



## Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Motie bouwlocaties Jeugd- en Jongerenraad Uitgeest
Datum	:	23 juli 2019
Aan	:	De leden van de gemeenteraad van Uitgeest
Van	:	Het college van B&W Uitgeest
Portefeuillehouder(s)	:	Wethouder Brouwer

### AANLEIDING

Tijdens de raadsvergadering van donderdag 4 juli 2019 is een motie ingediend naar aanleiding van het onderzoek naar potentiële bouwlocaties voor jongerenwoningen in Uitgeest door de Jeugd- en Jongerenraad. Deze motie heeft het college opdracht gegeven om nader te onderzoeken en te onderbouwen waarom de in het onderzoek genoemde bouwlocaties wel of niet kansrijk zijn. Het college heeft, bij monde van wethouder Brouwer, aangegeven reeds een quick-scan naar deze locaties te hebben gedaan en toegezegd de raad te informeren over deze quick-scan.

In deze raadsinformatiebrief wordt de raad nader geïnformeerd over deze quick-scan en de afwegingen die het college heeft gemaakt ten aanzien van de genoemde locaties.

### INHOUD

Onderstaand wordt per genoemde locatie een analyse en motivatie gegeven waarom deze locatie wel of niet kansrijk is en wordt tenslotte een prioritering aangegeven op basis van haalbaarheid in relatie tot ambtelijke capaciteit die beschikbaar is om 'werk te maken' van deze locaties.

#### 1. *Benesserlaan: Groenstrook achter tandartspraktijk aan Benesserlaan 226*

Van deze locatie wordt de haalbaarheid als groot ingeschat. Ruimtelijk/planologisch en ook qua milieu zijn er op voorhand geen grote belemmeringen te verwachten. Wel gaat een ontwikkeling op deze locatie ten koste van openbaar groen. Gezien de grootte van het gebied, is hier een ontwikkeling van enige omvang mogelijk en is een woonconcept voor jongeren een reële mogelijkheid. Het college is dan ook bereid tot een inspanning om op deze plek een ontwikkeling mogelijk te maken en gaat hierover graag met de Jeugd- en Jongerenraad in gesprek.

#### 2. *De Vrede: voormalige skatebaan*

Van deze locatie wordt de haalbaarheid als beperkt ingeschat. Ruimtelijk/planologisch past de locatie in principe in beleid, maar gezien de beperkte grootte van de locatie zal het in ieder geval lastig worden om een oplossing voor parkeren te vinden. Ook bevindt de locatie zich tussen twee bestaande appartementengebouwen op korte afstand. Dit maakt het eveneens lastig om een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing te realiseren en er is een reële kans op weerstand vanuit omwonenden in verband met impact op bijvoorbeeld hun woongenot, geluidshinder, uitzicht, privacy en bezonning. Tot slot is er mogelijk sprake van geluidshinder vanaf het spoor waarvoor een oplossing moet worden gevonden. Gelet op deze ruimtelijke beperkingen en onzekerheden, in combinatie met de beperkte grootte van de locatie, ziet het college deze locatie als ongewenst voor woningbouw.



### 3. Stationsgebied / Hertenkamp

Het stationsgebied in brede zin en de hertenkamp zijn op zichzelf kansrijke locaties voor woningbouw, maar het college is van mening dat deze locaties vooral in samenhang, met een bredere visie op het stationsgebied, beschouwd moeten worden. Daartoe zal een herijking plaatsvinden van de Stationsvisie. Hierbij kan de gemeenteraad besluiten om deze locaties in de toekomst te ontwikkelen, waarbij ook kan worden besloten om bestaande functies (zoals in dit geval de hertenkamp) uit te plaatsen. Eén en ander is afhankelijk van besluitvorming door de raad en een bredere visievorming. Een ad-hoc solitaire ontwikkeling op deze locatie zonder breder perspectief op het gebied acht het college daarom op korte termijn niet wenselijk.

### 4. Haverkamplaan: groenzone zuidelijke Waldijk (De Darse)

Het college acht woningbouw op deze locatie niet reëel. Dit heeft voornamelijk te maken met de stedenbouwkundige opzet van de wijk, ook in relatie tot het herkenbaar houden van de buurtschap Assum als afzonderlijk cultuurhistorisch element in het landschap, en de rol die het gebied nu speelt in de wijk als 'groene long'. De omvang van het gebied is dusdanig dat een ontwikkeling van enige omvang hier in theorie mogelijk is, maar gezien de aard en de functie van het gebied in de wijk, acht het college het vooralsnog niet wenselijk om deze 'groene long' te bebouwen. Op het gebied is momenteel het bestemmingsplan 'Wonen Zuid' van toepassing, vastgesteld door de raad in 2012. In het bestemmingsplan staat over dit gebied het volgende:

*“De overgang van Waldijk naar het buurtschap Assum wordt vormgegeven door de Darse, een ovaalvormige open ruimte, die grotendeels bestaat uit een grasvlakte en een waterpartij. De waterpartij staat in verbinding met de Assumervaart. Een aftakking hiervan loopt, evenwijdig aan de spoorlijn, rondom de wijk Waldijk en is onderdeel van de oostelijke landschapszone. De Darse dient als een park centraal gelegen in de wijk, waarvandaan verschillende groene uitlopers de wijk in lopen. Tussen de Waldijk en het buurtschap Assum ligt tevens een brede groene zone. Deze zone is opgenomen om het buurtschap als zelfstandig element in de wijk te behouden. Tevens zijn er op deze zone hoge archeologische waarden, waarom deze zone gevrijwaard dient te blijven van bebouwing.”*

Deze passage onderstreept de functie van dit gebied als groengebied in de (opzet van de) wijk. In de Omgevingsvisie 2030 is in het streefbeeld voor de woongebieden ook opgemerkt dat bestaande groenstructuur behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden. Voor locatie 1 is gezien de grootte van de locatie de impact van een woningbouwontwikkeling minimaal, ook mede gezien de ligging, maar voor deze locatie 4 kan gesteld worden dat een ontwikkeling een significante impact heeft op de bestaande groenstructuur in de wijk. Tot slot is er ook voor een ontwikkeling in dit gebied een reële kans op weerstand van omwonenden in verband met de functie die het groengebied in de wijk heeft.

### 5. Tolweg: voormalige gronden VVU

Ook deze locatie wordt vooralsnog als beperkt haalbaar ingeschat. Deze locatie heeft momenteel een agrarische bestemming en ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Dat betekent dat met name de provincie strenge voorwaarden stelt aan een mogelijke ontwikkeling van deze locatie. Zo zal de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moeten worden doorlopen, waarin moet worden aangetoond dat er een bepaalde woningbehoefte bestaat en dat deze behoefte niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden opgevangen. Ook is het gebied aangewezen als aardkundig waardevol gebied en ligt het deels in Natuurnetwerk Nederland. Tot slot is ook in gemeentelijk beleid (de Omgevingsvisie Uitgeest 2030) aangegeven dat een groene geleiding tussen Uitgeest en Heemskerk in stand moet blijven. Een ontwikkeling op deze locatie kan een inbreuk betekenen op deze groene geleiding.



Wel is het zo dat de provincie in de toekomst ruimte lijkt te willen gaan bieden voor ontwikkelingen aan randen van bestaand bebouwd gebied. Dit zou kunnen betekenen dat op termijn vanuit de provincie een ontwikkeling op deze locatie in ieder geval bespreekbaar zou kunnen zijn. Op dit moment is echter nog onduidelijk welke randvoorwaarden hiervoor dan zouden gelden en is één en ander nog niet in regelgeving verwerkt. Op dit moment acht het college het dan ook niet opportuun om zich in te spannen voor een ontwikkeling op deze locatie. Daar komt tenslotte nog bij dat de gronden in bezit zijn bij een particulier en de gemeente dus niet de regie heeft op een mogelijke ontwikkeling op deze locatie.

### **RESUMÉ**

Het college waardeert de inzet die de Jeugd- en Jongerenraad heeft gedaan om mogelijke locaties voor woningbouw in beeld te brengen. Het college constateert echter dat niet alle locaties op dit moment even haalbaar en/of kansrijk zijn. Daarom wil het college prioriteit geven aan locatie 1: deze locatie is kansrijk op basis van huidig ruimtelijk beleid én biedt mogelijkheden voor een ontwikkeling van enige omvang op niet al te lange termijn. Voor de overige locaties ziet het college wisselende mogelijkheden, maar op korte termijn lijkt op deze locaties geen ontwikkeling van enige omvang mogelijk. Daarom kiest het college ervoor om hier vooralsnog geen ambtelijke capaciteit op in te zetten, uitgezonderd de ambtelijke capaciteit die reeds wordt ingezet op het Stationsgebied. Mocht echter een concreet initiatief binnenkomen voor (één van) deze locaties dat alsnog als haalbaar wordt beschouwd, dan is het college uiteraard altijd bereid om hierover nader in gesprek te gaan.

---