

Datum vergadering : 24 april 2025
Zaaknummer : 2024-113699
Programma : Wonen & Werken
Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen
Commissie : Wonen & Werken
Onderwerp : Anterieure overeenkomst Prinses Christinalaan 12-82A

Agendapunt :

Bijlage(n)

1. Anterieure overeenkomst met Eigen Haard inzake Prinses Christinalaan 2-82A met bijlagen:
 - A. Situatietekening
 - B. Stedenbouwkundig plan (ontwerp)
 - C. Planning
 - D. Bankgarantie (n.a.)
 - E. Exploitatiebijdrage en bijdrage voor aanpassingen openbare ruimte
 - F. Communicatieplan
2. Notitie parkeren Christinalaan d.d. 2025
3. Verslag bewonersavond d.d. november 2024
4. Bezoningstudie

Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

- 1) Af te zien van het inbrengen van wensen en bedenkingen met betrekking tot de Anterieure overeenkomst met Eigen Haard inzake de herontwikkeling van de Prinses Christinalaan 2-82A;
- 2) De financiële gevolgen voor 2025 in de begroting voor 2025 te verwerken op basis van het raadsbesluit en de financiële gevolgen voor 2026 en verder te verwerken via het raadsbesluit over de actualisering van de grondexploitaties.

Aan de raad.

Samenvatting

De woningen aan de Christinalaan nummer 12 t/m 82A voldoen al langere tijd niet meer aan de huidige eisen. Hiernaast speelde bij deze woningen funderingsproblematiek net als dat bij meerdere wooncomplexen in deze wijk. Voor Woningcorporatie Eigen Haard was renovatie en funderingsherstel niet meer rendabel, dus zijn ze gesloopt. Eigen Haard heeft een plan ontwikkeld voor nieuwbouw op deze locatie.

Het plan is om 76 middenhuurwoningen toe te voegen. Dit helpt de gemeentelijke woningbouwambitie en verbetert de wijk Thamerdal. Na akkoord werkt Eigen Haard het conceptplan verder uit en start de procedure voor een Omgevingsvergunning.

Voordat het plan uitgevoerd kan worden, moeten afspraken gemaakt worden over kosten, stedenbouwkundige randvoorwaarden, parkeren, aansluiting op de openbare ruimte, de planologische procedure en planschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overwegingen

Op 29 augustus 2023 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met voorliggend planinitiatief, een principeverzoek vanuit Eigen Haard. De herontwikkeling van deze strook woningen aan de Prinses Christinalaan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwambitie en de verbetering van de wijk Thamerdal.

De Prinses Christinalaan ligt aan de rand van de wijk Thamerdal. Gezien de urgentie van het opheffen van de huidige situatie loopt de herontwikkeling voor op de uitkomst van het Ontwikkelpplan Thamerdal. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de te verwachten doelen uit het Ontwikkelpplan.

Het plan is begin maart 2025 besproken met de Bouwmeester `behoudens enkele en wordt op korte termijn geagendeerd bij de Omgevingstafel. Hiernavolgend worden de beleidsdoelen voor het plan op onderdelen nader toegelicht.

Woningbouwprogramma

Met de sloop van 57 sociale eengezinswoningen kwam een einde aan het troosteloze aanzicht van leegstaande woningen. Gezamenlijk met Eigen Haard werken we als gemeente aan een plan om, binnen alle gestelde beleidsdoelen, extra huurwoningen toe te voegen aan de wijk Thamerdal.

In de nieuwe situatie worden 76 woningen teruggebouwd met een huur in het middeldure segment. De programmering is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonzorgvisie en de Prestatieafspraken met Eigen Haard en de Huurdersvereniging. Door deze wijziging van sociale naar middeldure huur wordt de wijk Thamerdal meer gemengd en worden extra woningen toegevoegd. Eigen Haard dient de middeldure huurwoningen tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te houden, conform de Doelgroepenverordening.

De huurprijzen zijn cf de richtlijnen van het WoningWaarderingStelsel (WWS) prijspeil 2025:

Typologie	APP	Bebo BG	Bebo Boven	APP	APP	TOTAAL
Doelgroep	 			 +	 +	
Kamers	2	2	2	3	4	
Opp. (m² GBO)	46 m²	62 m²	70 m²	61m²	80m²	4.708 m²
Woonoppervlakte (m²)	35m²	54.2m²	42m²	53.4m²	61.1m²	
Huurprijs huidig beleid	920,-	1.158,-	1.120,-	1.008	1.040	1.052,48
Totaal	10	16	16	32	2	76

Parkeren

De extra woningen in het segment middenhuur aan de prinses Christinalaan zijn noodzakelijk en gewenst. Bovendien ligt er, om de aangrenzende wijk Thamerdal de komende jaren klimaatbestendig te maken, een flinke wateropgave waardoor het vervuilen van groen voor parkeren uiterst ongewenst is; de kwaliteit van de leefomgeving kan daardoor worden aangetast.

De volgende argumenten ondersteunen dat te verwachten is dat de fiets ook daadwerkelijk gebruikt zal worden en dat het autobezit en -gebruik minder zal zijn:

- de locatie ligt dicht tegen het Centrum van Uithoorn aan;
- de locatie ligt onder de invloedssfeer van de HOV (tramhalte Centrum ligt hemelsbreed dichterbij dan 800 meter, Vervoerregiogebied).

Eigen Haard kan geen absolute zekerheid verschaffen over deelauto's waardoor deze optie om minder parkeerplaatsen te realiseren niet van toepassing is.

Tenslotte is de norm voor het bezoekersparkeren recent door CROW verlaagd van 0,3 naar 0,1. Het college heeft dit advies overgenomen. Het college concludeert dat het derhalve gepast is om een korting van 10%, die conform het parkeerbeleid mag worden vastgesteld, voor dit project van toepassing te verklaren.

Voor de nieuwbouw van 76 woningen is het onderdeel parkeren in onderstaande tabel samengevat.

Aantal woningen nieuw	Parkeer-norm verlaagt met meer fiets parkeren 10%	Parkeer-norm bezoek conform beleid 2025	Totaal behoefte voor nieuwe woningen	Aantal pp binnen 100 meter	90% = vol	Bezetting op piek-moment	Over-schot in openbare ruimte	Aanleg op eigen terrein	Aantal pp tekort
76	1,25	0,1	102	195	176	108	68	30	4

Eigen Haard zal 34 extra parkeerplekken realiseren in parkeerhofjes tussen de appartementenblokken. Het overige aantal bestaande parkeerplekken (langs de straat) worden herschikt maar blijven qua aantal minimaal gehandhaafd. Met deze uitgangspunten wordt voor het bouwplan voldaan aan de gestelde normen. In bijlage 2 is deze redenatie op grond van het beleid nader toegelicht.

Ontwerp

Stedenbouw

Door Kien ontwerp is in 2022 een stedenbouwkundig advies opgesteld dat door het college in 2023 als randvoorwaarde is meegegeven met het principebesluit en de intentieovereenkomst:

- Aandacht voor uitwerking van de gemeenschappelijke buitenruimte, waarbij rekening gehouden wordt met klimaatadaptie en waterberging;
- In het huidige ontwerp wordt uitgegaan van gezamenlijke fietsbergingen of dit voldoende is wordt meegenomen in de uitwerking van de gezamenlijke buitenruimte;
- Aandacht voor detaillering in het architectonisch ontwerp;
- Voorkeur voor een lift in de appartementengebouwen;
- Aandacht voor benodigde stroomvoorziening tbv het toe te passen lussensysteem zodat dat de kosten niet onevenredig worden doorgelegd naar de huurder in de vorm van hoge stroomkosten.

De architectuur sluit aan op de bestaande omliggende bebouwing in opzet (rijtjes woningen parallel aan de straat), verschijningsvorm (2 en 3 lagen met een zadelpak) en materialisering (bakstenen en gebakken pannen).

Eigen Haard legt een gemeenschappelijke (groene) buitenruimte aan langs de gehele achterzijde van alle woningen. De exacte invulling en het beheer ervan wordt nog via participatietraject(en) bepaald. Het uitgangspunt is een semi-openbare ruimte: een afgesloten karakter (minimaal hek en poortje tot boven kniehoogte) maar met een mogelijkheid voor omwonenden om ook toegang te krijgen. Eigen Haard zal de onderhoudskosten deels via servicekosten verrekenen om de exploitatie haalbaar te houden.

De woningen krijgen meerdere gezamenlijke fietsenbergingen waarmee voor de galerijwoningen wordt voorzien in 44-50 fietsen en voor de Bebo's 16-20 fietsen. Eigen Haard hanteert het uitgangspunt dat mensen de (kostbare) accu's van hun fietsen in de woning opladen.

De appartementengebouwen krijgen elk een lift waarmee ook de hogere etages goed bereikbaar zijn. Bij de Bebo-woningen wordt een liftreservering in het ontwerp meegenomen, wat in lijn is met het uitgangspunt van levensloop bestendig bouwen. De woningen worden aangesloten om het bestaande elektra netwerk van Liander. Er komen geen

pv-panelen per woning maar wel, waar dat mogelijk is, voor de centrale voorzieningen (lift, verlichting, intercom etc.). Via een gesloten bodemlus wordt een WKO-systeem toegepast om energielasten voor verwarming te reduceren.

Het ontwerp is recent met de Bouwmeester voor Uithoorn (Mooi Noord-Holland) besproken. De Bouwmeester gaf aanbevelingen mee voor de detaillering van bijvoorbeeld het fiets parkeren voor bezoekers; de overgang tussen privé- en openbaar terrein en de groene inpassing van parkeerhoven. Maar hij sprak ook zijn waardering uit voor de ontwerpstappen die door de corporatie zijn gezet waarmee een duidelijke kwaliteitsimpuls wordt bereikt. Zo worden in het ontwerp galerijen en noodtrappen mee ontworpen, is de dakrand opgetrokken en wordt een landschapsarchitect aangetrokken om de gemeenschappelijk buitenruimten te ontwerpen.

Bezonnning

Eigen Haard heeft met het oog op de negatieve reacties vanuit een aantal omwonenden al een bezonningsstudie laten uitvoeren en toegelicht. Hieruit blijkt niet dat de bezonnning onevenredige schade veroorzaakt. Voor een goede ruimtelijke ordening worden op het gebied van bezonnning en beschaduwning geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen gesteld. In veel gevallen wordt voor de bezonnning van woningen de lichte TNO-norm gehanteerd. Een woning krijgt de waardering 'voldoende' wanneer sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Uit de studie moet dan blijken dat alle omliggende gevels die in de bestaande situatie meer dan 2 uur bezonnning krijgen dit ook in de nieuwe situatie krijgen. Vanuit de aanvullende bezonnningstudie blijkt dat er geen risico is dat er woningen zijn die ten gevolge van de nieuwbouw straks niet meer voldoen aan de vereiste 2 uur bezonnning op de gevel. De bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage 4.

Klimaatadaptatie/water(berging)

Eigen Haard is bekend met een hoge grondwaterstand in Thamerdal. Vanuit klimaatadaptatie is een waterberging op eigen terrein wenselijk. Van het regenwater dient 60 mm op eigen terrein te worden opgevangen en vertraagd (48 uur) afgevoerd naar de riolering (oppervlaktewater). Eigen Haard zal hier de gemeenschappelijke tuinen voor benutten.

Openbare ruimte

- *Wandeldoorsteek naar de Margrietlaan*

In lijn met het Ontwikkelplan Thamerdal is het belangrijk dat voldoende ruimte wordt ingericht voor waterberging: vergroening en klimaatadaptatie.

Midden tussen vier woonblokken, van de Prinses Christinalaan naar de Prinses Margrietlaan, is een openbaar voetpad gesitueerd. Het voetpad maakt binnen de Visie Thamerdal deel uit van een doorlopende wandelroute van de Prinses Christinalaan naar de Admiraal de Ruyterlaan en vormt daarmee een van de dragers van het toekomstige wandelnetwerk in de wijk. Door dit netwerk worden speelplekken, ontmoetingsplekken en sportplekken gekoppeld. Waar mogelijk wordt ook de afvoer van hemelwater naar de betreffende waterbuffering langs deze routes geleid. Aan beide zijden van het voetpad ligt een strook grond in eigendom van Eigen Haard. Eigen Haard zal deze strook grond (300 m²) ter beschikking stellen aan de gemeente. De strook wordt ingericht als openbaar groen.

- *Cluster ondergrondse containers*

Voor de appartementen van Eigen Haard dient te worden voorzien in een cluster van ondergrondse containers voor PMD en papier) en een inleverpunt voor groenafval. De restcontainer is binnen 200 meter afstand gesitueerd. Eigen Haard zal hier budget en grond voor beschikbaar stellen.

- *Herinrichting Christinalaan*

Eigen Haard realiseert twee parkeerhofjes tussen de appartementenblokken. Hiermee samenhangend worden de parkeervakken langs de Christinalaan herschikt en het trottoir bij de entrees heringericht. Eigen Haard heeft hier budget voor beschikbaar gesteld.

Voor wat betreft het overige trottoir zal Eigen Haard het waar nodig in de huidige staat moeten herstellen. Dit wordt geregeld in de vergunning. Op termijn zal een algehele vervanging ervan worden opgenomen in het projectmatig onderhoud voor Thamerdal.

Bestemming, planologische procedure en nadeelcompensatie



Afbeelding: projectie nieuwe situatie in verbeelding bestemmingsplan

De realisatie van het grotere aantal woningen op de locatie Prinses Christinalaan 2-82, past niet binnen de huidige bouwregels als gesteld binnen de bestemming wonen (Bestemmingsplan Thamerdal/Burgemeester Kootpark e.o. als vastgesteld d.d. 7 juli 2011 maar sinds 1 januari 2024 deel uitmakend van het tijdelijke Omgevingsplan Uithoorn). Zo wijkt onder andere het aantal woningen en de (nok/goot)hoogte ervan af en valt het geheel buiten het bouwvlak.

Verdichting van de wijk Thamerdal is opgenomen in de Omgevingsvisie waarmee verzwaard adviesrecht voor uw raad niet van toepassing is. Het plan past binnen het bestaande, door uw raad vastgestelde beleid.

Het bevoegd gezag kan bij besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaren (uitgebreide procedure) op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit onder de volgende voorwaarden:

- a. Als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, én
- b. Waartegen naar verwachting vele belanghebbenden flinke bedenkingen zullen hebben.

Het college acht de uitgebreide voorbereidingsprocedure niet van toepassing omdat naar haar oordeel niet aan a én b is voldaan. Op deze plek is immers al wonen mogelijk en uit onder meer de bezonningsstudie en het parkeerbeleid blijkt dat de geplande bouw geen aanzienlijke impact en gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving.

Nadeelcompensatie

Eigen Haard dient het totale bedrag te compenseren van de nadeelcompensatie die voor tegemoetkoming in aanmerking komt voortvloeiend uit de wijziging van het omgevingsplan. Eigen Haard zal hiertoe een Planschade risico rapport laten opstellen. Wanneer de noodzaak hiertoe blijkt wordt een bankgarantie opgenomen in de overeenkomst.

Alternatieven

De planvorming voor dit project heeft helaas meerdere jaren in beslag genomen, waarbij verschillende varianten zijn gepasseerd. De woningkrapte in gemeente Uithoorn en in de gehele regio is ondertussen toegenomen. Het stedenbouwkundig bureau Kien heeft voor de gemeente een verkenning uitgevoerd voor de Christinalaan, waarbij verdichting waar mogelijk wordt toegepast. Deze verkenning lag ten grondslag aan het collegebesluit van augustus 2023.

Eigen Haard bouwt op deze plek enerzijds op grond van onze Woonvisie extra woningen door de eengezinswoningen te vervangen door twee appartementengebouwen van vier lagen. Anderzijds is het voor een gezonde exploitatie voor

Eigen Haard belangrijk dat dit aantal woningen gebouwd kunnen worden. Het alternatief is dat uitsluitend de oorspronkelijke rijwoningen worden vervangen door grondgebonden woningen of dat het gebouw wordt verlaagd. In dat geval komen er minder woningen beschikbaar voor de (talrijke) woningzoekenden en ten tweede wordt het plan voor Eigen Haard financieel onhaalbaar. Deze optie leidt dus niet tot een acceptabel alternatief waardoor gesteld kan worden dat er geen alternatief is.

Aanpak

Het ontwerpplan is begin maart 2025 besproken met de Bouwmeester. Ook zal Eigen Haard het plan voorleggen op korte termijn aan en bespreken met de overheidspartners aan de Omgevingstafel.

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt het ontwerp en de ruimtelijke motivering gereed gemaakt voor de planologische procedure (Bopa) waarbij de reguliere procedure wordt gevolgd.

Eigen Haard heeft in beginsel gepland om in Q2 2026 te starten met de bouw van de woningen. De bouw zal dan omstreeks Q2 2027 gereed zijn. Bij de overeenkomst zal ook een gedetailleerde planning worden opgenomen.

Financiële overwegingen

Met Eigen Haard zijn afspraken gemaakt over ambtelijke kosten. In het kader van de Intentiebrief is hiervan een (voorschot)bedrag van € 15.000 afgerekend. Dit bedrag wordt verrekend met het definitieve bedrag wat in het kader van de anterieure overeenkomst is vastgesteld op € 95.000. Deze bijdrage van € 80.000 wordt in de begroting opgenomen voor de te maken kosten in 2025 (€ 40.000) en 2026 (€ 40.000).

Ook de kosten voor de aanpassing aan de openbare ruimte en/of bovenwijkse voorzieningen, die moeten worden aangepast of aangelegd voor het initiatief, komen voor rekening van Eigen Haard. Zo zal de gemeente de bestaande parkeerplekken langs de Christinalaan herinrichten (voor wat betreft de belijning) en de toegang tot de parkeerhofjes realiseren. Hiervoor is in de overeenkomst € 20.000 opgenomen. Afgerekend wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten. Het trottoir, wat langs de Christinalaan ligt, is opgenomen in het projectmatig onderhoud voor de wijk Thamerdal. De kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte worden samen met de hiervoor te ontvangen bijdrage opgenomen in het begrotingsjaar 2026.

Hiernaast dient een cluster van twee ondergrondse containers te worden aangelegd ten behoeve van de appartementengebouwen waarvoor € 12.000 is opgenomen. De kosten voor de aanleg van twee ondergrondse containers worden samen met de hiervoor te ontvangen bijdrage opgenomen in het begrotingsjaar 2026. Eigen Haard verplicht zich deze kosten via deze overeenkomst op zich te nemen.

Tenslotte zal Eigen Haard de strook grond aan beide zijden van het voetpad tussen de Prinses Christinalaan en de Prinses Margrietlaan in eigendom overdragen aan de gemeente (circa 300 m², op dit moment gras). De gemeente zal de strook in het kader van het Ontwikkelplan Thamerdal als openbaar groen inrichten. Voorlopig wordt de strook ingezaaid met wilde bloemenmix. Voor de overdracht van de grond betaalt de gemeente € 1 aan Eigen Haard.

Alle hierboven genoemde begrotingsaanpassingen zijn budgettair neutraal. Dit project wordt opgenomen in de actualisatie van de grondexploitaties. De financiële gevolgen worden via het raadsvoorstel van de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2025 in de begroting verwerkt. Wijzigingen in planning en budget van dit project worden via deze raadsvoorstellen geactualiseerd gedurende de looptijd van het project.

Communicatie

Onderstaand is een overzicht van de communicatiemomenten sinds 2023 weergegeven:

- Principebesluit, intentiebrief en raadsbericht door college d.d. augustus 2023
- Presentatie raadscommissie door Eigen Haard d.d. oktober 2023
- Informatieavond Eigen Haard d.d. dec 2023
- Gesprek wethouder Hoekstra met vertegenwoordiging omwonenden d.d. jan 2024
- Informatiebrief m.b.t. sloop door EH/Schijf d.d. maart 2024
- Voorlichtingsavond geplande start sloop door Schijf d.d. april 2024
- Briefwisseling tussen omwonenden en college medio 2024
- Informatiemiddag en -avond, toelichting bezonningsstudie d.d. september 2024
- Informatieavond Eigen Haard d.d. november 2024 (verslag zie bijlage 3).

Hiernaast wordt elke 2 á 3 weken een update gegeven via de Bouw App.

Over de anterieure overeenkomst zelf wordt, los van dit raadsvoorstel en de agendering bij uw commissie en uw raad, nog een persbericht in de lokale krant geplaatst.

Participatie

Rondom de verschillende fasen in het bouwplan zijn diverse informatiemomenten gepasseerd en zijn opmerkingen zo mogelijk verwerkt in het plan.

Tijdens de planologische procedure zal nog een informatie avond worden georganiseerd om het ontwerp en de aanzichten nader toe te lichten aan belanghebbenden. In deze fase zal ook het globale ontwerp van de gemeenschappelijke tuinen door een landschapsarchitect, met in eerste instantie de bewoners van de Margrietlaan, worden uitgewerkt. Wanneer ze bekend zijn, worden de toekomstige huurders betrokken bij de nadere detaillering ervan.

Duurzaamheid

Door de ontwikkeling van 44 appartementen en 32 bebo's op de plek van 57 voormalige huurwoningen wordt efficiënt met de schaarse ruimte omgegaan en kunnen algemene voorzieningen door meerdere mensen worden gedeeld. De woongebouwen zullen voldoen aan alle daarvoor geldende eisen (BENG) en voor de energievoorziening wordt gebruik gemaakt van de beschikbare duurzame energiemogelijkheden (WKO). Hittestress wordt voorkomen doordat tussen de gebouwen het nodige groen komt.

Externe reacties

Eigen Haard heeft in december 2023 een eerste informatieavond georganiseerd waarbij het plan is toegelicht aan belangstellenden (waaronder de Huurdersvereniging) en omwonenden.

Medio 2024 is een vertegenwoordiging van omwonenden opgericht die zich met name richt tegen de hoogte van de appartementenblokken (doel: één laag eraf). Deze bewoners zijn nadien ook nog te woord gestaan door de wethouder wonen om hun standpunt toe te lichten en er is een briefwisseling geweest. Het huidige ontwerp past naar hun mening niet bij de omgeving en veroorzaakt te veel hinder. Het college heeft per brief laten weten dat zij deze mening niet deelt omdat het plan gewenst is vanuit volkshuisvestelijk oogpunt en bovendien vanuit de bezonningsstudie blijkt dat de afstand tussen bestaande en nieuwbouw groot genoeg is en bovendien de hoogte van het plan niet tot onevenredige hinder voor de omwonenden zal leiden.

In november 2024 heeft Eigen Haard opnieuw een informatie/participatiebijeenkomst georganiseerd over het plan en is het plan toegelicht aan belangstellenden en omwonenden. Ook deze avond werd goed bezocht, een verslag is

toegevoegd als bijlage 3. De Huurdersvereniging Uithoorn en De Kwakel (HVUK) heeft zich daarbij positief uitgesproken over het plan evenals meerdere omwonenden. De eerder genoemde vertegenwoordiging van omwonenden wil uitsluitend in gesprek als er over een lagere hoogte voor de appartementengebouwen kan worden gepraat. Omdat dit voor Eigen Haard geen optie is en deze wens ook vanuit het college niet wordt onderschreven, is het niet tot een (tweede) gesprek gekomen. Verwacht wordt dat deze vertegenwoordiging bezwaren tegen dit plan zullen uiten.

burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn,

de secretaris,

de burgemeester,

mevr. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers