

Bijlage 1: Beantwoording schriftelijke vragen CDA inzake planinitiatief Legmeerplein

1. U geeft aan dat de locatie Legmeerplein al sinds 2018 als compensatielocatie in beeld was voor Van Wijnen vanwege Waterlijn en cultuurprojecten.
 - a. Waarvoor is deze compensatie precies bedoeld?
 - b. Is de raad gekend in deze compensatieregeling en heeft de raad hier destijds ook mee ingestemd?
 - c. Wat houdt de compensatieregeling precies in?

Antwoord:

De Realisatieovereenkomst Ontwikkeling (verder: ROK) Waterlijn tussen de gemeente en Van Wijnen is op 28 maart 2013 in uw raad (vertrouwelijk) behandeld en vastgesteld en vervolgens op 12 april 2013 ondertekend. Hiermee kon de ontwikkeling en realisatie van een passantenhaven, boodschappensteiger en jachthaven in de Amstel, alsook de (her)inrichting van de kade aan het Marktplaatsplein ter hoogte van de passantenhaven van start gaan. Van Wijnen was bereid om deze voorzieningen (voortkomend vanuit een faillissement van de eerdere partij Phanos) in de gemeente grotendeels voor eigen rekening en risico te realiseren en vervolgens te exploiteren (zo lang geen nieuwe exploitant werd gevonden). In ruil hiervoor heeft Van Wijnen destijds vanuit de gemeente de toezegging gekregen dat ze elders in de gemeente een locatie mogen kopen om woningbouw te realiseren.

Dit heeft geleid tot een bepaling in de ROK Waterlijn waarin is afgesproken dat Van Wijnen een tweetal locaties grond van de gemeente mocht kopen ten behoeve van woningbouw. Als compensatielocatie is destijds het (voormalige) BMX terrein van UWTC aangewezen (het project Buitengoed is gereed) en in een later stadium een perceel grond ten noorden van het winkelcentrum het Legmeerplein voor de resterende circa 35 woningen.

2. Kunt u toelichten waarom het Didamarrest in 2022 juist voorkwam dat de ontwikkeling door Van Wijnen kon worden uitgevoerd en de ontwikkeling onder auspiciën van Eigen Haard opeens wel Van Wijnen weer in beeld brengt?

Antwoord:

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, het bieden van gelijke kansen. Hierdoor moest de onderhandeling met Van Wijnen over het Legmeerplein in 2021 worden beëindigd.

Sinds de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam arrest is meer duidelijk geworden over de mogelijkheden tot het doen van beroep op de uitzondering. Zo is een beroep op de uitzondering onder andere mogelijk voor de woningbouwcorporaties omdat zij worden gekwalificeerd als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet en gemeenten met hen prestatieafspraken maken over de bouw van sociale (huur)woningen.

Voor het Legmeerplein maakt de gemeente dan ook rechtstreeks afspraken met Eigen Haard om sociale woningbouw te realiseren. Eigen Haard wil Van Wijnen contracteren omdat Van Wijnen als bouwer deel uitmaakt van NH Bouwstroom.

3. U spreekt over een principebesluit dat genomen moet worden om de weg vrij te maken voor een passende invulling.
- a. Welk principebesluit bedoelt u precies en wat houdt dit dan in?
 - b. Door wie moet dit principebesluit uiteindelijk genomen worden?

Antwoord:

Uw college heeft op 9 juli jl. een principebesluit genomen op het door Eigen Haard ingediende planinitiatief voor het Legmeerplein. Het college heeft hiermee onder voorwaarden akkoord heeft gegeven om een complex met sociale woningbouw te realiseren aan het Legmeerplein. Dit betekent dat de initiatiefnemer het (globale) voorstel, binnen gestelde kaders als stedenbouwkundige uitgangspunten en beleidsdoelen voor parkeren, wonen, participatie etc. en in samenspraak met de gemeente, nader kan gaan uitwerken tot een volwaardig plan. Als het plan volwaardig is kan een koop/realisatie overeenkomst worden gesloten welke voor wensen en bedenkingen ook langs de gemeenteraad komt. Pas daarna kan het college medewerking gaan verlenen om het plan planologisch mogelijk te maken. De initiatiefnemers zullen vooraf in de commissie een presentatie geven over hun plan.

4. Op 11 juni was er sprake van een pré scan overleg.
- a. welke partijen zijn hierbij betrokken geweest?
 - b. welke concrete afspraken zijn hier gemaakt?
 - c. om hoeveel appartementen gaat dit project nu concreet?

Antwoord:

In het raadsbericht is abusievelijk de term pre-scan genoemd, dit is een interne term die niet bekend is bij uw raad.

Het voorstel is besproken op de Intaketafel. Bij de Intaketafel wordt op strategisch niveau door onze beleidsambtenaren een integrale beoordeling en afweging gemaakt over de wenselijkheid van grotere ontwikkelingen. Leidraad is hierbij de Omgevingsvisie Uithoorn. Het college neemt een principebesluit op basis op het advies vanuit deze Intaketafel.

Het planinitiatief betreft een groter aantal appartementen. Over het exacte aantal kan nog geen uitspraak worden gedaan. Dit hangt samen met onder andere het beschikbare aantal parkeerplaatsen. Dit zal in de verdere uitwerking van het initiatief duidelijk worden.

5. In de bijgesloten schets wordt een (saai) nagenoeg identieke blokkendoos getoond van maximaal 10 verdiepingen hoog, volledig in lijn met de overige, omliggende jaren 70 bebouwing. (ruim 50 jaar oud). Sociale woningbouw hoeft echt niet per sé saai te zijn.
- a. is er wel nagedacht over een meer attractieve, moderne vormgeving?
 - b. welke redenen zijn er (anders dan kosten) om toch in eerste instantie te kiezen voor opnieuw een jaren 70 ontwerp?
 - c. welke bouwtijd verwacht u met dit project nodig te hebben vanaf het moment van definitief ontwerp tot oplevering aan de eerste bewoners?

Antwoord:

Het planinitiatief wordt nader uitwerkt in samenspraak tussen de architect en onze stedenbouwkundige. Nieuwbouw moet passen in de huidige context. Het voorstel is gebaseerd op een gebouw waarvan onderdelen worden gebouwd in de fabriek (de intentie van NH Bouwstroom). De onderdelen worden samengesteld op locatie, hiermee wordt de bouwtijd aanzienlijk bekort (indicatie: 1 jaar). Gebouwen die in de fabriek worden gebouwd hebben vanuit architectonisch oogpunt veel mogelijkheden en zijn niet per definitie saai..

6. Het parkeren in deze wijk staat reeds enorm onder druk, een simpel rondje fietsen door de wijk (rond etenstijd!) maakt dit onmiddellijk duidelijk.
De in de bijlage genoemde normen van 1.1 tot 1.3 lijken dan ook volstrekt onvoldoende, dit ondanks de aanwezigheid van de Uithoornlijn die op loopafstand gelegen is.

- a. welke ruimte is er op dit moment voor de hantering van een ruimere parkeernorm?
- b. in de ontsluiting van de bebouwing wordt volgens het schetsontwerp voorzien door gebruik te maken van de bestaande weg langs de Praktijkschool, waar taxibusjes leerlingen komen afzetten en de huidige bewoners zich langs moeten wurmen, dit gaat onherroepelijk leiden tot probleemsituaties en wellicht ongelukken, is hier reeds een verkeerskundig onderzoek aan voorafgegaan en zo neen, staat dit gepland?

Antwoord:

Voorafgaand aan het project (in 2022, voordat de tijdelijke Aldi-winkel er was) is al een parkeeronderzoek gedaan in samenspraak met de gemeente. Hieruit kwam geen overmatige parkeerdruk naar voren. Inmiddels wordt jaarlijks een parkeermeting gedaan in de verschillende wijken van Uithoorn. Dit is een belangrijk uitgangspunt om de actuele parkeerdruk op straat te bepalen.

Omdat een aan te leggen parkeervoorziening onder het gebouw vanuit financieel opzicht niet mogelijk is bij een complex met sociale woningbouw, dient het benodigde parkeren op maaiveld te worden ingericht. Binnen het gemeentelijk parkeerbeleid is de parkeernorm voor sociale huurappartementen 1,3 maar voor specifieke doelgroepen kan deze norm mogelijk omlaag worden bijgesteld. De parkeerbehoefte en -oplossing wordt nader uitgewerkt in de volgende fase en maakt deel uit van het integrale plan.

7. Het terrein komt volgens uw opgave per 1 september 2025 weer vrij voor een nadere invulling. De woningnood in Uithoorn is groot, de bouw van een flat van 10 hoog neemt wellicht 2-3 jaar in beslag. Oplevering vindt dan plaats in 2028!
Al die tijd kan er op deze locatie dan ook niet gewoond worden.
Een alternatief is wellicht de (tijdelijke) invulling met circa 52 pre-fab flexwoningen, (voor een periode van 10-15 jaren) waarvan de eerste woningen nog voor de Kerstdagen 2025 opgeleverd kunnen worden.
Parkeren onder de woningen, verdiept aangelegd, 2 woonlagen. Sociale huur, duurzaam ingericht, compleet opgeleverd, gebruikmaking van bestaande ontsluitingen.
- a. welke ruimte is er voor een dergelijk project waarmee op korte termijn woningnood geledigd kan worden?
 - b. is aan de toezegging aan Van Wijnen een tijdslimiet verbonden?
 - c. door wie is deze toezegging uiteindelijk gedaan?
 - d. in hoeverre is de raad eventueel aan een dergelijke toezegging gebonden?

Antwoord:

De woningnood is niet tijdelijk van aard maar vraagt om permanente oplossingen. Eigen Haard kiest dan ook (standaard) voor permanente woningbouw in plaats van tijdelijke woningbouw. Uw college is in gesprek met Eigen Haard om het planinitiatief Legmeerplein nader uit te werken en heeft geen afspraken gemaakt met Van Wijnen. Beoogd is het proces voortvarend ter hand te nemen. Het concept met fabriekswoningen zal de feitelijke bouwtijd flink bekorten ten opzichte van wat regulier het geval is.