Raadsvoorstel

Datum vergadering : 29 oktober 2026 Agendapunt : P6
Zaaknummer : 2026-044080
Programma : Wonen & Werken
Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen
Commissie : Wonen & Werken
Onderwerp : Realisatie woongebouw Legmeerplein

Bijlagen

A. Bijlage 1 – Concept koop-/realisatieovereenkomst Legmeerplein
Bijlage 1.1 – Kadastrale situatie locatie Legmeerplein
Bijlage 1.2 – Tekening plangebied/ontwikkelgebied
Bijlage 1.3 – Voorlopig ontwerp woongebouw
Bijlage 1.4 – Voorlopig ontwerp buitenruimte
Bijlage 1.5 – Notitie benodigd aantal parkeerplaatsen
Bijlage 1.6 – Voortgangsplanning
Bijlage 1.7-1 – Participatieverslag Eigen Haard d.d. april 2026
Bijlage 1.7-2 – Communicatieplan Eigen Haard d.d. januari 2026
Bijlage 8 – Verkennend bodemonderzoek Legmeerplein d.d. januari 2026
B. Bijlage 2 – Financiële onderbouwing/grondexploitatie - GEHEIM
C. Bijlage 3 – Ruimtelijke onderbouwing aanvraag vergunning (BOPA)

Samenvatting

De gemeente Uithoorn heeft met Woningstichting Eigen Haard afspraken gemaakt over de verkoop van grond aan het Legmeerplein en de realisatie van een woongebouw met 56 sociale huurappartementen en een gemeenschappelijke kamer. Met de koop-/realisatieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de grondverkoop, de ontwikkeling van het bouwplan, parkeren, inrichting van de openbare ruimte, communicatie en de benodigde planologische procedure. Voor de ontwikkeling van deze locatie is een grondexploitatiebegroting opgesteld.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een wooncomplex met 56 sociale huurappartementen en een gemeenschappelijke kamer, verdeeld over maximaal tien bouwlagen met een maximale hoogte van 31 meter. Omdat de toegestane bouwhoogte vanuit het omgevingsplan max. 8 meter is, is een afwijking nodig voor de beoogde nieuwbouw. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt daartoe een omgevingsvergunning (Bopa) aangevraagd. Om deze te kunnen verlenen is een bindend advies van uw raad nodig. Als besloten wordt een positief bindend advies uit te brengen kan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend en kan de grondexploitatiebegroting worden vastgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders stelt uw raad voor:

1. Een positief bindend advies uit te brengen zodat de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een wooncomplex met 56 appartementen aan het Legmeerplein kan worden verleend;
1. Onder voorwaarde van een positief besluit over punt 1, ten behoeve van de uitvoering deze ontwikkeling een actieve grondexploitatiebegroting Legmeerplein vast te stellen, met een verwacht resultaat op eindwaarde (31-12 2027) van € 598.400;
2. De (tussentijdse) winstneming bij afsluiting in 2027 van afgerond € 479.000 en in 2028 van € 119.400 te storten in de hiervoor bestemde reserve grondexploitaties;

4. De begrote storting in 2026 in de voorziening voorbereidingskosten grondexploitaties te verlagen met € 27.700 en een bedrag van € 49.300 te laten vrijvallen uit deze voorziening;
5. De financiële gevolgen van de punten 2 tot en met 4 te verwerken in de begroting vanaf 2026;
6. Af te zien van het inbrengen van wensen en bedenkingen met betrekking tot de koopovereenkomst met Woningstichting Eigen Haard voor de ontwikkeling van 56 sociale huurappartementen en een gemeenschappelijke kamer aan het Legmeerplein.

Overwegingen

Het gemeentelijk grasveld aan het Legmeerplein was sinds 2018 in beeld voor Van Wijnen B.V. als compensatielocatie voor de ontwikkeling en realisatie van de Waterlijn en het Cultuurcluster, projecten vanuit het Masterplan voor het dorpscentrum. Deze planvorming is in 2022 gestrand vanwege het Didamarrest waardoor de gemeente niet meer één-op-één door kon met Van Wijnen als mogelijke koper. Het is wel mogelijk om de grond één-op-één te verkopen als vast komt te staan dat er geen andere gegadigden zijn.

Woningcorporatie Eigen Haard heeft vervolgens samen met Van Wijnen Projectontwikkeling B.V. in mei 2024 een principeverzoek ingediend om op deze plek een woongebouw te realiseren bestaande uit 100% sociale huurappartementen. Als toegelaten instelling/woningcorporatie in de gemeente Uithoorn is Eigen Haard de enige gegadigde voor het realiseren van een volledig sociaal programma. Daarom is het mogelijk om de gemeentelijke grond rechtstreeks aan Eigen Haard te verkopen. De kadastrale situatie en de tekening van het plangebied zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 bij de koopovereenkomst (bijlage 1).

Eigen Haard zal met Van Wijnen een turnkey-overeenkomst sluiten voor de bouw van de woningen. Door deze combinatie wordt voldaan aan de compensatie-afspraak die de gemeente met Van Wijnen heeft gemaakt in het kader van de realisatie-overeenkomst voor de realisatie van de Waterlijn (aanleg passantenhaven en herinrichting Marktplein/Wilhelminakade). Om te bevestigen dat hiermee is voldaan aan de eerdere afspraak zal de gemeente met Van Wijnen een vaststellingsovereenkomst sluiten.

Uw college heeft destijds een positief principebesluit genomen met (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor (de hoogte en vorm van) het woongebouw, de invulling van de plint en het parkeren.

Deze ontwikkeling levert met 56 huurappartementen in het sociale segment en een gemeenschappelijke kamer een mooie bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Het project draagt bovendien bij aan de doorstroming op de woningmarkt doordat senioren kunnen verhuizen vanuit grotere eengezinswoningen naar appartementen nabij voorzieningen.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een wooncomplex van maximaal 10 bouwlagen en maximaal 31 meter. Deze hoogte overschrijdt de toegestane maximale bouwhoogte in het omgevingsplan (maximaal 8 meter). Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt vanuit de gemeente een vergunning (Bopa) aangevraagd en, om deze te kunnen verlenen, is een bindend advies van uw raad nodig.

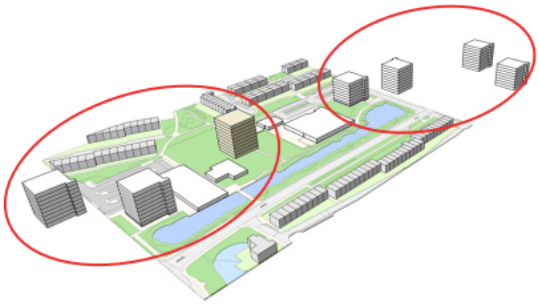
Aanpak

Vergunning

Het college heeft in 2024 een positief principebesluit genomen met (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor (de hoogte en vorm van) het woongebouw, de invulling van de plint en het parkeren. Het planvoornemen betreft de realisatie van een wooncomplex van maximaal 10 bouwlagen en maximaal 31 meter. Deze hoogte overschrijdt de toegestane maximale bouwhoogte in het omgevingsplan (maximaal 8 meter). Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt vanuit de gemeente een vergunning (Bopa) aangevraagd en, om deze te kunnen verlenen, is een bindend advies van de raad nodig.

Binnen de regio en daarmee ook binnen de gemeente Uithoorn is er grote behoefte aan extra woningen. Deze woonbehoefte dient in beginsel binnenstedelijk opgevangen te worden. De locatie Legmeerplein is zo'n locatie waarmee deze woningbehoefte binnenstedelijk kan worden opgevangen.

Stedenbouwkundig is het mogelijk om extra bouwvolume toe te passen mede omdat er meer woontorens in de omgeving staan en laagbouw op ruime afstand staat. Door extra bouwvolume te creëren kan voldaan worden aan het algemeen belang om extra woningen binnenstedelijk te realiseren. Het belang van de omwonenden en de omgeving wordt daarbij in acht genomen.



Gezien hetgeen uiteengezet is in de motivering (bijlage 3) kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving. Er is volgens de motivering sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij een gedegen belangenafweging is gemaakt. Op grond van het voorgaande wordt uw raad geadviseerd een positief bindend advies uit te brengen zodat de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een wooncomplex met 56 appartementen kan worden verleend. Het adviesrecht is bindend. Wat betreft de omgevingsvergunning zijn de gebruikelijke risico's aan de orde in de vorm van bezwaar en beroep.

Koop-/realisatieovereenkomst

De overeenkomst bevat afspraken over grondverkoop, woningbouwprogramma en gemeenschappelijke ruimte, openbare ruimte, parkeren, kostenverhaal, planning, communicatie en de benodigde planologische procedure. De koop-/realisatieovereenkomst vormt de juridische grondslag voor de overdracht van de grond, biedt kaders voor de samenwerking met de ontwikkelende partij en uitgangspunten voor de realisatie van het bouwplan. Het concept-ontwerp van het gebouw en de buitenruimte zijn als bijlage 3 en 4 bij de koopovereenkomst toegevoegd.

Parkeren
De nieuwbouw omvat 56 sociale huurwoningen (driekamerwoningen). De toevoeging van deze woningen past functioneel bij de ligging nabij het winkelcentrum, onderwijsvoorzieningen en bestaande woonbebouwing. Vanuit de aanwezigheid van de school tot 2009 is bovendien een ruimte hoeveelheid (openbare) parkeerplaatsen aanwezig. Voor het parkeren wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen bij het winkelcentrum. Aanvullend aan het huidige parkeerterrein wordt nog 10 parkeerplaatsen toegevoegd.

Hiervoor wordt gekozen zodat de groenstructuur ter plaatse van de planlocatie slechts minimaal aangepast hoeft te worden, waardoor de stedenbouwkundige kwaliteit van de groene verbinding behouden blijft. De onderbouwing van het benodigde aantal parkeerplaatsen, passend binnen uw parkeerbeleid, is als bijlage 5 bij de overeenkomst opgenomen.

Eigen Haard laat het benodigde aantal parkeervakken realiseren. Het parkeerterrein wordt voorzien van halfopen verharding en zorgvuldig ingepast in het groen.

Ondergronds afvalcluster
Eigen Haard laat ten behoeve van hun bewoners in de nieuwbouw een ondergronds cluster van afvalcontainers realiseren.

Openbare ruimte
Van de oorspronkelijke 4.000 m² (grotendeels gras) blijft een groot deel van de locatie onbebouwd. Het bouwplan grenst aan de toekomstige BOSS-zone van de wijk Legmeer. Door de compacte opzet van het woongebouw blijft voldoende (groene) ruimte beschikbaar voor de inrichting van deze inclusieve speel- en ontmoetingsplek. Momenteel wordt gewerkt aan het Uitvoeringsprogramma BOSS. De inrichting van de BOSS-zone Legmeer vindt op een later moment plaats in samenspraak met omwonenden.

Planning
Na besluitvorming door uw raad wordt de koop-/realisatieovereenkomst ondertekend. Vervolgens starten de benodigde vergunningprocedures voor de (ruimtelijke) BOPA die de gemeente aanvraagt en de feitelijke bouwvergunning die namens Eigen Haard door Van Wijnen wordt aangevraagd. Nadat de vergunningen onherroepelijk zijn, starten de voorbereidingen voor de bouw (in de fabriek) en vindt de grondoverdracht plaats.

Vervolgens kan de realisatie van het woongebouw worden uitgevoerd volgens de overeengekomen planning. De conceptplanning is opgenomen bij de overeenkomst (bijlage 1.6 bij dit voorstel).

In het kader van Didam wordt het gemeentelijk voornemen voor verkoop van de grond aan Eigen Haard gepubliceerd, voordat de juridische overdracht plaats vindt.

Alternatieven

Woningbouwplan
Een alternatief is om geen koop-/realisatieovereenkomst aan te gaan met Eigen Haard maar met een andere ontwikkelende partij. Een dergelijke partij moet dan via een tender worden geselecteerd. Het is echter onwaarschijnlijk

dat een particuliere partij een programma met 100% sociale huurwoningen wil/kan realiseren. Voor een projectontwikkelaar is de ontwikkeling van deze locatie alleen interessant als er ook woningen in het duurdere segment worden toegevoegd en het aandeel sociale woningen dus flink omlaaggaat.

Een tweede alternatief is om opnieuw te onderhandelen met Eigen Haard (en daarmee Van Wijnen) over (extra) voorwaarden in de overeenkomst. Dit leidt tot vertraging en naar verwachting onzekerheid over de haalbaarheid van het project.

Er kan ook worden gekozen om een lager gebouw te realiseren. In dat geval kunnen er minder dan 56 sociale huurappartementen worden gerealiseerd en wordt de bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave verlaagd. Een lager aantal sociale huurwoningen wordt door de gemeente en de woningcorporatie als onwenselijk beschouwd.

Bindend advies

Uw college is gehouden een besluit te nemen op hetgeen is aangevraagd. Alternatieve locaties of plannen zijn dan ook niet aan de orde. Wel is een alternatief om het bindend advies, wat nodig is voor de aanvraag omgevingsvergunning, te weigeren. Hierdoor kan de Bopa vergunning niet worden verleend.

Financiële overwegingen

Grondexploitatiebegroting en nadeelcompensatie

Voor de uitvoering van het project dient uw raad de budgetten beschikbaar te stellen zoals opgenomen in de grondexploitatiebegroting. Deze begroting laat een positief projectsaldo zien met een eindwaarde van € 598.400.
De financiële onderbouwing is opgenomen in een geheime bijlage vanwege de (economisch) gevoelige aard van de informatie.

Voor grondexploitaties met een positief resultaat geldt dat er een tussentijdse winstneming moet worden gedaan, als er voldoende zekerheid bestaat om winst te kunnen nemen. De berekening hiervan wordt gedaan volgens een voorgeschreven methode. Deze methode houdt ook rekening met projectspecifieke risico's. Op basis van bijgaande grondexploitatiebegroting wordt een winstneming van totaal € 598.400 verwacht. In dit bedrag is geen rekening gehouden met het zich voordoen van projectspecifieke risico's. Op basis van de voorgeschreven berekening wordt een tussentijdse winstneming begroot in 2027 van afgerond € 479.000. De resterende € 119.400 betreft dan het resterende positieve resultaat bij afsluiting van het project in 2028. Als projectspecifieke risico's zich voordoen valt het resultaat lager uit dan € 598.400,-.

Bij de 2e tussentijdse rapportage 2024 is de bestemmingsreserve grondexploitaties ingesteld. Deze reserve is bedoeld voor het opvangen van positieve en negatieve fluctuaties binnen grondexploitaties. De hierboven genoemde winstnemingen worden gestort in de reserve grondexploitaties.

De eventuele (nadeel)compensatie die samenhangt met het bouwplan komt, op basis van de koopovereenkomst, voor rekening van Eigen Haard.

Voorbereidingskosten en vennootschapsbelasting

Voor het project Legmeerplein zijn vanaf 2017 voorbereidingskosten gemaakt. Op basis van BBV regelgeving mogen er voor een project maximaal 5 jaar aan voorbereidingskosten tot aan de vaststelling van een grondexploitatiebegroting op de balans geactiveerd staan. Omdat regelgeving tot en met 2023 voorschreef dat kosten ouder dan 5 jaar moesten worden afgeboekt, zijn de voorbereidingskosten van 2017 en 2018 van totaal € 39.700 al afgeboekt. Na afboeking resteert er een bedrag aan gemaakte voorbereidingskosten van € 223.000 tot en met 2025. Het bedrag van € 223.000 maakt onderdeel uit van de kosten van de vast te stellen grondexploitatiebegroting.

Volgens de "Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023" is het niet meer verplicht voorbereidingskosten ouder dan 5 jaar af te boeken, maar mag hier een voorziening voor worden getroffen. Hierdoor kunnen deze kosten later alsnog worden ingebracht, als de raad tot een grondexploitatie heeft besloten. Voor de gemaakte voorbereidingskosten van 2019 en 2020 is daarom een voorziening getroffen van € 49.300. Nu er een grondexploitatiebegroting wordt vastgesteld, worden de gemaakte voorbereidingskosten hierin opgenomen en kan de voorziening vrijvallen.
Ook kan de begrote toevoeging in 2026 aan de voorziening voor de in 2021 gemaakte voorbereidingskosten ad € 27.700 worden afgeraamd.

Vanaf 2016 geldt de vennootschapsbelasting (Vpb) ook voor gemeenten. Eén van de fiscale activiteiten van een gemeente betreft het grondbedrijf, waarbinnen de resultaten van actieve grondexploitaties vallen. Op basis van de laatst gemaakte meerjarenprognose van de te betalen Vpb (aangifte 2024) begin 2026, is de verwachting dat de te betalen Vpb voor 2026 en 2027 nihil is. Iedere vaststelling van een nieuwe grondexploitatie is van invloed op deze prognose. Bij de definitieve aangifte over 2026 wordt de prognose geactualiseerd en wordt het resultaat uit deze grondexploitatie in de prognose betrokken.

Communicatie

Na besluitvorming worden betrokken partijen, omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden geïnformeerd over de gesloten overeenkomst. De communicatie wordt afgestemd tussen de gemeente en Woningstichting Eigen Haard.

Nadat uw raad een positief advies heeft afgegeven, wordt de omgevingsvergunning verleend en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na toezending van het besluit bezwaar maken.

Participatie

Op 7 april 2025 hebben omwonenden waaronder veel senioren, die woonachtig zijn nabij het Legmeerplein, hun wensen en behoeften gedeeld voor de nieuwe ontwikkeling van het Legmeerplein. Op 3 maart 2026 heeft de informatieavond plaatsgevonden. De bijeenkomst was bedoeld om te informeren over het ontwerp, de woningtypes en de beoogde doelgroepen informeren met betrekking tot het doorstromingsproces.

Aan de hand van deze informatieavond(en) is een participatieverslag opgesteld. Het verslag is met het eerdere communicatieplan van Eigen Haard opgenomen in bijlage 7 bij de koopovereenkomst. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn zo veel als mogelijk verwerkt in de verdere uitwerking van het plan.

Duurzaamheid

Het project voorziet in energiezuinige sociale huurwoningen en wordt gerealiseerd volgens het FIJN-concept De productie in de fabriek zorgt voor een bouwproces met 0% afval en levert op de projectlocatie grote voordelen op in de stikstofberekening. Ook is het gebouw volledig demontabel/circulair en wordt beton gebruikt met 65% minder CO_2 uitstoot. De snelle bouwtijd zorgt daarnaast ook voor relatief kortdurende impact voor de buurt.

Hiernaast wordt ingezet op behoud en versterking van de omliggende groenstructuur en het voorkomen van hittestress. Zo wordt extra begroeiing en half-openverharding aangebracht rondom en op het extra gerealiseerde parkeerterrein en worden extra bomen geplaatst tussen het winkelcentrum en de nieuwbouw. Hiernaast wordt binnen het plangebied voorzien in een vertraagde waterafvoer.

Externe reacties

Reacties uit de raadpleging en de informatieavond zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. De verslagen hiervan zijn opgenomen bij de overeenkomst.

burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
mevr. M.C. Wegewijs	dhr. P.J. Heiliegers