

Bericht aan de raad

Programma : Wonen & Werken
Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek Sport en Wonen in De Kwakel
Zaaknummer : 2020- 012646
Van : **College van burgemeester en wethouders**
Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen
Datum : dinsdag 9 juni 2020
Bijlage : geen

Inleiding

In Uithoorn zijn weinig mogelijkheden voor woningbouw, mede door de Schiphol beperkingen, terwijl er wel veel behoefte is aan woonruimte. Door de sportverenigingen in De Kwakel te verplaatsen kan mogelijk ruimte worden gecreëerd voor woningbouw. De raad heeft oktober 2019 bij haar besluit tot het laten uitvoeren van het Haalbaarheidsonderzoek naar Sport en Wonen verzocht om een tussentijdse terugkoppeling, namelijk halverwege het onderzoek en wanneer de aanleiding toe is. Met dit raadsbericht komt het college hieraan tegemoet.

Op dit raadsbericht is geheimhouding van toepassing tot donderdag 11 juni, 15:00 uur, zodat de direct betrokkenen persoonlijk geïnformeerd kunnen worden.

Inhoudelijke informatie

Inleiding

Op 31 oktober 2019 heeft uw raad besloten tot het uitvoeren van een Haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsing van sportvelden ten behoeve van woningbouw in De Kwakel. In januari 2020 is aangevangen met het Haalbaarheidsonderzoek, op basis van het door de raad vastgestelde Plan van Aanpak (PvA). In uw raadsbesluit heeft u verzocht om een tussentijdse stand van zaken, deze heeft u in april ontvangen (raadsbericht d.d. 22 april met zaaknummer 2020- 012646). In het raadsbericht van april is ook een aangepaste planning wegens de corona maatregelen toegelicht, en is naar aanleiding daarvan een extra tussentijds raadsbericht in juni aangekondigd.

Aanpak en voortgang van het onderzoek

Aan de hand van het Plan van Aanpak is het kernteam, aangevuld met in- en externe expertise in een projectteam Sport en een projectteam Wonen, in januari aan de slag gegaan met de verschillende onderdelen. Gezien de gewenste korte doorlooptijd en de vele terreinen waarop een haalbaarheidsvraag beantwoord moest worden, zijn de diverse trajecten in de tijd gezet en vaak kort na elkaar opgestart. De onderdelen worden in samenhang onderzocht en de uitvoering daarvan loopt vaak parallel.

In de aanpak is gewerkt aan de hand van een aantal uitgangspunten, behorend bij de fase van een haalbaarheidsonderzoek. Er is naar alle gesprekspartners benadrukt dat dit nog geen vaststaand plan is, maar een idee wat onderzocht wordt. Gezien de fase en het schaalniveau van het onderzoek worden alle aspecten grof onderzocht. Een eventuele volgende projectfase zal weer een verdiepingsslag vergen. Immers, hoe diepgaander onderzoek, hoe meer kosten.

Een belangrijk onderdeel waarmee gestart moest worden was het draagvlakonderzoek. Om dit te kunnen onderzoeken was meer inhoudelijke informatie (bijvoorbeeld over verkeeroplossingen) nodig om bij de mensen te kunnen toetsen. Het traject van participatie en de daarbij behorende informatiebehoefte gaf dus ook het tijdsplan voor een aantal onderzoeken.

Bericht aan de raad

Sportverenigingen en -scenario's

Zoals in het vorige raadsbericht al vermeld was een belangrijk signaal van de sportverenigingen (inclusief het feest comité) dat, ondanks dat er geen behoefte is om te verhuizen, alle verenigingen het maatschappelijk belang van woningbouw erkennen en begrip hebben voor dit onderzoek van de gemeente. Ook blijkt dat sportverenigingen er aan hechten dat er voor de lokale bevolking wordt gebouwd. Belangrijk is dat de verenigingen er niet op achteruit willen gaan en een aantal heeft De Legmeer als betere optie genoemd.

Vorig jaar is met een schetsmatige ruimtelijke inpassing laten zien dat de verplaatsing van de sportvelden mogelijk was. Het doel van het Haalbaarheidsonderzoek is om dat verder te onderzoeken en de mogelijkheden te bespreken met de verenigingen. Op basis van input van de sportverenigingen uit de individuele gesprekken en uit een gezamenlijke ateliersessie is een aantal scenario's gemaakt. Deze scenario's zijn gemaakt op basis van normen voor het aantal leden. Zoals gezegd is ook De Legmeer meegenomen als optie in het onderzoek. Het blijkt dat er ruimtelijk veel mogelijk is. De scenario's die het onderzoek tot nu toe heeft opgeleverd bieden de kans op duurzame sportcomplexen. Wel zijn er nog een aantal punten die verdere uitwerking of afwegingen behoeven. Om de verenigingen in de Ruilverkaveling praktisch en compact te structureren is er meer ruimte in de breedte nodig dan vorig jaar werd voorzien. In dat geval zouden ook woningen aangekocht moeten worden om plaats te maken voor sportvelden. Daarnaast heeft een aantal verenigingen nog wensen die verder onderzocht en/of verwerkt moeten worden. Voor De Legmeer geldt dat meer verenigingen deze locatie als voorkeur hebben, dan dat er ruimte voor is. Bij een van de schetsen voor De Legmeer zijn naast banen voor Qui Vive tennis ook banen voor TCU ingetekend, mocht dat in de toekomst gewenst zijn. Duidelijk wordt dat de inpassing kansen biedt, maar wel een kostbare exercitie is. Het is belangrijk om te benoemen dat ook de inpassing 'werk-in-uitvoering' is, waar de gesprekken met de verenigingen nog over lopen; er is nog geen totaalbeeld wat compleet en juist is.

Woningtoewijzing en woningbouwprogrammering

Naar aanleiding van vragen is een notitie opgesteld over de woningtoewijzing en betaalbaarheid, deze is ook gepubliceerd op de website.

Voor het draagvlak bij de (leden van de) sportverenigingen, bleek het essentieel dat de woningbouw ook toegankelijk zou zijn voor mensen uit Uithoorn en De Kwakel. Dit is ook een wens van de gemeente. De woningbouwprogrammering is opgesteld op basis van het gemeentelijk beleid. Het is de verwachting dat dit woningbouwprogramma ook goed aansluit bij de wensen zoals vernomen van de sportverenigingen en omwonenden.

Op basis van beleid en gesprekken is een opzet gemaakt voor een woningbouwprogrammering. Deze is nog niet optimaal, er zijn nog verschillende knoppen om aan te draaien.

De volgende grove verdeling wordt hierin voorgesteld:

- 25% sociale huur (verplicht volgens gemeentelijk beleid);
- 25% betaalbare koop (250.000 tot 310.000 NHG grens);
- 25% dure koop;
- 25% bewoners initiatieven (opgedeeld in goedkoop (lokale jongeren), middensegment en duur).

Onderzoek verkeer

Vanaf het ontstaan van het idee is een van de grote zorgpunten de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van zowel de nieuwe locaties van de sportverenigingen als voor de nieuw te realiseren woningbouw. Hiervoor is een verkeersonderzoek uitgevoerd. De voorlopige resultaten hiervan zouden worden meegenomen in de informatiebijeenkomsten voor omwonenden, welke zijn uitgesteld wegens de corona maatregelen. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouw uiteraard extra verkeer genereert, die echter voor de bereikbaarheid niet tot problemen leidt. Wel is een aanpassing van het kruispunt Drechtijk – Noordzuidroute nodig voor een betere afwikkeling.

Bericht aan de raad

De extra woningbouw en de verplaatsing van de sportvelden hebben wel invloed op de verkeersveiligheid in het dorp. Om de veiligheid van vooral fietsers beter te kunnen garanderen wordt een aantal maatregelen voorgesteld, zoals eenrichtingsverkeer en vrijliggende fietspaden. Een meer structurele oplossing, met bredere effecten op de verkeersstructuur in De Kwakel, kan liggen in het creëren van een nieuwe verbinding ten westen van het dorp. Maar deze wordt voor het verplaatsen van sport en realiseren van woningbouw niet als noodzakelijk geacht.

Het onderzoek is nog niet afgerond. Na een eerste presentatie op de bewonersbijeenkomsten, zou nog een verdere uitwerking plaats vinden.

Financiën

Op basis van de huidige stand leidt de berekening tot een tekort van rond de 15 -17 mio zonder sporthal (van ongeveer 6 mio incl. VAT-kosten en btw etc.). Hierin is grondwerk, infrastructuur, watergangen en landschappelijke inpassing voor de toekomstige sportlocaties meegenomen. In de raming zijn ook verschillende zaken nog niet opgenomen, zowel aan de positieve kant (opbrengsten en verlaging kosten) als aan de negatieve kant (kosten). Denk aan btw verrekening, mogelijke subsidies, financiële bijdrage, verrekening MJIP sport enerzijds, en de grondverwerving in de Ruilverkaveling en boekwaarde leisuiterrein, buitenplanse kosten, verkeeroplossingen en aanpassingen in de sportsenario's welke nog in onderzoek zijn anderzijds. Het wordt dus zeker duurder.

Voor de verwerving moet rekening worden gehouden met het aankopen van bedrijfsperven en woningen in de Ruilverkaveling en de boekwaarde van de grond in De Legmeer. Als de gemeente zelf het leisuiterrein wil gaan gebruiken dan zou de huidige boekwaarde € 1.052.239 zijn. Hier komt wel ieder jaar rente bij. En hoewel er voor verkeer beperkte ingrepen nodig zijn, is dit ook een kostenpost die nog niet is meegerekend.

Er zijn ook zeker nog optimalisaties door te voeren. Hierbij geldt dat het tekort vooral komt door de hoge kosten. Een aangepaste woningbouwprogrammering beïnvloedt de raming uiteraard, maar de aanpassing hiervan kan niet het tekort oplossen.

Deelonderzoeken

Wegens de tekorten in de financiële raming is er ook een quick scan gedaan naar vijf deelvarianten.

1. verplaatsing van KDO (inclusief handbal, evenemententerrein en sporthal) naar de ruilverkaveling;
2. verplaatsing van Qui Vive hockey naar de ruilverkaveling, Qui Vive tennis en Thamen (inclusief jeu de boules) naar De Legmeer;
3. verplaatsing van Qui Vive hockey en Qui Vive tennis naar De Legmeer;
4. verplaatsing van Qui Vive tennis en Thamen (inclusief jeu de boules) naar De Legmeer;
5. verplaatsing van Thamen naar De Legmeer.

In deze berekening is de omlegging van de Randhoornweg in De Legmeer al meegerekend. Ook de verschillen in kosten voor bodembewerking tussen de Ruilverkaveling en De Legmeer zijn meegerekend. Verdere PMs zijn vrijwel hetzelfde als boven. Voor drie varianten (1-3) geldt dat zij ook tot hoge tekorten leiden (rond de 9 - 12 mio, en uiteraard met minder woningen). Twee varianten (4 en 5) geven onder voorbehoud van verdere afstemming de meeste aanleiding tot nader onderzoek. Beide varianten betreffen een verplaatsing naar De Legmeer en beide betreffen Thamen. Op basis van de indicatieve berekening geven de varianten 4 en 5 een meer positieve verhouding tussen aantal woningen (respectievelijk rond de 200 en de 150, gebaseerd op bruto plangebied) en kosten. De eerste indicatie van de raming voor variant 4 en 5 bij gebruik bruto plangebied zijn respectievelijk een tekort van 3 mio en een tekort van 1 mio (exclusief genoemde PMs als grondverwerving, buitenplanse infra etc). Hieronder wordt bij elke variant ook een lager aantal woningen en de daarbij behorende raming gegeven (NB: een lager aantal woningen leidt tot een groter tekort).

Bericht aan de raad

	Indicatie woningen bij 25% verdeling categorieën	Indicatie raming tekorten (excl. genoemde factoren)
1. verplaatsing van KDO naar de ruilverkaveling	190 - 215	-14 mio / - 12 mio (waarvan 6 mio sporthal)
2. Qui Vive hockey naar de ruilverkaveling, Qui Vive tennis en Thamen naar De Legmeer	300 - 325	-12 mio / - 10 mio
3. Qui Vive hockey en Qui Vive tennis naar De Legmeer	150 - 175	- 11 mio / - 9 mio
4. Qui Vive tennis en Thamen naar De Legmeer	175 – 200	- 4,5 mio / - 3 mio
5. Thamen naar De Legmeer	130 – 150	- 3 mio / - 1 mio

De aantallen woningen zijn afhankelijk van verschillende keuzes die nog niet zijn gemaakt, maar wel kunnen doorwerken in het netto plangebied en de woningbouwaantallen en dus ook de raming. Ook de woningbouwprogrammering heeft invloed. In de raming gaan we uit van de hierboven genoemde verdeling (onder Woningbouwprogrammering). Dit kan in sommige gevallen een groot effect hebben.

Op basis van bovenstaande voorlopige resultaten heeft het college besloten om de focus in het onderzoek te leggen op deelvariant 4 en 5. Het proces en de werkwijze worden op deze focus aangepast. Dit heeft ook betrekking op de volgorde van afronden van onderzoeken en communicatie naar de omwonenden. De varianten 1, 2 en 3 worden vooralsnog niet verder onderzocht. Mogelijk worden deze op een later moment bij nieuwe ontwikkelingen, andere uitgangspunten of andere kaders, bijvoorbeeld vanuit de omgevingsvisie, wel interessant.

WvG

Op de relevante gronden in de Ruilverkaveling en naast de sportvelden is WvG gelegd. Door een aantal grondeigenaren is bezwaar gemaakt. Deze procedures lopen nog.

Doordat de focus van het haalbaarheidsonderzoek wordt verlegd naar gronden gelegen buiten het gebied De Ruilverkaveling verliest een deel van het aanwijzingsbesluit zijn grondslag. De basis voor een aanwijzingsbesluit is namelijk dat de bestemming van de gronden wijzigt en dan naar een niet-agrarische bestemming (zie artikel 3 WvG). Zodra hiervan geen sprake meer is voldoet het niet langer aan de eisen waaraan een dergelijk besluit moet voldoen (zie artikel 8 WvG). Recentelijk heeft u om die reden het besluit al ingetrokken voor zover het betrekking had op het perceel D 4158, het meest zuidelijk gelegen perceel in dat deel van het gebied.

De grondslag voor het aanwijzingsbesluit voor de gronden ten behoeve van de centrale woningbouwlocatie (ten behoeve van de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling) is niet komen te vervallen. Het haalbaarheidsonderzoek heeft hier namelijk geen betrekking op. Op een perceel gelegen naast de sportaccommodaties nabij Amstelhof is het aanwijzingsbesluit ook nog van toepassing zo lang nog steeds de intentie is om op die locatie woningbouw te realiseren, afhankelijk van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek. De verlegging van de focus van het haalbaarheidsonderzoek brengt hierin geen verandering.

Het college is voornemens tot intrekken van het besluit om percelen in het gebied De Ruilverkaveling aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, in gang te zetten, althans voor zover het besluit betrekking heeft op de gronden die zijn/waren bestemd voor de sportaccommodaties.

Geheimhouding

Het college heeft besloten geheimhouding op te leggen en aan de raad voor te stellen op grond van artikel 55, lid 1 en artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub f en g, het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie; en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of

Bericht aan de raad

rechtspersonen dan wel van derden, van de Wet Openbaarheid van Bestuur met betrekking tot collegevoorstel, bijlagen en bericht aan de raad, voor de periode tot donderdag 11 juni om 15:00 uur, zodat de direct betrokkenen (sportverenigingen, buurtbeheren en grondeigenaren) persoonlijk geïnformeerd kunnen worden.

Communicatie/ participatie

In het Haalbaarheidsonderzoek is de communicatie en participatie van groot belang. Een van de onderdelen waarop haalbaarheid onderzocht moet worden is namelijk het draagvlak bij verenigingen, grondeigenaren, inwoners en diverse organisaties.

De direct betrokkenen (sportverenigingen, buurtbeheren en grondeigenaren in de Ruilverkaveling) worden direct na het collegebesluit over de focus op de twee varianten geïnformeerd. De overige doelgroepen worden geïnformeerd via de gemeentepagina en Uithoorndenktmeem.

Conclusie

In januari is aangevangen met het Haalbaarheidsonderzoek Sport en Wonen in De Kwakel. De Raad heeft bij haar besluit tot het laten uitvoeren van het onderzoek verzocht om een tussentijdse rapportage. In de rapportage van april is door het college toegezegd dat er in juni nog een tussentijds rapportage zou komen. Met onderhavig Raadsbericht voldoet het college hieraan.

Ruimtelijk zijn er mogelijkheden om de sportcomplexen te verplaatsen en daar is bij de sportverenigingen onder voorwaarden (in meerdere of mindere mate) draagvlak voor. Tijdens het onderzoek zijn de ruimtelijke mogelijkheden in de Ruilverkaveling aangevuld met een locatie in De Legmeer. De meest cruciale conclusie die we in dit stadium kunnen trekken is dat uit de berekeningen, op basis van de gegevens die we nu hebben, blijkt dat de verplaatsing van de sport en het op de bestaande sportlocaties realiseren van woningbouw tot hoge kosten leiden, die voor een groot deel niet uit de grondexploitatie gefinancierd kunnen worden. Om verdere mogelijkheden te onderzoeken is er ook een quick scan gedaan van vijf deelvarianten. Voor drie varianten geldt dat zij ook tot hoge tekorten leiden. De focus in het onderzoek zal op de overige twee varianten (variant 4 en 5) worden gelegd. De varianten 1, 2 en 3 worden vooralsnog niet verder onderzocht.