

Datum vergadering : 30 juni 2022

Agendapunt :

Zaaknummer : 2022-054640

Programma : Wonen en Werken

Portefeuillehouder : F. Hoekstra

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Resultaten ten aanzien van onderzoek naar aanleg en beheer Legmeerbos

Bijlage Notitie Resultaten Verkenning naar aanleg en onderhoud van een Legmeerbos, plus bijlagen

Korte inhoud

In oktober 2021 heeft uw Raad besloten om in samenwerking met Buurtbeheer De Legmeer een verkenning te laten doen naar de mogelijkheid om een Legmeerbos te realiseren. Het Legmeerbos is een initiatief van Buurtbeheer De Legmeer (BBL). BBL heeft dit plan samen met de gemeente ingediend bij de Stichting Leefbaarheid Schiphol (SLS). Het Legmeerbos is bedoeld om de leefbaarheid in De Legmeer te vergroten en de sociale cohesie te verbeteren. Met dit raadsvoorstel geven we uitvoering aan de motie die uw Raad op 28 oktober heeft vastgesteld om de haalbaarheid van de aanleg en onderhoud van het Legmeerbos te onderzoeken. In de bijgaande notitie vindt u de resultaten van de verkenning.

Aan de Raad.

Overwegingen

Het Legmeerbos is onderdeel van een groter plan (het Masterplan) dat een natuurlijke ecologische verbinding vormt tussen de Westeinderplas en de Amstel. Het Legmeerbos moet een aantrekkelijk parkachtig gebied worden. Deze groene invulling maakt het Legmeerbos tot een aantrekkelijk gebied om te wandelen, fietsen, ontspannen en recreëren.

Als gemeente Uithoorn hebben we het bevorderen van de leefomgeving hoog in het vaandel staan en willen we bewonersinitiatieven ondersteunen. In het initiatief Legmeerbos komen deze beide ambities samen.

Het initiatief van BBL is ontstaan om de leefbaarheid te vergroten en negatieve effecten van de ervaren overlast van Schiphol en nieuwe ontwikkelingen in Legmeer-West te verzachten of te compenseren. Bij nieuwe ontwikkelingen kunt u denken aan de Uithoornlijn, de N201 en het Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).



Leisureterrein

Het ontwerp strekt zich uit over de drie gronden, die de raad voor het onderzoek heeft aangewezen (agrarisches veld, gronddepot, helft leisureterrein). De gronden in het gebied zijn in het bezit van de gemeente. Eén van terreinen is het zogenaamde leisureterrein. Vanuit de Structuurvisie van 2009/2011 is dit gebied als onderdeel van een sportboulevard aangewezen. Deze sportboulevard moest een buffer vormen tussen het gebied met bedrijven en de woonbebouwing. Omdat het leisureterrein was bedoeld voor (commerciële) sportfaciliteiten, staat dit terrein met een grondexploitatiewaarde in de boeken. Het resultaat van deze grondexploitatie is twee jaar geleden sterk verslechterd doordat de taxatie van de verkoopwaarde aanzienlijk lager was uitgevallen dan waarmee in de grondexploitatie rekening was gehouden. De huidige boekwaarde bedraagt op dit moment € 1.1 mio (peildatum 1-1-2022). Tot nu toe is het niet gelukt om dit terrein te verkopen. Uw Raad heeft in de vergadering van 3 februari de opdracht gegeven om de helft van het leisureterrein mee te laten nemen in het onderzoek. De mee te nemen helft is in het ontwerp groen ingericht (zie het

ontwerp in de notitie). De nog te verkopen helft is in het midden gesitueerd zodat er omheen gelopen kan worden en het areaal aan ommetjes zo optimaal mogelijk is ingericht. De waarde van de in het Legmeerbos mee te nemen helft wordt door de gemeente ingebracht in het project, dit is mede relevant omdat de subsidieverstrekkers een eigen bijdrage van de gemeente van belang achten; hiermee kan de gemeente haar brede commitment laten zien. De boekwaarde van deze helft is afgerond € 620.000, waarvan € 110.000 aan oorspronkelijke verwervingskosten van de grond. Dat maakt dat € 510.000 moet worden afgeboekt.

De andere, nog te verkopen helft is opnieuw getaxeerd. Met de concepttaxatie voor de te verkopen helft van het leisuureterrein is een concept grondexploitatie opgesteld. Vaststellen van een herziene grondexploitatie voor de nog te verkopen helft zou een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie tot gevolg hebben van een kleine € 100.000. Indien het leisuureterrein niet wordt meegenomen in het Legmeerbos geldt de afschrijving van de boekwaarde niet als eigen bijdrage. De te verkrijgen subsidie wordt dan vermoedelijk lager of de eigen bijdrage moet op een andere manier worden verhoogd. Tevens wordt het Legmeerbos natuurlijk kleiner.

Locaties

Hoewel er vanuit het Masterplan meerdere ideeën zijn voor vergroening in Legmeer-West, hebben de gemeente en BBL zich in deze verkenning vooral gericht op het nieuwe parkachtig gebied aan de noordoostkant (het kerngebied). Focus was nodig vanwege de korte doorlooptijd van het traject. Het kerngebied krijgt daarbij de prioriteit, omdat hier een zichtbaar gebied groen wordt ingericht. Dit gebied is bovendien een belangrijke schakel in de verbinding van Westeinderscheg naar Amstel. Deze verbinding is ook de aanleiding om een aantal andere ingrepen toe te passen: het Meerkikker-gebied wordt bij het kerngebied betrokken en met een paar kleinere ingrepen wordt het arsenaal aan groene ommetjes vergroot.

Daarnaast liggen er aan de zuidkant en aan de noordkant van Legmeer-West mogelijkheden om het groengebied voor ommetjes flink te verbeteren. Aan de zuidkant betreft dat de WRK-strook (waterleidingstrook langs de busbaan, ook onderdeel van de Groene recreatieve zone GRZ), en aan de noordkant zijn al afspraken gemaakt met Amstelveen voor een groenstrook langs het BTAZ-terrein (Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid). Deze twee stroken en de verbinding daarnaartoe kunnen de komende tijd nog verder worden uitgewerkt, evenals een verdere vergroening van Legmeer-West, maar zijn geen onderdeel van onderhavig voorstel.

Uitgangspunten

Bij het ontwerp voor het Legmeerbos (kerngebied) is de input van de bewoners uit eerdere participatietrajecten gebruikt. Daarnaast is het ontwerp gebaseerd op verschillende uitgangspunten. Deze uitgangspunten komen onder andere uit het Masterplan, het beleid van de gemeente en de Samenwerkingsovereenkomst voor het Legmeerbos uit december 2021. BBL vindt het belangrijk dat het bos dient als bindend element voor sociale cohesie, verbetering van de leefomgeving en verbetering van de biodiversiteit doordat het onderdeel is van een groter plan (het Masterplan) dat een natuurlijke ecologische verbinding vormt tussen Westeinderplas en Amstel. Dit vormt de basis voor het Legmeerbos ontwerp. Voor relevant gemeentelijk beleid is onder andere gekeken naar IBOR en LIOR, en beleid op het terrein van verkeer en sport. Daarnaast zijn eventuele nieuwe ontwikkelingen zoals de link naar de Groene recreatieve zone (GRZ) en de Omgevingsvisie waar mogelijk meegenomen.

Alternatieven

Het voorliggende voorlopig ontwerp voor een Legmeerbos voldoet aan de uitgangspunten die we aan de voorkant hebben geformuleerd en geeft bovendien ruimte aan een nadere functionele invulling, mocht dat in de toekomst wenselijk zijn. Hierbij kunt u denken aan een sportroute of een kleine speelplek. Voor deze nadere invulling hebben we een stelpost van 20.000 in de begroting opgenomen.

Het onderhavig ontwerp is op basis van de uitgangspunten en de locatie de meest optimale variant. Het gevolg is wel dat er zoals gezegd een aanzienlijke afboeking moet plaatsvinden op de waarde van het leisuureterrein. In het huidige ontwerp wordt de andere helft gesitueerd in het middengebied; dat wordt niet beplant en blijft vrij voor een ontwikkeling en/of verkoop. Op dit moment onderzoeken we nog of een andere indeling van het leisuureterrein een kleinere afboeking zou betekenen. Een optie is bijvoorbeeld om niet het midden vrij te houden, maar de zuidelijke helft.

Voor het ontwerp van het Legmeerbos is deze optie echter niet optimaal omdat het areaal aan ommetjes dan wordt verkleind.

Andere alternatieven kunnen zijn om de grootte en/of de ambities van het ontwerp voor het Legmeerbos aan te passen. Bijvoorbeeld om het leisureterrein te behouden zoals het nu is en dus geen onderdeel te laten zijn van het Legmeerbos. Deze berekeningen zijn nu niet gemaakt.

Aanpak

Het voorlopig ontwerp dat voorligt is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen BBL en de gemeente. In het ontwerp zijn de uitgangspunten van BBL, de uitgangspunten van de gemeente en reacties uit de participatie samengevoegd tot een basisplan. Dit plan biedt mogelijkheden voor diverse doelgroepen en vrije ruimte om later functies toe te voegen, indien dat gewenst is. Voor sport/spel is een stelpost opgenomen. Bij de uitgangspunten van de gemeente is ook rekening gehouden met het gewenste niveau van onderhoud en te verwachten kosten voor beheer en de gevolgen daarvan voor de keuze voor type groen en voorzieningen. Als de raad instemt met het voorlopig ontwerp, wordt dit ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp en vervolgens een beplantingsplan en uitvoeringsplan. Bovendien is een bestemmingsplanwijziging nodig. De doorlooptijd van deze verschillende trajecten is ongeveer negen maanden. Dit betekent dat in het voorjaar 2023 de aanleg van het Legmeerbos kan starten. Ook moet de grondexploitatie worden aangepast.

Om de volgende stap te kunnen zetten naar een definitief ontwerp is de vraag aan de Raad of u het voorlopig ontwerp vast wil stellen en voor de verdere uitwerking en realisatie van het Legmeerbos de kaders wil stellen op de punten zoals verderop in dit document onder het kopje 'Voorstel' geformuleerd.

Financiële overwegingen

Financiële gevolgen aanleg Legmeerbos op de helft van het leisureterrein

De kosten voor het Legmeerbos zijn op te delen in kosten investering (incidenteel), jaarlijkse kosten (beheer en afschrijving/rente) en afboekingskosten van het leisure terrein.

De verwervingskosten van de grond bedragen afgerond € 110.000. De kosten voor de uitvoering van het huidige ontwerp van het kerngebied bedragen € 690.000. Dit is inclusief een stelpost van € 20.000 voor een eventuele aanvulling van sport/spelactiviteit en inclusief VAT (voorbereiding, advies en toezicht) en uitvoeringsgelden, maar exclusief BTW. Voor plankosten wordt een extra bedrag begroot van € 50.000. De totale investeringskosten worden hiermee geraamd op €850.000.

Activiteit incidenteel aanleg	bedrag
Aanleg inclusief VAT, excl. BTW	€ 670.000
Stelpost trimparcours/spel	€ 20.000,-
kosten Planvorming	€ 50.000
Leisureterrein oorspronkelijke verwervingskosten	€ 110.000
totaal	€ 850.000

Om te starten met de uitwerking van het voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp is een investeringsbudget voor voorbereidingskosten nodig van € 50.000. Plankosten en uitvoeringskosten zijn ook onderdeel van de ontwerpraming,

maar dit is mogelijk niet toereikend en bovendien niet direct beschikbaar. Voorgesteld wordt om hiervoor het resterende budget aan te wenden van het toegekende investeringsbudget van € 95.000 voor dit locatie- en haalbaarheidsonderzoek. Van de toegekende € 95.000 resteert € 50.000, vanwege uitgestelde onderzoeken en ander budget voor ontwerp. Eventueel is een gedeeltelijke en begeleide aanleg door bewoners of het verkrijgen van gratis bomen nog een kostenbesparing.

Als dekking van deze investeringskosten worden subsidiebijdragen verwacht van € 600.000 plus een toewijzing uit het bomencompensatiefonds van de Uithoornlijn van €100.000. Zie de onderstaande toelichting onder het kopje "Dekking." Het gemeentelijke aandeel in de investering komt hiermee op € 150.000 (naast de toewijzing uit het UHL bomencompensatiefonds).

De jaarlijkse kosten voor het onderhouden van dit ontwerp bedragen € 24.000. Dit betreft de kosten voor onderhoud conform het niveau waarop de openbare ruimte van Uithoorn wordt beheerd, namelijk op B- niveau (basis). Het idee is dat bewoners mogelijk willen meewerken aan het beheer van het bos, waarbij de gemeente zorgt voor het basis onderhoud en de bewoners voor eventueel extra onderhoud. BBL kan hier een rol in spelen, bijvoorbeeld via het inzetten van hun netwerk of het uitbreiden van de zwerfvuil verzamel-routes. Daarnaast moet rekening worden gehouden met € 13.000 aan structurele kosten van rente en afschrijving. Het totaal aan structurele lasten wordt daarmee € 37.000.

De vastgestelde begroting 2022 heeft een structureel begrotingstekort. In de raadsvergadering van 23 december 2021 wordt daarom voorgesteld een taakstelling toe te passen vanaf uiterlijk 2025. De voorgestelde taakstelling is € 0,5 miljoen, in te vullen bij de begroting 2023. In de vastgestelde begroting 2022 is nog geen rekening gehouden met de financiële consequenties die voortvloeien uit dit voorstel. Dat betekent dat de taakstelling wordt verhoogd met de structurele lasten van deze investering van afgerond € 37.000.

Dekking

De dekking wordt grotendeels in subsidies gezocht. De enige subsidie die nu vaststaat is de SLS-subsidie aan BBL ten behoeve van het Legmeerbos. Hiervan is nog 250.000 euro beschikbaar. Voor de subsidie van provincie en aanvulling van SLS zijn al wel gesprekken geweest. Bij de subsidieverstrekkers is een eigen bijdrage van de gemeente zeer gewaardeerd, mede om het brede commitment te laten zien. De gemeente brengt (een deel van) het leisuiterrein in en de afboeking daarvan is een eigen bijdrage. Ambtelijke voorbesprekingen zien er gunstig uit. De subsidie van de provincie is maximaal €150.000. Bij SLS zal door BBL nog aanvullend subsidie worden aangevraagd, wegens kostenstijging (30%-35%) en kwalitatieve verbeteringen ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag. Toekenning bij beide partijen is afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming. Om de (aanvullende) aanvragen te kunnen doen is een positief besluit nodig van uw raad. Voorwaarde voor uitvoering is dan wel de toekenning van de subsidies. Vanuit de Uithoornlijn is een compensatiefonds voor de gekapte bomen. De nieuw te planten bomen rond de Uithoornlijn worden uit dat fonds betaald. Het overgebleven bedrag gaat naar de gemeente, eerder is gesproken over een (gedeeltelijke) toewijzing aan het Legmeerbos vanuit dat fonds. Het voorstel is om dit bedrag (ongeveer €100.000) ten goede te laten komen aan het Legmeerbos.

Het budget dat ontstaat uit de bijdrage van de gemeente en de verkregen subsidies is taakstellend. Bij een eventueel tekort wordt het ontwerp aangepast, de aanleg getemporeerd of bij uw Raad teruggekomen voor overleg.

De grootte van het beschikbaar budget is afhankelijk van de nog te verkrijgen subsidies en de toewijzing vanuit het compensatiefonds van de Uithoornlijn. De inzet is dat het bomenfonds van de gemeente en de (aan te vragen) subsidies gezamenlijk kostendekkend is voor de ontwerpraming van € 690.000.

omschrijving onderdelen	dekking	kosten
Subsidie SLS nog beschikbaar	€ 250.000	
Aan te vragen aanvulling SLS	€ 200.000	
Aan te vragen subsidie provincie	€ 150.000	
Toe te wijzen uit compensatiefonds UHL	€ 100.000	
Aanlegkosten (incl. VAT, ex BTW)		€ 690.000
Plankosten		€ 50.000
Leisureterrein Oorspronkelijke verwervingskosten		€ 110.000
totaal	€ 700.000	€ 850.000

De oorspronkelijke verwervingskosten van € 110.000 zijn onderdeel van de boekwaarde. De € 50.000 plankosten is het voorstel om deze beschikbaar te stellen uit het restant van het investeringsbudget van de vorige fase, het locatie- en haalbaarheidsonderzoek.

De SLS subsidie was 325.000, daarvan is 30.000 aan advies- en ontwerpkosten besteed en 40.000 gereserveerd om te verrekenen voor de aanleg van de vier Tiny forests (dit is het eerste onderdeel van het Legmeerbos, dat al is gerealiseerd).

Door de gemeente is reeds ongeveer 45.000 besteed aan investeringsbudget voor locatie- en haalbaarheidsonderzoek.

De toekenning van de SLS subsidie is aan BBL, zij zijn de aanvrager. BBL zal vervolgens als kassier de ontvangen SLS subsidie verstrekken aan de gemeente. De gemeente zal vervolgens deze algemene bijdrage van BBL inzetten ten behoeve van de nadere inrichting van de openbare ruimte. De doorbetaling van de SLS subsidie door BBL aan de gemeente zal niet kwalificeren als een BTW belaste prestatie. Over de definitieve fiscale kwalificatie van de toekenning van de SLS subsidie loopt nog een fiscaal advies.

Financiële gevolgen voor het nog te verkopen deel van het leisureterrein

De incidentele afboeking voor het deel van het leisureterrein dat onderdeel wordt van het Legmeerbos is € 510.000.

De andere, nog te verkopen helft is opnieuw getaxeerd. Met de concepttaxatie voor de te verkopen helft van het leisureterrein is een concept grondexploitatie opgesteld. Als definitief wordt besloten tot aanleg van het Legmeerbos op de helft van het leisureterrein, moet voor de nog te verkopen helft een herziene grondexploitatie worden vastgesteld. Vaststellen van een herziene grondexploitatie voor de nog te verkopen helft zou een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie tot gevolg hebben van een kleine € 100.000.

omschrijving incidenteel leisure	kosten
Leisureterrein	
Afboeking reeds gemaakte kosten	€ 510.000
Bijstelling grondexploitatie	€ 100.000
totaal	€ 610.000

Voor deze kosten is het voorstel om € 510.000 af te boeken als gevolg van de aanleg van het Legmeerbos en een toevoeging te doen aan de voorziening exploitatierisico's voor het nog te verkopen deel van het leisuureterrein van 100.000 euro.

Zie voor een uitgebreide toelichting op de financiën de notitie in de bijlage.

Communicatie

Voor de communicatie over het project hebben BBL en de gemeente samen een communicatieplan opgesteld. Via diverse middelen zijn de bewoners van De Legmeer en Uithoorn geïnformeerd over de plannen en opgeroepen om mee te denken. Het opzetten van het eventueel meewerken aan het beheer door bewoners zal nog extra communicatie-inspanningen van BBL en de gemeente vragen.

Participatie

Voor de participatie is een communicatie- en participatieplan opgesteld. BBL heeft in het voortraject dan ook al intensief contact gehad met bewoners. Onder andere in werkateliers, tijdens bewonersavonden en regelmatig via nieuwsbrieven. Alle input die tijdens het voortraject is verzameld, hebben we meegenomen in de nieuwe schetsen voor het Legmeerbos. Wie dat wilde, kon in maart en april 2022 op verschillende manieren zijn of haar mening geven over deze nieuwe schetsen. Via een online enquête, een bewonersavond en via participatie op scholen. In deze participatieronde stonden de volgende vragen centraal: Wat vindt u van de schetsen voor het Legmeerbos? Wat vindt u goed, minder goed en wat mist er? Meer dan 50 mensen hebben laten weten wat zij van de plannen vinden. Zo'n 30 mensen waren aanwezig bij de bewonersavond, die in twee rondes werd georganiseerd. Een groep van ca. 12 mensen nam ook deel aan een wandeling door het gebied. De enquête op www.uthoorndenktmee.nl is door 25 mensen ingevuld. Tenslotte is op scholen de mening opgehaald van scholieren en docenten. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan zal nog een officiële inspraakronde worden georganiseerd.

Duurzaamheid

Het Legmeerbos past in de duurzaamheidsdoelstellingen van de Gemeente en staat benoemd in de duurzaamheidsagenda 2019-2022 in het kader van Handreiking hemelwater, beperken wateroverlast en specifieke aandacht voor meer/voldoende groen i.s.m. bewonersinitiatieven.

Externe reacties

Het proces van de totstandkoming van het ontwerp, de participatie en de communicatie is gezamenlijk met BBL doorlopen en bewoners zijn op verschillende momenten betrokken bij de planvorming.

Voorstel

De uitvoering van uw motie heeft geleid tot een ontwerp voor een Legmeerbos. De resultaten hiervan zijn in bijgaande notitie beschreven. Om de volgende stap te kunnen zetten naar een definitief ontwerp is de vraag aan de Raad of u het voorlopig ontwerp vast wil stellen en voor de verdere uitwerking en realisatie van het Legmeerbos de volgende kaders wil stellen:

- Het voorlopig ontwerp voor het kerngebied verder uit te werken naar een definitief ontwerp.
- Onder voorwaarde van dekking uit subsidiebijdragen en gemeentelijke bijdrage uit het bomencompensatiefonds van gezamenlijk afgerond € 700.000 in te stemmen met het financieel kader en voorbereidingsbudgetten beschikbaar te stellen t.b.v. de ontwikkeling van het Legmeerbos en dit te verwerken in de begroting,:
 - Voor de voorbereidingskosten tot en met de uitwerking van het definitief ontwerp een investeringsbudget van € 50.000 en hiervoor het restant van het toegekende investeringsbudget voor het locatie- en haalbaarheidsonderzoek aan te wenden.

- Van de reeds gemaakte kosten voor het leisureterrein € 510.000 af te boeken als gevolg van de aanleg van het Legmeerbos.
 - Een toevoeging te doen aan de voorziening exploitatierisico's voor het nog te verkopen deel van het leisureterrein van 100.000 euro.
- De financiële gevolgen van de investering (inclusief de verwachte uitvoeringskosten) te verwerken in de begroting vanaf 2024 door het opnemen van een bedrag voor de structurele kapitaallasten van € 13.000 en beheerkosten van € 24.000.
- De bij de programmabegroting 2023 in te vullen taakstelling van € 0,5 miljoen vanaf 2024 te verhogen met € 37.000 en de provincie hiervan in kennis te stellen.
- De bijdrage van de gemeente voor de verdere uitwerking van de plannen te laten bestaan uit de afboeking van een gedeelte van het leisureterrein, de ambtelijke kosten voor de realisatie van het definitief ontwerp zover deze niet in de VAT kosten zijn opgenomen, het bomencompensatiefonds van de Uithoornlijn en het jaarlijks beheer.
- Het budget dat ontstaat uit de bijdrage van de gemeente en de verkregen subsidies taakstellend te laten zijn. Bij een eventueel tekort wordt het ontwerp aangepast, de aanleg getemporeerd of bij u teruggekomen voor overleg.
- De open ruimten in het ontwerp beschikbaar te houden voor eventuele latere initiatieven.
- Voor het beheer van het bos in te zetten op een samenwerking met bewoners uit de buurt, waarbij de gemeente zorgt voor het basis onderhoud en de bewoners voor extra onderhoud. Dit gezamenlijk beheer samen met BBL te initiëren.
- Bij de provincie subsidie aan te vragen voor 150.000 euro en aan Buurtbeheer de Legmeer te vragen om een aanvulling te vragen op de subsidieaanvraag bij het SLS ter waarde van 200.000 euro. Werkelijke toekenning is uiteraard aan het bestuur van partijen. Het verkrijgen van de subsidies is voorwaardelijk voor de realisatie van het ontwerp in de huidige vorm.
- Het complete DO inclusief financieringsoverzicht en toegekende subsidies uit te laten werken en terug te laten komen in de Raad.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

de burgemeester,

mevr. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers