

	<b>RAADSVOORSTEL</b>  <div style="text-align: right;">Par.afd.hfd</div>
<b>Kenmerk</b>	RV/60327/080121/EB
<b>Raadsvergadering</b>	13 maart 2008
<b>Commissie(s)</b>	Ruimte & Economie Datum: 13 februari 2008
<b>Gewijzigd voorstel</b>	Nee
<b>Bijlagen</b>	Nee
<b>Portefeuillehouder</b>	weth. W.P. Neef
<b>Afdeling</b>	REO
<b>Ambtenaar/telefoonnummer</b>	E. Blok, (035) 65 59 421, e.blok@wijdmeren.nl
<b>Datum</b>	21 januari 2008
<b>Onderwerp</b>	stedenbouwkundige visie Sportvelden Overmeer Zuid
<b>CONCEPT-BESLUIT</b> Voorgesteld wordt: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De stedenbouwkundige visie Sportvelden Overmeer Zuid te Nederhorst den Berg vast te stellen.</li> <li>2. Model 2 van de stedenbouwkundige visie als voorkeursmodel te kiezen.</li> <li>3. Op basis van model 2 van de stedenbouwkundige visie het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de economische haalbaarheidsanalyse op te stellen.</li> <li>4. De positionering van de sportfuncties (voetbal en tennis) in de fase van het stedenbouwkundig plan te bepalen.</li> </ol>	

## 1. Inleiding

In Nederhorst den Berg is het gebied ten zuiden van de woonwijk Overmeer Zuid ingericht als sportaccommodatie en volkstuinten. Ook is er een tijdelijk kinderdagverblijf in het gebied gevestigd. In de structuurschets van 2001 is een haalbaarheidsonderzoek opgenomen naar de realisatiemogelijkheden van woningbouw op een deel van de sportvelden. Na de selectie van het stedenbouwkundig bureau is in de zomer van 2007 gestart met het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor de Sportvelden Overmeer Zuid.

Op 3 oktober 2007 is de concept stedenbouwkundige visie aan de Commissie R&E gepresenteerd, waarna op 24 oktober 2007 een inloopavond voor bewoners, belanghebbenden en belangstellenden is georganiseerd. De belangstelling voor deze avond was groot. De plannen voor het te herontwikkelen gebied zijn over het algemeen positief ontvangen. Op basis van de ontvangen reacties is besloten een klankbordgroep in te stellen. De klankbordgroep adviseert de gemeente bij de afronding van de stedenbouwkundige visie en bij de opstart van de volgende fase in het ontwikkelingsproces. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van bewoners, woningcorporaties, sportverenigingen, ouderen en andere belanghebbenden. De rol van de klankbordgroep is de gemeente adviseren bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor de Sportvelden Overmeer Zuid.

De stedenbouwkundige visie zoals die nu voorligt, is het totaal van de analyse van het plangebied ten aanzien van de karakteristieken, kansen en beperkingen van de te herontwikkelen locatie. Deze analyse is uitgewerkt in 2 modellen. Op basis van deze modellen wordt het na deze fase op te stellen stedenbouwkundig plan uitgewerkt. De exacte positionering van de diverse planonderdelen wordt in de fase van het stedenbouwkundig plan bepaald.

## **2. Argumenten**

- 1.1. *Door middel van de stedenbouwkundige visie worden de kaders en uitgangspunten voor het uit te werken ruimtelijk plan geformuleerd.*
- 1.2. *De stedenbouwkundige visie geeft inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden voor het te herontwikkelen gebied.*
- 1.3. *De stedenbouwkundige visie dient als basis voor de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan en dient als uitgangspunt voor de op te stellen economische haalbaarheidsanalyse.*

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de sportverenigingen in Overmeer Zuid. Onderwerp van deze gesprekken was de verplaatsing van de voetbalvelden en de renovatie, dan wel verplaatsing, van de tennisbanen. Ook met bewoners van de wijk Overmeer Zuid is gesproken. Hierbij was de nadruk gericht op de ontsluiting van de bestaande wijk Overmeer Zuid en op het te realiseren programma in de te realiseren wijk. Zowel de sportverenigingen als de bewoners zijn vertegenwoordigd in de klankbordgroep.

De naar aanleiding van de inloopavond d.d. 24 oktober 2007 geformeerde klankbordgroep is in de periode november 2007 tot en met januari 2008 3 keer bij elkaar gekomen. Tijdens deze overleggen zijn de modellen 1 en 2 uit de concept stedenbouwkundige visie d.d. september 2007 bestudeerd en geoptimaliseerd.

De uitgangspunten voor de optimalisatie van de beide modellen zijn de hoofdopzet van de ontsluiting van de nieuw te ontwikkelen wijk, de mogelijkheden voor de ontsluiting van de Uiterdijksehof via de nieuw te realiseren wijk, de aansluitingen van de langzaam verkeer verbindingen van en naar de bestaande wijk en nadere studie van de indelingsmogelijkheden voor de sport (voetbal en tennis).

*2.1 De klankbordgroep adviseert model 2 van de stedenbouwkundige visie als uitgangspunt te nemen voor de opstelling van het stedenbouwkundig plan.*

Uit de door het stedenbouwkundig bureau verrichtte studies is gebleken, dat model 2 de meeste kansen biedt voor sport en woningbouw en voor alle vertegenwoordigers van de belanghebbenden acceptabel is. In dit model worden de sportverenigingen gepositioneerd langs de Randweg, al waar ook de hoofdontsluiting van het gebied wordt gesitueerd. De vrijkomende locaties van de sportverenigingen en de volkstuinen worden in dit model bestemd tot woningbouwlocatie. Via deze nieuw te ontwikkelen woonwijk wordt een aansluiting met de Uiterdijksehof gerealiseerd. De huidige problemen ten aanzien van de ontsluiting van dit deel van Overmeer Zuid behoren daarmee tot het verleden. Door de nieuwe ontsluiting van de Uiterdijksehof op het nieuw te ontwikkelen gebied zal de verkeersdruk op de Esdoornlaan sterk afnemen. De klankbordgroep heeft zich op 14 januari 2008 uitgesproken voor de ontwikkeling van model 2 van de stedenbouwkundige visie.

De belangrijkste punten van model 2 zijn: verkeersafhandeling projectgebied via korte verbinding met de Randweg, ontsluiting van de Uiterdijksehof via de Sportvelden Overmeer Zuid, voorkeur positionering sport langs de Randweg in verband met de geluidsnormen en mogelijke overlast voor omwonenden, positionering woningbouw langs Vecht en Boezemkanaal.

## **3. Kanttekeningen**

1. *Met de sportverenigingen zal verder onderhandeld worden over de exacte invulling en positionering van de sport.*

De sportverenigingen hebben aangegeven welke wensen zij hebben ten aanzien van de te realiseren voetbalvelden en tennisbanen. Daarbij is aangegeven welke eisen er aan de velden en banen door de KNVB en de KNLTB worden gesteld.

*2. Het te realiseren woningbouwprogramma dient te worden bepaald.*

Het in het plangebied Sportvelden Overmeer Zuid te realiseren woningbouwprogramma dient te voldoen aan de Woonvisie Wijdmeren 2005. In deze visie wordt aandacht geschonken aan wonen voor starters en senioren. Voor de Sportvelden Overmeer Zuid zal dit worden vertaald in bijzondere aandacht voor woningen voor startende gezinnen en senioren die een andere, grotere, woning achterlaten. De overige woningen zullen in diverse categorieën worden gerealiseerd.

*3. De bewoners van de Uiterdijksehof moeten directer worden betrokken bij de uitwerking van de stedenbouwkundige visie.*

Tijdens de dorpsavond van Nederhorst den Berg op 31 januari 2008 is door bewoners van de Uiterdijksehof kritiek geuit op de rol van de vertegenwoordigers van de Uiterdijksehof in de klankbordgroep. De kritiek richtte zich op het ontbreken van terugkoppeling met de bewoners die direct aan de sportvelden wonen. Het voorkeursmodel van de stedenbouwkundige visie wordt niet gedragen door bewoners van de Uiterdijksehof die direct aan de sportvelden wonen. Zij vrezen geluid- en lichtoverlast van de tennisbanen. Tijdens een extra overleg met deze bewoners op 19 februari 2008 jl. is afgesproken dat bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan (na vaststelling van de stedenbouwkundige visie) modellen zullen worden uitgewerkt waarbij de tennisbanen op een andere plek worden gepositioneerd. Een korte verkenning heeft inmiddels uitgewezen dat er diverse mogelijkheden zijn om de tennisbanen zodanig te situeren dat er geen overlast ontstaat voor bewoners van de Uiterdijksehof.

#### **4. Financiële consequenties**

De stedenbouwkundige visie zal worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is een economisch haalbaar plan. Van het stedenbouwkundig plan zal een economische haalbaarheidsanalyse worden opgesteld. Op basis van de economische haalbaarheidsanalyse zal het plan indien nodig worden geoptimaliseerd.

#### **5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)**

Om te kunnen starten met de volgende fase in het ontwikkelingstraject dient de stedenbouwkundige visie te worden vastgesteld. Op basis van de vastgestelde stedenbouwkundige visie wordt het stedenbouwkundig plan (start maart/april 2008) en het beeldkwaliteitsplan (start april/mei 2008) opgesteld. Hierbij wordt de ingestelde klankbordgroep Sportvelden Overmeer Zuid intensief betrokken. Van het stedenbouwkundig plan wordt een economische haalbaarheidsanalyse opgesteld. Na de vaststelling van de stedenbouwkundige visie wordt het gekozen model op de website van de gemeente geplaatst en worden bewoners/ belanghebbenden via de huis-aan-huisbladen geïnformeerd.

#### **6. Standpunt commissies (en derden)**

De commissie R&E heeft op 13 februari 2008 geadviseerd om vòòr de behandeling in de raad met bewoners van de Uiterdijksehof te overleggen over de stedenbouwkundige visie en specifiek over de positionering van de tennisbanen in het plangebied. Het overleg met bewoners



