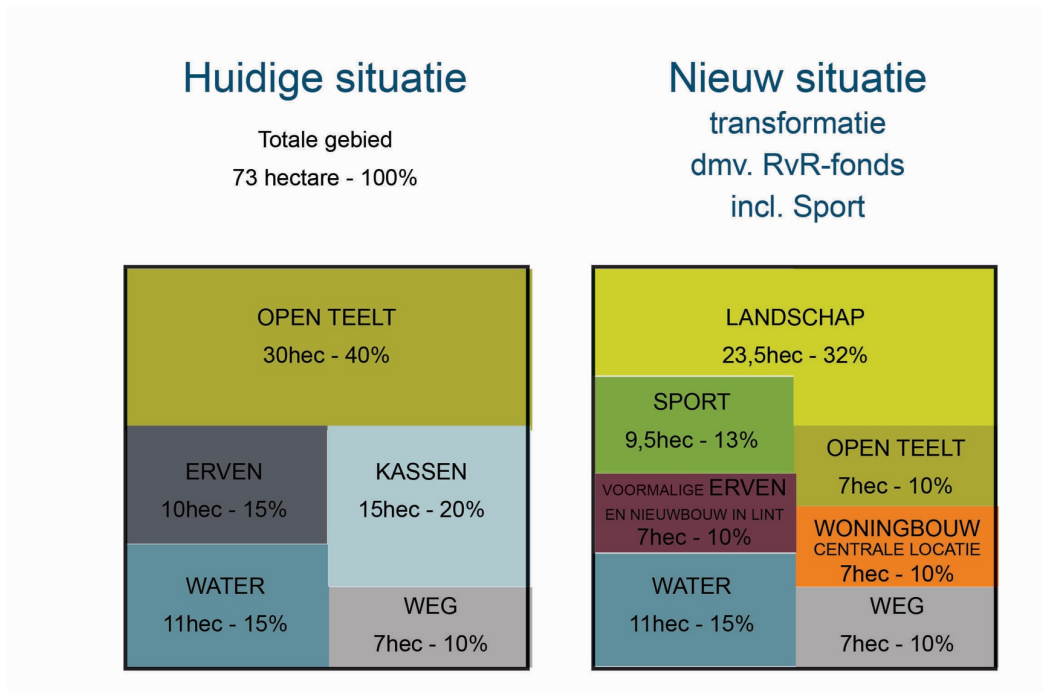
2.3 Parkeren

Het parkeren moet binnen het plangebied van de sportvelden worden opgelost en afdoende zijn voor de sportfuncties die er worden gerealiseerd. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke omvang, opzet, mogelijkheden dubbelgebruik en dergelijke van de nieuwe sportvoorzieningen.

Uit te werken in het onderzoek: Parkeerberekeningen en inpassing.

2.4 Landschappelijke ontwikkeling

Doel van de gebiedsvisie voor de Ruilverkaveling is het versterken van de landschappelijke kwaliteit in het gebied (door middel van het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, waarmee verouderde/ongewenste bebouwing wordt opgeruimd ten behoeve van het landschap). Onderstaand schema geeft de verhouding van functies in het gehele gebied weer.



De herontwikkeling van (een gedeelte van) de percelen met open teelt, kassen en erven, biedt ruimte voor landschapontwikkeling, de sportaccommodaties en de centrale woningbouwlocatie.

Uit te werken in het onderzoek: Mogelijkheden voor de versterking van het landschap en de ecologische waarde direct rondom het nieuwe sportcomplex.

2.5 Fysieke belemmeringen

Water

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding". Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft in haar Keur 2017 opgenomen dat een vergunning noodzakelijk is als een planontwikkeling in stedelijk gebied voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1.000 m². Hierom zal een watertoets moeten worden uitgevoerd waarbij wordt gekeken naar grondwaterstanden, verontreiniging, waterkeringen, afval- en hemelwaterafvoer. Tevens zal bij meer concrete planvorming het vooroverleg met Waternet worden opgestart.

Uit te werken in het onderzoek: Watertoets en overleg Waternet.

Bodem

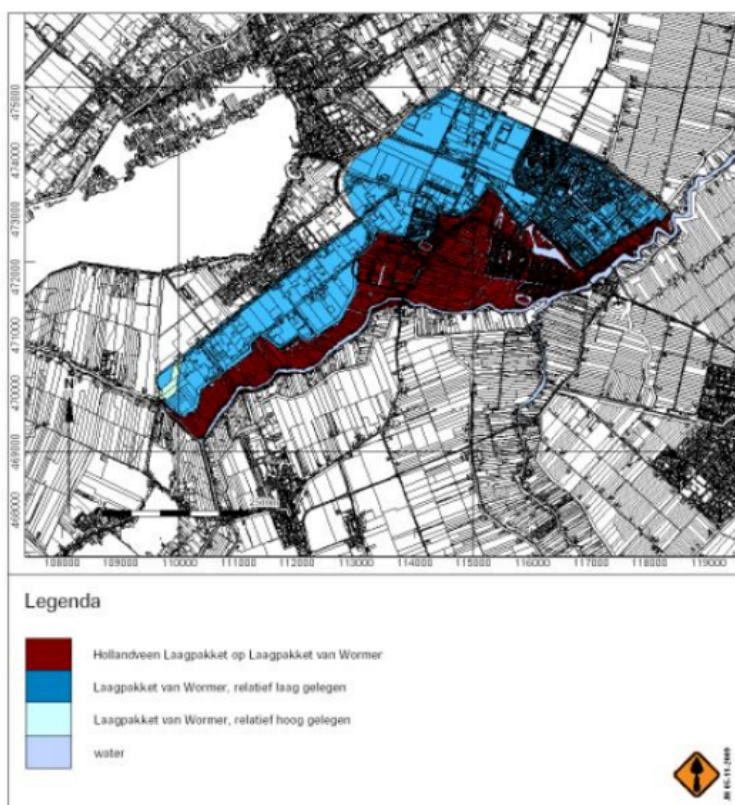
Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings-)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Om te bepalen of er

bodemvervuiling is en in welke mate deze er (nog) is, dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Uit te werken in het onderzoek: Verkennend bodemonderzoek.

Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn het 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling en voorwaarden voor behoud geformuleerd. Deze is deels gebaseerd op de ondergrond. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'.



Figuur 1. Vereenvoudigde geologische kaart van de gemeente Uithoorn.

De werkgebieden liggen zowel in het laagpakket van Wormer, relatief laag gelegen en het Hollandveen laagpakket op het laagpakket van Wormer.

Het laagpakket van Wormer (slechts in de droogmakerijen aan het oppervlak). In het gebied waar het veen is afgegraven en waar zich thans droogmakerijen bevinden, ligt het Laagpakket van Wormer aan de oppervlakte. Deze geologische eenheid is in open water ontstaan, waardoor de kans zeer klein is dat zich op dit niveau in de prehistorie mensen hebben gevestigd. De verwachting is dat, mochten de relatief hoge gedeelten al mogelijkheden hebben geboden voor bewoning, de kans groot is dat de archeologische resten door de verving en de daaropvolgende situering op de bodem van de veenplassen, zijn aangetast. Om deze reden geldt voor de droogmakerijen een lage

archeologische verwachting. De basis van het Laagpakket van Wormer ligt op een diepte van circa 9,5 meter NAP; de archeologische verwachting is middelhoog, maar vanwege de grote diepteligging niet op de verwachtingskaart weergegeven. Bij zeer diepe bodemingrepen moet wel rekening worden gehouden met archeologische resten uit de prehistorie.

Conclusie: Voor het deelgebied in de ruilverkaveling in de LIB4 zone is een archeologische rapportage, gezien de ondergrond, huidige bestemming en daarmee gepaarde verstoringen en toekomstige bestemmingen, waarschijnlijk niet nodig wanneer deze niet een groter oppervlakte hebben dan 500m² en niet dieper gaan dan 0.30 meter.

2.6 Milieuzoneringen en belemmeringen

Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. De richtafstanden zijn vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van 2009.

Voor de ontwikkeling van het sportcomplex wordt er als uitgangspunt genomen dat er geen bedrijvigheid is aan de westzijde van de straten het Bezwoeren Kerf en het Lange Eind. Daarnaast beslaan de eisen voor de licht- en geluidszone rondom sportvelden (50m afstand tot op de gevel van de bestaande bebouwing), een grotere cirkel dan de milieuzonering.

Conclusie: Als het uitgangspunt voor de inpassing van de sportcomplexen wijzigt, moet er rekening worden gehouden met de milieuzonering van de bestaande bedrijven. Hiervoor bestaan verschillende richtafstand (zie de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering, 2009).

Luchthavenindelingsbesluit en externe veiligheid

De beoogde locatie van de nieuwe sportvelden valt binnen het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (hierna LIB). Het betreft;

- LIB4 – Beperkingengebied geluidgevoelige objecten.
- LIB5 – Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.

LIB4

In LIB4 gelden beperkingen vanwege de geluidbelasting door het luchtverkeer. Een geluidgevoelig object/gebouw is een woning of ander geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit geluidhinder. (Note: onderwijsgebouw; ziekenhuis; verpleeghuis; verzorgingstehuis; psychiatrische inrichting; kinderdagverblijf).

Conclusie: De voorziene sportaccommodaties vallen niet binnen de definitie geluidgevoelig object/gebouw.

LIB5

LIB 5 is een planologisch gebied; het zogenoemde afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. Binnen dit afwegingsgebied (voorheen 20Ke) zijn de regels erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor LIB 5 kent het besluit een zogenoemde motiveringsplicht. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied moeten gemeenten in de toelichting op een bestemmingsplan of in de onderbouwing van een omgevingsvergunning motiveren hoe rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Op initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat wordt er met verschillende stakeholders (Provincie, gemeente, luchtvaartsector) een stappenplan opgesteld dat zich richt op de invulling van de motiveringsplicht externe veiligheid als bedoeld in artikel 2.2.1d, tweede lid LIB. Dit document biedt een handvat voor de verplichting om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval. Onderdelen zijn oa. maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen van een ongeluk te bevorderen, vluchtwegen en bereikbaarheid voor hulpdiensten, (inrichtings)maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen. Ook een overleg met de veiligheidsregio behoort tot de mogelijkheden. In het stappenplan wordt benadrukt dat het een integrale beleidsmatige toelichting op het omgaan met risico's betreft, en nadrukkelijk niet om een groepsrisicoberekening zoals bedoeld in besluiten met betrekking tot externe veiligheid.

Conclusie: Als er wordt besloten tot het bouwen van een nieuwe sportaccommodatie, moet een dergelijke integrale onderbouwing onderdeel uitmaken van het besluit.

Stikstofdepositie

Binnen dit idee dient het Programma Aanpak Stikstof (de PAS) meegenomen te worden. Voorheen werd de PAS gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die zouden kunnen leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van Natura-2000 gebieden. Het achterliggende rekenmodel is aangepast naar de Europese regelgeving, maar de regelgeving omtrent de PAS is momenteel in beweging. Het is noodzakelijk dit mee te nemen in de onderbouwing gezien de mogelijke stikstofdepositie in nabijgelegen Natura-2000 gebieden.

3 Ruimtelijke inpassing woningbouw op sportvelden

3.1 Ruimtebeslag

Aan een extern bureau (Rijnboutt Stedenbouw) is gevraagd de ontwikkeling van beide woningbouwlocaties te onderzoeken (Vuurlijn/Ringdijk van KDO en Vuurlijn/Noorddammerweg van Thamen en Qui Vive), vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en de bij de locaties passende woonmilieus (zie bijlage).

Daarvoor is gekeken naar de huidige staat, specifieke eigenschappen en kwaliteiten van het gebied en belemmeringen. Startpunt is de analyse van de historische ontwikkeling van het landschap, terug daterend tot 1850. Speciale aandacht wordt besteed aan de ligging van de locaties in de Stelling van Amsterdam.

De inventarisatie gaat verder in op de kwaliteiten en kansen per locatie, onder andere de cultuur-historische ligging in de Stelling van Amsterdam (aan de linedijk) en de groenstructuur (bij KDO een duidelijke groene omkadering, bij Thamen/Qui Vive de boomrijke rand aan de Vuurlijn).

Op basis hiervan is per locatie een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld, waarin rekening wordt gehouden met de huidige groen- en waterstructuur, de interne/externe ontsluiting voor verschillende verkeersmodaliteiten etc. om zo enkele bouwvelden in te passen. Op de locatie van KDO wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de sporthal en kantine gehandhaafd blijven. Vervolgens is er een schaalvergelijking uitgevoerd, om een indruk te krijgen welke woonmilieus passend kunnen zijn op de onderzochte locaties. Op basis van enkele referentieprojecten met verschillende eigenschappen op gebied van dichtheid, woningtypologie en woonmilieu zijn montages gemaakt in de Uithoornse situatie. Dit is bedoeld om inzicht te krijgen in wat voor woonomgevingen fysiek en in ruimtelijke kwaliteit passend kunnen zijn op de desbetreffende locaties.

Voor beide locaties zijn 2 scenario's geschetst, met de schaalvergelijkingen in het achterhoofd. De scenario's verschillen in programma, typologie of woonmilieu. Daarmee wordt een beeld gegeven welke ontwikkelingsrichtingen mogelijk zijn voor elke locatie. Voor elk scenario is een globale inschatting gemaakt van woningaantallen en oppervlakte uitgeefbaar gebied. Bij de interpretatie van de cijfers moet rekening worden gehouden met het schetsmatige karakter van de verkenningen.

Conclusie: Het is mogelijk de huidige locatie van de sportvelden te transformeren naar woningbouw.

Nader onderzoek moet meer inzicht bieden in het type gemengd woonmilieu en de daarmee samenhangende doelgroepen, de ontwikkeling van de groenstructuur, en de ontsluitingswegen – in samenhang met andere deelonderzoeken zoals beschreven in onderzoeksrapport.

3.2 Nieuwe functies bestaande gebouwen

De staat, leeftijd en gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing op de sportaccommodaties, zoals clubgebouwen, kantine, was- en kleedruimte, e.d. is verschillend. In het onderzoek moet bekeken worden of en welke gebouwen in een nieuw woongebied kunnen worden ingepast. Dat kan zijn door een (deel van) de functie van een gebouw te behouden (zoals een gymzaal), door andere gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als voorziening in de wijk of door transformatie van gebouwen naar bijvoorbeeld wooneenheden. Daarmee kan kapitaalvernietiging van kwalitatief goede bebouwing worden beperkt. Deze mogelijkheden zijn in dit stadium nog niet verder onderzocht.

Uit te werken in het onderzoek: Gebruiksmogelijkheden bestaande bebouwing sportcomplexen.

3.3 Fysieke belemmeringen

Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Om te bepalen of er bodemvervuiling is en in welke mate deze er (nog) is, dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Uit te werken in het onderzoek: Verkennend bodemonderzoek.

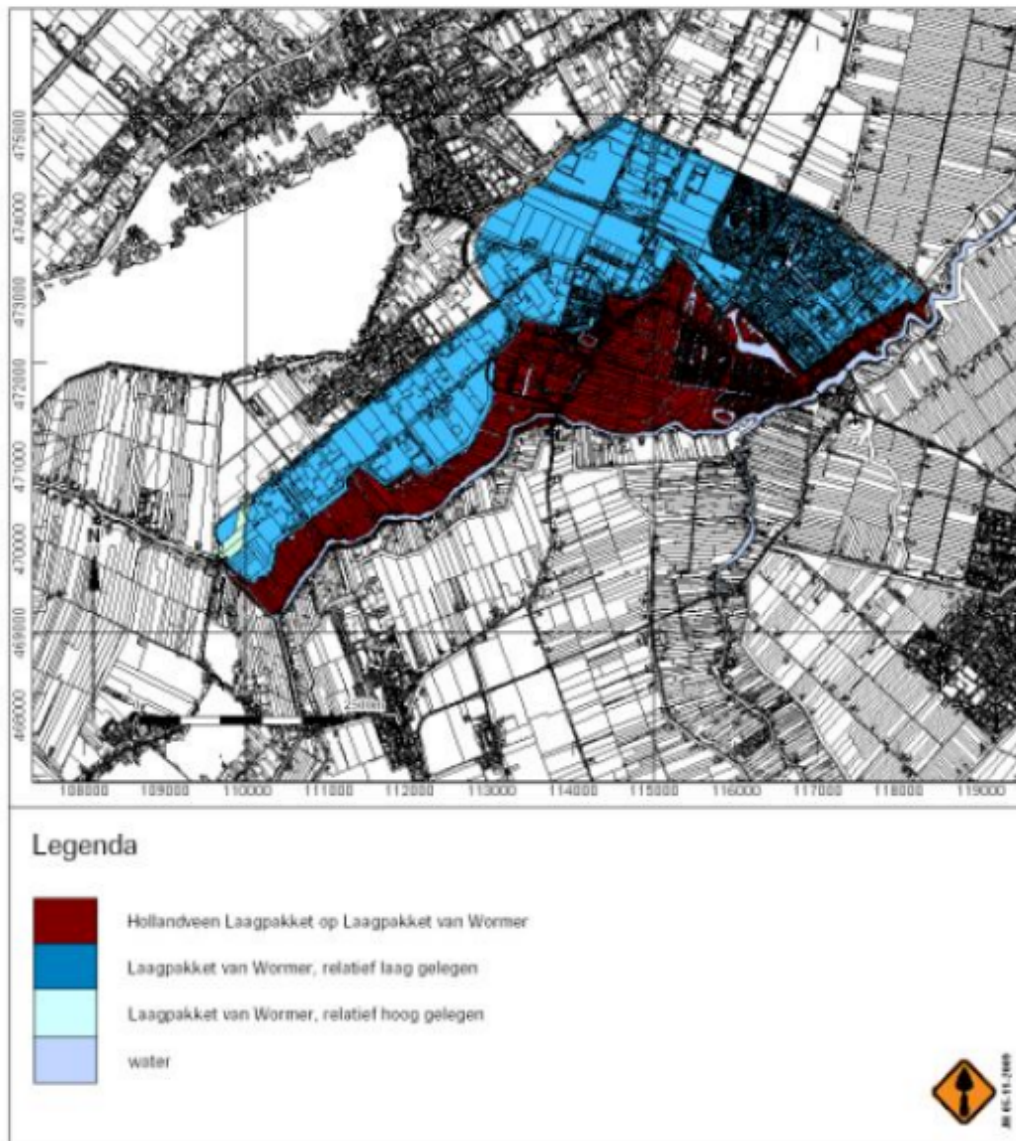
Water

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”. Het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht heeft in haar Keur 2017 opgenomen dat een vergunning noodzakelijk is als een planontwikkeling in stedelijk gebied voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1.000 m². Hierom zal er dus een watertoets moeten worden uitgevoerd waarbij wordt gekeken naar grondwaterstanden, verontreiniging, waterkeringen, afval- en hemelwaterafvoer. Tevens zal bij meer concrete planvorming het vooroverleg met Waternet worden opgestart.

Uit te werken in het onderzoek: Watertoets en overleg Waternet.

Archeologie

In 2010 heeft de gemeente Uithoorn het ‘Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn’ vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling en voorwaarden voor behoud geformuleerd. Deze is deels gebaseerd op de ondergrond. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk ‘Behoud in huidige staat van eventuele resten’.



Figuur 1. Vereenvoudigde geologische kaart van de gemeente Uithoorn.

De werkgebieden liggen zowel in het laagpakket van Wormer, relatief laag gelegen en het Hollandveen laagpakket op het laagpakket van Wormer.

Het laagpakket van Wormer (slechts in de droogmakerijen aan het oppervlak). In het gebied waar het veen is afgegraven en waar zich thans droogmakerijen bevinden, ligt het Laagpakket van Wormer aan de oppervlakte. Deze geologische eenheid is in open water ontstaan, waardoor de kans zeer klein is dat zich op dit niveau in de prehistorie mensen hebben gevestigd. De verwachting is dat, mochten de relatief hoge gedeelten al mogelijkheden hebben geboden voor bewoning, de kans groot is dat de archeologische resten door de vervening en de daaropvolgende situering op de bodem van de veenplassen, zijn aangetast. Om deze reden geldt voor de droogmakerijen een lage archeologische verwachting. De basis van het Laagpakket van Wormer ligt op een diepte van circa 9,5 meter NAP; de archeologische verwachting is middelhoog, maar vanwege de grote diepteligging niet op de verwachtingskaart weergegeven. Bij zeer diepe bodemingrepen moet wel rekening worden gehouden met archeologische resten uit de prehistorie.

Conclusie: Gezien de ligging van de huidige sportvelden en de schaal die het idee voor woningbouw ontwikkeling op deze locatie zou kunnen aannemen, is een archeologische rapportage nodig. De beoogde ontwikkeling heeft een oppervlakte groter dan 5 hectare en verder gaan dan een diepte van 0.30 meter.

3.4 Zoneringen en overige belemmeringen

Bedrijven en milieuzonering

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. De richtafstanden zijn vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van 2009. De nieuwe woningbouwlocaties moeten worden beschouwd als rustige woonomgeving. Hier is vooral de afstand tot het crematorium van belang. Daarvoor geldt een minimale afstand van 100 meter.

Conclusie: Bij de verkaveling van de woongebieden rekening houden met de richtafstanden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De laatste wijziging van de verordening is van mei 2019. De regels van de laatste PRV vloeien voort uit de Omgevingsvisie 2050. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moeten voldoen. Voor bestemmingsplannen gaat het om regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Conclusie: Vanuit de PRV zijn waarschijnlijk geen belemmeringen omdat de woningbouw binnen BSG plaats vindt.

Luchthavenindelingsbesluit en externe veiligheid

De transformatie locatie voor woningbouw valt binnen het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

- LIB5 – Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.

LIB 5 is een planologisch gebied; het zogenoemde afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. Binnen dit afwegingsgebied (voorheen 20Ke) zijn de regels erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken.

In LIB 5 zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Voor het begrip «bestaand stedelijk gebied» (BSG) wordt verwezen naar het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel h: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare en sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen BSG heeft de gemeente beleidsruimte om woningbouwontwikkelingen toe te staan. In het kader van de PRV (Kaart landelijk gebied) en de ontwikkelingen in Uithoorn is hierover overleg geweest tussen de Provincie Noord-Holland en de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening. Er is overeenstemming over de status van de sportvoorzieningen; deze zijn BSG.

Conclusie: De gemeente Uithoorn en de Provincie Noord-Holland beschouwen de locaties van de sportvoorzieningen beide als BSG, waarmee woningbouw mogelijk is.

Voor LIB 5 kent het besluit een zogenoemde motiveringsplicht. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied moeten gemeenten in de toelichting op een bestemmingsplan of in de onderbouwing van een omgevingsvergunning motiveren hoe rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Op initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat wordt er met verschillende stakeholders (Provincie, gemeente, luchtvaartsector) een stappenplan opgesteld dat zich richt op de invulling van de motiveringsplicht externe veiligheid als bedoeld in artikel 2.2.1d, tweede lid LIB. Dit document biedt een handvat voor de verplichting om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval. Onderdelen zijn oa. maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen van een ongeluk te bevorderen, vluchtwegen en bereikbaarheid voor hulpdiensten, (inrichtings)maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen. Ook een overleg met de veiligheidsregio behoort tot de mogelijkheden. In het stappenplan wordt benadrukt dat het een integrale beleidsmatige toelichting op het omgaan met risico's betreft, en nadrukkelijk niet om een groepsrisicoberekening zoals bedoeld in besluiten met betrekking tot externe veiligheid.

Conclusie: Als er wordt besloten tot het transformeren van de sportvelden, zal een dergelijke integrale onderbouwing onderdeel uitmaken van het besluit.

Stikstofdepositie

Binnen dit idee dient de PAS meegenomen te worden die als basis geldt om toestemming te verlenen voor activiteiten die zouden kunnen leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van Natura-2000 gebieden. Het achterliggende rekenmodel is aangepast naar de Europese regelgeving, maar de regelgeving omtrent de PAS is momenteel in beweging. Het is nodig dit mee te nemen in de onderbouwing, betreffende mogelijke stikstofdepositie in nabijgelegen Natura-2000 gebieden.

4 Programma woningbouw op sportvelden

4.1 Doelgroepen

De doelgroepen worden afgestemd op het huidige woonbeleid tot 2022, daarna op het nieuwe beleid. Wanneer de aanbesteding plaatsvindt moet er opnieuw worden gekeken naar de exacte aantallen en doelgroepen.

Uit te werken in het onderzoek: Woningbouwprogramma.

4.2 Ontsluiting

De bouw van woningen op de locatie van sportvelden vraagt om goed onderzoek naar de toename van verkeerintensiteiten maar ook naar de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De woningbouw zal in ieder geval leiden tot aanpassingen aan de wegeninfrastructuur. Voor het onderzoek worden bestaande verkeersmodellen gebruikt. Het onderzoek wordt uitgevoerd door het externe bureau dat deze modellen in beheer heeft.

Wanneer ook op de N231 en/of de N196 (Kon.Maximalaan) aanpassingen nodig zijn, wordt de provincie daarbij betrokken. Ook moet er een integraal onderzoek plaatsvinden in samenhang met omliggende ontwikkelingen die van invloed zijn op het wegennet.

Uit te werken in het onderzoek: Verkeersintensiteiten en modellen.

4.3 Parkeren

Het parkeren moet binnen het plangebied worden opgelost en voldoen aan de normen voor woningbouwontwikkeling.

Uit te werken in het onderzoek: Parkeerberekeningen en inpassing in verkavelingsopzet.

4.4 Groen op sportvelden

Het natuurbeleid 'Natuur in beeld, Natuurkaart', dateert uit 2006. Er is een lijst van waardevolle bomen. Deze bevat geen bomen op deze locatie.

Wanneer de locatie wordt aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie, moet er een quick-scan uitgevoerd worden in het kader van de Wet natuurbescherming (oa. Soortbescherming – flora & fauna toets, en bescherming van houtopstanden). Wanneer er een beschermd soorten in het plangebied voorkomen, volgt soortgericht onderzoek.

Op basis van de quick-scan, eventueel aangevuld met gegevens uit nader onderzoek, kunnen conclusies worden getrokken over de noodzaak van maatregelen en/of de aanvraag van een vergunning/ ontheffing.

Ook zal het huidige beheer en onderhoud geïnventariseerd moeten worden in overleg met de afdeling Buurt van DUO+.

Uit te werken in het onderzoek: Quick scan Flora en Fauna en inventarisatie beheer en onderhoudssituatie.

4.5 Cultuurhistorie op sportvelden

De huidige sportvelden liggen aan de Vuurlijn en maken onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam.

De Stelling van Amsterdam is in zijn geheel als monument beschermd door de provincie Noord-Holland en de Nederlandse Staat. Sinds 1996 is door de UNESCO het belang van deze historische Nederlandse verdedigingslinie erkend en staat de Stelling op de lijst van UNESCO Werelderfgoed. De provincie Noord-Holland is als UNESCO 'site holder' verantwoordelijk voor het behoud en de ontwikkeling van de onderdelen van dit Werelderfgoed en het uitdragen van de Uitzonderlijke

Universele Waarde (de OUV's). De kernwaarden en dynamiek staan beschreven in de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' 2018. Hierin staan ook de ambities en ontwikkelprincipes beschreven.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de Stelling van Amsterdam opgenomen in Artikel 20. Artikel 21 schrijft voor dat '... in het bestemmingsplan regels (dienen) te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'. Artikel 22 gaat in op mogelijke ontwikkelingen. Hierin worden oa. een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie, glastuinbouwlocatie, grootschalig bedrijventerrein en infrastructuurproject uitgesloten. Er kan hiervan worden afgeweken, indien:

- a- er sprake is van een groot openbaar belang;
- b- er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;
- c- het bestemmingsplan in overeenstemming is met nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarbij spraken is van binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (artikel 5a) of kleinschalige ontwikkeling (artikel 5c);
- d- het bestemmingsplan in overeenstemming is met de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 van deze verordening en;
- e- er geen reële andere mogelijkheden zijn.

Conclusie: In het ontwerp rekening te houden met de waarden. Vooroverleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) bestaande uit deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw en cultuurhistorie, is hierbij wenselijk.

5 Haalbaarheid

5.1 Beschermingsregiem Ruilverkaveling Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WvG)

Voor zowel de centrale woningbouwlocatie in het gebied Ruilverkaveling als voor de mogelijke nieuwe locatie van de sportcomplexen is het aan te bevelen om op die locaties een voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht in de zin van de WvG is het recht van de Gemeente om grond die daartoe door haar is aangewezen bij voorrang vóór eventuele andere gegadigden te verwerven. Dat is alleen aan de orde indien en voor zover de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat die grond te verkopen. Met de vestiging van WvG worden speculatieve grondaankopen voorkomen.

5.2 Verplaatsing sport

De verplaatsing van de sportvelden is uiteraard niet van de ene op de andere dag een feit. Per 1-1-2020 worden er nieuwe huurcontracten afgesloten met de verenigingen, met een boogde looptijd van 10 jaar. De onderhandelingen hiervoor lopen nog. Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat, als wordt besloten de ontwikkeling door te zetten, de verplaatsing nog een aantal jaren op zich laat wachten. In het aankomende onderzoek moet duidelijk worden of er draagvlak is voor verplaatsing van de sportvelden bij de vereniging en hun leden, welke boekwaarden de verenigingen zelf hebben in bijvoorbeeld gebouwen en wat de geplande gemeentelijke investeringen voor de komende jaren zijn.

Uit te werken in het onderzoek: Draagvlak bij verenigingen, boekwaarden en geplande investeringen.

5.3 Maatschappelijke effecten

Het voorliggende idee heeft verschillende maatschappelijke effecten. Op de eerste plaats kan een substantieel aantal woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd worden. Dat maakt dat we kunnen voldoen aan de dringende vraag naar woningen. Een wens die ook door inwoners van De Kwakel diverse malen is geuit. Het past bij de uitgangspunten van het woonbeleid waarin wordt gestreefd naar een divers woningaanbod. De potentiële woningbouwlocatie draagt daarmee substantieel bij aan de in het College uitvoeringsprogramma (CUP) opgave “Vergroot het woningaanbod en laat deze aansluiten op de vraag”.

De bouw van nieuwe woningen betekent een aanwas van (jonge) inwoners in De Kwakel. Dat is goed voor de continuïteit en omvang van de onderwijsvoorziening. De doelstelling uit het CUP “Kinderen groeien zorgeloos, gezond, veilig en zo veel mogelijk in hun eigen woonomgeving” wordt hiermee deels ingevuld.

Dat geldt ook voor de nabijheid van sportvoorzieningen. De sportvoorzieningen zijn nu relatief dichtbij. Wel kunnen nieuwe sportvoorzieningen beter aan de eisen van deze tijd en de huidige wensen voldoen doordat ze naar de laatste inzichten worden gebouwd. Dat is goed voor het ledenaantal, evenals de aanwas van nieuwe inwoners. Nieuwe sportvoorzieningen dragen bij aan het CUP: “Stimuleer een gezonde leefstijl” en “Vergroot het gebruik van sport-, cultuur- en onderwijsvoorzieningen”. Nieuwe sportvoorzieningen worden ook duurzaam en toekomstbestendig gebouwd, wat bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Voor andere verenigingen in De Kwakel kan de stijging van het aantal inwoners bijdragen aan versterking van het verenigingsleven. Ook de lokale middenstand zal profiteren van de stijging van het aantal inwoners. Omgekeerd profiteren inwoners van De Kwakel van versterking van het voorzieningenniveau.

5.4 Financiën

Voor het verplaatsen van de sportcomplexen is een globale indicatie opgesteld van de kosten voor het opruimen op de oude locatie en realiseren van de nieuwe accommodaties.

Als globale indicatie van het mogelijke aantal te realiseren aantal woningen op de bestaande sportcomplexen is een bandbreedte genoemd van ca 400 – 550 woningen. Deze bandbreedte en daarmee het resultaat van opbrengsten is sterk afhankelijk van scenario's, woningdifferentiatie e.d.

Uit te werken in het onderzoek: Raming van kosten en opbrengsten.

6 Stappenplan en planning

6.1 Go/no go

Deze onderzoeks aanpak beschrijft de benodigde acties en uitwerkingen om een compleet beeld van de ins en outs van het idee te verkrijgen. Op basis hiervan kan dan worden bepaald of dit een haalbaar project is wat in uitvoering genomen gaat worden. De route daartoe is als volgt:

- Het college en vervolgens de raad hebben eind oktober 2019 groen licht te geven voor het onderzoek zoals in dit document is aangegeven.
- In december is gestart het onderzoek, te beginnen met vestigen voorkeursrecht en het openbaar maken van de ideeën, onderzoek draagvlak e.d. en verdere uitwerking.
- De resultaten daarvan zullen (na ca 6 maanden/ zomer 2020) opnieuw aan college respectievelijk raad worden voorgelegd. Dan pas wordt een definitief besluit gevraagd of dit als project in uitvoering genomen gaat worden.
- Daarna kan dit dan in een uitvoeringsorganisatie verder worden ontwikkeld.

