

Datum vergadering : 25 april 2024
Zaaknummer : 2024-025044
Programma : Wonen en werken

Agendapunt : P 3

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen
Commissie : Wonen en Werken
Onderwerp : Afronding Definitiefase transformatie Amstelzone

Bijlagen

1. Een nieuwe toekomst voor de Amstelzone, de definitiefase verkend
2. Overzicht resultaten Businesscase Amstelzone

Korte inhoud

De Amstelzone is het gebied gelegen tussen de Amsteldijk Noord, Thamerweg, Molenlaan, Ondernemingsweg, Chemieweg en Hollandse Dijk. Daarmee ligt het tussen het Dorpshart van Uithoorn, het bedrijventerrein Uithoorn, de groene weiden van de Bovenkerkerpolder en langs de Amstel. Op dit moment bestaat de Amstelzone uit een mix van (industriële) bedrijvigheid, braakliggende terreinen, linten van woningen langs de Amstel en bedrijfsverzamelgebouwen en -terreinen. In de omgevingsvisie Uithoorn 2040 is de ambitie opgenomen om te onderzoeken of (gedeeltelijke) transformatie van het gebied Amstelzone naar een aantrekkelijk en stedelijk woon-werk gebied, verbonden met het omliggende groen en gebruik makend van de prachtige ligging aan de Amstel mogelijk is. In oktober 2023 heeft de raad opdracht gegeven om de haalbaarheid en verdere definiëring van de mogelijkheden voor (gedeeltelijke) transformatie van het gebied Amstelzone uit te werken. De bevindingen van de Definitiefase zijn weergegeven in de rapportage 'Een nieuwe toekomst voor de Amstelzone, de definitiefase verkend'. (Gedeeltelijke) transformatie van dit gebied lijkt haalbaar te zijn, onder de voorwaarde dat het rijk haar verantwoordelijkheid neemt om de bodem te saneren. Dan kan er een leefomgeving ontstaan die aan vele opgaven van de gemeente tegemoet komt en de kernkwaliteit van een duurzame, gezonde en veilige omgeving waarin het prettig wonen, werken, verplaatsen en verblijven is, versterkt. Er kan pas gewerkt worden aan de verdere planvorming als duidelijkheid ontstaat over de voorwaarden en de mogelijkheden om de bodem daadwerkelijk te gaan saneren. Om deze stap te zetten zal de gemeente samen met de provincie Noord-Holland in overleg moeten treden met het rijk. De provincie heeft aangeboden 50% van de externe kosten van de gemeente te dragen.

Bijgaand voorstel bevat veel informatie en betreft complexe materie. Daarom zal in de commissie Wonen en Werken d.d. 10 april a.s. een toelichting gegeven worden op dit voorstel.

Aan de Raad.

Overwegingen

In de door u vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie Uithoorn 2040 (verder: omgevingsvisie) is als één van de kernkwaliteiten van onze gemeente genoemd: "een duurzame, gezonde en veilige omgeving waarin het prettig wonen, werken, verplaatsen en verblijven is". Om deze kernkwaliteit verder te versterken, is in de omgevingsvisie tevens de ambitie opgenomen om het gebied Amstelzone te onderzoeken voor transformatie tot een aantrekkelijk en stedelijk woon-werk gebied, verbonden met het omliggende groen en gebruik makend van de prachtige ligging aan de Amstel.

Om hier een start mee te maken is een plan van aanpak voor een definitiefase opgesteld. Een eventuele transformatie kan bijdragen aan de verschillende pijlers zoals deze genoemd zijn in de omgevingsvisie. Te weten:

- Groen, blauw duurzaam omarmen
- Gezond en veilig leven (in de leefomgeving)
- Toekomst bestendig wonen en verplaatsen
- Veerkrachtig ondernemen
- Sociaal en cultureel verbinden (in de leefomgeving)

Een eventuele transformatie draagt eveneens bij aan het uitwerken van de kernwaarden en de missie van de strategische visie Uithoorn 2030: "De gemeente Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeenschap met ruim en groen wonen en grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik. Uithoorn biedt het beste van twee werelden."

Daarnaast is het gebied Amstelzone als een sleutellocatie aangewezen in de door u vastgestelde visie Groene en recreatieve verbindingzone Uithoorn. De Amstelzone vormt een verbinding in de groen blauwe structuur tussen Zijdelmeer, Libellebos, Amstel en Bovenkerkerpolder.

Beleidshuis

We werken in onze gemeente aan het opstellen van omgevingsprogramma's en het inrichten en vullen van het beleidshuis. De eindrapportage over de definitiefase transformatie Amstelzone is geen beleidsdocument op zich maar bevat wel keuzerichtingen die bijdragen aan het uitwerken en behalen van de in de omgevingsvisie gestelde ambities. Daarmee vormt deze rapportage een bouwsteen voor het nog op te stellen gebiedsprogramma 'Dorp aan de Amstel' waar het gebied Amstelzone deel van uitmaakt.

MER/OER

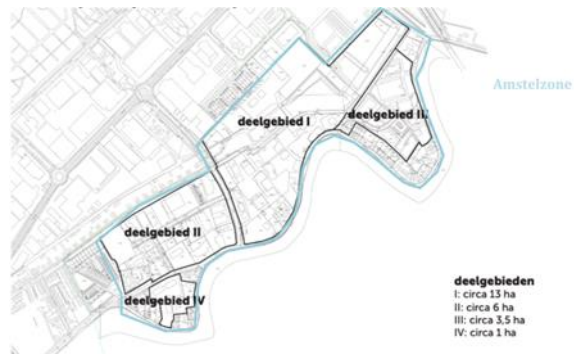
Bij de programma's moet een Milieu effectrapportage (MER) dan wel omgevingseffectrapportage (OER) opgesteld worden. Dat is ook voor de transformatie van de Amstelzone noodzakelijk. Vroegtijdige inzet van een MER/OER kan ook helpen bij het maken van keuzes. In deze definitiefase is er sprake van een eerste verkenning. Bij verdere uitwerking van de op te stellen vervolgstappen zal ook opgenomen worden hoe en wanneer de MER/OER opgestart zal worden voor de uitwerking van de Transformatie Amstelzone.

Amstelzone

Het gebied Amstelzone ligt dicht tegen woonbebouwing van de dorpskern Uithoorn en aan de Amsteldijk-Noord. Dit is van oudsher zo ontstaan. In dit gebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijvigheid met een hoge milieu categorie toegestaan. Dat zijn over het algemeen bedrijven met een grotere milieu impact op de omgeving (geluid, hinder, veiligheid). Delen van dit gebied (vml. Cindu terrein en vml. Rütgersterrein) zijn al vele jaren braakliggend en er is een ernstige bodemverontreiniging aanwezig.



Figuur 1: Amstelzone en Bedrijventerreinen Uithoorn



Figuur 2: Deelgebieden binnen de Amstelzone

Bij transformatie van de gronden in de Amstelzone, kan er een leefomgeving ontstaan die aan vele opgaven van de gemeente tegemoet komt en de kernkwaliteit van een duurzame, gezonde en veilige omgeving waarin het prettig wonen, werken, verplaatsen en verblijven is, versterkt.

Binnen de Amstelzone worden daarbij verschillende deelgebieden onderscheiden (zie figuur 2). De gemeente heeft binnen de Amstelzone géén grondeigendom behoudens de openbare ruimte.

Resultaat

Het resultaat van de Definitiefase bestaat uit vier onderdelen:

- Een uitvoerige gebiedsanalyse, inclusief een verdiepingsslag voor de aspecten Bodem- en Wateropgave
- De ontwikkeling van wenkende perspectieven
- Een participatieverslag
- Initiële business case & ontwikkelstrategie

In het resultaat zijn de volgende onderwerpen betrokken:

1. Bodemsanering
In 1990 heeft het rijk een overeenkomst gesloten met de voormalige eigenaar van de Cindu-locatie. Daarin is bepaald dat de eigenaar een damwand aanbrengt rondom de verontreinigde locatie en binnen de damwand 200 m3 water per dag oppompt en reinigt voordat dit water wordt geloosd. Aan deze verplichting wordt tot op de dag van vandaag voldaan door de huidige eigenaar. Bij de genoemde overeenkomst is ook aangegeven dat het rijk verantwoordelijk is voor eventuele rest risico's ten aanzien van de bodemverontreiniging. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft bij besluit bepaald dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging die moet worden gesaneerd. De provincie Noord-Holland heeft de wettelijke taak om te saneren en heeft hierover met het rijk afspraken gemaakt voor een bodemsanering passend bij de huidige bestemming. Samen met de provincie is onderzocht op welke wijze woningbouw op de locatie mogelijk is. Ook indien géén transformatie plaatsvindt, moet een grote inspanning geleverd worden om te voorkomen dat komende generaties belast worden met de consequenties van de huidige ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaand aan verdere uitwerking van de plannen dienen er afspraken gemaakt te worden met provincie Noord-Holland en rijk over de sanering van de bodemverontreiniging. De kosten voor de sanering kunnen, afhankelijk van de wijze waarop sanering dient plaats te vinden, oplopen tot ca. € 35 miljoen. Een mogelijke (gedeeltelijke) transformatie van de Amstelzone kan deze kosten niet dragen.
2. Milieuzonering
Er is onderzoek verricht naar de hindercontouren binnen en buiten de Amstelzone. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de verschillende scenario's die zijn uitgewerkt tot de perspectieven.
3. Bedrijvigheid
De gemeente Uithoorn wil werkgelegenheid behouden en bevorderen en wil zich focussen op de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein (en circulaire economie). Met name voor bedrijven die vorm kunnen geven aan de circulaire economie bestaan er kansen als gevolg van de beschikbare hogere milieu categorieën (HMC) met name op de voormalige Cindu locatie. Daarnaast wordt ook geconstateerd dat de afgelopen jaren geen wens door de markt is afgegeven om daadwerkelijk gebruik te gaan maken van de beschikbare HMC locatie. Op basis van de informatie die verkregen is uit het onderzoek naar de hindercontouren is ook onderzocht hoe effectiever gebruik kan worden gemaakt van de ruimte waarbij mengzones kunnen ontstaan voor zowel wonen als bedrijvigheid. Daarbij wordt aangesloten bij de Strategie werklocaties. De verwachting is dat de Strategie werklocaties later dit jaar ter vaststelling aan u wordt aangeboden.
4. Groene en recreatieve verbinding met Libellebos en Bovenkerkerpolder
In alle scenario's is invulling gegeven aan een sterkere groen blauwe structuur zoals die benoemd is in de omgevingsvisie en de visie voor een groene en recreatieve verbindingszone Uithoorn.
5. Woon-werk milieu
Met het opstellen van de verschillende scenario's die zijn uitgewerkt in perspectieven is een (stedenbouwkundige) verkenning uitgevoerd naar de wenselijkheid van een mengmilieu voor wonen en werken en een verkenning naar het programma. Daarbij is een eerste studie gedaan naar bouwvolumes en -hoogte. Er is een scenario opgenomen op basis van het huidige bestemmingsplan, waarbij géén wonen wordt toegevoegd. Bij de ontwikkeling van de scenario's is afstemming gezocht met de Woonzorgvisie 2024-2028 'Een goed Thuis in vitale buurten'. Besluitvorming van de Woonzorgvisie in de raad wordt verwacht in mei 2024.
6. Betrekken van de omgeving
Voor het doorlopen van het proces van de Definitiefase Transformatie Amstelzone is een participatieplan opgesteld. Dit plan was de basis voor het participatieproces gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Een participatieverslag is onderdeel van het resultaat, zoals is opgenomen in bijlage 1.
7. Duurzaamheid
De belangrijkste duurzaamheidsaspecten zijn bij het onderzoek betrokken, te weten type energiesystemen/materiaal/reststromen in de omgeving, klimaatadaptieve maatregelen en circulaire economie. In deze fase van de planvorming is met name gefocust op de klimaatadaptieve maatregelen die onderdeel zijn van de wateropgave en het beperken van de zetting in zettingsgevoelige gebieden binnen de Amstelzone.
8. Mobiliteit
Op basis van de voorliggende perspectieven is globaal gekeken naar de mogelijke beperkingen die op kunnen treden als gevolg van de toename van verkeersstromen. Daarnaast is daar waar mogelijk

aangesloten op de mogelijkheden die de geplande OV infrastructuur biedt voor de ontwikkeling van de Amstelzone.

Samenwerking met provincie Noord-Holland

Voorafgaand aan het vaststellen van het plan van aanpak Definitiefase Transformatie Amstelzone (zaaknummer 2022-080961) is met de provincie afstemming geweest over een mogelijke inhoudelijke en financiële bijdrage voor de uitvoering van de definitiefase. Dit heeft geleid tot een nauwe samenwerking met de provincie op zowel inhoud als proces. Daarbij heeft de provincie met name ten aanzien van het aspect bodemsanering bijgedragen door het - op haar kosten - laten uitvoeren van onderzoek. Helaas voldeed het project niet zoals gesteld aan de randvoorwaarden van de Uitvoeringsregeling voor financiële ondersteuning. Dit ondanks veelvuldige afstemming met de provincie zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. Met haar besluit van 13 februari jl. besloten Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland financieel bij te willen dragen aan de kosten voor inhuur van expertise door de gemeente op basis van de "Uitvoeringsregeling subsidie woonakkoorden Noord-Holland 2021". Hiermee ondersteunt de provincie dit initiatief van de gemeente.

Wenkende perspectieven

Door middel van scenario-denken is een drietal perspectieven geformuleerd. Daarbij zijn scenario's onderzocht op basis van het huidige omgevingsplan waarin ruimte is voor bedrijven met een hoge milieucategorie tot een volledige transformatie naar woningbouw. De perspectieven hebben betrekking op alle deelgebieden in de gehele Amstelzone. Hieronder worden de ontwikkelde perspectieven kort beschreven.

Perspectief 1: Circulaire economie als kans

Perspectief 1 biedt kansen om in Uithoorn werk te maken van de circulaire economie. Deze sector heeft groeipotentieel en vergt veel ruimte voor materiaalstromen. De ligging langs de Amstel is in dat opzicht een sterke troef. Bij het voormalige Cindu-terrein is reeds een plek langs de kade voor overslag van materialen. Binnen het huidige omgevingsplan zijn er volop mogelijkheden om bedrijven die een relatie hebben met circulariteit een plek te bieden in de Amstelzone.

Globale plankaart perspectief 1



Voor de huidige bewoners in de Amstelzone in deelgebieden III en IV wordt de milieuzonering in de directe omgeving van de woningen gehandhaafd. Voor de ontsluiting van het gebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Een intensivering van vrachtverkeer kan mogelijk aanpassingen vergen op de Amsterdamseweg om de capaciteit te vergroten. Ter verbetering van de omgevingskwaliteit wordt er geïnvesteerd in groene, recreatieve verbindingen tussen de bestaande woningen en het dorp, het Libellebos en de route richting Nes a/d Amstel.

Figuur 3: Globale plankaart perspectief 1

Vanwege de afdichtende laag die aangebracht moet worden in het kader van de bodemsanering is er extra ruimte nodig voor het opvangen en vertraagd afvoeren van hemelwater. Ook de bodemdaling in deelgebieden II, III en IV vergt extra ruimte op maaiveld voor het vasthouden van water om het grondwater zoveel mogelijk op peil te houden. Het oppervlaktewater dat ingetekend is op de kaart is indicatief.

Belangrijk aandachtspunt voor dit toekomstperspectief is het oplossen van het energievraagstuk.

De beoogde bedrijvigheid heeft een intensieve energievraag.

Perspectief 2: Ondernemend wonen

Perspectief 2 verkent de mogelijkheden om wonen te combineren met (deels) bestaande bedrijvigheid. Deelgebied I, het terrein van Cindu en Rütgers wordt daarbij getransformeerd naar voornamelijk woningbouw. Door de overgangen tussen wonen en bedrijvigheid goed te ontwerpen zien wij daar goede en passende mogelijkheden voor. De combinatie kan een heel eigen, ondernemende identiteit met zich meebrengen. Belangrijk daarbij is dat het gebied waar het wonen geconcentreerd wordt een eigen kwalitatieve drager krijgt. In de uitwerking rechts is hiervoor een park langs de Amstel bedacht. Dit park is niet alleen van belang

om de gewenste woonkwaliteit te bereiken voor de nieuwe woningen, het heeft tegelijkertijd een rol als kwalitatieve impuls voor heel Uithoorn. Vanaf het nieuwe park langs de Amstel loop je in 15 minuten, langs de jachthaven naar het dorp. In de uitwerking van het park kan het industrie-verleden een plek krijgen, bijvoorbeeld met objecten die refereren naar de oude schoorstenen op het terrein.

Globale plankaart perspectief 2



Figuur 4: Globale plankaart perspectief 2

In de planopzet rechts omzoomt de woningbouw het park, waardoor er een sterke relatie over en weer ontstaat. De woningbouw om het park (ca. 800 woningen) wordt zoveel mogelijk in bouwblokken gerealiseerd. Daarbij wordt waar mogelijk gewerkt met gemeenschappelijke tuinen op een (verdiept) parkeerdek. De woongebouwen tellen 3 tot 4 lagen bovenop het parkeren en de bebouwing loopt vanaf de Amstel trapsgewijs op richting het bedrijventerrein om te voorkomen dat er voor de achterste woningen een 'wand' langs de Amstel ontstaat. Het doel is om zoveel mogelijk mensen te laten genieten van de Amstel.

In de deelgebieden III en IV wordt gekozen voor een wat kleinere schaal, om een natuurlijke overgang te realiseren naar de bestaande woningen.

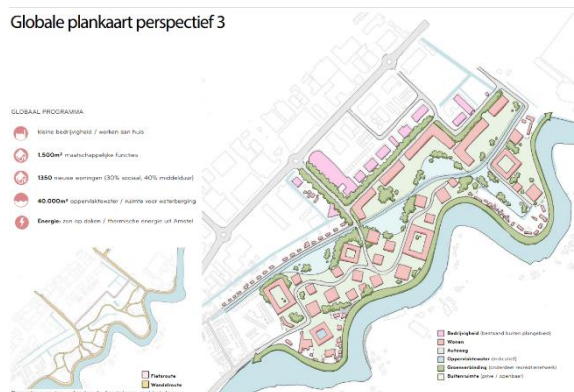
Naast het wonen is er een bescheiden oppervlak nodig voor buurtgerichte voorzieningen, bijvoorbeeld een tandarts of kinderopvang. Dergelijke voorzieningen passen goed in de plint van woongebouwen, centraal in het gebied. Voor overige voorzieningen is het nadrukkelijk de inzet dat bewoners gebruik maken van de reeds aanwezige voorzieningen in de dorpskern.

In het plangebied zal substantiële ruimte ingericht moeten worden voor water. Hiervoor worden watergangen benut die de Amstelzone als polder dooraderen en waarbij extra ruimte wordt ingericht langs de rand van het plangebied. Deze waterbuffers vormen tegelijkertijd een buffer richting het aangrenzende bedrijventerrein.

Perspectief 3: Tuinen aan de Amstel

In perspectief 3 is onderzocht hoe de Amstelzone kan worden vormgegeven met wonen als dominante functie. In de planopzet rechts wordt de woonkwaliteit verkregen door twee kwalitatieve dragers: een groene recreatieve verbinding (autovrij) langs de Amstel en de Thammersloot als doorlopend waterelement. Langs de Thammersloot kan hoogteverschil benut worden en kunnen de zones langs de sloot ingericht worden voor seizoensbuffering met verblijfskwaliteit (van waterpleinen tot speelwadi's). De woningbouw wordt zoveel mogelijk in bouwblokken gerealiseerd met gemeenschappelijke tuinen. Tuinen die aangelegd worden op een

Globale plankaart perspectief 3



Figuur 5: Globale plankaart perspectief 3

(verdiept) parkeerdek komen op deze manier op/nabij maaiveldniveau waardoor deze tuinen ook goed beleefbaar zijn voor passanten en op die wijze een reeks van hoogwaardige tuinen langs de Amstel kunnen ontstaan. Ook in deze opzet wordt ervoor gekozen om de bebouwing vanaf de Amstel trapsgewijs op te laten lopen richting het bedrijventerrein om daarmee te voorkomen dat er voor de achterste woningen een 'wand' langs de Amstel ontstaat. Het plangebied biedt verder volop ruimte voor water. De planopzet kent tot slot een bescheiden oppervlakte voor maatschappelijke functies en/of voorzieningen, denk aan een kinderopvang, arts of sportschool.

Dit programma is bedoeld voor kleine services om de hoek. Het is de bedoeling dat de nieuwe bewoners voor overige voorzieningen georiënteerd zijn op het bestaande dorp, hiervoor wordt ook een rijk netwerk aan recreatieve routes aangelegd. De toevoeging van woonprogramma in de Amstelzone zorgt op deze manier ook voor (behoud van) een gezond ondernemersklimaat in de dorpskern.

Woningbouwopgave

Er kan alleen aan de woningbouwopgave van de gemeente worden voldaan in perspectief 2 en 3. Daarbij heeft de gemeente in perspectief 2 ook nog een grote verdichtingsopgave. Op basis van de huidige plannen zoals die zijn opgenomen in de woonzorgvisie, kan deze verdichtingsopgave worden ingevuld. Daarbij wordt in perspectief 2 op dit moment uitgegaan van de realisatie van ca. 800 woningen.

Perspectief 2 en 3 geven invulling aan de Woondeal MRA en sluiten ook aan bij het Woonakkoord AM 2021-2025 d.d. 23 maart 2021. Onder het kopje Wonen aan de Amstel is opgenomen: *"Om de woningbouwproductie ook op de middellange termijn op gang te houden is het van belang om hier nu al in te investeren. Om de transformatie van werken naar wonen aan de Amstel in Uithoorn mogelijk te maken, dient een strategie opgesteld te worden."*

Binnen perspectief 2 is nog niet gekeken naar optimalisatie en het toevoegen van een extra hoogte accent zoals ook is aangegeven in de Omgevingsvisie 2040. Nu wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 3 à 4 lagen. Overwogen kan worden dit te verhogen naar 5 à 6 bouwlagen. Daarmee kunnen binnen dit perspectief circa 200 extra woningen gerealiseerd worden. Daarmee kan het aantal woningen binnen dit perspectief toenemen tot ca. 1000.

Ook binnen perspectief 3 kan het aantal woningen nog worden geoptimaliseerd. Door de toename van het aantal woningen de druk op de beschikbare ruimte voor de groene structuur toenemen. Onder andere door de grotere parkeerbehoefte.

In de verkenning is geconstateerd dat voor de realisatie van alle perspectieven nader onderzoek nodig zal zijn naar de ontsluiting van de Amstelzone voor gemotoriseerd verkeer. Het toevoegen van extra woningen heeft mogelijk consequenties voor de verkeersstructuur.

Vanuit de woningbouwopgave gaat de voorkeur uit naar perspectief 2 en 3.

Beschikbaarheid bedrijventerrein

Met perspectief 1 wordt een deel van het areaal bedrijventerrein van de gemeente beschikbaar gemaakt voor daadwerkelijk gebruik. Met name de voormalige productielocatie van Cindu (deelgebied I) is als gevolg van de bodemverontreiniging niet beschikbaar als bedrijventerrein.

Bij een keuze voor perspectief 3, dienen met name de bedrijven in deelgebied II actief te worden uitgeplaatst. Dit omdat een aantal bedrijven dat thans gevestigd is binnen dit deelgebied hindercontouren heeft, die zich moeilijk laten verenigen met woningbouw. De gemeente heeft daarbij op dit moment geen nieuwe locatie voor het verplaatsen van deze bedrijven beschikbaar. Vanuit het oogpunt van de beschikbaarheid van bedrijventerrein is kiezen voor perspectief 3 daarom geen optie. In de nog vast te stellen 'Strategie werklocaties' wordt om die reden ook geen rekening gehouden met een perspectief voor de Amstelzone zonder bedrijventerrein.

Transformatie naar woningbouw van de deelgebieden III en IV binnen dit perspectief kan op een meer organische wijze plaatsvinden. Dit is mogelijk omdat de daar gevestigde bedrijven minder ruimtelijke beperkingen hebben.

Vanuit de beschikbaarheid van areaal bedrijventerrein zijn perspectieven 1 en 2 haalbaar, waarbij de voorkeur uitgaat naar perspectief 1.

Initiële Businesscase

De drie toekomstperspectieven voor de Amstelzone zijn in het kader van deze verkenning globaal doorgerekend. Ter informatie aan de raad is een overzichtelijk overzicht van de businesscases opgesteld (bijlage 4).

Bij de doorrekeningen van de perspectieven zijn de kosten voor de bodemsanering buiten de scope van de businesscase gehouden. Reden daarvoor is dat de bodemsanering als een separate opgave wordt beschouwd die ongeacht de toekomstige invulling van de Amstelzone moet plaatsvinden. Daarbij zijn de saneringskosten zodanig dat deze niet in verhouding staan tot de kosten en baten van een businesscase. Dekking van de bodemsanering uit vastgoedontwikkeling (in welke vorm dan ook) is niet haalbaar.

Bij de voorliggende berekeningen is vooralsnog uitgegaan van grondwaarden gebaseerd op de WOZ-waarde. Daarnaast is het belangrijk om mee te nemen dat op dit moment geen enkele optimalisatie is doorgevoerd.

Met andere woorden: de verwachting is dat er nog veel ruimte zit in de doorrekening. Daarom is rekening gehouden met een grote onzekerheidsmarge. De doorrekeningen van de vastgoedontwikkelingen in de drie perspectieven hebben in aanvulling hierop in elk geval de volgende inzichten opgeleverd:

- Alle drie de saldi van de businesscases zijn momenteel negatief;

- De bandbreedtes van de uitkomsten zijn ruim gezien de fase waarin het project zich bevindt (veel onzekerheden). In alle drie de perspectieven zitten volop optimalisatiemogelijkheden;
- Perspectief 1 en 2 zijn op basis van deze doorrekeningen (na optimalisatie) 'financieel realistisch'. Voor perspectief 2 geldt dat het negatieve saldo vergelijkbaar is met dat van 'reguliere' binnenstedelijke transformaties (hierbij zijn tekorten tot 15.000 euro per woning gangbaar);
- Gezien deze 'onrendabele top' c.q. de publieke investeringen die nodig zijn voor transformatie, is het van belang een goed onderbouwd exploitatieplan voor de Amstelzone op te stellen welke benut kan worden voor kostenverhaal;
- Perspectief 3 is maatschappelijk en financieel het meest 'uitdagend' vanwege de verwervingen/uitplaatsingen die hiervoor nodig zijn. Binnen dit perspectief bestaat de mogelijkheid om meer woningen in de Amstelzone te realiseren (ca. 1300). Dit gaat dan ten koste van het uitplaatsen van veel bedrijvigheid.
- Gebouwd parkeren drukt in perspectieven 2 en 3 stevig op de businesscases. Het gebouwd parkeren speelt in dit geval echter ook een belangrijke rol bij het benutten van saneringsmaatregelen en/of ter vermindering van risico's omtrent resterende verontreinigingen.

Conclusie

Door de aspecten woningbouw en beschikbaarheid bedrijventerrein te combineren ontstaat er een voorkeur voor perspectief 2. De voorliggende initiële businesscase voor perspectief 2 wordt daarbij ook als financieel realistisch gezien.

Combineren van dit perspectief met de uitgangspunten zoals die verwoord zijn in de beleidsbrief Water en Bodem sturend (IENW/BSK-2022/283041) November 2022, waarin is aangegeven dat de huidige problematiek daar waar mogelijk niet afgewenteld moet worden op volgende generaties, behoort tot de mogelijkheden. Dat betekent nu rekening houden met belasting van bodem en water, klimaatverandering én met toekomstige beheerkosten.

Wij stellen u voor om voor de verdere planuitwerking perspectief 2 als vertrekpunt te nemen. De voordelen van dit perspectief zijn:

- ruimte voor wonen én werken - toevoeging van substantieel aantal woningen (800 - 1000)
- transformatie naar woningbouw in deelgebied I (het terrein van Cindu en Rütgers)
- behoud bestaande bedrijvigheid binnen deelgebied II
- 'beheersbare' uitplaatsingskosten en daarmee een financieel realistische businesscase
- kwaliteitsimpuls voor heel Uithoorn met park langs de Amstel

Met haar besluit van 13 februari jl. besloten Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland financieel bij te willen dragen aan de kosten voor inhuur van expertise door de gemeente op basis van de "Uitvoeringsregeling subsidie woonakkoorden Noord-Holland 2021". Hiermee ondersteunt de provincie dit initiatief van de gemeente.

Zoals aangegeven is het rijk verantwoordelijk voor de verspreidingsrisico's van de bodemverontreiniging binnen de damwand in de Amstelzone. De provincie Noord-Holland heeft de wettelijke taak om te saneren en heeft hierover met het rijk afspraken gemaakt voor een bodemsanering passend bij de huidige bestemming. Ongeacht de voorkeur voor één van de perspectieven, dient onderzocht te worden of en onder welke voorwaarden het rijk bereid is om de kosten voor de noodzakelijke bodemsanering beschikbaar te stellen. Hiervoor is samen met de provincie Noord-Holland een plan opgesteld om middels een scenario analyse en het uitwerken van vervolgstappen (zie ook **Aanpak**).

Alternatieven

In voorstel 2 leggen wij u voor om een voorkeur uit te spreken voor Perspectief 2 als basis voor de vervolgwerkzaamheden. Daarbij zijn ook de volgende alternatieven denkbaar:

2.1 Een voorkeur uit te spreken voor perspectief 1: Circulaire economie als kans

Indien gekozen wordt voor dit alternatief, kan de gemeente niet voldoen aan de noodzaak om een groot aantal woningen te realiseren zoals ook is vastgelegd in het Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021 – 2025 en de Woondeal MRA. Aangezien de provincie voornemens is om de

gemeente Uithoorn voor de vervolgwerkzaamheden te ondersteunen uit de "Uitvoeringsregeling subsidie woonakkoorden Noord-Holland 2021" zal bij deze keuze de provincie het traject niet verder financieel ondersteunen.

2.2 *Een voorkeur uit te spreken voor perspectief 3: Tuinen aan de Amstel*

Met de keuze voor dit perspectief ontstaat de mogelijkheid om meer woningen te realiseren in de Amstelzone (ca. 1300). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote woningbehoefte in de gemeente en de regio. De kosten voor dit perspectief zijn echter door de hoge uitplaatsingskosten niet in evenwicht met het maatschappelijk belang. Dit ongeacht de kosten voor de sanering van de locatie.

In voorstel 3 wordt aan u voorgesteld om in te stemmen met de vervolgwerkzaamheden. Het volgende alternatief is daarbij denkbaar:

3.1 *Stoppen na deze fase (Definitiefase)*

Bij de keuze voor dit alternatief, zal de provincie zich alleen inspannen om de verspreiding van de verontreiniging te beheersen overeenkomstig haar taak. Daarmee zal de voormalige Cindu-locatie naar alle waarschijnlijkheid tot in lengte van jaren niet beschikbaar zijn als locatie voor bedrijventerrein of de realisatie van woningbouw. Daarmee kan de gemeente ook niet voldoen aan de noodzaak om een groot aantal woningen te realiseren zoals ook is vastgelegd in het Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021 - 2025 en de Woondeal MRA.

In voorstel 5 stellen wij u voor om na toekenning van een financiële bijdrage uit de Uitvoeringsregeling subsidie Woonakkoorden 2021, de vervolgwerkzaamheden uit te voeren. Hier is het volgende alternatief denkbaar:

5.1 *Om de voortgang van het project niet te verstoren, dient voorafgaande aan de formele toekenning van een financiële bijdrage uit de Uitvoeringsregeling subsidie Woonakkoorden 2021, gestart te worden met de vervolgwerkzaamheden*

De gemeente heeft géén financiële bijdrage ontvangen van de provincie in de Definitiefase (zie **Financiële overwegingen**).

De extra kosten voor de vervolgstap waarbij samen met de provincie en rijk wordt onderzocht hoe de noodzakelijke bodemsanering kan worden gefinancierd (zie Aanpak), zijn geraamd op € 150.000,-. De provincie heeft voor deze vervolgstap een financiële bijdrage toegezegd.

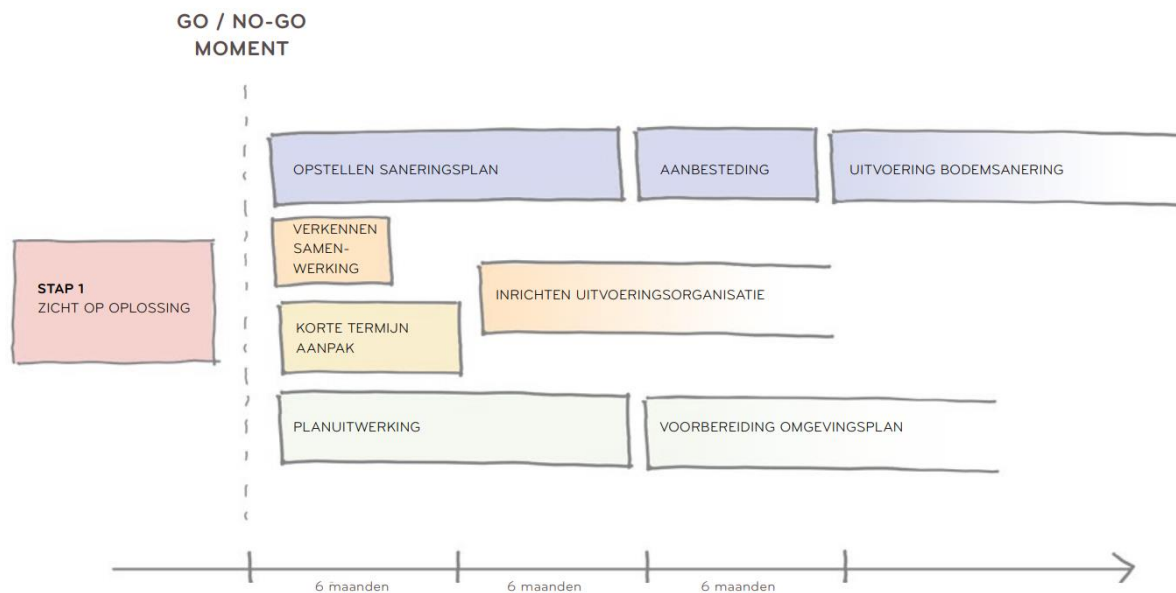
Op dit moment is voldoende krediet beschikbaar om de werkzaamheden op te pakken zonder bijdrage van de provincie. Door nu te starten met de werkzaamheden kunnen de werkzaamheden voorspoedig worden opgepakt. Echter in dat geval kan geen zekerheid worden gegeven over de toezegging van de provincie om daadwerkelijk een financiële bijdrage te leveren.

Aanpak

Er liggen complexe vraagstukken op het gebied van sanering, transformatie, financiering en grondeigendom op tafel die in onderlinge samenhang moeten worden uitgewerkt na deze definitiefase om te komen tot weloverwogen keuzes ten aanzien van de herontwikkeling van de Amstelzone. Op onderdelen is al gewerkt aan antwoorden maar er is nog geen integraal overzicht van de mogelijke ontwikkel-scenario's met bijbehorende kansen en risico's.

Een eerste stap om de transformatie van de Amstelzone dichterbij te brengen is daarom om samen met de betrokken overheden de bodemsanering bij de kop te pakken. Vervolgens kan worden geïnventariseerd welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van woningen in het gebied. Met de resultaten van deze stap kan worden bekeken welke dekkingsmogelijkheden er zijn voor de kosten van de sanering en transformatie en hoe om te gaan met de huidige grondeigenaren.

Pas als dit proces is afgerond kan een keuze worden gemaakt op welke manier betrokken partijen, gemeente Uithoorn, provincie en het rijk, een substantiële bijdrage kunnen en willen leveren aan de herontwikkeling.



Figuur 6: Globaal stappenplan om te komen tot een gebiedsontwikkeling Amstelzone

In figuur 6 is weergegeven hoe de vervolgstap zich verhoudt tot de verdere gebiedsontwikkeling.

Om hier zicht op te krijgen moet een scenarioanalyse worden uitgevoerd die resulteert in:

- I een integraal plan van aanpak voor zowel de sanering als de ontwikkelstrategie, en
- II de vervolgstappen van zowel de gemeente als de provincie. Daarin worden de volgende onderwerpen uitgewerkt:
 1. Saneringsscenario's op hoofdlijnen
 2. Kosten van de saneringsscenario's
 3. Planning van de saneringsscenario's
 4. Voor- en nadelen/risico's van de saneringsscenario's
 5. Financieringsmogelijkheden van de saneringsscenario's
 6. Ontwikkelsscenario's op hoofdlijnen
 - Stedenbouwkundige opzet
 - Programma
 - Typologie
 - Planning
 - Business case
 7. Beschrijving van de grondposities en inzicht in de medewerking van de grondeigenaars.
 8. Mogelijkheden om vanuit de provincie hier een bijdrage aan te leveren
 9. Conclusies

Als onderdeel van de ontwikkelsscenario's zal ook opgenomen worden hoe en wanneer de MER/OER opgestart zal worden voor de uitwerking van de Transformatie Amstelzone.

Daarnaast zal het gebiedsbeheer binnen de Amstelzone gedurende de looptijd van deze fase worden uitgevoerd door de projectmanager. Daarmee wordt het beheer van het openbaar gebied, vergunningverlening en handhaving daar waar mogelijk afgestemd op de gewenste ontwikkeling. Daarbij zal ook gewerkt worden aan de korte termijn aanpak waarbij gewerkt wordt aan het verbeteren van de leefbaarheid in het gebied en het ontwikkelen van tijdelijke voorzieningen die invulling kunnen geven aan de toekomstige functie als gemengd woon- en werkgebied zoals omschreven in perspectief 2.

Voor deze fase is een termijn van ca. 6 maanden voorzien.

Met de uitwerking van bovenstaand proces wordt door de gemeente een grote inspanning verricht om zorg te dragen voor de bouw van voldoende aantallen woningen zoals is benoemd in het Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021 – 2025 en de Woondeal MRA.

Risico's

1. Zekerheid omtrent het verkrijgen van financiële ondersteuning vanuit de provincie is pas te geven na subsidietoekenning. Afdekking van het risico vindt plaats door pas te starten met de vervolgstappen na definitieve toekenning van de subsidie.
2. Het resultaat en de planning van het uitwerken van een scenario analyse en uitwerken van vervolgstappen is sterk afhankelijk van de inzet die door provincie en rijk worden geleverd. Op dit moment is met name de inzet van het rijk een onzekere factor. Dit zou kunnen leiden tot vertraging en extra kosten. Mochten deze risico's zich daadwerkelijk voordoen, dan wordt u daar via een raadsbericht over geïnformeerd.

Financiële overwegingen

Voorafgaand aan het vaststellen van het plan van aanpak Definitiefase Transformatie Amstelzone (zaaknummer 2022-080961) is met de provincie afstemming geweest over een mogelijke financiële bijdrage voor de uitvoering van de definitiefase. Daarbij is door de provincie de intentie afgegeven dat ca. 50 % van de externe kosten door de provincie zou worden gefinancierd. Dit zou overeenkomen met een bijdrage van € 175.000,-. Ondanks veelvuldige afstemming met de provincie zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau, kon niet voldaan worden aan de randvoorwaarden van de voorgestelde provinciale regelingen.

In het plan van aanpak Definitiefase Transformatie Amstelzone dat is vastgesteld op 27 oktober 2022, is een overzicht gegeven van de kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De kosten waren begroot op € 400.000,-. Hiervan resteert naar verwachting circa € 30.000, na afhandeling van de lopende verplichtingen (ter hoogte van circa € 70.000).

Daarnaast is bij vaststelling van de Programmabegroting 2024 een budget ter beschikking gesteld in 2024 van € 250.000. Samen met het (verwachte) restantbudget uit 2023 ad €30.000, is € 280.000 beschikbaar in 2024.

De kosten voor de vervolgstap waarbij samen met de provincie en rijk wordt onderzocht hoe de noodzakelijke bodemsanering kan worden gefinancierd, zijn geraamd op € 150.000,-. De kosten voor de externe projectleider, inclusief ondersteuning en externe onderzoeken, kunnen worden gedekt uit de in 2024 beschikbare middelen. De provincie is voornemens daar een financiële bijdrage aan te leveren.

Het college stelt de gemeenteraad voor om, na toekenning van de provinciale bijdrage, samen met de provincie Noord-Holland en het rijk te onderzoeken of en hoe de noodzakelijke bodemsanering kan worden gefinancierd. Nadat daar duidelijkheid over is ontstaan, zal aan de raad voorstel worden gedaan of en hoe gewerkt kan worden aan de verdere planuitwerking. Hierin wordt meegenomen wat de stand van zaken is van het beschikbare budget van € 280.000, in relatie tot het benodigde budget voor verdere planuitwerking en van de toekenning van de provinciale bijdrage.

Communicatie en participatie

De opbrengst van de verschillende bewonersbijeenkomsten die in de Definitiefase hebben plaatsgevonden, is verwerkt in het rapport (zie bijlage 1, Participatieverslag). Ook na de Definitiefase blijven we bewoners en belanghebbenden informeren en betrekken. Zodra het rapport met de raad is voorgelegd, zullen we omwonenden en belanghebbenden per brief informeren over het rapport. Het concept rapport zal daarom, zodra dit kan, ook gedeeld worden op de projectpagina op www.uthoorndenktmee.nl.

Na het besluit van de raad zullen we inwoners en betrokkenen per brief informeren over de uitkomst en het te doorlopen proces. Daarbij zal tevens worden beschouwd of een informatiebijeenkomst noodzakelijk is en welke (pers)aandacht wenselijk is.

Tijdens de Definitiefase hebben omwonenden zich kunnen opgeven voor een klankbordgroep. Er is een selectie gemaakt bestaande uit afgevaardigden uit elk deelgebied. Nadat u heeft ingestemd met de voorstellen, zullen zij worden geïnformeerd over het daadwerkelijk oprichten van de klankbordgroep. Deze klankbordgroep zullen we actief betrekken bij de verdere uitwerking tijdens het proces.

Duurzaamheid

Bij het opstellen van de wenkende perspectieven is een groot aantal duurzaamheidsaspecten benoemd.

Belangrijkste aspecten voor het opstellen van de wenkende perspectieven zijn de kwaliteit van de bodem en de noodzaak om meer water in het plangebied te brengen. Dit laatste aspect ter voorkoming van zettingen in de ondergrond en om zorg te dragen voor voldoende bergingscapaciteit van oppervlaktewater. Deze waterberging kan ook een bijdrage leveren in het beperken van hitte-stress.

Bij de verdere planuitwerking zullen duurzaamheidsaspecten nadrukkelijk worden meegenomen.

Externe reacties

n.v.t.

Voorstel

1. Vaststellen van de rapportage 'Een nieuwe toekomst voor de Amstelzone, de definitiefase verkend';
2. Een voorkeur uit te spreken voor perspectief 2: Ondernemend wonen als vertrekpunt voor het vervolg;
3. Instemmen met de vervolgwerkzaamheden, het uitwerken van een scenario analyse en uitwerken van vervolgstappen;
4. Na toekenning van een financiële bijdrage uit de Uitvoeringsregeling subsidie Woonakkoorden 2021, de vervolgwerkzaamheden uit te voeren;
5. De resterende kosten voor de werkzaamheden te dekken uit het restant van het budget Gebiedsontwikkeling Amstelzone 2023 en Gebiedsontwikkeling Amstelzone 2024.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

de burgemeester,

mevr. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers