

# EEN NIEUWE TOEKOMST VOOR DE AMSTELZONE

de definitiefase verkend



# OKRA

Oudegracht 23 • 3511 AB UTRECHT  
The Netherlands • T. +31 (0)30 273 42 49  
mail@okra.nl • www.okra.nl

## COLOFON - NL

TITEL	OKRA_Definitiefase Amstelzone	<p>Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden veeelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA.</p> <p>OKRA kan in (werk)documenten gebruik maken van afbeeldingen van derden. Indien de opdrachtgever kiest voor publicatie van deze (werk) documenten, wordt van de opdrachtgever verwacht dat deze indien van toepassing de benodigdebeeldrechten zelfstandig zal verwerven.</p> <p>Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden bij de opdrachtgever.</p>
DATUM	Maart.2024	
AUTEUR	OKRA	
I.S.M	Fakton	
KLANT	Gemeente Uithoorn	
FILE NAAM	23-166_rapportage definitiefase Amstelzone	
STATUS	Definitief	

## DISCLAIMER

# Inhoudsopgave

Inleiding	4
<b>GEBIEDSANALYSE</b>	<b>6</b>
<b>VERDIEPINGSSLAG OP DE BODEM- EN WATEROPGAVE</b>	<b>32</b>
Uitdagingen bodemverontreiniging	34
Uitdagingen watersysteem	36
<b>SCENARIO'S VERKENNEN</b>	<b>38</b>
Handelingsperspectieven	39
Scenario I	40
Scenario II	41
Scenario III	42
Relatie tussen scenario's en bodemsanering	43
<b>TOEKOMSPERSPECTIEVEN</b>	<b>44</b>
Veilig wonen na sanering	46
Het mengen van wonen en werken	47
TOEKOMSPERSPECTIEF #1	48
TOEKOMSPERSPECTIEF #2	52
TOEKOMSPERSPECTIEF #3	56
<b>PARTICIPATIEVERSLAG</b>	<b>60</b>
<b>ONTWIKKELSTRATEGIE</b>	<b>66</b>
Kern advies Amstelzone	68
Inzichten uit de ruimtelijke verkenning: programmering	70
Inzichten uit de ruimtelijke verkenning: bodem	71
Inzichten uit de ruimtelijke verkenning: water en participatie	72
Vervolgstappen	73
Korte termijn aanpak	74
Placemaking	75
Planuitwerking	76
<b>FINANCIËLE BIJLAGE</b>	<b>79</b>
Inzichten financiële doorrekening	80
Geraadpleegde bronnen	81





# Inleiding

De gemeente Uithoorn heeft in oktober 2022 in haar Omgevingsvisie Uithoorn 2040 de ambitie vastgelegd om de Amstelzone te transformeren naar een aantrekkelijk woon-werkgebied en de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken.

Het gebied heeft momenteel overwegend de functie bedrijventerrein, maar wordt slechts ten dele gebruikt. Achtergrond van dit beperkte gebruik is de aanwezige bodemverontreiniging en de beschikking ernst en spoed die de Omgevingsdienst voor een deel van het terrein heeft opgelegd. Het terrein verkeert al lange tijd grotendeels in slechte staat en trekt ongewenst gebruik aan. Het terrein zelf, maar ook de omwonenden, verdienen een nieuwe toekomst. In het kader van die nieuwe toekomst is in 2023 een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling.

De resultaten van die verkenning zijn vastgelegd in voorliggende rapportage. Deze rapportage bestaat uit meerdere onderdelen. Te starten met een gebiedsanalyse, een verkenning van de handelingsperspectieven voor de gemeente aan de hand van scenario's, een uitwerking van die scenario's naar toekomstperspectieven en een ontwikkelstrategie, waarin de belangrijkste inzichten uit de verkenning zijn doorvertaald.

Als onderdeel van de verkenning heeft er tevens participatie plaatsgevonden in verschillende vormen (bijeenkomsten en gesprekken) om betrokkenen te informeren, inzichten op te halen en te delen. Het is de intentie dat betrokkenen op grond van dezelfde informatie kunnen meedenken over de

ontwikkeling van de Amstelzone en om (strijdige) belangen tijdig in beeld te brengen.

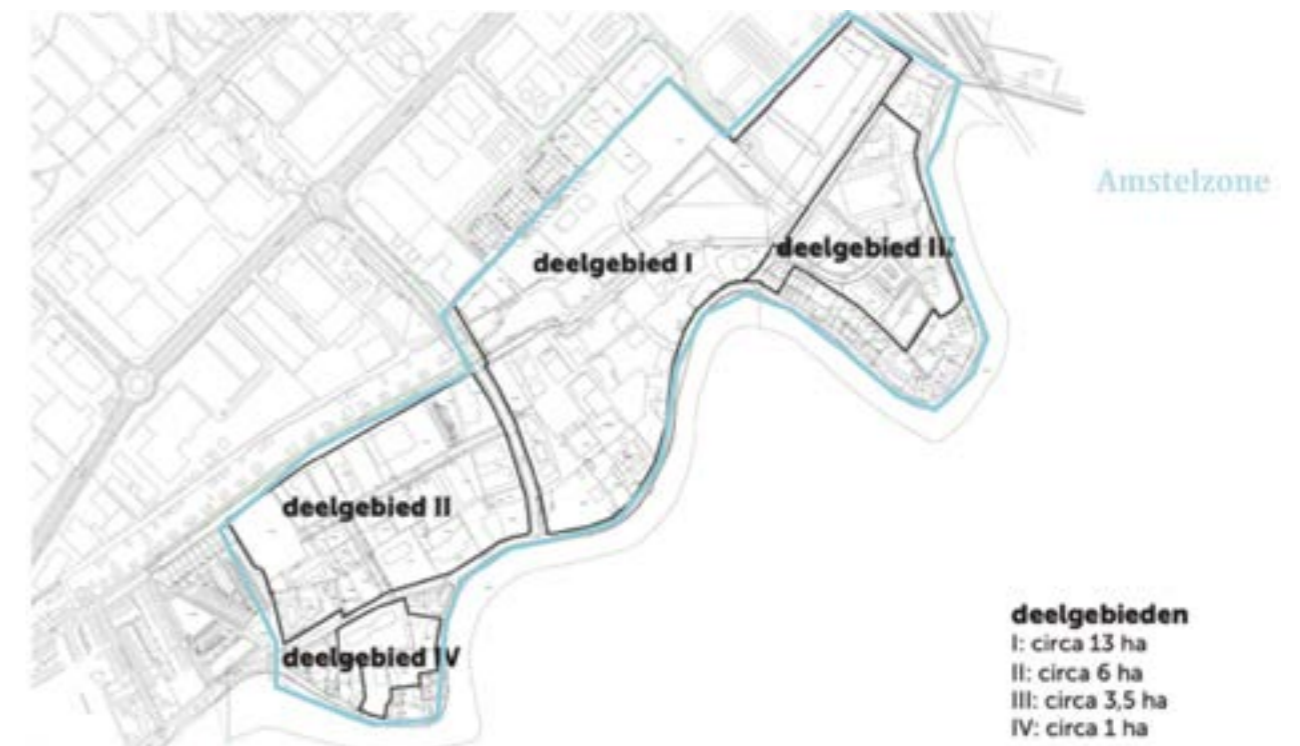
Zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie ziet de gemeente Uithoorn in de Amstelzone ruimte voor vernieuwing, met kansen voor zowel bedrijvigheid, wonen als groen en recreatie. De volle breedte van deze mogelijke toekomst is in deze verkenning onderzocht. In deze verkenning is voor de Amstelzone onderstaande begrenzing aangehouden. Met daarbinnen onderscheid tussen vier weergegeven deelgebieden. Deelgebied I betreft het voormalige Cindu-terrein, deelgebied II is momenteel overwegend in gebruik als bedrijventerrein, deelgebied III betreft de meest noordelijk gelegen zone langs de Amstel en deelgebied IV betreft het deelgebied achter de Thamerkerk.



De ambities voor de Amstelzone zoals deze zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie

## Dorp aan de Amstel - Amstelzone

- Zones**
- Amstelzone
- Ontwikkeling tot gemengde woon-werkomgeving
- Thamen aan de Amstel
- Zones**
- Recreatieve route over de dijk
- Groene hoofdstructuur
- Groene hoofdstructuur met waterverbinding
- Park
- Stedelijke functies**
- Bijzondere bebouwing
- Stedelijk accent
- Aantrekkelijk dorpsgezicht aan de Amstel
- Mobiliteit**
- HOV verbinding met halte
- Wijkontsluitingsweg
- Prettige verbinding voor langzaam verkeer
- Kleinschalige verbindingen tussen dijk en achterlint



Begrenzing en deelgebieden Amstelzone zoals deze gehanteerd zijn voor deze verkenning

# Amstelzone Uithoorn



De Amstelzone in haar context: onderdeel van de gemeente Uithoorn, aan de rand van de provincie Noord-Holland, langs de Amstel, ingeklemd tussen enerzijds het bedrijventerrein Uithoorn en anderzijds het open landschap van het Groene Hart.

# Gebietsanalyse







# Geschiedenis van de Amstelzone



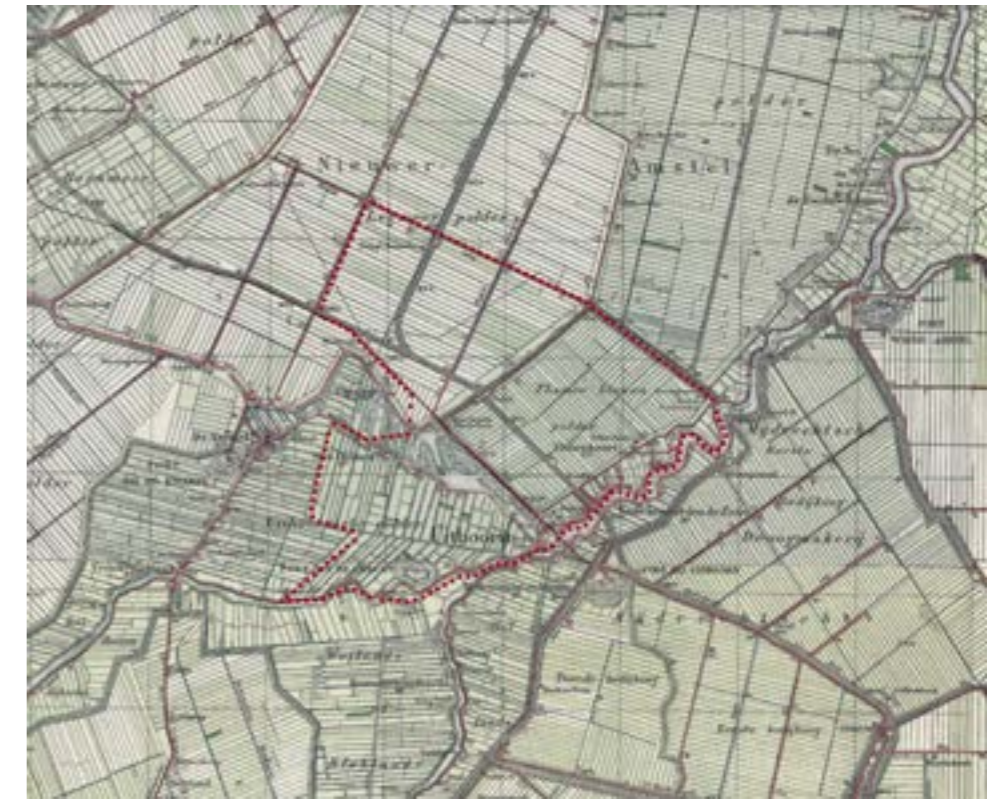
1820

- Start inpoldering van Thamerpolder
- Verbindingen over het Legmeer



1850

- De verkavelingsstructuur van de hedendaagse polders wordt zichtbaar in het landschap.
- De verbindingen over het Legmeer zijn verdwenen



1925

- Sinds 1863 vestigt zich industriële activiteit in de Amstelzone
- Verdere inpoldering van het gebied; het Legmeer
- Het open water in het landschap maakt plaats voor land
- De forten steken sterk af tegen het omliggende veenweidegebied



1970

- De eerste uitbreidingswijken en glastuinbouwgebieden krijgen vorm
- infrastructurele verbindingen over land worden uitgebreid.



2000

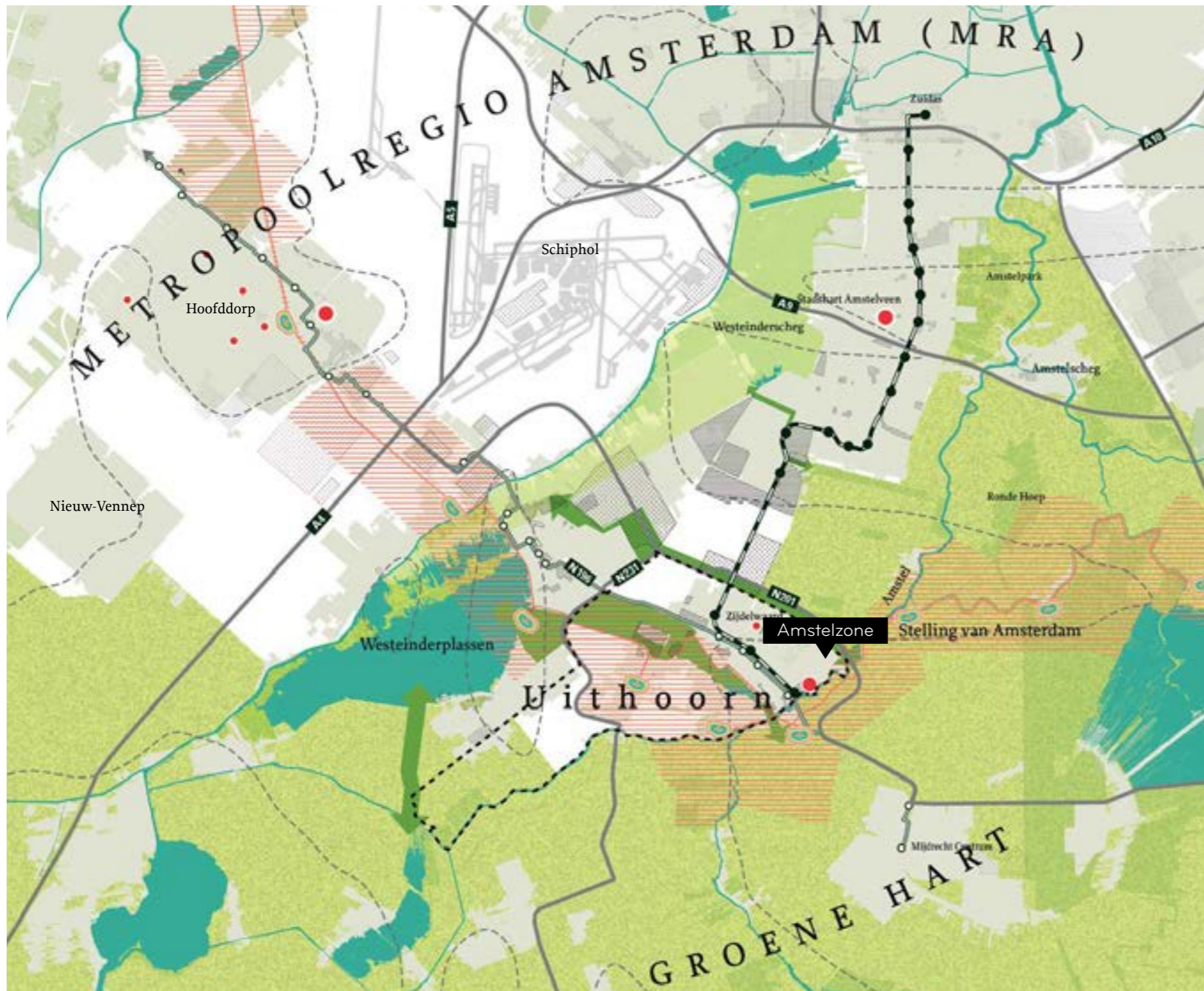
- Uithoorn van vandaag krijgt steeds meer vorm
- Enkele gebieden blijven het open karakter houden. Het huidige Legmeer-west en grotendeels het veenweidegebied rondom Uithoorn blijven bespaard.



2020

- Steeds meer bebouwd gebied wat ten koste gaat van het open landschap
- Met name de bedrijvigheid breidt uit ten noordwesten van Uithoorn
- De N201 is verlegd naar de noordzijde van Uithoorn.

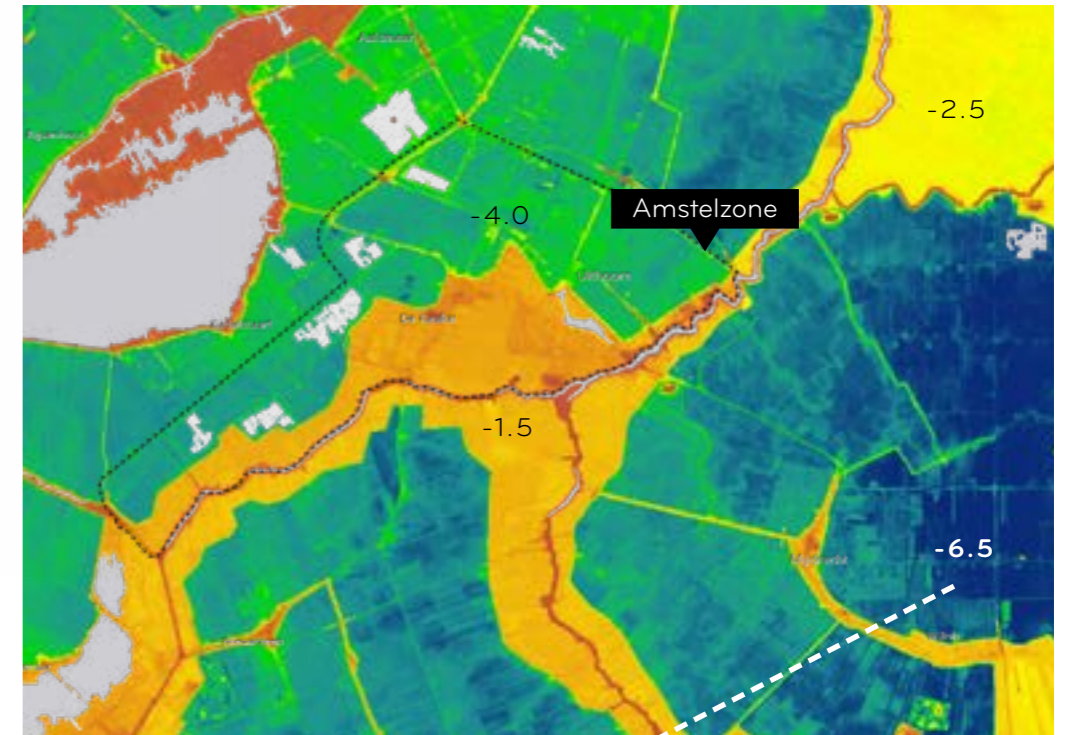
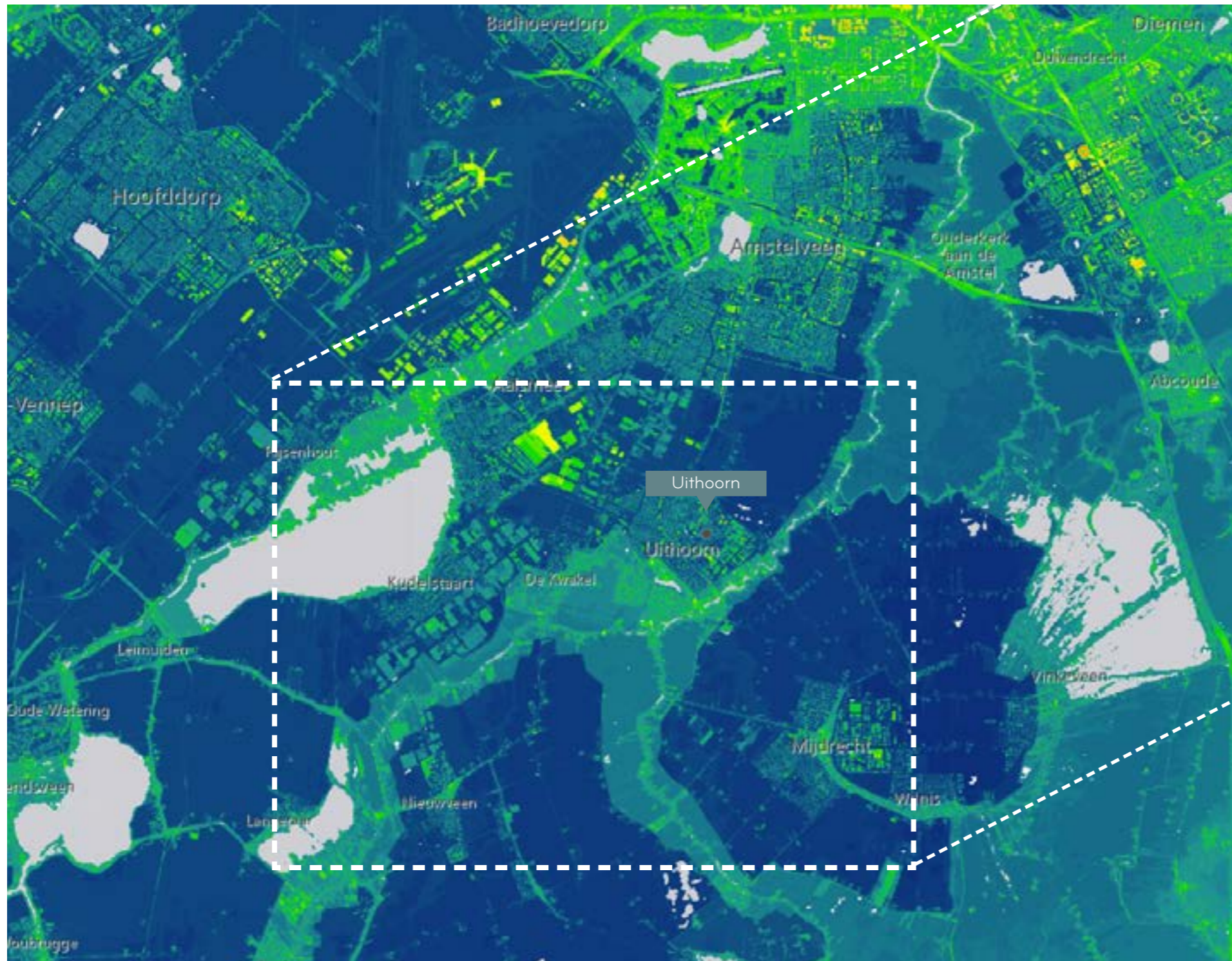
# Positie Uithoorn



Bijzonderheden aan de positie van Uithoorn is de ligging aan de rand van de provincie Noord-Holland, op de overgang van het stedelijk gebied naar het Groene Hart, tegelijkertijd de rand van de MRA (MetropoolRegio Amsterdam). De rand die in het verleden ook onderdeel uitmaakte van de stelling van Amsterdam. Onder de invloedssfeer van Schiphol en de metropoolregio Amsterdam, is Uithoorn een schakelpunt naar het open landelijk gebied.

- |  |  |  |                                 |
|--|--|--|---------------------------------|
|  | Fort Stelling van Amsterdam            |  | HOV-lijn                        |
|  | Natuurnetwerk Nederland                |  | Landelijke fietsroutes          |
|  | Water                                  |  | LIB-5 Zonering                  |
|  | Groene Hart                            |  | Woningbouwplannen               |
|  | Stelling van Amsterdam - UNESCO gebied |  | Gepland bedrijventerrein        |
|  | A-weg                                  |  | Lokaal / regionaal winkelgebied |
|  | N-weg                                  |  |                                 |
|  | Tramlijn                               |  |                                 |

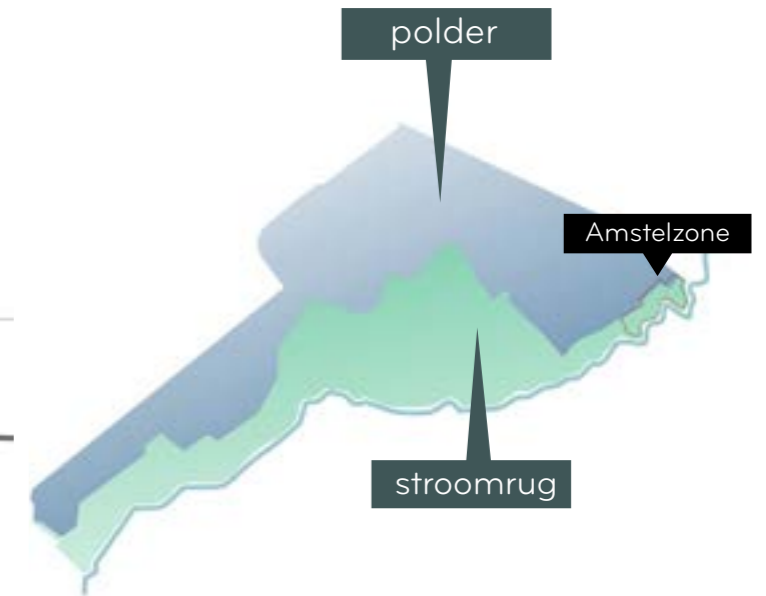
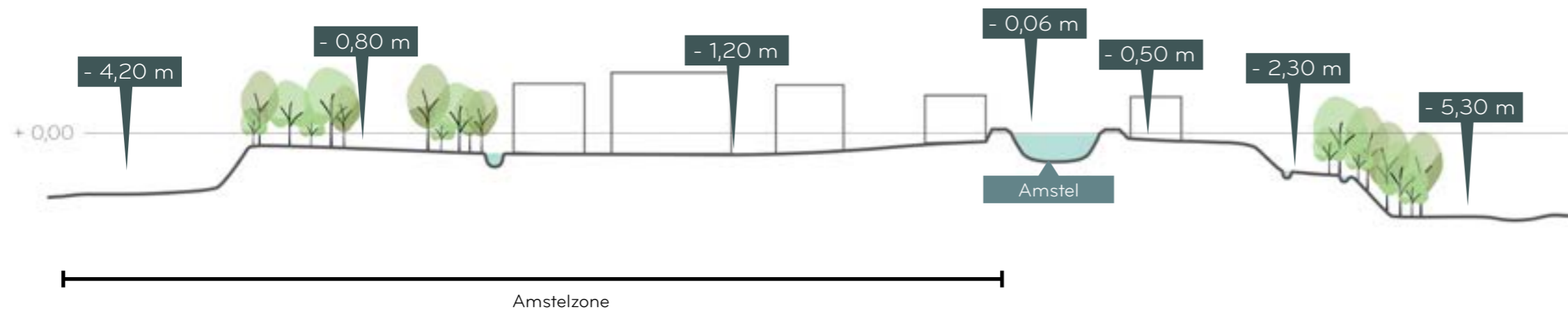
# Hoogteligging Uithoorn



Met haar ligging aan de rand van het Groene Hart bevindt Uithoorn zich in de lager gelegen delen van de Randstad. De Amstel stroomt hier tussen de laaggelegen polders in. De Amstelzone ligt pal langs de Amstel en heeft te maken met zowel het niveau van de oever langs de Amstel, als het niveau van de achterliggende polder.

# Hoogteverschillen binnen de Amstelzone

Onderstaande doorsnede geeft inzicht in de hoogteverschillen die aanwezig zijn in de Amstelzone. (verdwenen) Dijken vormen de grens tussen het hoge en lagere landschap. Dit zorgt ervoor dat maaiveldverschillen in het landschap abrupt zijn.



Positionering doorsnede op hoogtekaart

# Cultureel erfgoed



De forten die onderdeel uitmaakten van de Stelling van Amsterdam zijn duidelijk zichtbaar in het landschap en aanknopingspunten voor een recreatief netwerk.

## LEGENDA

- Forten (Stelling van Amsterdam)
- Rijksmonumentale waterwerken
- Hollandse Waterlinie
- Inundatiegebied waterlinies

# Geomorfologie



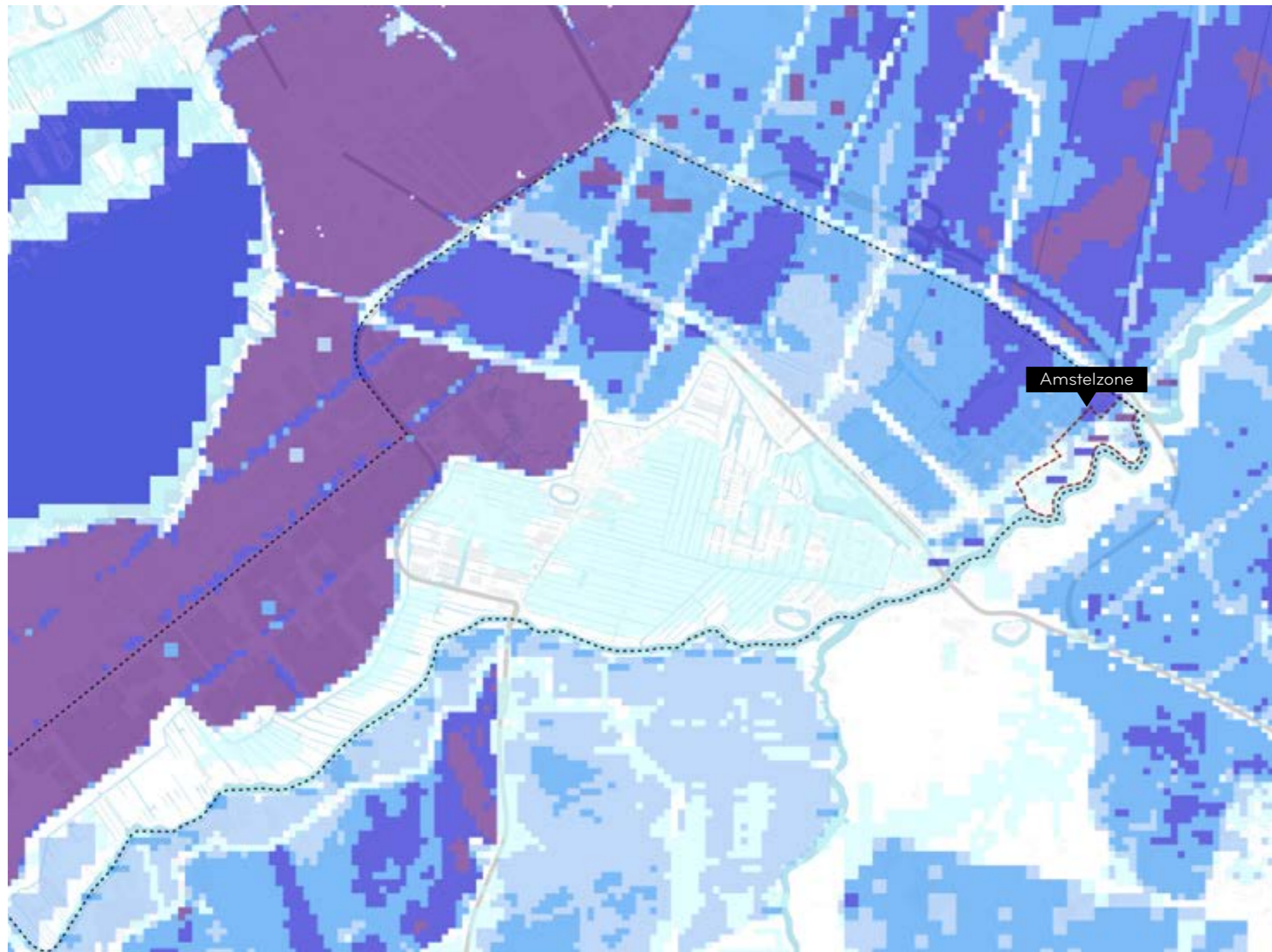
Als gevolg van de droogmakerij is in de ondergrond overwegend sprake van meerbodem (bodem onder voormalig open water, vaak aangerijkt met slib). Aan de noord-oostkant van de Amstelzone bevindt zich nog een restant veenbodem langs de Amstel.

## Legenda

- Gebouw
  - Hoofdwaterstructuur
  - Gemeentegrens
  - Begrenzing Amstelzone
  - Provinciale weg
  - Meerbodem
  - Laagveenvlakte
  - Veenrest
  - Zeekleivlakte
  - Water
  - Kreekrug
- (bron: klimaateffectatlas, Geo-Inspirtie & GroundRR 20)



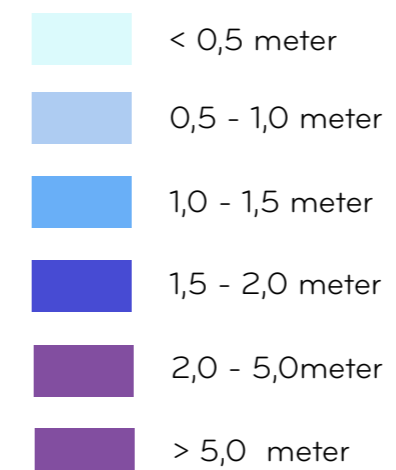
# Overstromingsdiepten



Op de hoger gelegen delen langs de Amstel is de overstromingsdiepte beperkt. In de lager gelegen delen is deze wel substantieel, dit betreft een relatief klein deel van de Amstelzone.

## LEGENDA

Overstromingsdiepte | Kleine kans



Bron: Klimateffectatlas Nederland

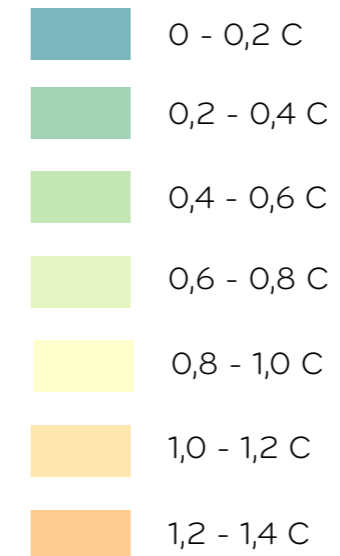
# Hittestress



Zoals blijkt uit deze kaart is hittestress vooral aan de orde in het westelijk deel van het bedrijventerrein Uithoorn. Dit wordt veroorzaakt door veel verharding en weinig verkoelende plekken. In de Amstelzone wordt hittestress beperkt ervaren in het zuidwestelijk deel van het plangebied.

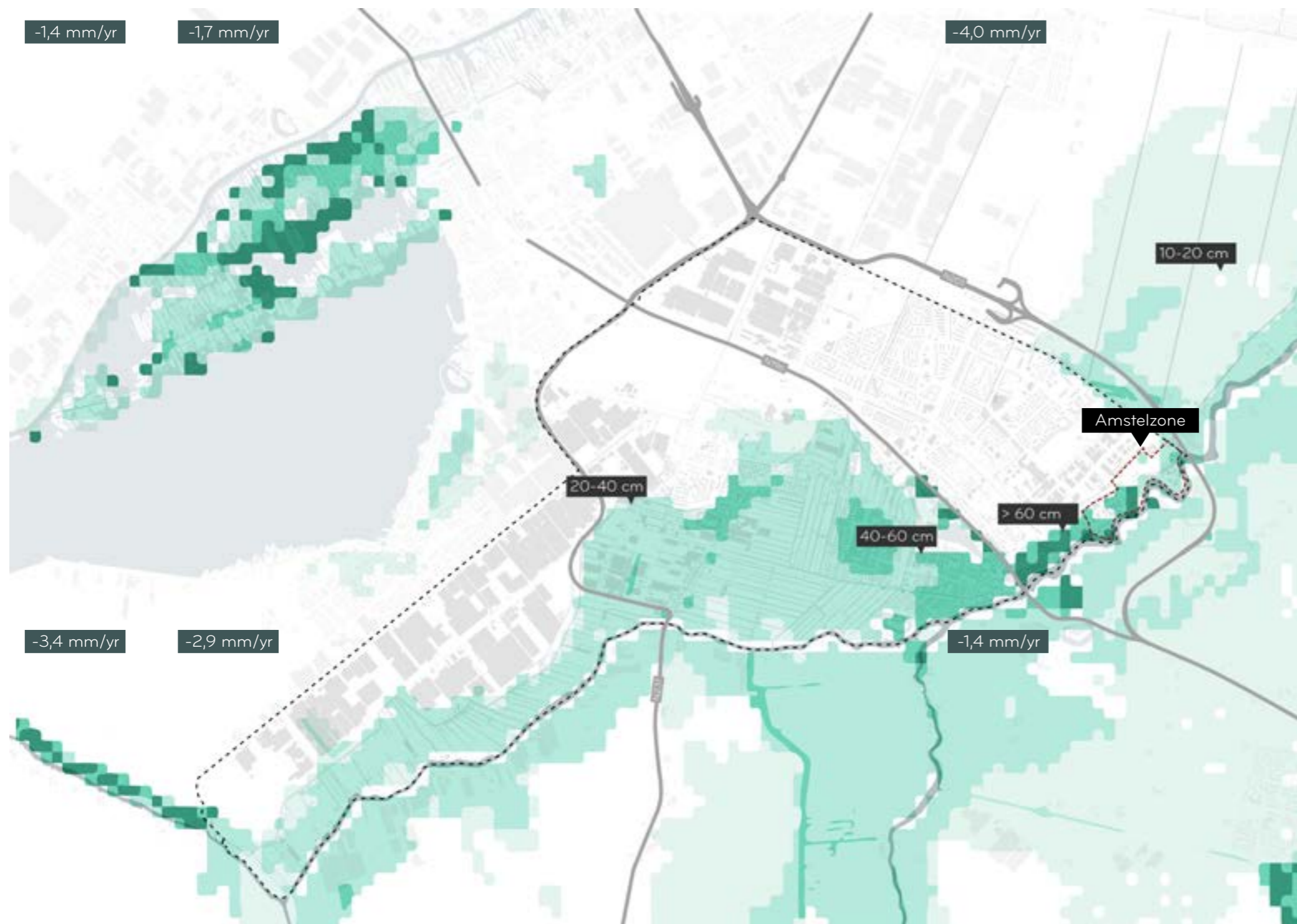
## LEGENDA

Huidig



Bron: Klimateffectatlas Nederland

# Bodemdaling

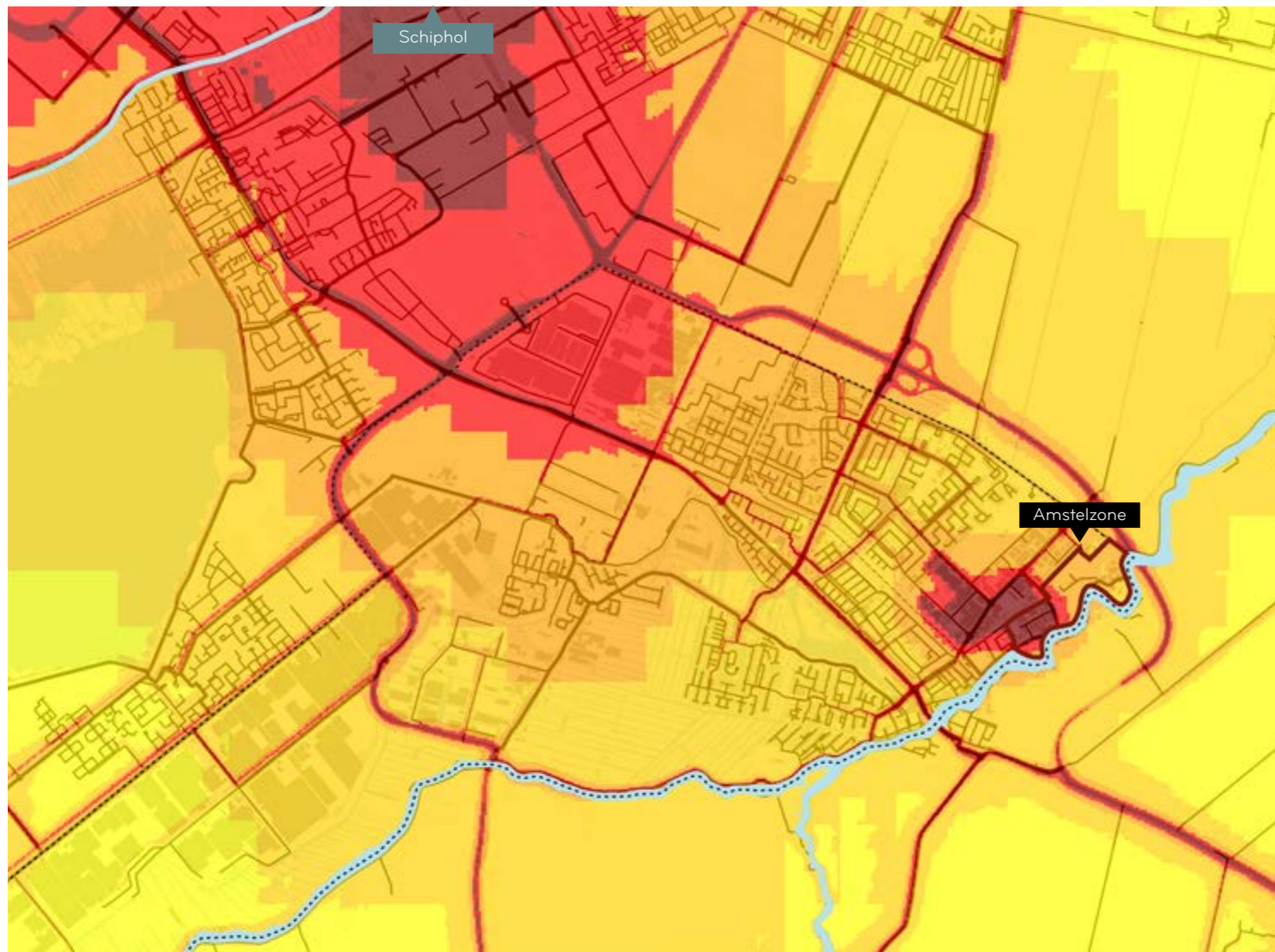


In het veenweidegebied rondom Uithoorn is sprake van bodemdaling. Door intensieve landbouw en het overbemalen van het landschap, oxideert het veen in deze gebieden en daalt de bodem. Opvallend is dat in de hoger gelegen stroomrug langs de Amstel ook sprake is van (stevige) bodemdaling. Hierin bevindt zich ook de Amstelzone. In het meest noordoostelijk gelegen deel lijkt dat te verklaren uit een resterende bovenlaag met veen. In delen rondom en ten zuidwesten van de Molenlaan is de oorzaak onduidelijk en geeft dit aanleiding tot nader onderzoek.



Bron: Themasis-PBL







# Geluidbelasting



Vliegroutes vanuit Schiphol over Gemeente Uithoorn veroorzaken een stevige geluidbelasting. Binnen de Amstelzone veroorzaken enkele bedrijven binnen het plangebied en op industrieterrein Uithoorn een hoge geluidbelasting. In het kader van deze verkenning is nader onderzoek verricht naar de benodigde geluidsruijnte voor deze bedrijven.

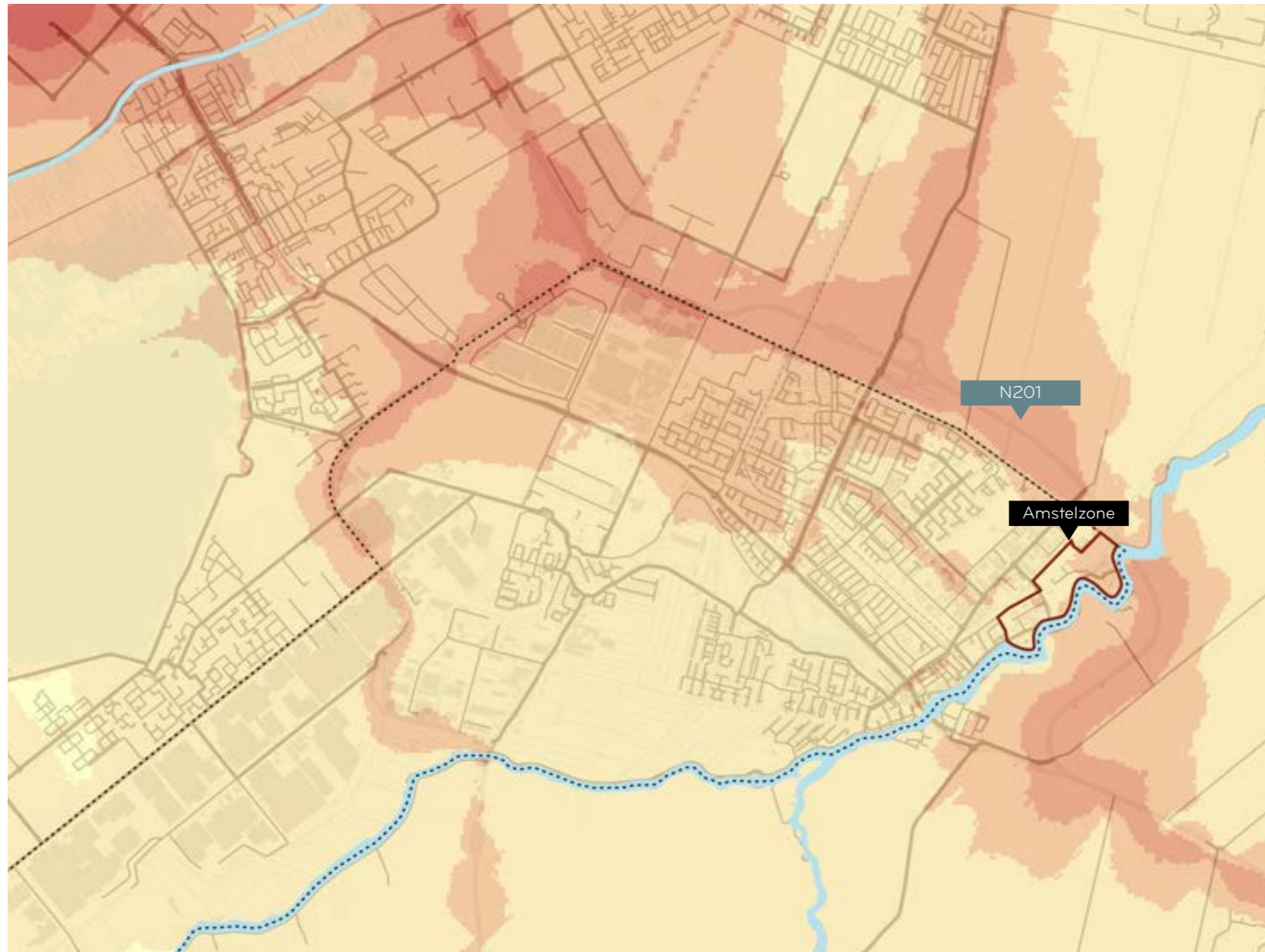
## LEGENDA

### Geluidbelasting

	< 45 dB (zeer goed)
	46-50 dB (goed)
	51-55 dB (redelijk)
	56-60 dB (matig)
	66-70 dB (slecht)
	>71 dB (zeer slecht)

Bron: RIVM

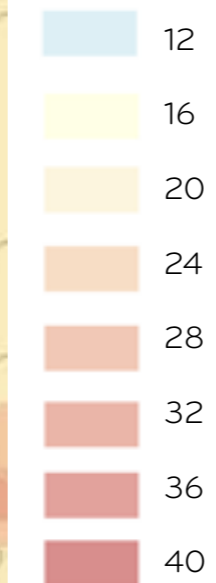
# Luchtvervuiling (NO2)



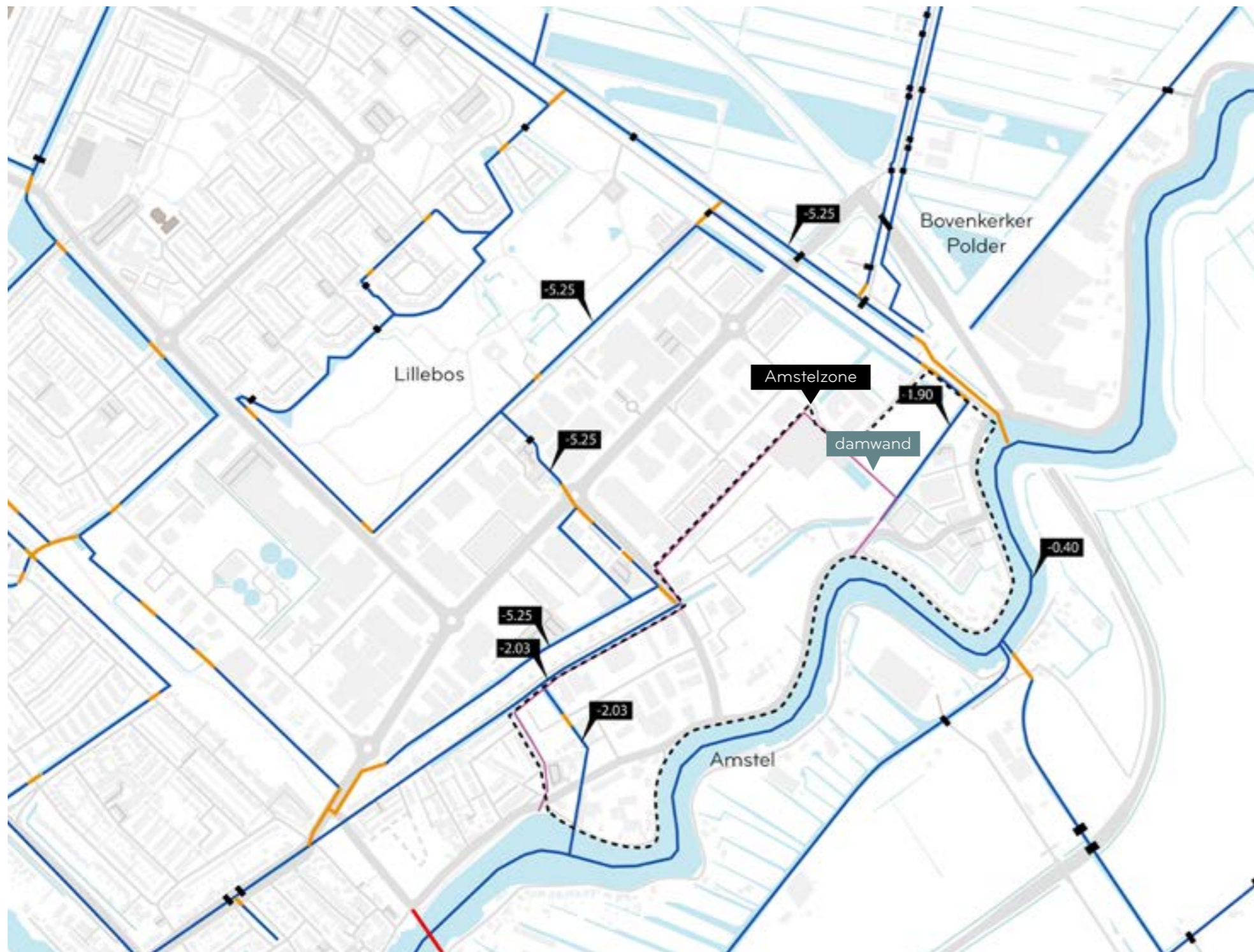
De luchtkwaliteit langs de randen van Uithoorn is slecht door de verkeersstromen over de N-wegen en de uitstoot van vliegtuigen vanuit Schiphol. In de Amstelzone ligt het noord-oostelijk deel van het gebied binnen de invloedssfeer van de N201.

## LEGENDA

Stikstofdioxide concentratie (NO2)  
(µg/m<sup>3</sup>)



# Watersysteem

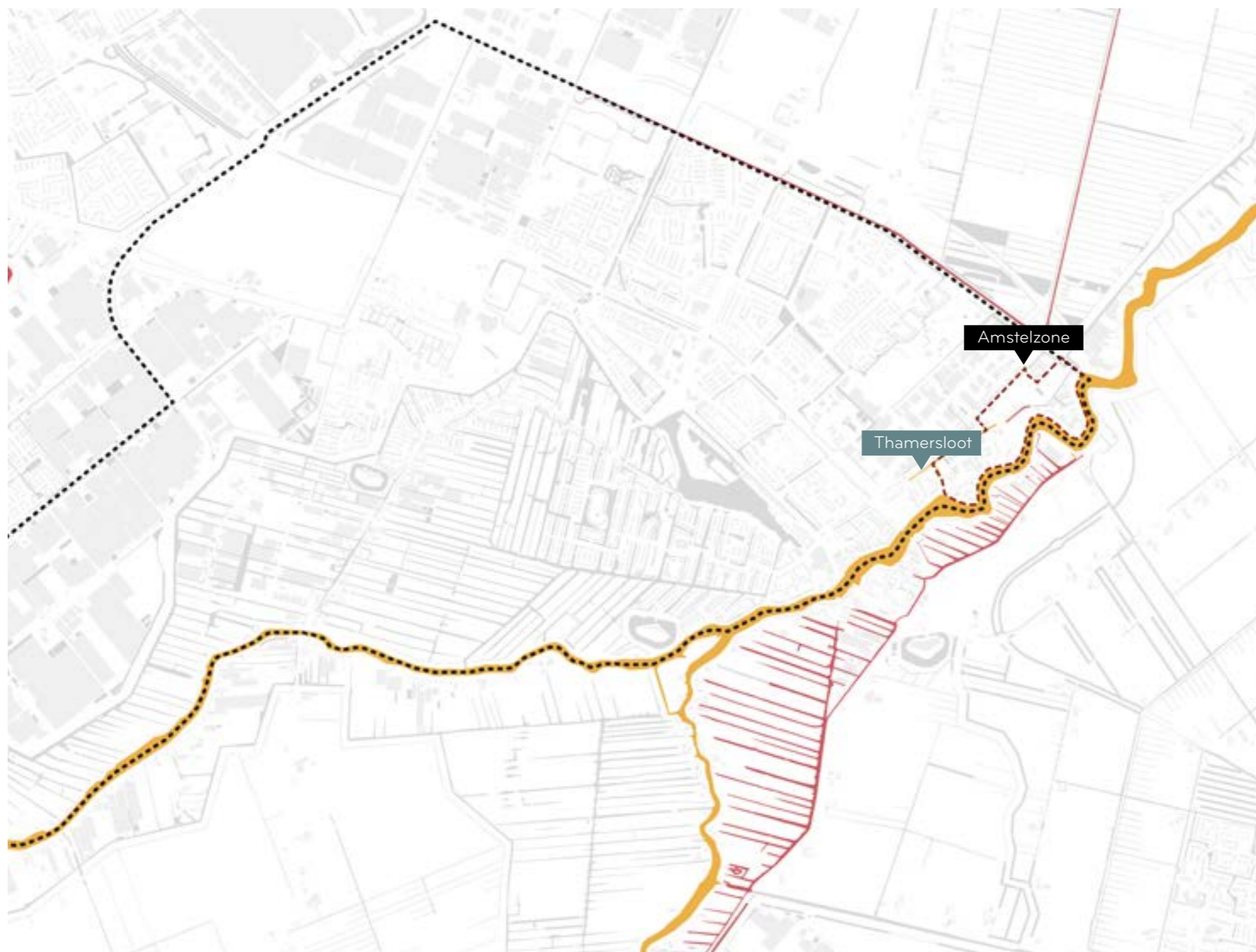


Ten noorden van de Amstelzone wordt het water uit de polder in de Amstel gepompt via een gemaal. Binnen de Amstelzone bevindt zich een damwand (voor de beheersing van bodemverontreiniging), het watersysteem binnen die damwand is daarmee 'afgesneden' van het bredere watersysteem.

## LEGENDA

- ..... plangebied
- oppervlaktewater
- duikers
- brug
- 0.00 peilhoogte (Amstelzone en directe omgeving)

# Waterkwaliteit

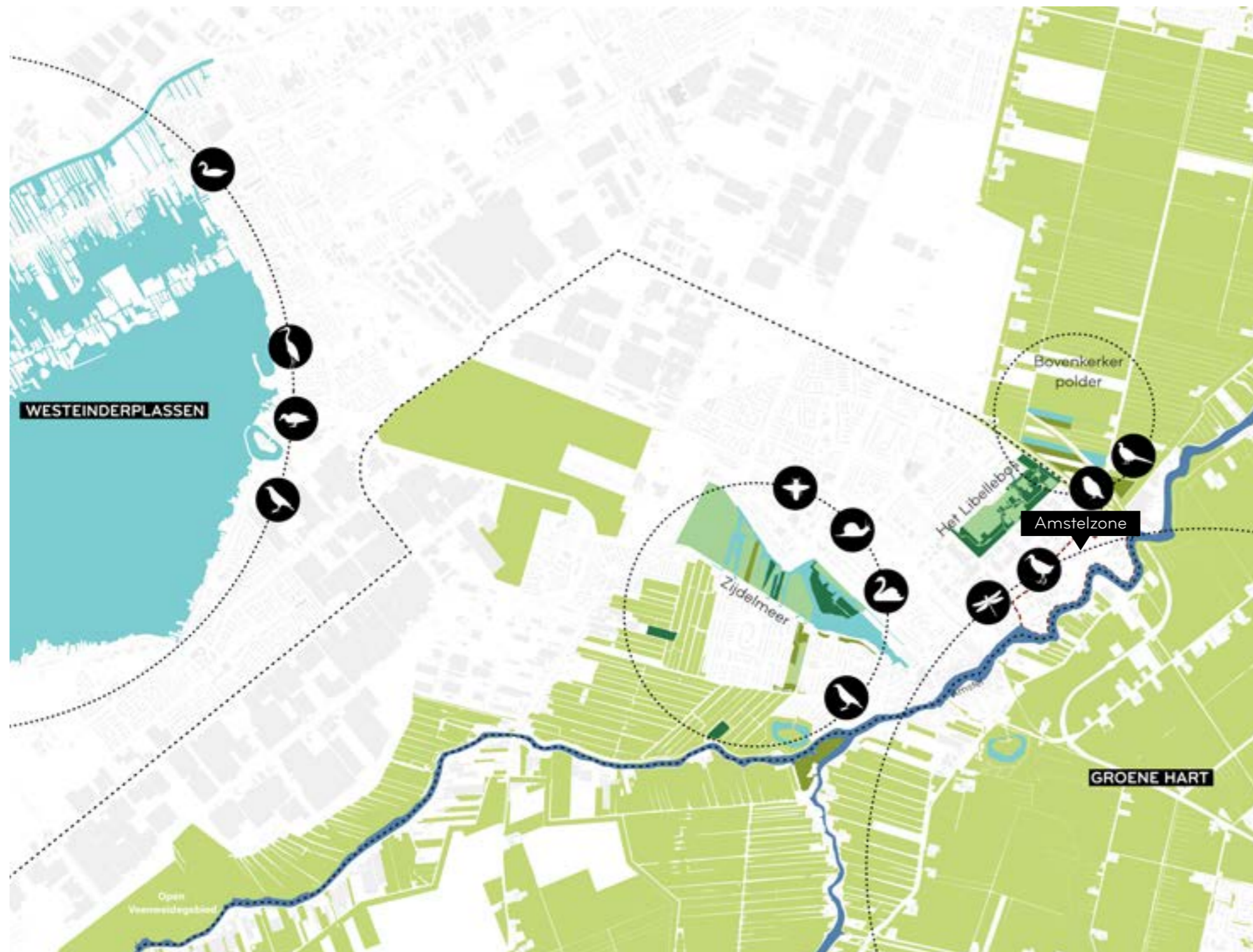


Rondom de Amstelzone liggen duidelijke opgaven op het gebied van waterkwaliteit. De kwaliteit in de Amstel is ontoereikend, dat geldt ook voor de Thammersloot. Het deel van de Thammersloot dat zich binnen de damwand bevindt is ronduit 'slecht' gekwalificeerd. Hier ligt een saneringsopgave die momenteel door de Provincie Noord-Holland wordt opgepakt. Ter hoogte van de loswal in de Amstelzone zal in 2024 door Waternet een sanering van de waterbodem in de Amstel worden uitgevoerd.

## LEGENDA





- Uithoorn
- Matig
- Ontoereikend
- Slecht

# Ecologie/habitats



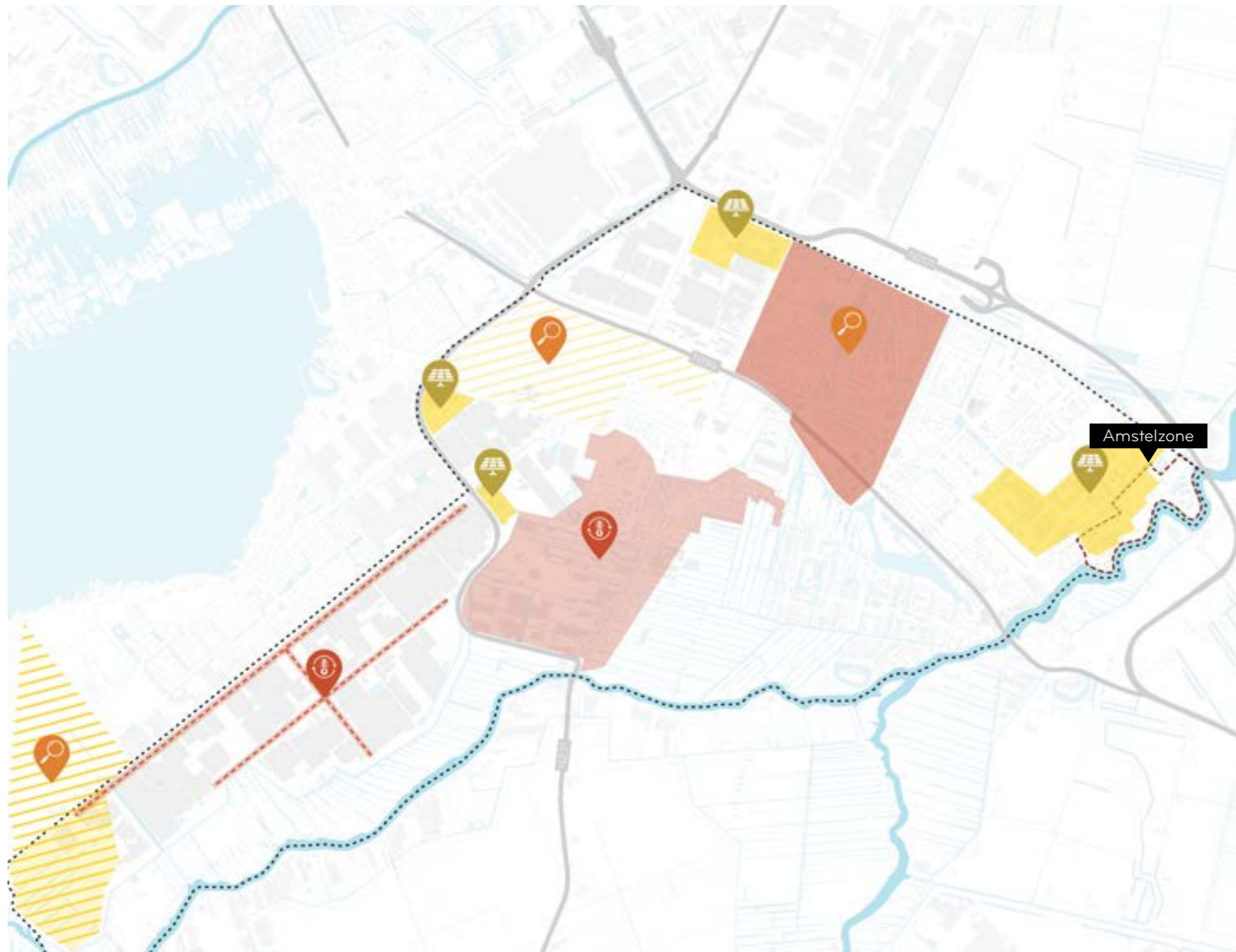
De groen/blauwe structuren in Uithoorn kunnen versterkt worden door specifieke plekken zoals Bovenkerkerpolder, Libellebos, Zijdelmeer en Groene Hart met elkaar te verbinden. Dergelijke verbindingen kunnen gericht ook een bijdrage leveren aan het versterken van de biodiversiteit in Uithoorn.

## LEGENDA

-  Productie landschap
-  Park
-  Moerasachtig
-  Bos



# Energietransitie



## LEGENDA

### Zoekgebieden: RES 2030

- Zon op daken
- Zoekgebied zonne-energie
- Zoekgebied zonne- en windenergie
- Zonne-energie

### Warmte

- Warmtenet
- Kansrijk gebied voor hernieuwbaar warmtesysteem
- Warmtenet - mogelijke aansluiting
- Warmtenet
- Zoekgebied

In de Amstelzone ligt een opgave om zonne-energie te benutten, vooral op bestaande bebouwing. Onderzocht zal moeten worden of dit technisch mogelijk is en tevens toereikend is voor de behoefte van de industrie. Daarnaast is er sprake van netwerkcongestie waarvoor - in geval van een toekomstige energievraag - oplossingen verkend moeten worden.

Bron: RvO & RIVM

# Programmering



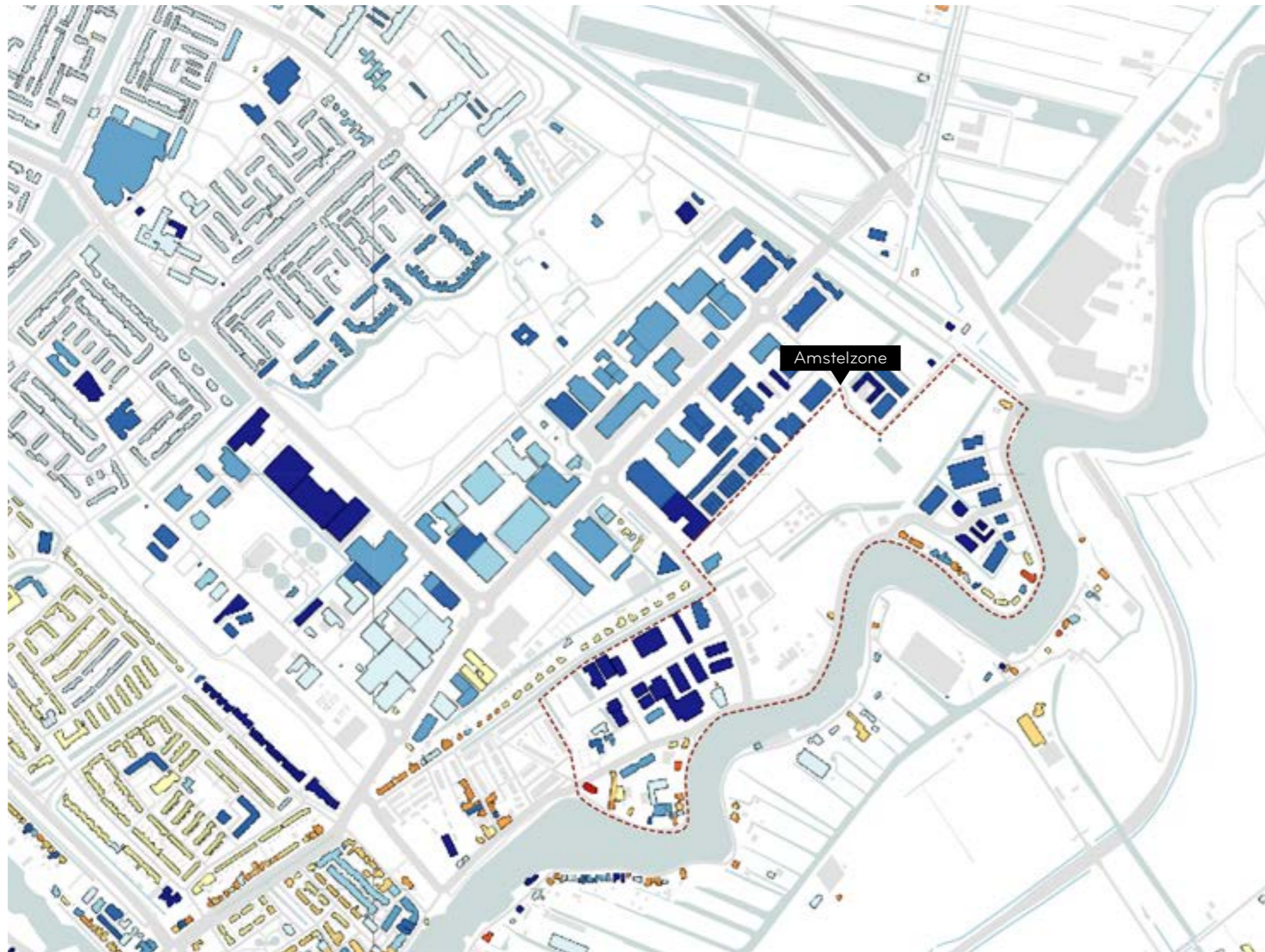
De Amstelzone maakt functioneel onderdeel uit van het naastgelegen bedrijventerrein Uithoorn. Langs de Amstel bevinden zich van oudsher grondgebonden woningen. Opvallend zijn ook de woningen langs de Thamerweg. Deze zijn in de loop der tijd ingesloten geraakt door bedrijvigheid.

## LEGENDA

### Programma

- Bedrijfsterrein
  - Woongebied
  - Overig agrarisch terrein
  - Sociaal-culturele voorziening
  - Bouwterrein
  - Detailhandel en horeca
  - Gemengd
  - Glastuinbouw
- (Bron: Klimateffectatlas)

# Bouwjaar



Uithoorn bevat veel uitbreidingswijken uit de afgelopen ca. 50 jaar. Na de oorlog is het dorp snel gegroeid. De bebouwing op het bedrijventerrein dateert veelal van de laatste 30 jaar. In en langs de Amstelzone bevinden zich veel bedrijfspanden die relatief jong zijn cq. jonger dan 20 jaar zijn.

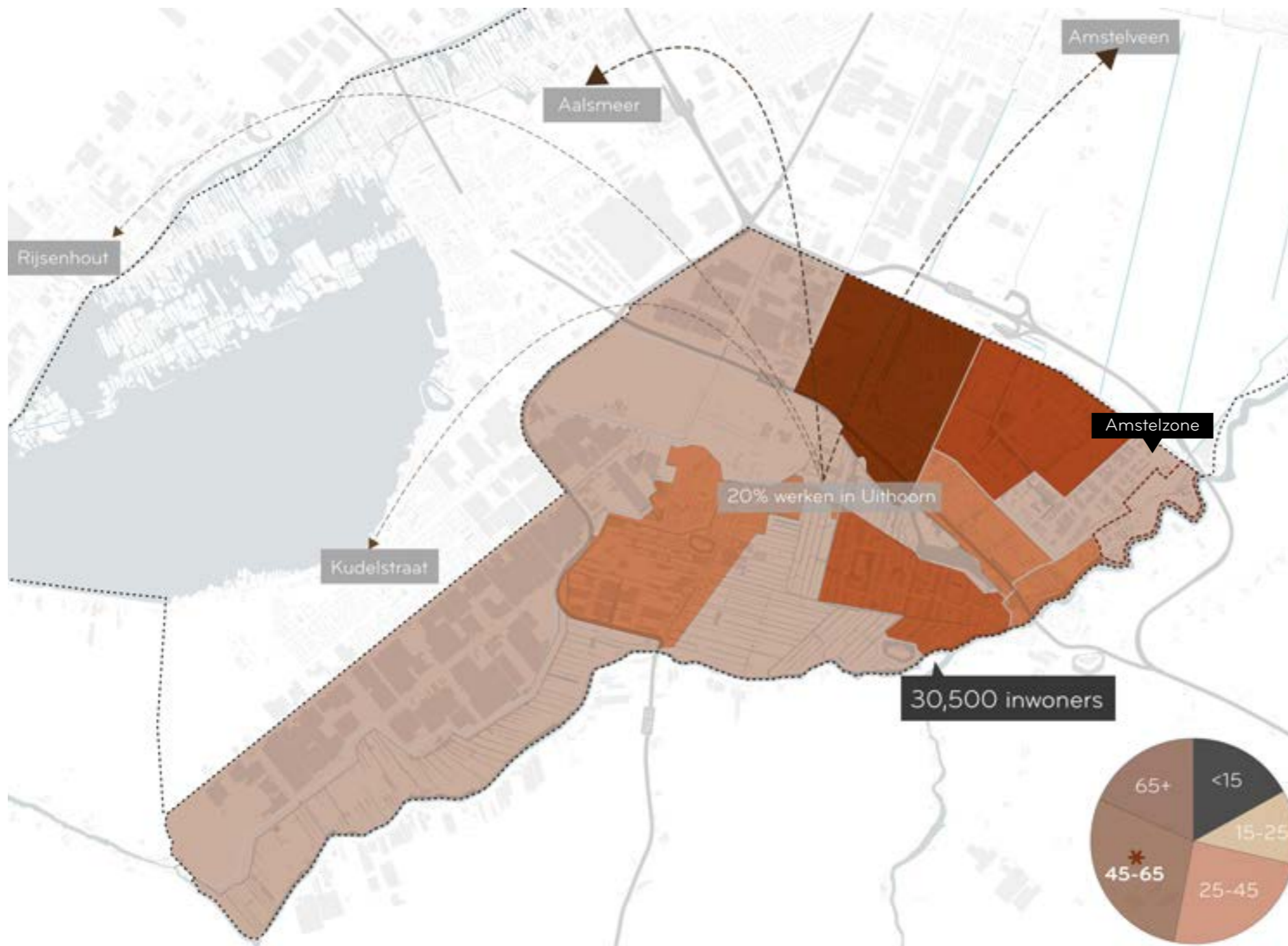
## LEGENDA

Gebouw - Bouwjaar

- <1800
- 1800 - 1850
- 1850 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1975
- 1975 - 1985
- 1985 - 1995
- 1995 - 2005
- >2005

(Bron: BAG)

# Inwoners



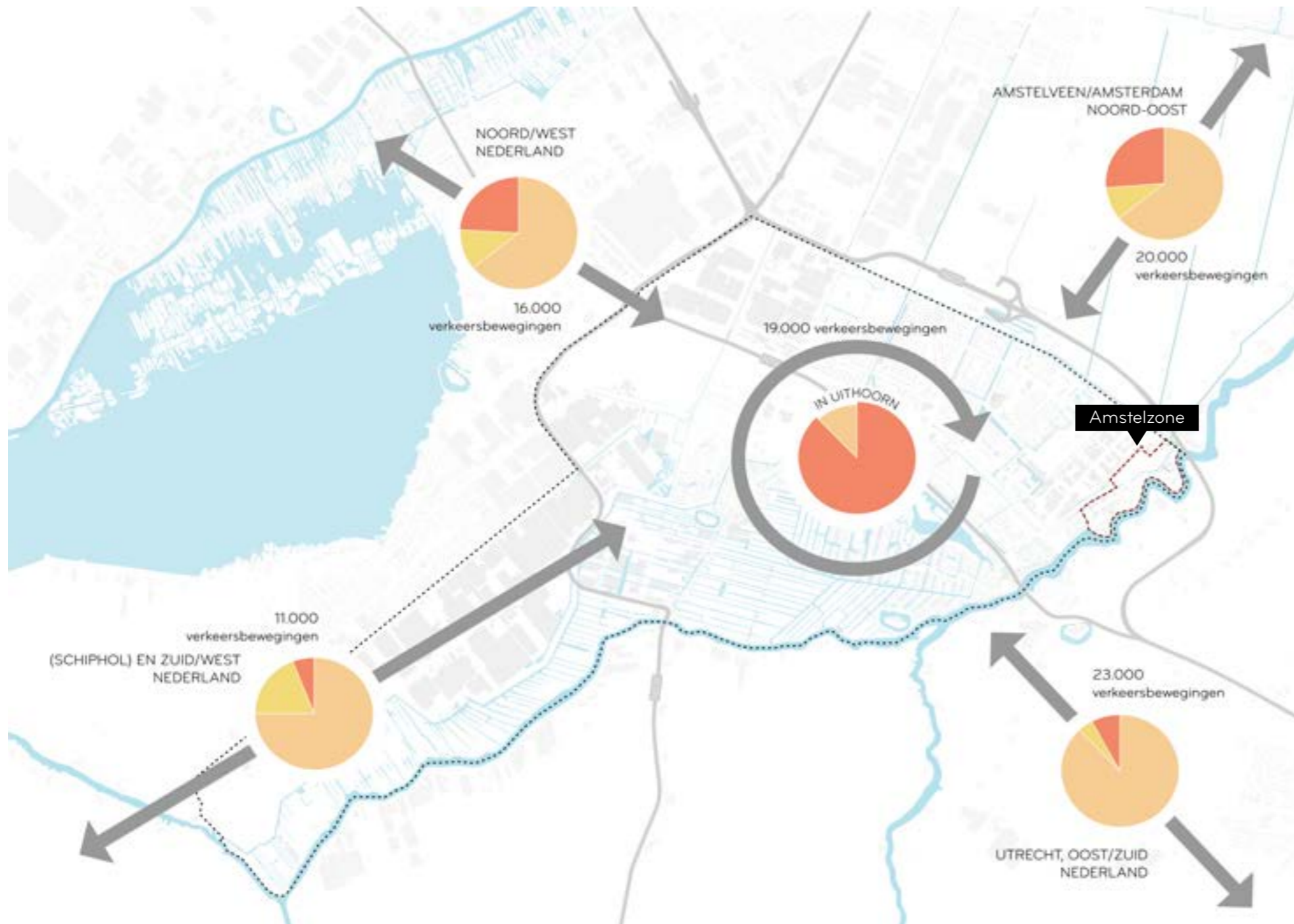
- In 2040 zal 35% van alle huishoudens in Uithoorn 65 jaar of ouder zijn;
- De gemeente telde in 2020 ca. 15,100 werkende inwoners en ca. 11,500 banen. In 2040 zal het aantal inwoners naar verwachting licht stijgen. Daarnaast wordt een toevoeging van ca. 10,000 banen verwacht in de omgeving. Vooral de Greenport (veiling en kassen) en Agribusiness in de driehoek Uithoorn-Aalsmeer-Amstelveen dragen hieraan bij;
- 3,100 werkenden uit Uithoorn (20%) werken in de eigen gemeente. Ongeveer de helft werkt in de directe omgeving in Amsterdam, Haarlemmermeer of Amstelveen. De andere kant op komt ongeveer 30% van de forenzen in Uithoorn uit die directe omgeving. Het merendeel van de forenzen in Uithoorn komt uit verder gelegen delen in Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. (bron: CBS StatLine).

Uiteraard betreffen bovengenoemde cijfers een momentopname.

## LEGENDA

- ..... Gemeentegrens
- Projectgebied
- Provinciale weg
- Het aantal inwoners per wijk 2020
- 8,000
- 1,000
- (bron: allecijfers.nl/gemeente/uithoorn/)

# Vervoersstromen en -verdeling



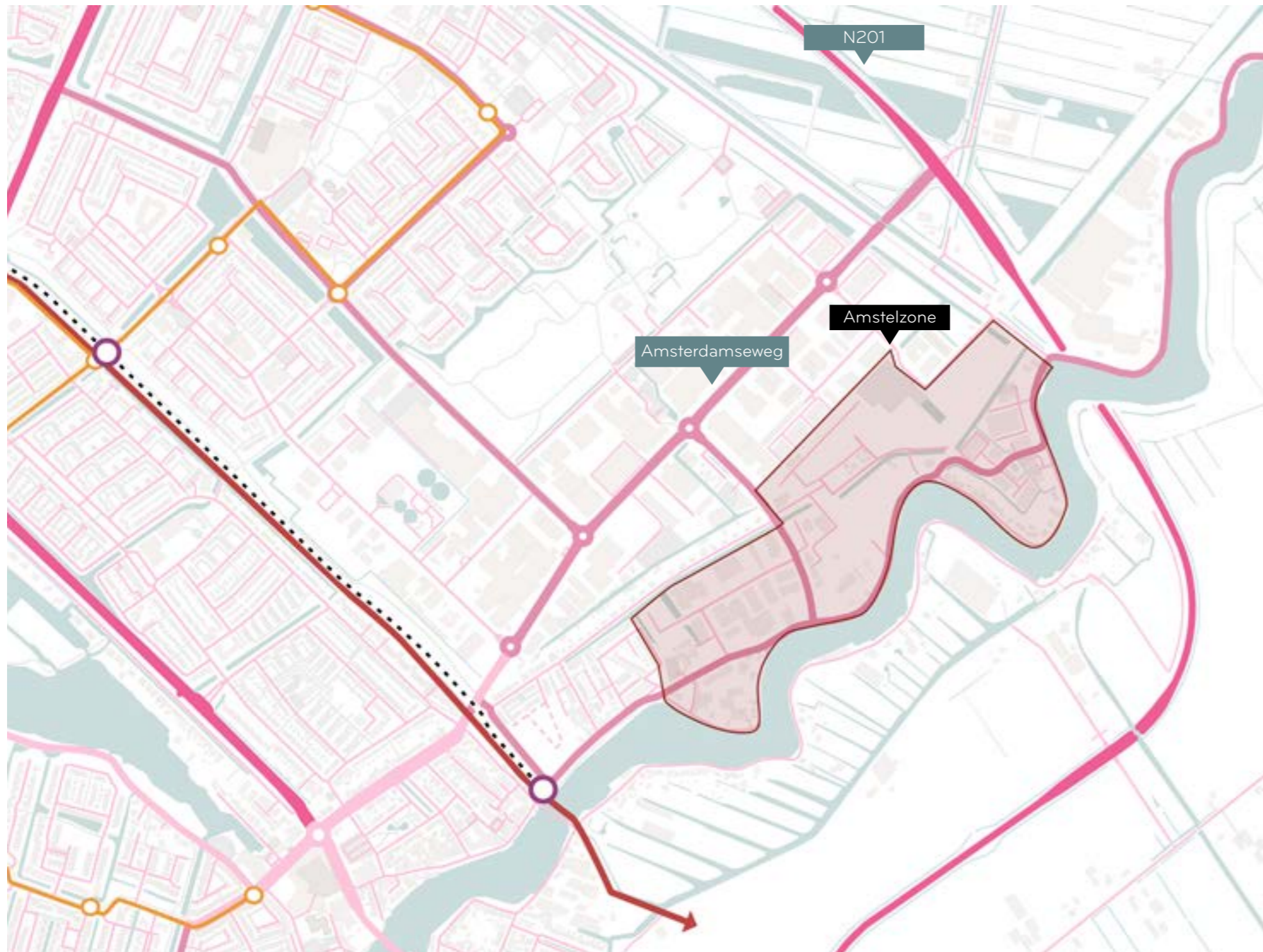
- Het autobezit in Uithoorn is met 1,1 auto per huishouden hoger dan gemiddeld in Nederland (0,9), maar lager dan omliggende kernen (Aalsmeer, Mijdrecht, Abcoude of Hillegom).
- Autoverkeer belast met name de N-wegen rondom Uithoorn.
- Binnen Uithoorn pakken bewoners sneller de fiets in plaats van de auto.
- Het openbaar vervoer richting Amsterdam, Schiphol en Randstad-west is belangrijk. Naar verwachting zal de komst van de Uithoornlijn tot verschuivingen gaan leiden in het OV gebruik in Uithoorn, vooral in de richting noord-oost.

## LEGENDA

- Fietsverkeer
- Autoverkeer
- Openbaar vervoer

Bron: Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040, p. 6

# Mobiliteitsnetwerk



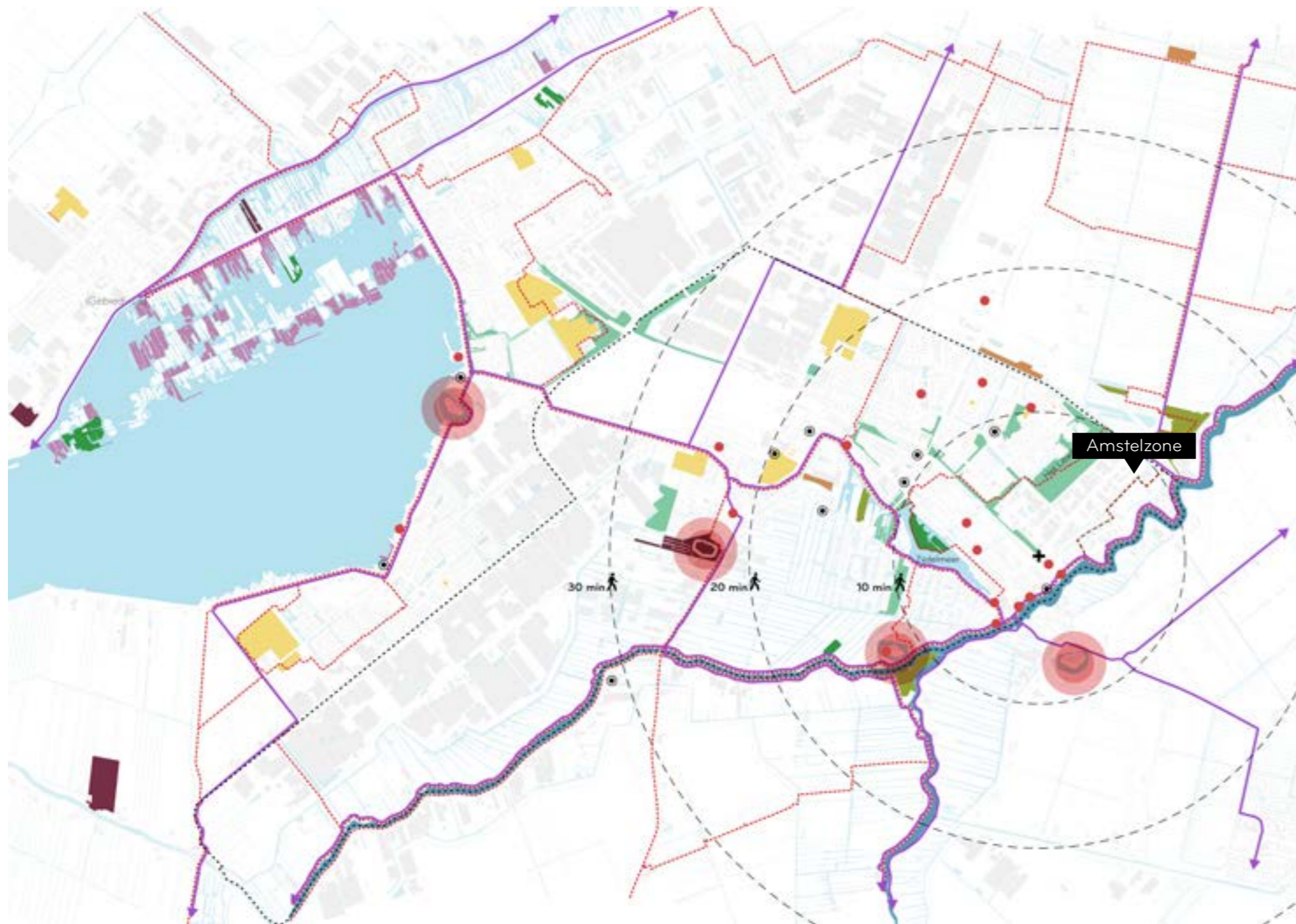
- De N201 speelt een belangrijke rol in de ontsluiting van Uithoorn in oost en west richting;
- Voor de Amstelzone is de ontsluiting via de Amsterdamseweg (naar de N201 of naar het dorp) cruciaal;
- Het bereik van de HOV-buslijn is beperkt en zou uitgebreid kunnen worden richting het oosten;
- De verwachting is dat de nieuwe HOV-tramlijn de bereikbaarheid van Uithoorn aanzienlijk zal verbeteren en tegelijkertijd ook het gebruik van de fiets, openbaar vervoer of wandelen verder zal stimuleren.

## LEGENDA

-  N-weg
-  50 km/uur
-  30 km/uur
-  HOV-bus
-  Buslijnen Zuid-Holland /Amstelveen
-  HOV-tramlijn
-  HOV-Halte
-  Bushalte

Bron: PDOK/Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040, p. 13

# Recreatie



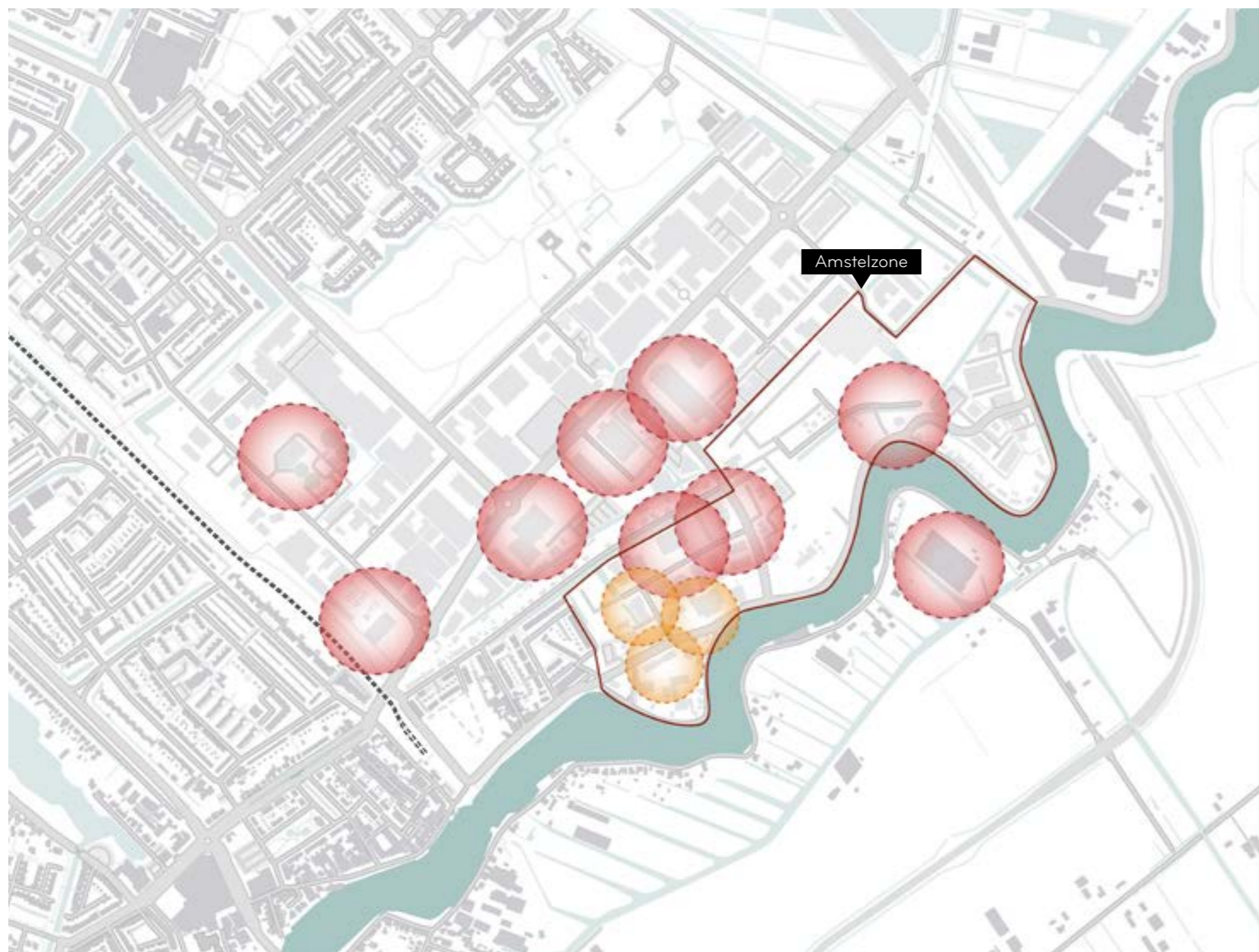
De dorpskern van Uithoorn bevindt zich op loopafstand van de Amstelzone, met voorzieningen zoals horeca. Ook het Libellebos en het open landschap in de Bovenkerkerpolder bevinden zich op loopafstand. De wandelroutes naar deze bestemmingen zijn momenteel niet uitnodigend. In de gebiedsvisie 'Groene en recreatieve verbindingszone uit 2021' is voor de Amstelzone als uitgangspunt opgenomen om een robuuste groen-blauwe verbinding te realiseren van en naar het Libellebos.

Een belangrijke drager voor recreatie is uiteraard de Amstel zelf, die gezien kan worden als de 'voortuin' van het plangebied.

## LEGENDA

- plangebied
- park/plantsoen
- bosterrein
- open natuur
- sport
- volkstuin
- dagrecreatie
- verblijfsrecreatie
- regionale wandelroute
- regionale fietsroute
- recreatie
- horeca

# Milieuzonering





In en rond de Amstelzone bevinden zich bedrijven op wie een hindercontour van toepassing is. De mate van (geluid)hinder bepaalt de afstand tot geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen.

De contouren in de afbeelding links zijn indicatief. In het kader van de definitiefase Amstelzone heeft DGMR een nadere analyse uitgevoerd om te bepalen welke geluidruimte betreffende bedrijven voor hun bedrijfsvoering werkelijk gebruiken en dus nodig hebben in de Amstelzone. De geluidruimte die het vigerend bestemmingsplan biedt wordt in veel gevallen niet gebruikt omdat deze nog geënt is op de historische situatie.

Bedrijven die onderwerp van nadere analyse zijn betreffen onder meer:

- Hercules BV
- Visser/ICTS BV
- UBA
- Geostick BV
- Comron BV
- de waterzuivering op het Cindu-terrein

## LEGENDA

-  Hindercontour 3 of minder
-  Hindercontour > 3

Bron: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 2020; Planviewer



# Bodemverontreiniging



Sinds 1863 hebben industriële activiteiten plaatsgevonden in de Amstelzone. Aanvankelijk ging het om een zwavelzuurfabriek, later werd het terrein gebruikt voor een teerbedrijf en sinds de jaren 80 werd er op het terrein gewerkt met polymeren. In 1992 heeft er een explosie plaatsgevonden waarbij chemicaliën in de grond zijn gelopen. Een deel van de hierdoor ontstane verontreinigingen is in 1997 gesaneerd. Door dit chemisch-industriële verleden bevinden zich tot op heden diverse (stevige) verontreinigingen in de ondergrond. In 2021 heeft de Omgevingsdienst een beschikking ernst en spoed vastgesteld voor een (deel van) de Amstelzone.

## LEGENDA

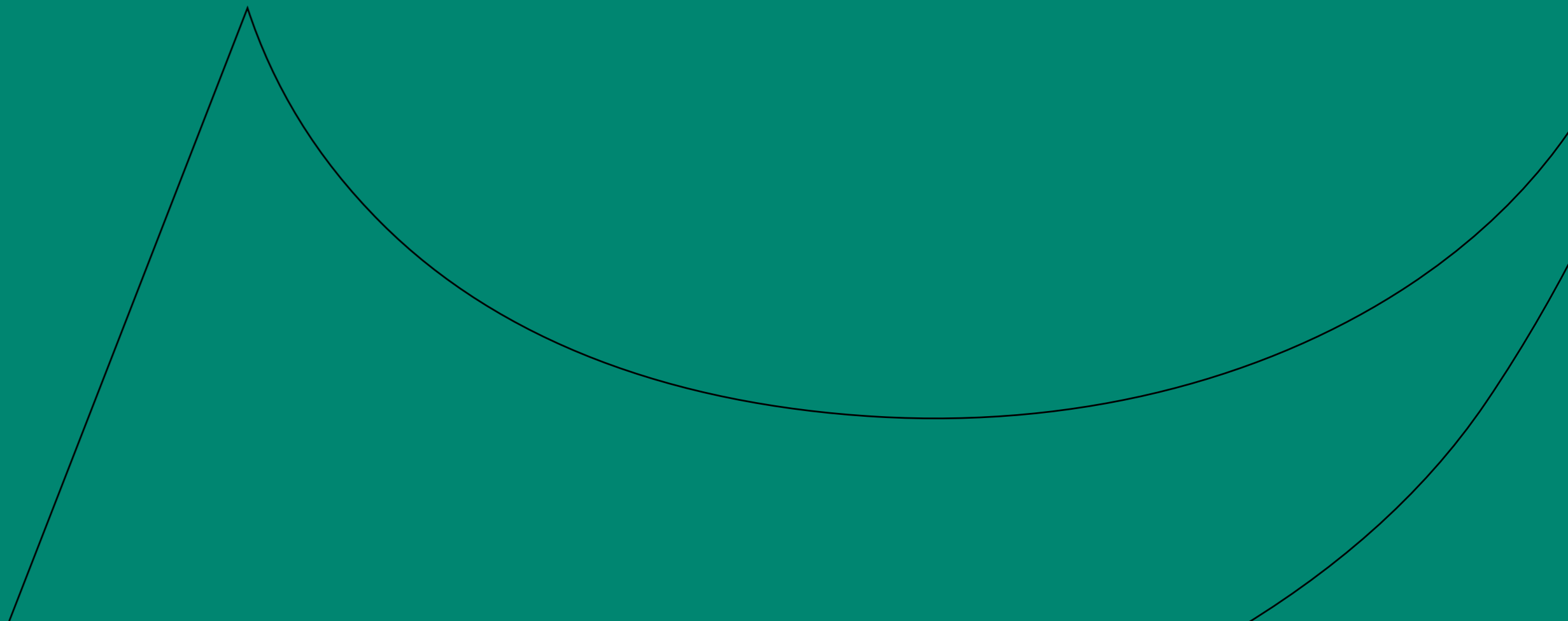
- Projectgebied
- Ophooglaag (1,0 meter)
- Ernstig vervuild gebied
- Damwand
- Waterwinningsput
- Monitorputten

## Verontreiniging grondwater

- Matig
- Slecht
- Zeer slecht
- Hotspot verontreiniging grondwater

Bron: Gemeente Uithoorn

# Verdiepingsslag op de Bodem- en wateropgave



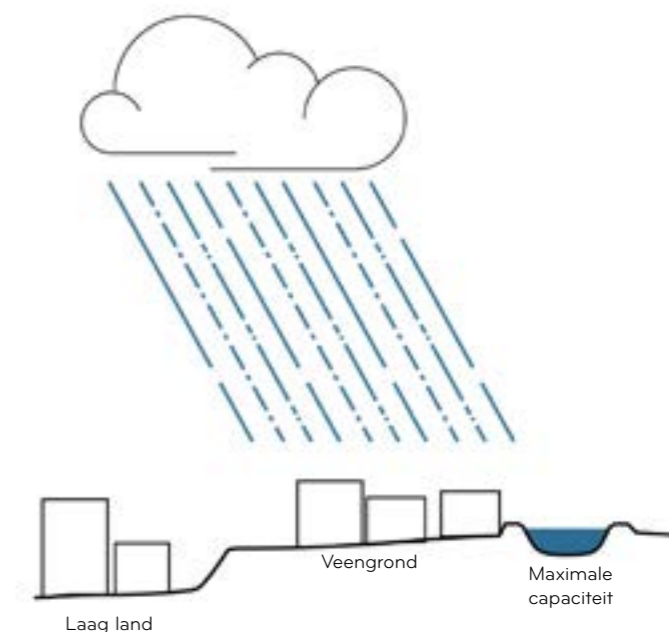
# Bodem en water sturend

In aanvulling op voorgaande gebiedsanalyse heeft er op twee thema's een verdiepingsslag plaatsgevonden. Het thema bodemsanering, vanwege de aanwezige vervuiling, en het bodem- en watersysteem. De complexiteit van beide vraagstukken is van dien aard dat deze in grote mate bepalend is voor de toekomstige invulling van het terrein: "bodem en water sturend".

Deze paragraaf gaat verder in op de bevindingen en de mogelijkheden die er zijn om met deze opgaven om te gaan.



Bodemverontreiniging



Wateroverlast



Bodemdaling



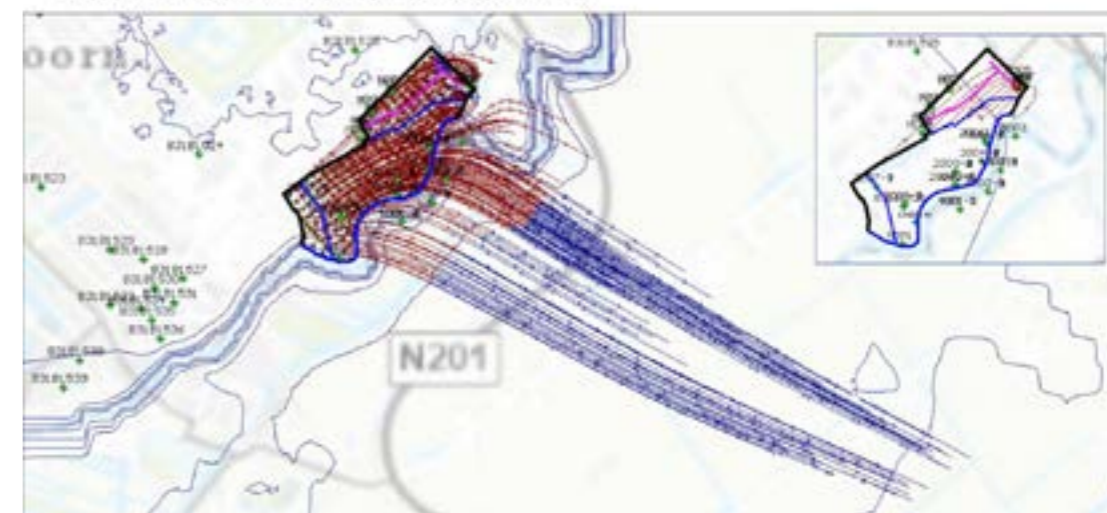
Waterkwaliteit

# Uitdagingen bodemverontreiniging



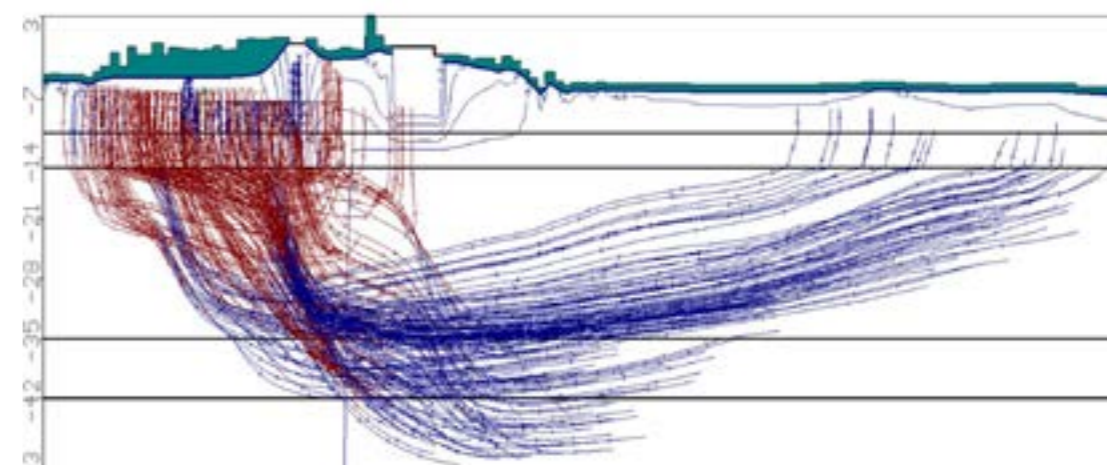
Meetpunten met verschillende typen bodemverontreiniging. De blauwe lijn betreft de aanwezige damwand, die aangebracht is om de verontreinigingen beheersbaar te maken

Stroombanen huidige situatie IBC 130 m<sup>3</sup>/d (100 jaar reistijd)



Afbeelding boven: verontreinigingen die uitzakken naar de diepere ondergrond kunnen zich op grote diepte via het watervoerend pakket verspreiden. In dit geval gaat het om een verspreiding in de richting van de polder Groot-Mijdrecht. Bovenstaande afbeelding betreft een modelberekening van dergelijke verspreiding over een periode van 100 jaar. De afbeelding onder betreft een dwarsdoorsnede van de mogelijke verspreiding (zonder maatregelen). Deze afbeelding geeft een indicatie hoe de verspreiding ver onder de Amstel en de aanwezige damwanden door gaat.

Stroombanen zonder IBC-maatregel en zonder damwand, in dwarsdoorsnede (100 jaar reistijd)



Binnen de Amstelzone is er sprake van verschillende soorten verontreinigingen. In het kader van beheersing van deze verontreinigingen is er in het verleden een damwand geplaatst rondom het gebied met de grootste 'verdenkingen' en zijn er afspraken gemaakt (tussen de provincie en grondeigenaar) over het onttrekken (en zuiveren) van water uit het gebied binnen die damwand. Het doel van de afgesproken maatregelen is om de verontreinigingen binnen de damwand te houden.

De aanwezige verontreinigingen vergen elk een eigen aanpak. Onder meer is er sprake van:

- Hotspots met teerachtige materialen, die de vervelende eigenschap hebben om uit te zakken naar de diepe ondergrond. Voornamelijk in deelgebied I, maar ook aan de zuidzijde van deelgebied II;
- Diverse vervuilingen (waaronder zware metalen, PAK en fenolen) die zich bevinden in een 'historische' ophooglaag, onder meer onder deelgebied I, en mogelijk ook (gedeeltelijk) in deelgebied IV;
- Sterke verontreinigingen in de Thammersloot binnen deelgebied I.

Volledigheidshalve wordt voor het totale beeld van de verontreinigingen verwezen naar het "Raamplan bodemverontreiniging" van RHDHV uit 2022.

### INZICHTEN UIT HAALBAARHEIDSONDERZOEK BODEMSANERING

In het kader van deze verkenning is door bureau Grondslag onderzoek verricht naar de mogelijkheden om het terrein te saneren voor het gebruik als woongebied. Binnen dat onderzoek is de focus gelegd op de deelgebieden I en II omdat zich daar de grootste verdenkingen bevinden (hotspots).

Het onderzoek heeft onder meer het inzicht opgeleverd dat

ongeacht de functionele invulling binnen deelgebied I alle bouwwerken, oppervlakkige verhardingen en de in de bodem aanwezige constructies verwijderd moeten worden en dat vervolgens (ongeacht verdere saneringswerkzaamheden) een onderafdichting aangebracht moet worden om een afsluitende laag te creëren (voorgesteld wordt om hiervoor bentonietmatten te gebruiken, of bouwwerken uit te rusten met een dampdichte vloer). Voor een nieuwe toekomst voor de Amstelzone zijn dit 'basis-maatregelen'.

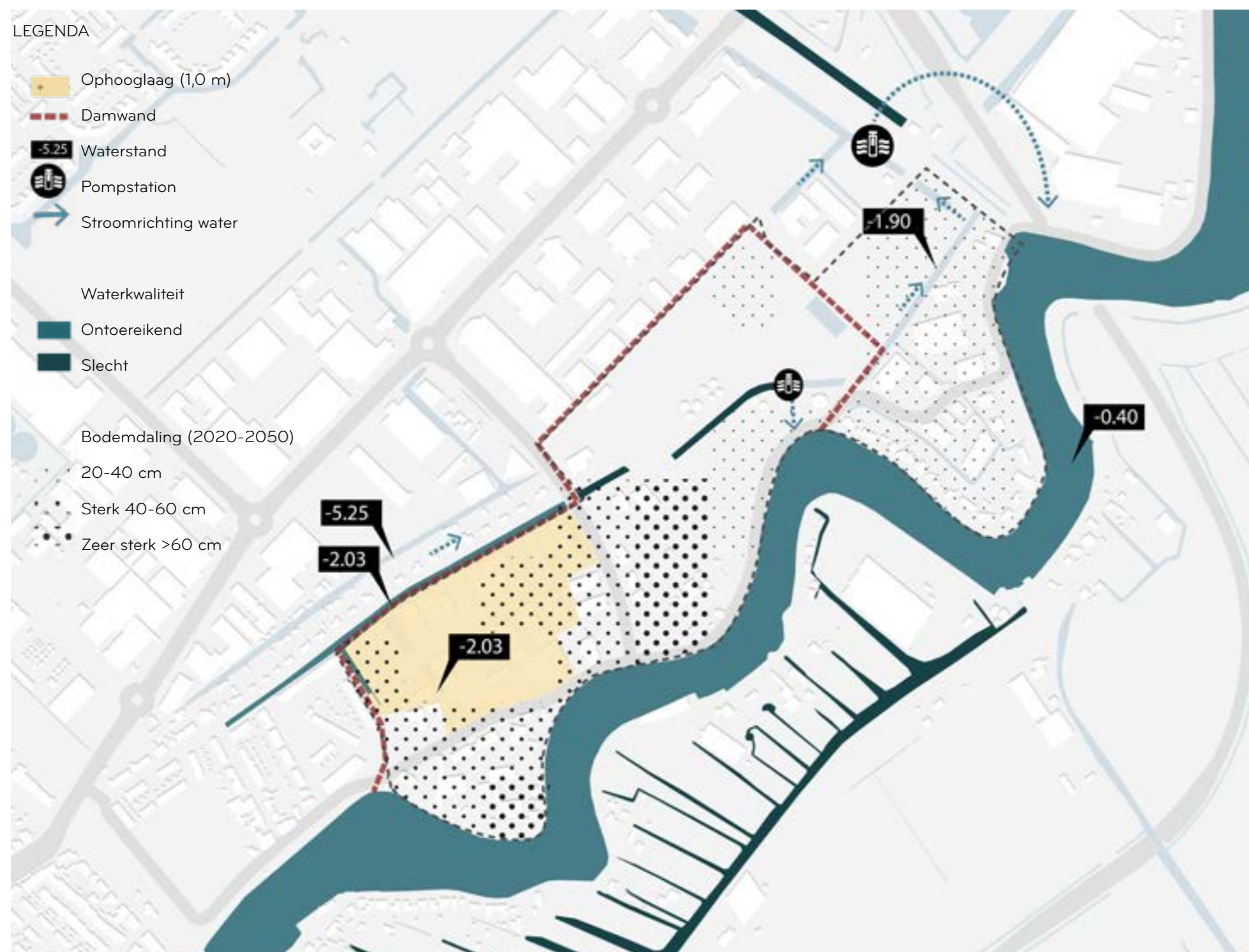
Om de verspreiding van de verontreiniging in de diepere ondergrond te reduceren en zodoende de (gevolgen van de) verontreinigingen niet 'af te wentelen' naar toekomstige generaties wordt geadviseerd om de zogeheten hotspots waar mogelijk af te graven tot een diepte van maximaal 5 meter. Met deze 'toekomstbestendigheid-maatregel' nemen de verspreidingsrisico's naar alle waarschijnlijkheid fors af. Op de afsluitende laag zal vervolgens een leeflaag aangebracht moeten worden van ca. 1 meter (waarin ook funderingen, kabels en leidingen voor nieuwe ontwikkelingen aangelegd kunnen worden). De kwaliteit van de grond van die leeflaag zal afgestemd worden op het gebruik (kwaliteit industrie of wonen).

De saneringsmaatregelen die nodig zijn in deelgebieden II en IV zijn vooralsnog minder concreet. Er is op dit moment nog geen goed beeld van de aanwezige verontreinigingen in deze deelgebieden, onder meer vanwege aanwezige verharding of bebouwing. De historische ophooglaag die gebruikt is maakt het enigszins onvoorspelbaar wat in de bodem aangetroffen kan worden. Nader bodemonderzoek kan inzicht geven of het zinvol is om saneringen over grotere delen van het gebied te laten uitvoeren of dat gerichte sanering per geval meer voor de hand ligt.



De aanwezigheid van 'hotspots' binnen het gebied: clusters van verontreinigingen met teerachtige materialen.

# Uitdagingen watersysteem



Het huidige watersysteem, waarbij de Thammersloot door de damwand is afgesloten van het gemeentelijke watersysteem. Binnen de damwand is sprake van een separaat beheersysteem met een eigen waterzuiveringsinstallatie. Hier wordt ook het water uit de diepere ondergrond opgepompt..als beheersmaatregel i.h.k.v de verontreiniging.



Bodemdalingskaart.nl: de rode stippen duiden op bovengemiddelde bodemdaling.

## OPGAVEN



Wateroverlast



Bodemdaling



Waterkwaliteit

## HET OPPERVLAKTEWATER

Naast de opgave die voortkomt uit de bodemverontreinigingen heeft de Amstelzone te maken met opgaven in het bodem- en watersysteem.

Allereerst ligt er een opgave om ervoor zorgen dat het oppervlaktewater niet (verder) vervuild wordt door de aanwezige bodemverontreiniging. De sanering van de Thamersloot (binnen deelgebied I) is reeds voorzien. Ongeacht de maatregelen die uitgevoerd zullen worden voor de verdere bodemsanering (zie onderzoek Grondslag) zullen er restverontreinigingen aanwezig blijven op het terrein. Dit is de achtergrond van de noodzaak om op het hele terrein binnen de damwand een afdichtende laag aan te brengen onder de leeflaag.

De afdichtende laag leidt ertoe dat voor de Amstelzone een nieuw oppervlaktewatersysteem ingericht zal moeten worden. Dit watersysteem dient voor het opvangen en afvoeren van hemelwater. Omdat er geen infiltratie naar de diepere ondergrond kan plaatsvinden betekent dit dat er voor het opvangen van hemelwater relatief veel oppervlak nodig zal zijn in de Amstelzone. Het (versneld) afvoeren van hemelwater naar andere delen in Uithoorn is geen optie vanwege de lage ligging en hoge grondwaterstand in het omringende gebied.

Een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de Amstelzone is de verhoogde kwetsbaarheid voor droogte, doordat het nieuwe bodem- en watersysteem oppervlakkig zal zijn en relatief snel zal uitdrogen in warme periodes. Het bufferen van water in- en op gebouwen is daarbij een belangrijke in te zetten maatregel.

## BODEMDALING

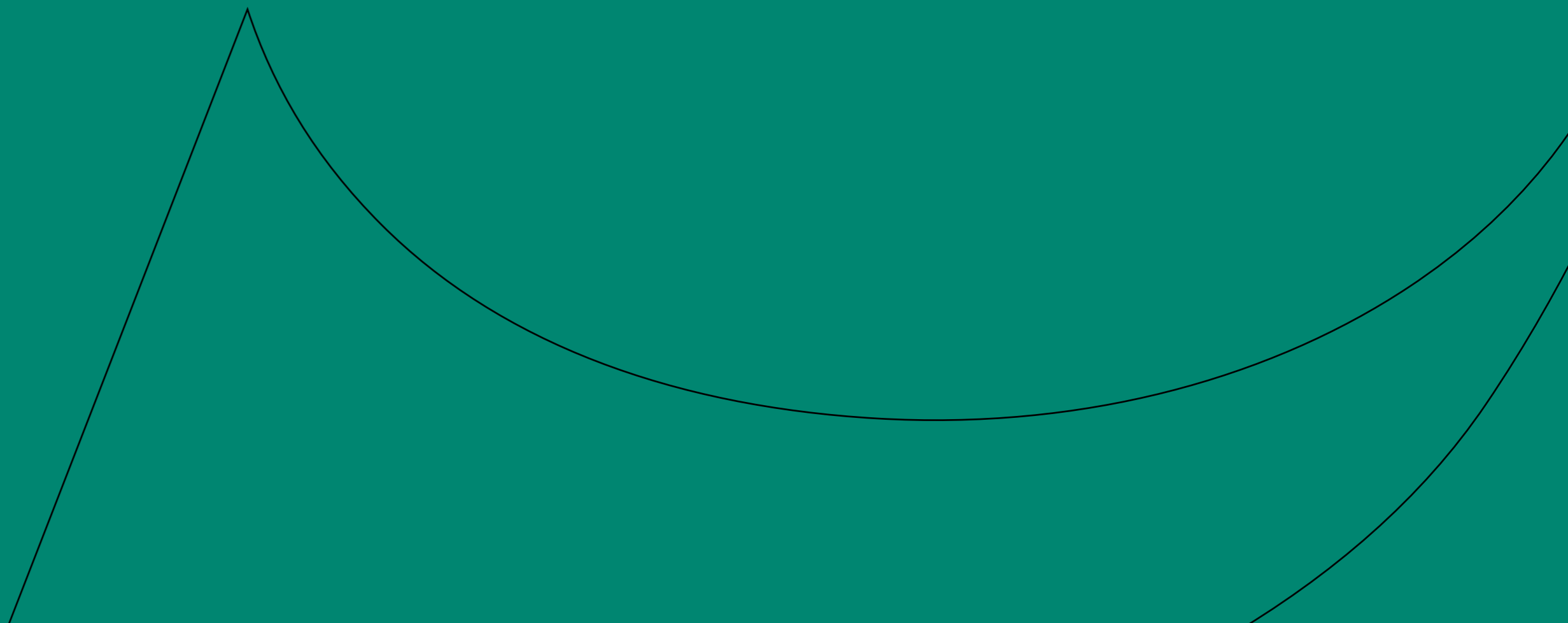
Tijdens de gebiedsanalyse is geconstateerd dat er binnen de Amstelzone delen zijn waar sprake is van een bovengemiddelde bodemdaling. Hiervan is sprake in deelgebied III en in delen van deelgebieden II en IV (ruime zone rondom het Cindu-hoofdkantoor).

De bodemdaling in deelgebied III lijkt samen te hangen met het lokaal aanwezige veen in de ondergrond. Om deze bodemdaling te verminderen is het belangrijk verdere oxidatie van het veen zoveel mogelijk te voorkomen. Het hanteren van een hoog grondwaterpeil en zoveel mogelijk vasthouden van water in dit deelgebied is daarvoor belangrijk.

De bodemdaling rondom het Cindu-hoofdkantoor is minder makkelijk te duiden. RHDHV heeft in opdracht van de provincie een nadere analyse uitgevoerd om te onderzoeken of er een verband is tussen het uitpompen van water (in het kader van de beheersing van de verontreiniging) en de waargenomen bodemdaling. Vooralsnog is het inzicht dat dit verband niet voor de hand ligt. De onttrekking van het water rond deze locaties en ook het aanbrengen van de leeflaag in deelgebied II heeft zodanig lang geleden plaatsgevonden dat de bodem al geconsolideerd zou moeten zijn. Experts vermoeden dat de bodemdaling het gevolg is van zogeheten 'kruip van de deklaag' ook wel 'secundaire zetting' genoemd. De samenstelling van de ondergrond speelt daarbij een belangrijke rol.

Ongeacht de achtergrond van deze bodemdaling is dit een belangrijk aandachtspunt voor de uitwerking van dit gebied. Deze delen binnen de Amstelzone zullen extra gevoelig zijn voor wateroverlast. Hier zal extra ruimte voor moeten worden ingericht en daarbij is de waterkwaliteit een aandachtspunt vanwege de aanwezigheid van mogelijke lokale verontreinigingen (uit de historische ophooglaag).

# Scenario's verkennen





# Handelingsperspectieven

De transformatie van de Amstelzone kent zoals beschreven extra uitdagingen ten opzichte van een 'reguliere' transformatie. De extra uitdagingen bevinden zich in de ondergrond, zijn deels inzichtelijk en in rapporten beschreven, maar zitten deels ook nog verborgen in de ondergrond en deze onderdelen zijn daarmee ook minder makkelijk te duiden.

Om te verkennen hoe de gemeente hiermee om kan gaan is er in deze studie een verkenning gedaan aan de hand van een aantal scenario's. De scenario's zijn geen invulling van een plan, maar een methodiek om te verkennen 'wat als...!'

In deze vroege fase van de gebiedsontwikkeling onderzoeken we daarmee alle handelingsmogelijkheden voor de gemeente zodat zij een goedoverwogen besluit kan nemen over het vervolg voor de Amstelzone en de mogelijk te starten gebiedsontwikkeling.

De scenario's die voor de Amstelzone zijn verkend onderscheiden zich in de mate waarin de Amstelzone een andere functionele invulling kan krijgen (als modern woon-werkgebied). Daarbij is een minimaal-, midden- en maximaal scenario uitgewerkt.

## **SCENARIO I: BINNEN HUIDIGE KADERS**

Een andere planologische invulling van de Amstelzone zal in principe een Omgevingsplanaanpassing vergen. Bij een dergelijke aanpassing zal de economische uitvoerbaarheid getoetst worden. Wat als het niet lukt om de kosten voor bodemsanering die hiervoor nodig is (volledig) te dekken? In dat geval kan er ook geen nieuw Omgevingsplan worden vastgesteld. De terugvaloptie is om binnen de bestaande planologische mogelijkheden te zoeken naar een nieuwe toekomst voor de Amstelzone die bedrijven en bewoners tóch perspectief biedt. In dit scenario onderzoeken we dus wat mogelijk is binnen de huidige kaders.

in verband met de wateropgave en de bodemdaling zal binnen het plangebied, en binnen deels bestaande invulling, ook in dit scenario wél de nodige ruimte ingericht moeten worden voor een klimaatadaptieve inrichting, waaronder de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater. Dit zal zoveel mogelijk op perceelniveau moeten worden opgelost.

## **SCENARIO II: HET PRAGMATISCHE MIDDEN**

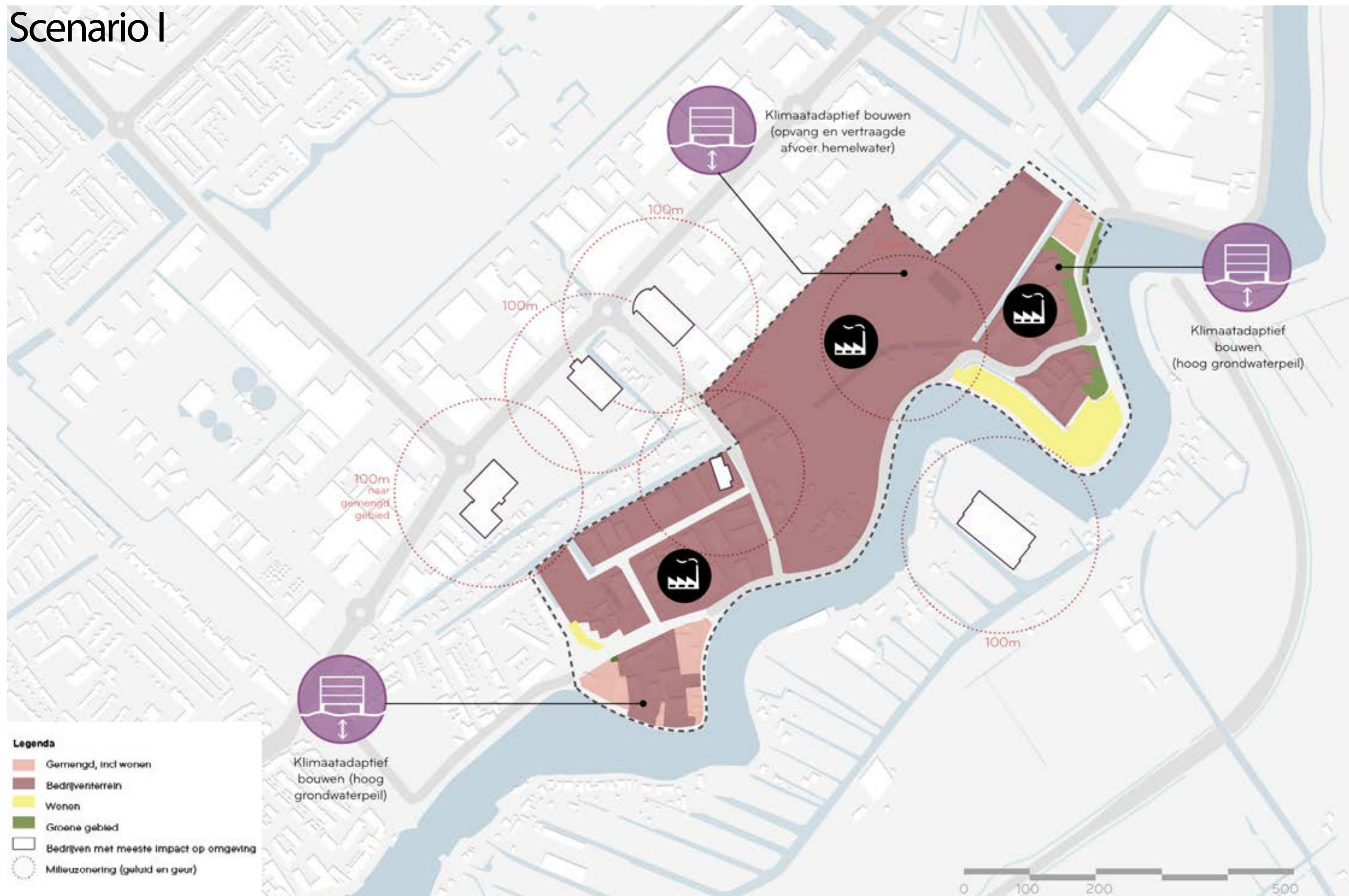
In scenario II gaan we ervan uit dat er een nieuw Omgevingsplan kan worden vastgesteld voor een nieuwe mix van wonen en werken. Uitgangspunt daarbij is om bestaande bedrijvigheid (in de milieucategorieën 2 t/m 4.1) zoveel mogelijk 'geclusterd' te handhaven. Door deze clustering kan een goede mix met wonen gemaakt worden. Wonen en werken met elkaar in balans. Net als in scenario I zal binnen het plangebied verder de nodige ruimte ingericht moeten worden voor een klimaatadaptieve inrichting, waaronder opvang en vertraagde afvoer van hemelwater.

## **SCENARIO III: EEN NIEUWE AMSTELZONE**

In scenario III verkennen we het andere uiterste: een hele nieuwe invulling van de Amstelzone waarin wonen de dominante functie is (gemengd met werken tot maximaal categorie 2). Dat betekent dat de huidige bedrijven in de Amstelzone in de loop der tijd zouden transformeren naar woongebouwen met hier en daar werkfuncties in de plint of werken aan huis.

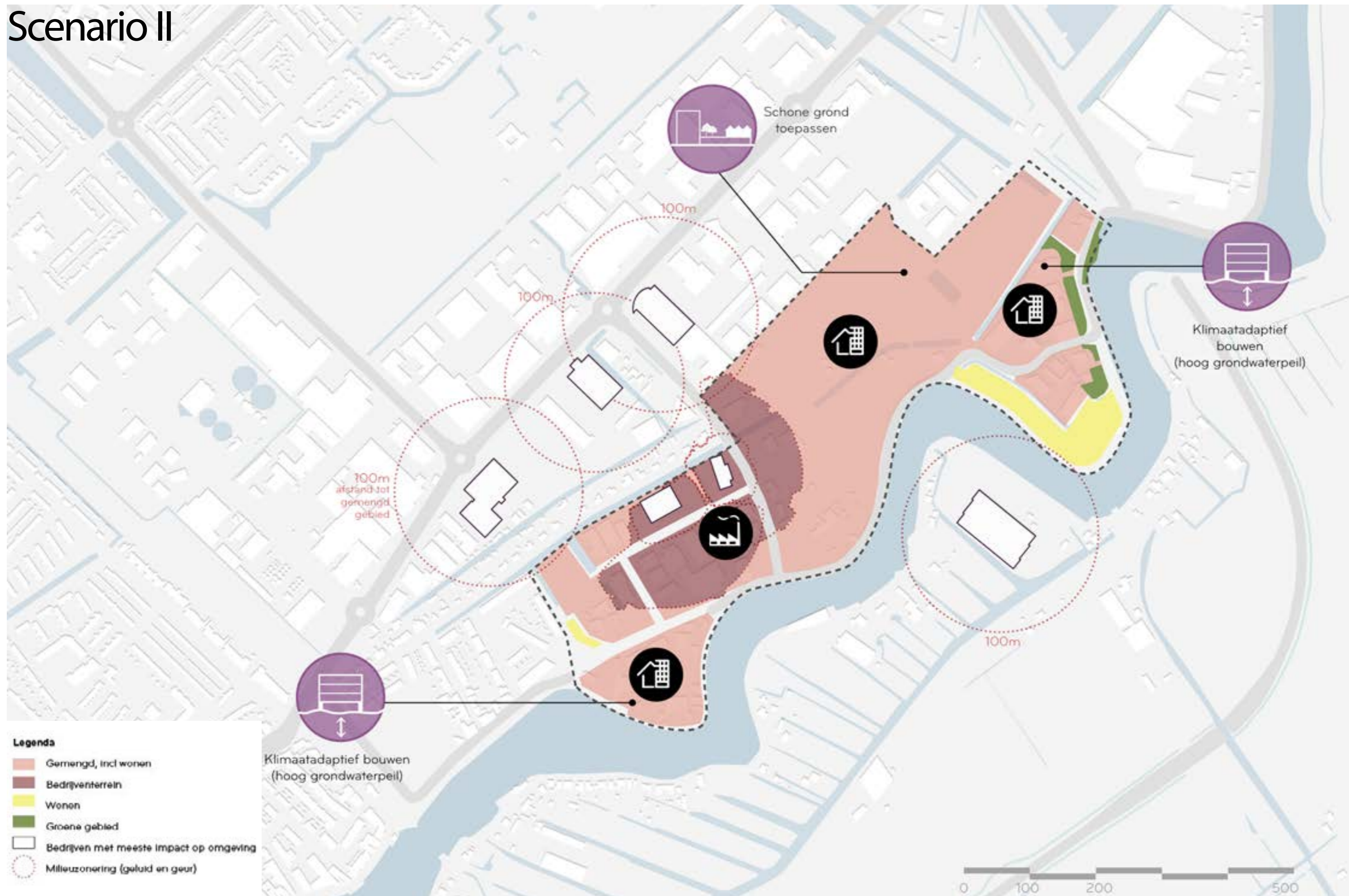
Net als in scenario I en II zal ook in dit scenario binnen het plangebied de nodige ruimte ingericht moeten worden voor een klimaatadaptieve inrichting, waaronder de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater.

# Scenario I



Scenario I: de mogelijkheden verkennen voor een nieuwe toekomst binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan

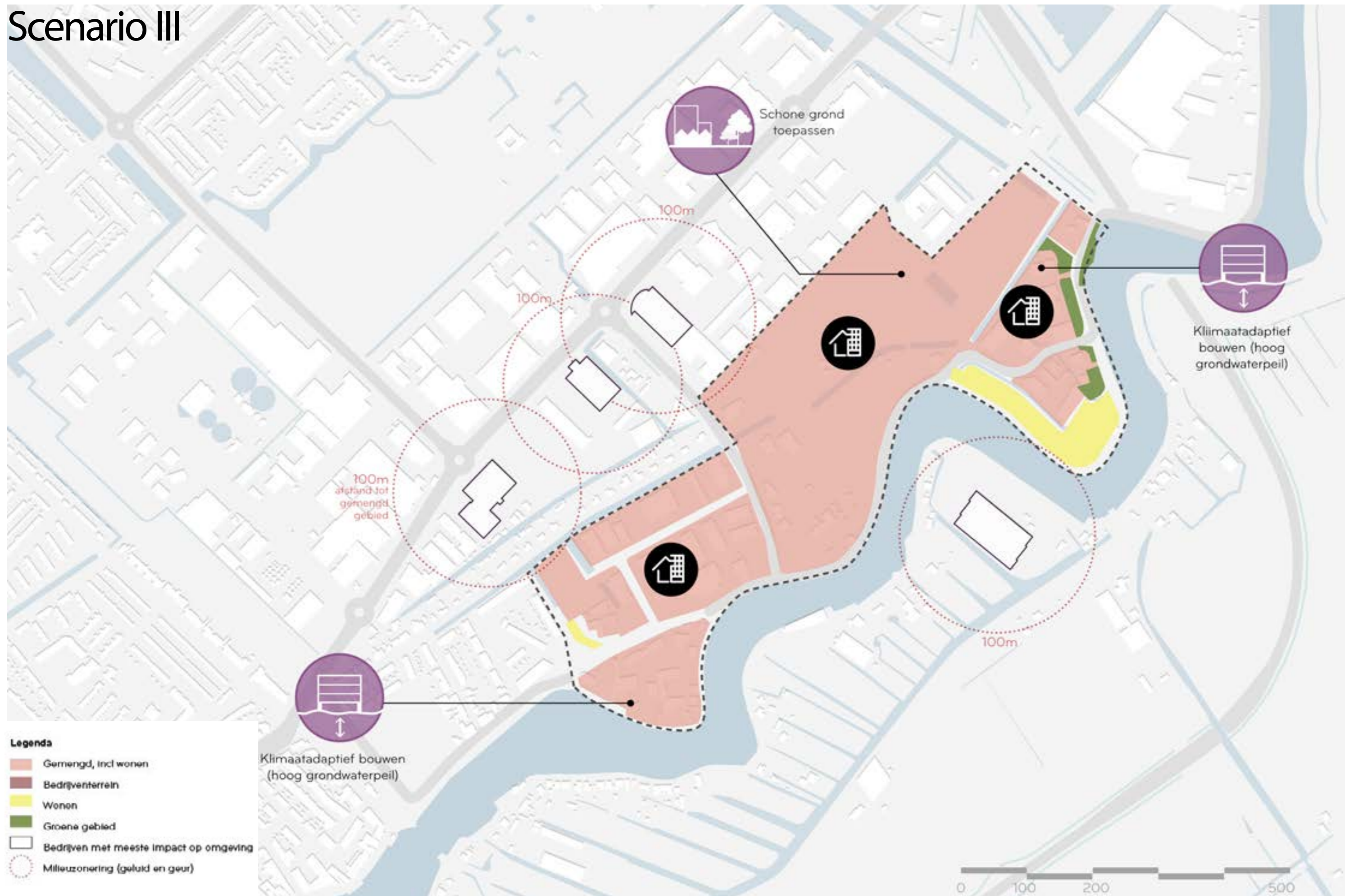
# Scenario II



- Legenda**
- Gemengd, inct wonen
  - Bedrijventerrein
  - Wonen
  - Groene gebied
  - Bedrijven met meeste impact op omgeving
  - Milieuzonering (geluid en geur)

Scenario II: de mogelijkheden verkennen voor een nieuwe toekomst met behoud van huidig bedrijvencluster

# Scenario III



- Legenda**
- Gemengd, incl wonen
  - Bedrijventerrein
  - Wonen
  - Groene gebied
  - Bedrijven met meeste impact op omgeving
  - Milieuzoneering (geluid en geur)

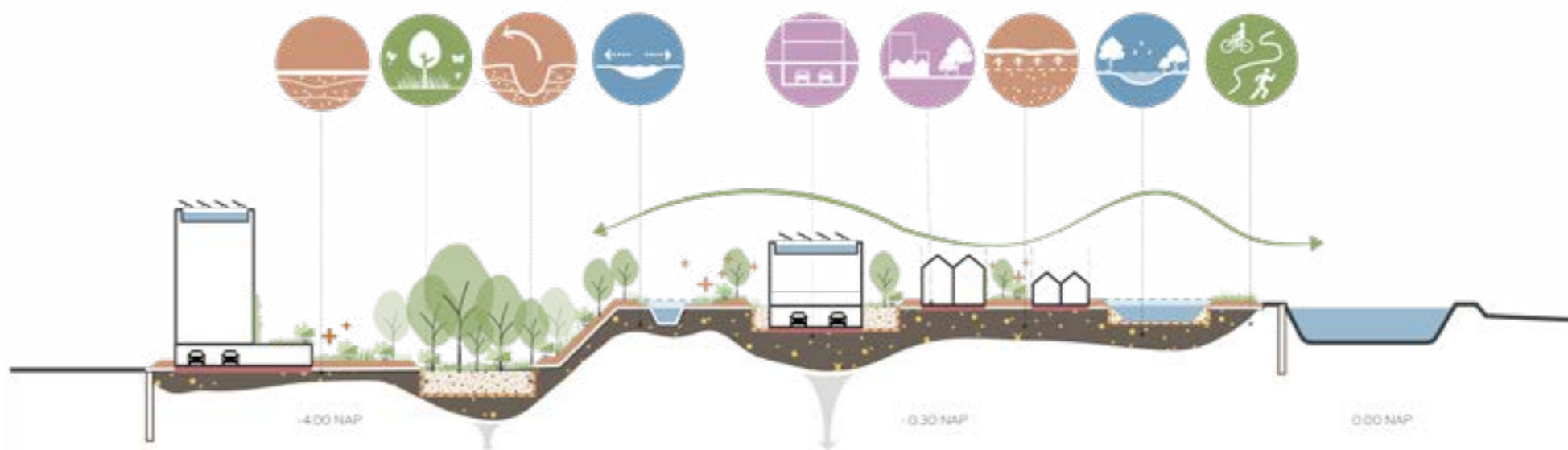
Scenario III: de mogelijkheden verkennen voor een nieuwe toekomst van de Amstelzone met zoveel mogelijk ruimte voor wonen

# Relatie tussen scenario's en bodemsanering

Zoals op pagina 35 beschreven staan de maatregelen voor bodemsanering - voortkomend uit het onderzoek van bureau Grondslag - nagenoeg los van de mogelijke functionele invulling van de Amstelzone.

Alleen de kwaliteit van de aan te brengen leeflaag heeft een relatie met de functionele invulling van het gebied (in geval van voortzetting bedrijventerrein volstaat een categorie 'Industrie', indien er sprake is van een stedelijk woonmilieu zal de leeflaag geschikt moeten zijn voor de functie wonen). Verder is er op dit moment nog geen duidelijk beeld van de mogelijke verontreinigingen langs de randen van deelgebied II en in deelgebied IV, en kunnen de consequenties van mogelijke verontreinigingen in die delen van het gebied nog gevolgen hebben voor de transformatie- of inrichtingsmogelijkheden.

De afbeeldingen hiernaast betreffen een schematische weergave van de saneringsmaatregelen in relatie tot een nieuwe invulling. Het ontgraven van de hotspots biedt kansen om de ontgravingen te benutten voor bijvoorbeeld gebouwd parkeren, of om delen van de ontgravingen te benutten voor groenstroken die bijdragen aan een klimaatbestendige inrichting (infiltratiemogelijkheden tot 5 meter diep, gezond(er) bodemleven en/of volwassen bomen ter voorkoming van hittestress).

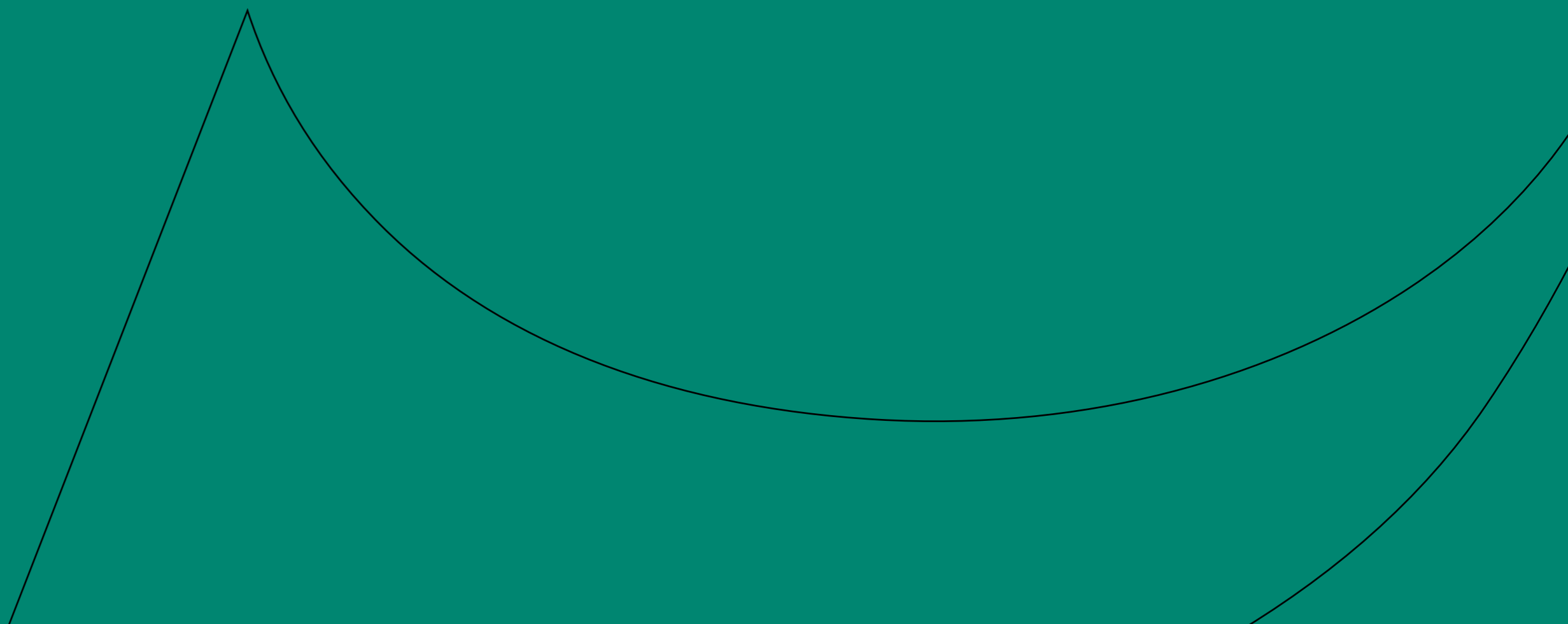


Een schematische doorsnede door deelgebied I: ontgravingen van hotspots kunnen worden benut voor groen, water en parkeren. Na ontgraving wordt een afdichtende laag + leeflaag aangebracht.



Een schematische doorsnede door deelgebieden II en IV: het benutten van het ontgraven van hotspots, een afdichtende laag op resterende verontreinigingen en extra ruimte voor waterberging in delen waar sprake is van bovengemiddelde bodemdaling.

# Toekomstperspectieven



# Perspectieven voor bewoners en bedrijven

De in de paragraaf hiervoor beschreven scenario's geven inzicht in de handelingsopties van de gemeente Uithoorn. Deze handelingsopties voor de gemeente zijn niet zonder meer een vrije keuze. De gemeente is voor de transformatie van de Amstelzone in belangrijke mate afhankelijk van de inzet van de provincie Noord-Holland en het Rijk, die beiden het voortouw hebben om de bodemverontreiniging aan te pakken.

De inzet van de gemeente is om - ongeacht welk scenario uiteindelijk realiteit wordt - tot een toekomstbestendige en hoogwaardige invulling voor de Amstelzone te komen. Om bewoners en bedrijven (weer) perspectief te geven. De voorkeur van de gemeente is om daar tegelijkertijd zo goed mogelijk maatschappelijke doelen mee te dienen. De opgave voor woningbouw is momenteel zeer omvangrijk en urgent. De gemeente Uithoorn kan haar woningbouwdoelstellingen alleen realiseren als zij daarvoor (een deel van) de Amstelzone kan inzetten. Mede omdat Uithoorn, door de LIB-zonering van Schiphol en de ligging aan de rand van het Groene Hart, geen ruimte heeft voor uitbreiding.

Tegelijkertijd is Uithoorn een ondernemende gemeente en het gezond houden van het bedrijfsleven is ook belangrijk voor de vitaliteit van de gemeente. De gemeente is daarmee zuinig op haar ruimte voor bedrijvigheid en het behoud of versterken van die ruimte dient een belangrijk maatschappelijk doel.

De drie scenario's bieden elk op eigen wijze - in meer en mindere mate - ruimte voor bovengenoemde doelen. Om te laten zien hoe die invulling eruit kan zien en hoe daarmee tegelijkertijd een doorvertaling gemaakt kan worden van de vijf pijlers uit de Omgevingsvisie, is voor elk scenario een toekomstperspectief uitgewerkt. De vijf pijlers staan in de afbeelding hiernaast weergegeven.

De toekomstperspectieven geven op deze wijze een eerste beeld van wat er mogelijk is in de Amstelzone en ondersteunen het proces om tot weloverwogen en gedragen keuzes te komen.



# Veilig wonen na sanering

De bodemsanering is een randvoorwaarde voor transformatie van de Amstelzone. Om de Amstelzone geschikt te maken voor de functie wonen (scenario's II en III) is het daarbij noodzakelijk om na sanering en het aanbrengen van een afsluitende laag, een substantiële leeflaag aan te brengen met grond die geschikt is voor de functie wonen. Een dikte van 1 meter is daarbij gangbaar.

Om ook op lange termijn de risico's in deze nieuwe woonomgeving te beheersen adviseert OKRA om in de verdere planontwikkeling zoveel mogelijk gemeenschappelijke tuinen toe te passen. Doordat deze tuinen beheerd kunnen worden door een VVE kan beter geborgd worden dat er in de toekomst geen graafwerkzaamheden plaatsvinden tot de afsluitende laag of dieper. Op locaties van 'hotspots' kunnen parkeerlagen, met een gezamenlijke tuin op het dek, ook een goede oplossing zijn.

Er zijn veel goede voorbeelden van woongebouwen met gemeenschappelijke tuinen, al dan niet op een parkeerdek. Dergelijke concepten bieden ook mogelijkheden voor een privaat-terras langs de binnentuin, om meer privacy te creëren. Daarnaast kunnen private balkons of dakterrassen een aanvulling zijn om tot een goed gemengd aanbod van woonmilieus te komen.

Een bijkomend voordeel van gemeenschappelijke tuinen is de rol die zij kunnen spelen in het bevorderen van ontmoeting en contact onder bewoners.



Voorbeelden van woonprojecten met gemeenschappelijke tuinen. Van links naar rechts: De nieuwe Defensie in Utrecht, Limos in Nijmegen en de herontwikkeling van de gevangenis in Rotterdam Noord.



# Het mengen van wonen en werken

In alledrie de scenario's is in meer en mindere mate sprake van een menging van wonen en werken. In het eerste scenario is die menging vergelijkbaar met de huidige situatie, waarbij de functie wonen zich alleen bevindt langs de Amstel in deelgebieden III en IV. Grenzend aan deze zones is er op basis van het huidige bestemmingsplan (op gepaste afstand) ruimte voor bedrijvigheid in de categoriën 2 en/of 3.

In het tweede scenario is de voorziene menging veel intensiever en dat vergt een goed doordachte opzet om te voorkomen

dat beide functies elkaar in de weg gaan zitten. Belangrijke aandachtspunten bij deze meer intensieve menging van wonen en bedrijvigheid (t/m categorie 2 of 3) zijn de afwikkeling van logistieke stromen en de omgang met geluidhinder. Via een slimme stedenbouwkundige opzet en ontwerp is dit goed oplosbaar. Hieronder staan enkele voorbeelden van programmatische menging, waarbij het voorbeeld van Wick Lane in Londen het meest vergaand is en een inspiratie kan zijn voor overgangszones tussen bedrijventerrein en wonen in de Amstelzone.

De voorziene menging van wonen en werken in scenario III is veelvoorkomend. Het accent ligt in dit scenario op het woonprogramma, waarbij ruimte is voor kleinschalige voorzieningen of werken aan huis met kantoor- of praktijk ruimtes. Deze menging kan goed gerealiseerd worden door op specifieke plekken in het plangebied een solitair gebouw hiervoor te realiseren of deze functies een plek te geven in de plint van woongebouwen. Deze menging draagt daarbij bij aan de levendigheid van het gebied.



Voorbeelden voor programmatische menging van wonen en werken.  
Van links naar rechts: Toevoeging van een solitair gebouw voor werken in een woonomgeving in Dalston, Londen. Vergaande menging in Wick Lane, Londen en menging in de plint in Amsterdam (NDSM, Nieuwdok).

# TOEKOMSTPERSPECTIEF #1



# CIRCULAIRE ECONOMIE ALS KANS



# Toelichting perspectief 1

Scenario I biedt kansen om in Uithoorn werk te maken van de circulaire economie. Deze sector heeft groeipotentieel en vergt veel ruimte voor materiaalstromen. De ligging langs de Amstel is in dat opzicht een sterke troef. Bij het voormalige Cindu-terrein is reeds een plek langs de kade voor overslag van materialen. Binnen het huidig bestemmingsplan zijn er volop mogelijkheden om bedrijven die een relatie hebben met circulariteit een plek te bieden in de Amstelzone.

Voor de huidige bewoners in de Amstelzone in deelgebieden III en IV wordt de milieuzonering in de directe omgeving van de woningen gehandhaafd.

Voor de ontsluiting van het gebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Een intensivering van vrachtverkeer kan mogelijk aanpassingen vergen op de Amsterdamseweg om de capaciteit te vergroten.



Ter verbetering van de omgevingskwaliteit wordt er geïnvesteerd in groene, recreatieve verbindingen tussen de bestaande woningen en het dorp, het Libellebos en de route richting Nes a/d Amstel.

Vanwege de afdichtende laag die aangebracht moet worden in het kader van de bodemsanering is er extra ruimte nodig voor het opvangen en vertraagd afvoeren van hemelwater. Ook de bodemdaling in deelgebieden II, III en IV vergt extra ruimte op maaiveld voor het vasthouden van water om het grondwater zoveel mogelijk op peil te houden. Het oppervlaktewater dat ingetekend is op de kaart hiernaast is indicatief.

Belangrijk aandachtspunt voor het toekomstperspectief  
Circulaire economie is het oplossen van het energievraagstuk.  
De beoogde bedrijvigheid heeft een intensieve energievraag.

# Globale plankaart perspectief 1

## GLOBAL PROGRAMMA

-  **22.000m<sup>2</sup>** huidige bedrijvigheid (t/m categorie 4.1)
-  **130.000m<sup>2</sup>** nieuwe bedrijvigheid (t/m categorie 4.1)
-  **43.000m<sup>2</sup>** oppervlaktewater
-  **0** nieuwe woningen
-  **Energie:** mogelijk warmte-koude opslag / zonnepanelen op daken / kleine windturbines



Recreatieve routes verbinden de Amstelzone met het dorp



# TOEKOMSTPERSPECTIEF #2



# ONDERNEMEND WONEN



# Toelichting perspectief 2

Scenario II verkent de mogelijkheden om wonen te combineren met (deels) bestaande bedrijvigheid. Door de overgangen tussen beide functies goed te ontwerpen zien wij daar goede en passende mogelijkheden voor. De combinatie kan een heel eigen, ondernemende identiteit met zich meebrengen. Belangrijk daarbij is dat het gebied waar het wonen geconcentreerd wordt een eigen kwalitatieve drager krijgt. In de uitwerking rechts is hiervoor een park langs de Amstel bedacht. Dit park is niet alleen van belang om de gewenste woonkwaliteit te bereiken voor de nieuwe woningen, het heeft tegelijkertijd een rol als kwalitatieve impuls voor heel Uithoorn. Vanaf het nieuwe park langs de Amstel loop je in 15 minuten, langs de jachthaven naar het dorp. In de uitwerking van het park kan het industrie-verleden een plek krijgen, bijvoorbeeld met objecten die refereren naar de oude schoorstenen op het terrein. In de planopzet rechts omzoomt de woningbouw het park, waardoor er een sterke relatie over en weer ontstaat. De woningbouw om het park (ca. 800 woningen) wordt zoveel mogelijk in bouwblokken gerealiseerd. Daarbij wordt waar mogelijk gewerkt met gemeenschappelijke tuinen op een (verdiept) parkeerdek. De woongebouwen tellen 3 tot 4 lagen bovenop het parkeren en de bebouwing loopt vanaf de Amstel trapsgewijs op richting het bedrijventerrein om te voorkomen dat er voor de achterste woningen een 'wand' langs de Amstel ontstaat. Het doel is om zoveel mogelijk mensen te laten genieten van de Amstel. In de deelgebieden III en IV wordt gekozen voor een wat kleinere korrel, om een natuurlijke overgang te realiseren naar de bestaande woningen.

Naast het wonen is er een bescheiden oppervlak nodig voor buurtgerichte voorzieningen, bijvoorbeeld een tandarts of kinderopvang. Dergelijke voorzieningen passen goed in de

plint van woongebouwen, centraal in het gebied. Voor overige voorzieningen is het nadrukkelijk de inzet dat bewoners gebruik maken van de reeds aanwezige voorzieningen in de dorpskern.

Het deel van de Amstelzone dat ingericht wordt voor woningbouw bevindt zich op een afstand van 500 tot 1300 meter tot de halte van de Uithoornlijn (een lightrail die vanaf juli 2024 Uithoorn verbindt met Amsterdam-Zuid). De opzet van de wijk is erop gericht om wandelen, fietsen en het gebruik van deze OV-lijn zoveel mogelijk te stimuleren. Voor automobilititeit (grotere afstanden) wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur (Amsterdamseweg en de N201).

De opzet met bouwblokken leent zich overigens goed om ook gedeelde mobiliteitsconcepten te stimuleren, als onderdeel van gemeenschappelijke voorzieningen.

In het plangebied zal substantiële ruimte ingericht moeten worden voor water. Hiervoor worden watergangen benut die de Amstelzone als polder dooraderen en waarbij extra ruimte wordt ingericht langs de rand van het plangebied. Deze waterbuffers vormen tegelijkertijd een buffer richting het aangrenzende bedrijventerrein.








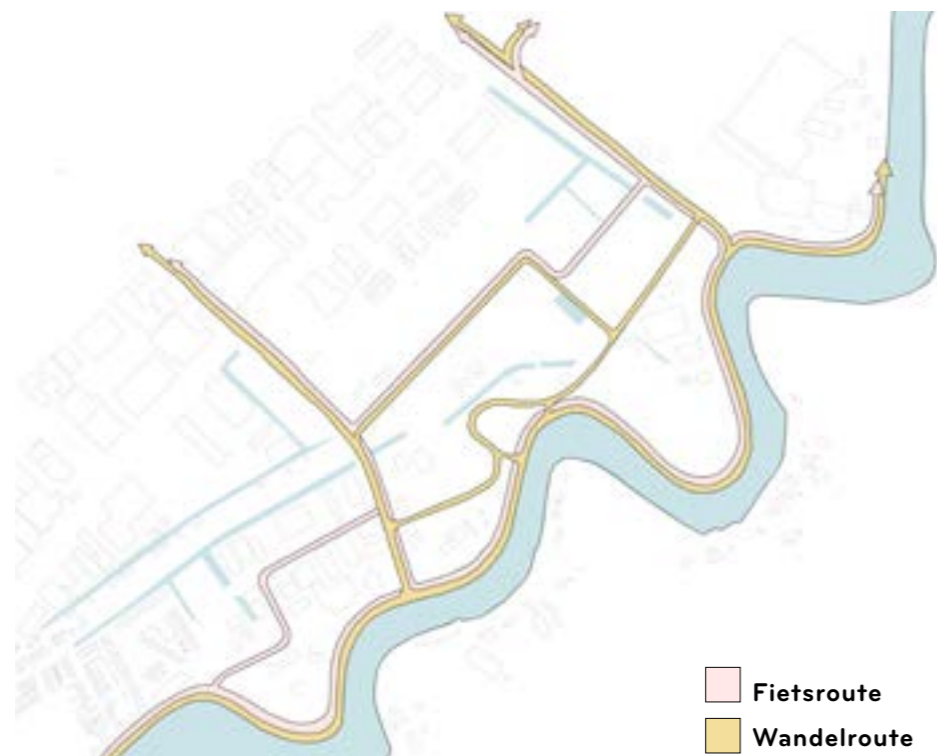
Ontwerpprincipe: een actief ontworpen overgang tussen bedrijvigheid en wonen



# Globale plankaart perspectief 2

## GLOBAL PROGRAMMA









-  **19.000m<sup>2</sup>** huidige bedrijvigheid (t/m categorie 4.1)
-  **8.000m<sup>2</sup>** nieuwe bedrijvigheid (categorie 2/3)
-  **800** nieuwe woningen (30% sociaal, 40% middelduur)
-  **31.500m<sup>2</sup>** oppervlaktewater
-  **Energie:** zon op daken



-  **Fietsroute**
-  **Wandelroute**

Recreatieve routes verbinden de Amstelzone met het dorp



-  **Bedrijvigheid** (categorie 2 t/m 4)
-  **Wonen**
-  **Gemengd gebruik** (t/m categorie 2)
-  **Autoweg**
-  **Oppervlaktewater** (indicatief)
-  **Groenverbinding** (onderdeel recreatienetwerk)
-  **Buitenruimte** (prive / openbaar)
-  **Recreatieve route**

# TOEKOMSTPERSPECTIEF #3



# TUINEN LANGS DE AMSTEL



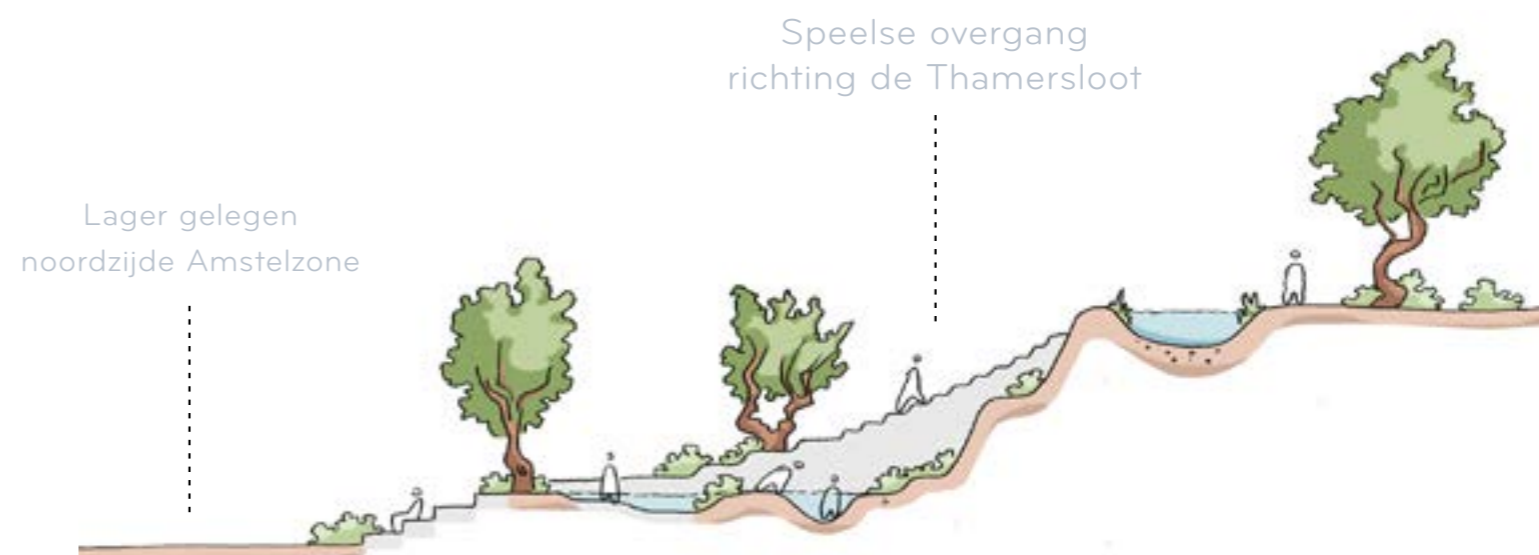
# Toelichting perspectief 3

In scenario III is onderzocht hoe de Amstelzone kan worden vormgegeven met wonen als dominante functie. In de planopzet rechts wordt de woonkwaliteit verkregen door twee kwalitatieve dragers: een groene recreatieve verbinding (autovrij) langs de Amstel en de Thammersloot als doorlopend waterelement. Langs de Thammersloot kan hoogteverschil benut worden en kunnen de zones langs de sloot ingericht worden voor seizoensbuffering met verblijfskwaliteit (van waterpleinen tot speelwadi's). De woningbouw wordt zoveel mogelijk in bouwblokken gerealiseerd met gemeenschappelijke tuinen. Tuinen die aangelegd worden op een (verdiept) parkeerdek komen op deze manier op/nabij maaiveldniveau waardoor deze tuinen ook goed beleefbaar zijn voor passanten en op die wijze een reeks van hoogwaardige tuinen langs de Amstel kunnen ontstaan.

Ook in deze opzet wordt ervoor gekozen om de bebouwing vanaf de Amstel trapsgewijs op te laten lopen richting het bedrijventerrein om daarmee te voorkomen dat er voor de achterste woningen een 'wand' langs de Amstel ontstaat. Het plangebied biedt verder volop ruimte voor water.

De woningbouw in de Amstelzone bevindt zich in dit geval op een afstand van 370 tot 1300 meter tot de halte van de Uithoornlijn (een lightrail die vanaf juli 2024 Uithoorn verbindt met Amsterdam-Zuid). Ook in dit perspectief is de opzet van de wijk erop gericht om wandelen, fietsen en het gebruik van deze OV-lijn zoveel mogelijk te stimuleren. Voor automobilititeit (grotere afstanden) wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur (Amsterdamseweg en de N201). De opzet met bouwblokken leent zich overigens goed om ook gedeelde mobiliteitsconcepten te stimuleren, als onderdeel van gemeenschappelijke voorzieningen.






De planopzet kent tot slot een bescheiden oppervlakte voor maatschappelijke functies en/of voorzieningen, denk aan een kinderopvang, arts of sportschool. Dit programma is bedoeld voor kleine services om de hoek. Het is de bedoeling dat de nieuwe bewoners voor overige voorzieningen georiënteerd zijn op het bestaande dorp, hiervoor wordt ook een rijk netwerk aan recreatieve routes aangelegd. De toevoeging van woonprogramma in de Amstelzone zorgt op deze manier ook voor (behoud van) een gezond ondernemersklimaat in de dorpskern.

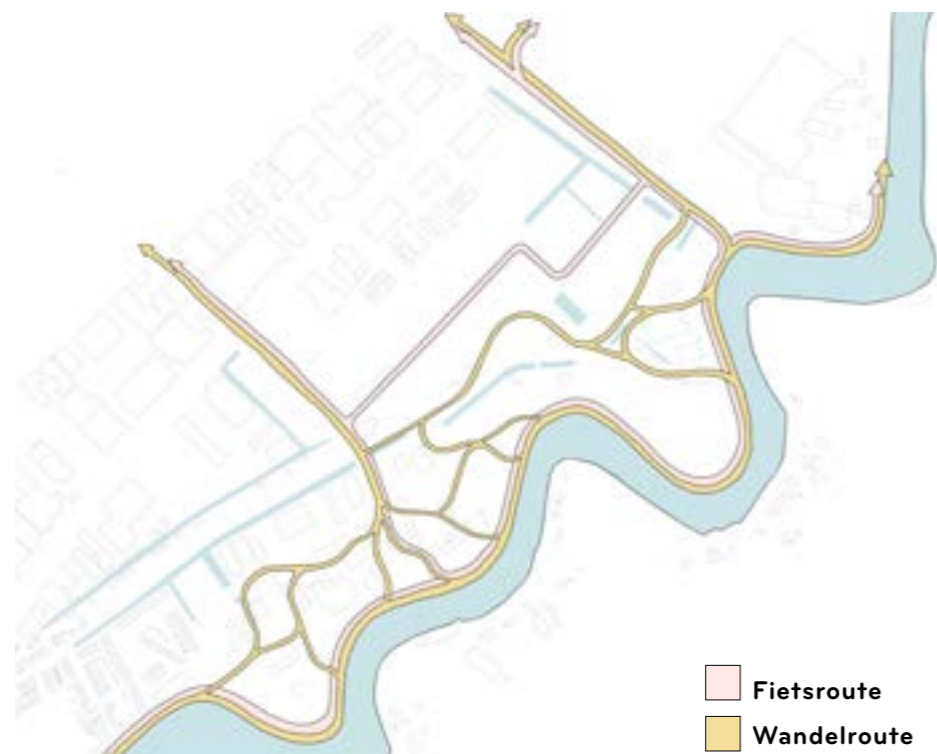


Ontwerpprincipe: benutten van hoogteverschil

# Globale plankaart perspectief 3

## GLOBAL PROGRAMMA

-  kleine bedrijvigheid / werken aan huis
-  **1.500m<sup>2</sup>** maatschappelijke functies
-  **1350** nieuwe woningen (30% sociaal, 40% middelduur)
-  **41.500m<sup>2</sup>** oppervlaktewater / ruimte voor waterberging
-  **Energie:** zon op daken / thermische energie uit Amstel



Recreatieve routes verbinden de Amstelzone met het dorp

-  **Fietsroute**
-  **Wandelroute**



-  **Bedrijvigheid** (bestaand buiten plangebied)
-  **Wonen**
-  **Maatschappelijke functies**
-  **Autoweg**
-  **Oppervlaktewater** (indicatief)
-  **Groenverbinding** (onderdeel recreatienetwerk)
-  **Buitenruimte** (prive / openbaar)

# Participatieverslag





# Participatieproces in het kort

Het verkennen van de haalbaarheid van de transformatie van de Amstelzone is een aangelegenheid die nadrukkelijk in afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden en ook met die afstemming dient te worden voortgezet.

Het grondeigendom is overwegend privaat, de ontwikkeling is onder meer afhankelijk van of wordt beïnvloed door mogelijke wijzigingen in bedrijfsvoering danwel initiatieven tot zelfrealisatie. Tegelijkertijd zijn de uitdagingen in het bodem- en watersysteem van dien aard, dat publieke interventie voor de hand ligt om de gebiedsontwikkeling op gang te brengen. De ingrepen die nodig zijn voor bodemsanering en voor klimaatbestendigheid vergen immers publieke investeringen die een reguliere grondeigenaar niet kan opbrengen.

Resumerend zal voor de ontwikkeling van het gebied een publiek-privaat samenspel op gang gebracht moeten worden. Dit samenspel komt alleen op gang als betrokken spelers (publiek, privaat en directe omgeving) met elkaar in dialoog treden en zichzelf en elkaar perspectief gaan bieden.

Tegen deze achtergrond hebben er tijdens de definitiefase van de Amstelzone verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden. Deze bijeenkomsten waren erop gericht om informatie en kennis te delen (gelijk speelveld), informatie op te halen en inzichten met elkaar te bespreken.

In de periode van juni tot oktober 2023 ging het om de volgende bijeenkomsten:

1. brede informatieavond op 20 juni, voor alle geïnteresseerden en belanghebbenden;
2. 4 bijpraatmomenten met bewoners en bedrijfseigenaren in de Amstelzone (per deelgebied) op 2 en 5 oktober;
3. informatieve presentatie gemeenteraad op 19 oktober;
4. brede informatieavond op 30 oktober, voor alle geïnteresseerden en belanghebbenden.

Tijdens de eerste bijeenkomst zijn deelnemers geïnformeerd over het proces en zijn zorgpunten en ideeën/kansen opgehaald onder omwonenden. Tijdens de bijpraatmomenten begin oktober zijn de inzichten rondom de bodem- en wateropgave onder de aandacht gebracht van belanghebbenden. Dit is ook het belangrijkste thema geweest in de presentatie aan de gemeenteraad. Eind oktober zijn vervolgens de toekomstperspectieven toegelicht aan omwonenden en zijn denkbeelden daarover opgehaald.

Alle bijeenkomsten tezamen hebben een eerste beeld gegeven van het draagvlak voor transformatie van de Amstelzone. Een aantal belangrijke punten die tijdens het participatieproces veelvuldig naar voren zijn gebracht zijn de volgende:

- zorgen over de huidige situatie met overlast door onbedoeld gebruik;
- urgentie: liever vandaag dan morgen;
- pleidooi om het terrein 'zo schoon mogelijk' te maken;
- zorgen over verontreinigingen en bodemdaling in deelgebied IV;
- verdeeldheid onder bedrijfseigenaren: een deel ziet toekomst in transformatie, het andere deel ziet toekomst in het eigen bedrijf en pleit voor duidelijkheid;
- relatief veel draagvlak voor het toevoegen van woningen.

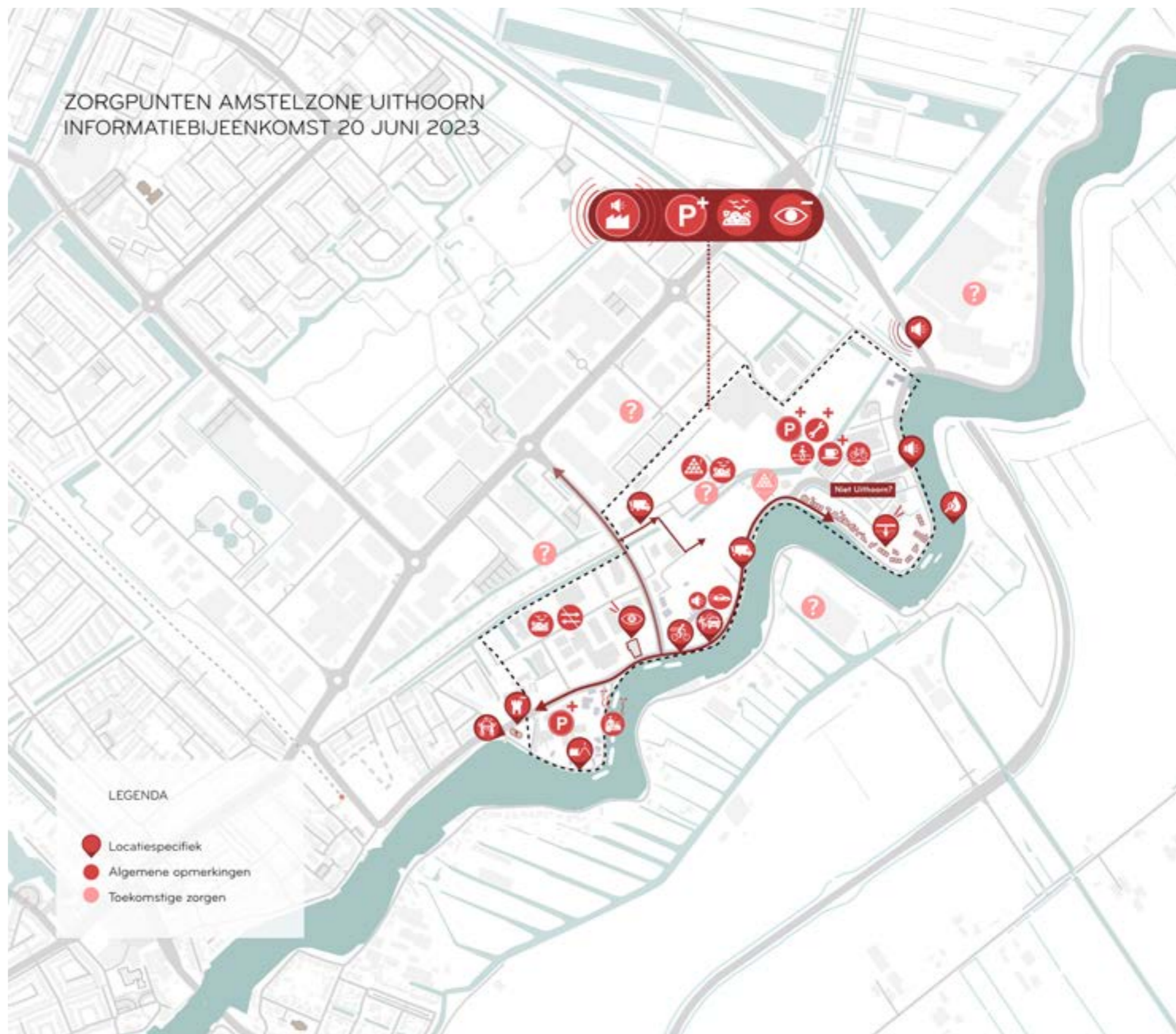
Een meer uitgebreid beeld van de participatiebijeenkomsten en de inhoud daarvan kunt u nalezen via [www.uitthoordenktmee.nl](http://www.uitthoordenktmee.nl).

Op basis van de laatste brede bijeenkomst zijn er kleinere aanscherpingen doorgevoerd in de hiervoor beschreven toekomstperspectieven, een ander deel van de inbreng is meegenomen in het opstellen van de ontwikkelstrategie voor de Amstelzone.

Tot slot is er tijdens de participatiebijeenkomsten een oproep gedaan onder belanghebbenden om zich te melden voor deelname aan een klankbordgroep. Een klankbordgroep met gemengde samenstelling (vertegenwoordiging uit verschillende deelgebieden, mix van bewoners, ondernemers en grondeigenaren) kan een nuttig platform zijn om bij verdere planuitwerking de belangen goed in beeld te houden en om de planuitwerking passend te maken. Het is de intentie de klankbordgroep te activeren na besluitvorming over de definitiefase.



# Inbreng 20 juni 2023



Verbeelding van zorgen die ingebracht werden op 20 juni. Op verschillende plekken in de Amstelzone wordt overlast ervaren.

# Inbreng 20 juni 2023



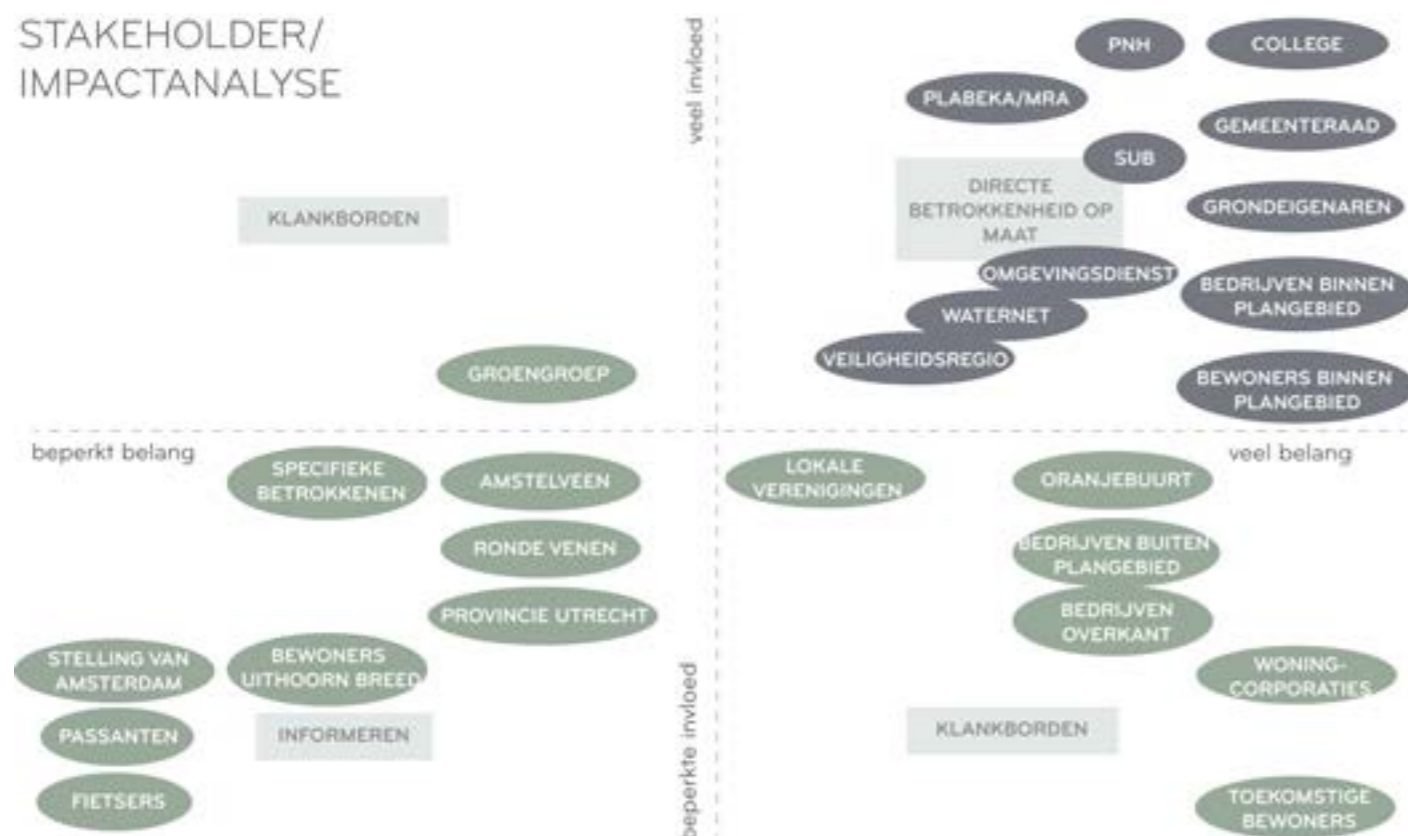
Verbeelding van kansen die benoemd zijn op 20 juni. Er worden veel mogelijkheden gezien voor nieuw programma en verbindingen.

# Stakeholderanalyse

Bij de start van de definitiefase en na de laatste participatiebijeenkomst is er een stakeholderanalyse uitgevoerd. Deze stakeholderanalyses zijn momentopnamen en zijn nuttig om te volgen hoe het krachtenveld rond het plangebied zich ontwikkelt. Daarnaast helpt het om in beeld te brengen welke partijen geïnformeerd moeten worden over de planontwikkeling en op welke wijze. Zo kan er ook extra aandacht besteed worden aan stakeholders die een bovengemiddeld belang hebben bij de ontwikkeling, zoals bewoners en grondeigenaren.

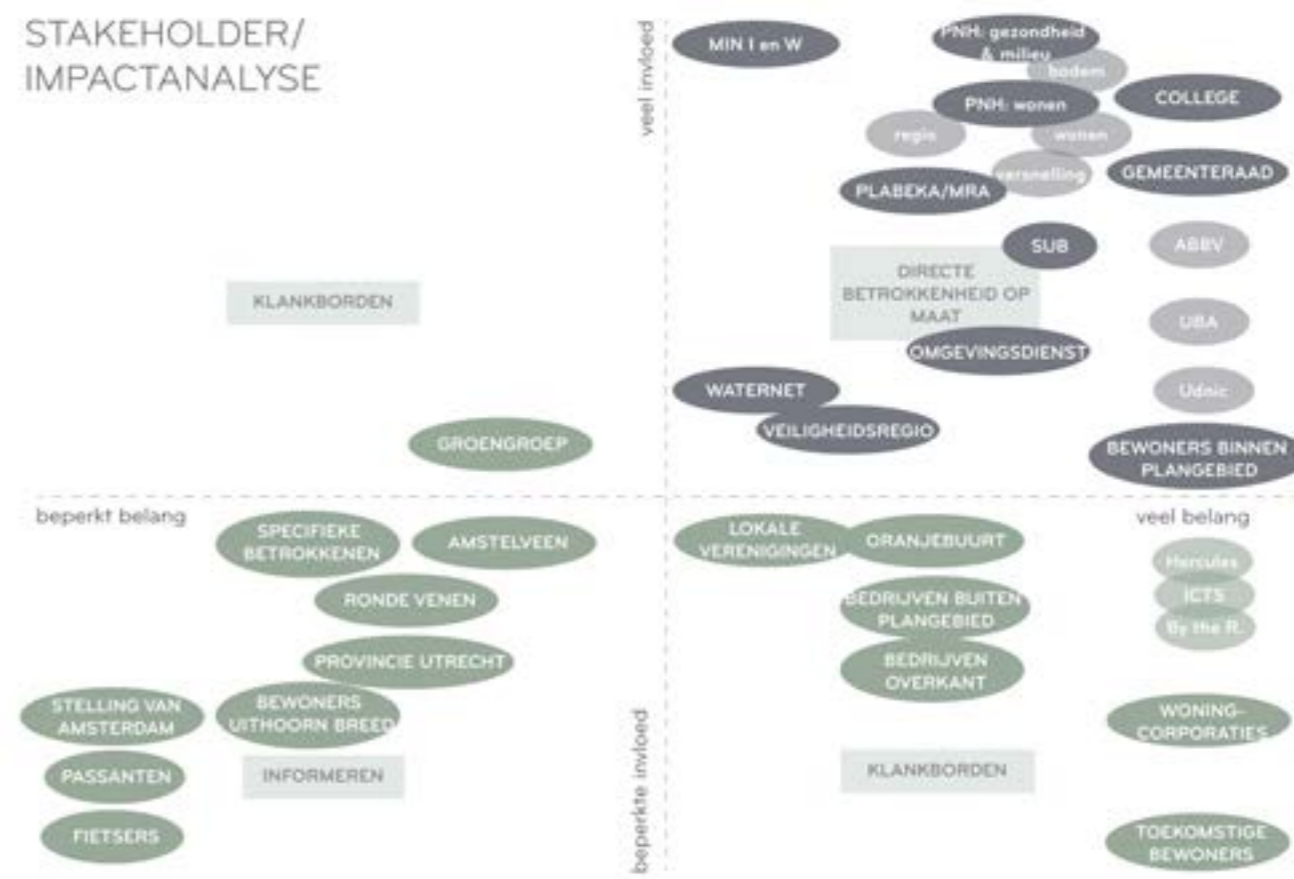
Het stakeholderoverzicht wordt gaandeweg het proces verder verfijnd, doordat er beter zicht ontstaat op individuele spelers en hun wensen en belangen. Het wordt aanbevolen om de krachtenveldanalyse jaarlijks te actualiseren.

## STAKEHOLDER/ IMPACTANALYSE



Stakeholderanalyse mei 2023

## STAKEHOLDER/ IMPACTANALYSE



Stakeholderanalyse december 2023

# Ontwikkelstrategie

EEN NIEUWE TOEKOMST VOOR DE AMSTELZONE





# Kernadvies Amstelzone



De actuele staat van het Cindu-hoofdkantoor in de Amstelzone

De gemeente Uithoorn heeft in oktober 2022 in haar Omgevingsvisie haar ambitie vastgelegd om de Amstelzone te transformeren naar een aantrekkelijk woon-werkgebied. Het gebied heeft momenteel overwegend de functie bedrijventerrein, maar wordt slechts ten dele gebruikt.

Achtergrond van dit beperkte gebruik is de aanwezige bodemverontreiniging en de beschikking 'Ernst en Spoed' die de Omgevingsdienst voor een deel van het terrein heeft opgelegd. Dit deel van het terrein verkeert al lange tijd in slechte staat en trekt ongewenst gebruik aan. Dit terrein zelf, maar ook de omwonenden, verdienen een nieuwe toekomst. In het kader van die nieuwe toekomst is in 2023 een verkenning uitgevoerd en is daarbij dit advies opgesteld voor een Ontwikkelstrategie voor de Amstelzone.

## EEN ONTWIKKELING MET EXTRA UITDAGINGEN

De transformatie van de Amstelzone kent zoals beschreven in de verkenning extra uitdagingen ten opzichte van een 'reguliere' transformatie. Die extra uitdagingen betreffen de opgave voor bodemsanering in combinatie met opgaven rondom bodemdaling en het watersysteem.

Om te voorkomen dat aanwezige verontreinigingen zich via de diepe ondergrond verder verspreiden en in het kader van een veilige en gezonde leefomgeving voor omwonenden - en inwoners van de Amstelzone in het bijzonder - is het van belang dat de opgave om de Amstelzone te saneren zo snel mogelijk wordt opgepakt. Betrokken overheden hebben in dit opzicht ook een zorgplicht. Gezien de aard van de verontreinigingen, bijbehorende risico's voor de gezondheid en de bodemdalingen die op sommige plekken aan de orde zijn is 'niets doen' geen optie, zo getuigt ook de beschikking Ernst en Spoed uit 2021.

## STAP 1

**Een eerste stap om de transformatie van de Amstelzone dichterbij te brengen is daarom om samen met de betrokken overheden de bodemsanering bij de kop te pakken.**

Deze verkenning heeft onder meer als inzicht opgeleverd dat de bekostiging van die sanering niet gedekt kan worden uit een vastgoedontwikkeling (in geen van de drie scenario's). De kosten voor bodemsanering zijn in beeld gebracht door bureau Grondslag en voor de vastgoedontwikkeling is een initiële doorrekening opgesteld door Fakton. Geconcludeerd kan worden dat de saneringskosten 'een maat te groot' zijn voor een gezonde vastgoedontwikkeling, en ook te omvangrijk zijn voor de gemeente Uithoorn. De gemeente Uithoorn kan zodoende de gebiedsontwikkeling Amstelzone niet opstarten zonder hulp van provincie en Rijk ten aanzien van de saneringsopgave.

Om een stap verder te komen is het belangrijk dat er bij gemeente, provincie en Rijk een gedeeld beeld ontstaat van de opgave en dat er zicht komt op middelen om de saneringsopgave te bekostigen. Een intentieovereenkomst met een stappenplan om de opgave samen bij de kop te pakken zou een goede invulling kunnen zijn om partijen over en weer het nodige vertrouwen te geven.

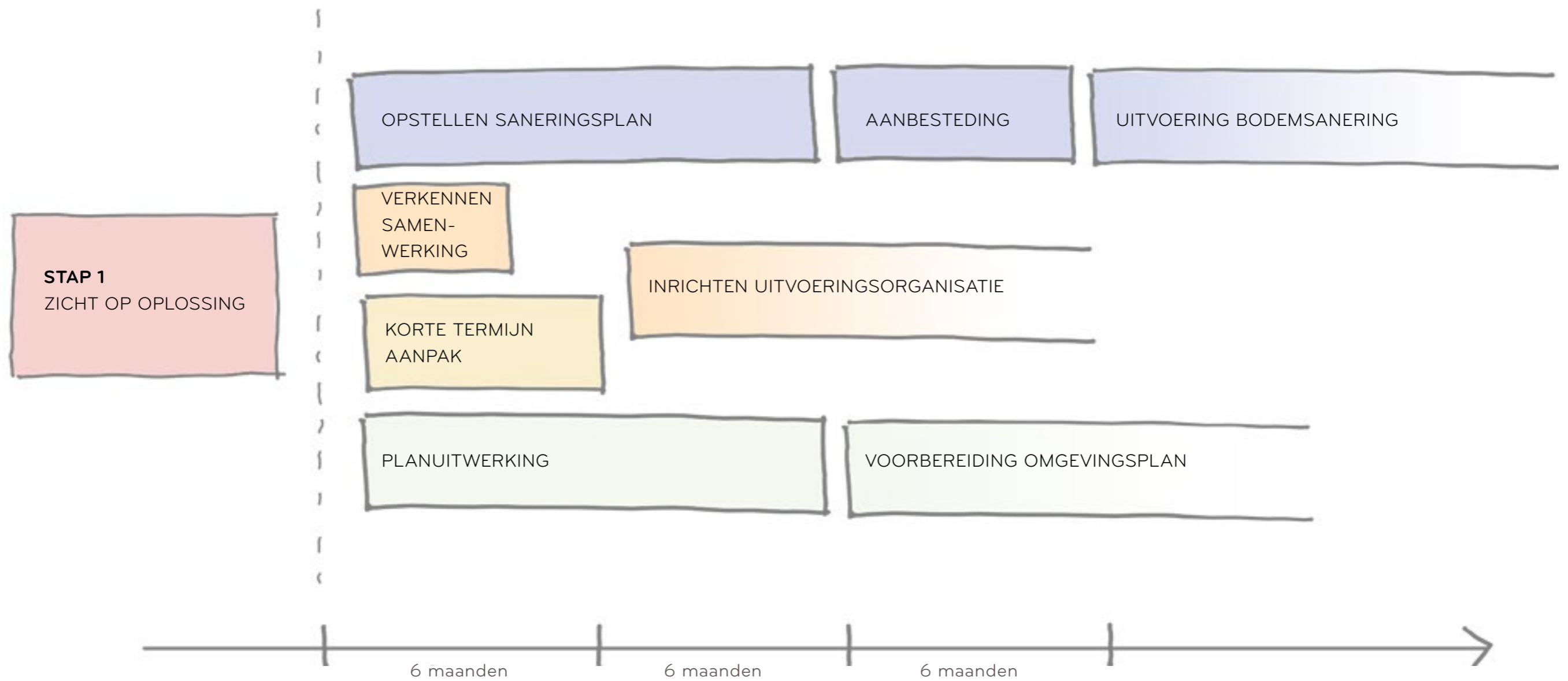
Zodra er zicht is op dergelijke oplossing (inclusief bekostiging) en samenwerking, kunnen vervolgstappen gezet worden om tot een gebiedsontwikkeling te komen.

Hoofdpunten voor dat vervolg zijn:

1. het opstellen van een gezamenlijk saneringsplan
2. het verkennen van een organisatievorm
3. een korte termijn aanpak
4. planuitwerking

Deze hoofdpunten worden vanaf pagina 73 verder toegelicht.

GO / NO-GO  
MOMENT



Globaal stappenplan om te komen tot een gebiedsontwikkeling Amstelzone

# Inzichten uit de ruimtelijke verkenning programmering

In voorliggende verkenning zijn de handelingsperspectieven voor de gemeente Uithoorn verkend op basis van een drietal scenario's die vervolgens zijn doorvertaald in toekomstperspectieven. De scenario's zijn doorgesproken met belanghebbenden en de toekomstperspectieven zijn voorgelegd aan alle belanghebbenden en geïnteresseerden tijdens een informatieavond. De verkenning heeft vanuit verschillende invalshoeken inzichten opgeleverd.

## INZICHTEN TEN AANZIEN VAN PROGRAMMERING

Ten aanzien van de planologische mogelijkheden is in de drie scenario's de bandbreedte verkend van voortzetting als bedrijventerrein tot volledige transformatie tot (hoofdzakelijk) wonen. Programmatisch is er veel mogelijk.

Scenario I biedt kansen voor verduurzaming van het bedrijfsprofiel in Uithoorn met het aantrekken van bedrijven die gerelateerd zijn aan de circulaire economie. Er is een (blijvende) behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid in Uithoorn, waar dit scenario invulling aan geeft. Echter, de programmatische keerzijde van dit scenario is dat Uithoorn voor haar woningbouw-programmering naar andere locaties op zoek moet en dat stuit op een knelpunt. Ingeklemd tussen de contouren van Schiphol en het Groene Hart beschikt de gemeente Uithoorn niet over alternatieve locaties voor haar woningbouwopgave.

De maatschappelijke behoefte aan wonen in Uithoorn en in de regio is zeer hoog en urgent. Uithoorn heeft een opgave om in de periode tot 2035 circa 1.200 woningen toe te voegen. De gemeente heeft de Amstelzone hiervoor hard nodig.

Om de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid te accommoderen worden er mogelijkheden gezien voor intensivering op bestaande bedrijventerreinen (meer arbeidsplaatsen per m<sup>2</sup>). Die intensivering is voor woningbouw niet mogelijk omdat de bestaande voorraad al een compacter ruimtebeslag heeft.



Sfeerbeeld van perspectief 2 in vogelvlucht

De toevoeging van woningbouw is onderzocht in de scenario's II en III. In scenario II betreft dit een combinatie van wonen en (bestaande) bedrijvigheid, in scenario III is de toevoeging van een maximaal aantal woningen onderzocht waarbij bedrijvigheid wordt uitgeplaatst.

Uit een initiële berekening blijkt dat de kosten van het uitplaatsen van bedrijvigheid (uitwerking perspectief 3) naar verwachting hoger zullen uitvallen dan de baten, daarnaast wordt in deze verkenning, met de uitwerking van perspectief 2 aangetoond dat de toevoeging van een substantiele hoeveelheid woningen (in dit geval circa 800 woningen) niet persé hoeft te betekenen dat er geen ruimte meer is voor bedrijvigheid in de Amstelzone. Beide functies zijn in principe prima verenigbaar. Vanuit deze inzichten worden zowel de maatschappelijke als financiële haalbaarheid van perspectief 2 hoger ingeschat dan die van perspectief 3.

**Tegen de achtergrond van voorgaande, en tegen de achtergrond van de urgente woningbouwopgave, adviseren wij de gemeente Uithoorn om in de verdere planuitwerking de opzet van perspectief 2 als vertrekpunt te nemen.**

Vanwege de aanwezige verontreinigingen is het voormalige Cindu-terrein (deelgebied I) momenteel niet actief in gebruik voor de functie bedrijven (slechts administratief bedrijfsareaal). Transformatie van dit deel van de Amstelzone leidt daarmee alleen tot 'verlies' aan vierkante meters bedrijfsareaal 'op papier'.

In de verkenning hebben we verder geconstateerd dat voor de realisatie van alle perspectieven nader onderzoek nodig zal zijn naar de ontsluiting van de Amstelzone voor gemotoriseerd verkeer. Het gaat dan vooral om de capaciteit van de (rotondes op de) Amsterdamseweg richting de N201. Een ander verkeerskundig aandachtspunt is de rol van de Thamerweg. Deze wordt in de huidige situatie al gebruikt als sluiproute. In alle uitwerkingen wordt ingezet op het stimuleren van wandelen en fietsen voor korte afstanden, door middel van uitnodigende langzaamverkeersroutes naar het dorp en andere omliggende bestemmingen. In alle perspectieven wordt de Amstedijk hiervoor ook zoveel mogelijk 'vrijgespeeld'. In perspectieven 2 en 3 kan dat geheel, in perspectief 1 (bestaande situatie) lukt dat gedeeltelijk.



# Inzichten uit de ruimtelijke verkenning bodem

## INZICHTEN TEN AANZIEN VAN DE BODEMOPGAVE

In de verkenning zijn voor de bodemsanering *basismaatregelen* en *toekomstbestendigheidsmatregelen* beschouwd. De basismaatregelen zijn maatregelen die in alle gevallen nodig zijn om de 'in onbruik geraakte' delen van de Amstelzone op basis van het huidige bestemmingsplan weer in gebruik te kunnen nemen. Het gaat dan om het verwijderen van de verontreinigde verharding op het voormalige Cindu-terrein, het aanbrengen van een afdichtende laag en vervolgens een leeflaag. De toekomstbestendigheidsmatregelen betreffen een aanvulling hierop door alle aanwezige hotspots met verontreinigingen in de Amstelzone te ontgraven tot maximaal 5 meter.

Met het ontgraven van de hotspots wordt zo goed als mogelijk voorkomen dat de verontreinigingen zich via het diepere grondwater verder verspreiden richting de polder Groot-Mijdrecht.

**Om deze reden - het niet afwentelen van de gevolgen van de bodemverontreinigingen op toekomstige generaties (in de buurgemeente) - adviseren wij de gemeente Uithoorn om met de betrokken overheden in gesprek te treden over het verder uitwerken en bekostigen van het toekomstbestendige maatregelenpakket voor de bodemsanering.**

Een bijkomend argument daarbij is dat *dít* het moment is voor het uitvoeren van die sanering. Zodra een nieuwe invulling gerealiseerd is (met nieuwe verharding of opstallen) in de Amstelzone kan men er simpelweg niet gemakkelijk meer bij. Overigens sluit dit adviespunt naadloos aan op het vastgestelde beleid om de risico's van verspreiding niet door te leggen naar de omgeving of toekomstige generaties (Kamerbrief IENW/BSK-2022/283041 November 2022).

Voor de planontwikkeling heeft de keuze voor het toekomstbestendige maatregelenpakket ook bescheiden voordelen. Het biedt voordelen voor een betere

klimaatbestendige inrichting (meer ruimte voor bomen en infiltratie op plekken waar ontgravingen plaatsvinden) en het benutten van die ontgravingen voor verdiept parkeren, wat kwaliteitswinst oplevert op maaiveld.

De bodemsanering die in deze verkenning beschouwd is heeft hoofdzakelijk betrekking op deelgebied I (voormalig Cindu-terrein) en de zuidwest hoek van deelgebied II omdat zich daar de grootste verdenkingen bevinden (diverse hotspots). De gebieden die daarbuiten vallen vergen echter ook bijzondere aandacht. In deelgebied II zijn buiten de hotspots ook verontreinigingen aangetroffen die vermoedelijk afkomstig zijn van een historische (vervuilde) afdeklaag. In geval van herontwikkeling in dit deelgebied zal per geval of zone nader bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te beoordelen of er gesaneerd moet worden. Het kan daarbij noodzakelijk zijn dat ook in dit deel een afdichtende laag wordt aangebracht in de ondergrond, bijvoorbeeld rondom het voormalige Cindu-hoofdkantoor, waar sprake is van bovengemiddelde bodemdaling en het grondwaterpeil en maaiveld langzaam dicht bij elkaar komen. Een zelfde situatie is van toepassing op deelgebied IV. Op dit moment wordt hier nader bodemonderzoek uitgevoerd. Afhankelijk van de bevindingen kan ook daar sanering en/of afdichting noodzakelijk zijn.

Voorgesteld wordt om met betrokken overheden een gezamenlijk bodemsaneringsplan op te stellen. De scope van dat saneringsplan zal in elk geval het hele gebied binnen de damwand moeten betreffen (deelgebieden I, II en IV), zodat er naar de toekomst toe geen ongedekte rekeningen voor toekomstige generaties achter blijven, en, minstens zo belangrijk: zodat de gemeente Uithoorn kan zorgdragen voor een veilige en gezonde leefomgeving.

## BODEMDALING

Tijdens de verkenning werd een bovengemiddelde bodemdaling geconstateerd rondom het voormalige Cindu-hoofdkantoor. Experts vermoeden dat dit het gevolg is van zogeheten 'kruip van de deklaag' ook wel 'secundaire zetting' genoemd. In hoeverre en hoe lang dit kan doorzetten is onduidelijk.

De provincie Noord-Holland laat op dit moment een onderzoek uitvoeren waarbij een bestaande beheersmaatregel, om dagelijks 200 m<sup>3</sup> water uit te pompen uit het diepliggende watervoerend pakket onder de Amstelzone, tegen het licht gehouden wordt. De maatregel is destijds ingevoerd om verspreidingsrisico's te verminderen. Of dit effectief is, is op dit moment niet zeker. In dit kader wordt onder meer onderzocht of het uitpompen geïntensiveerd zou moeten worden om de verspreiding effectiever tegen te gaan.

Met het oog op de bovengemiddelde bodemdaling rondom de Molenlaan (mogelijke 'secundaire zetting') adviseren wij - indien overwogen wordt over te gaan tot intensivering - nader onderzoek te laten verrichten naar de mogelijke gevolgen voor (die) bodemdaling.



Overzicht deelgebieden Amstelzone

# Inzichten uit de ruimtelijke verkenning water en participatie

## INZICHTEN RONDOM DE WATEROPGAVE(N)

In het kader van de noodzakelijke bodemsanering dient er (in alledrie de scenario's) op resterende verontreinigingen binnen de damwand een afdichtende laag en een leeflaag te worden aangebracht. Die afdichtende laag leidt ertoe dat er een nieuw, separaat watersysteem ingericht moet worden om het hemelwater op te vangen en in goede banen te leiden. Deze opgave speelt nadrukkelijk in deelgebieden I, II en mogelijk ook in (delen van) deelgebied IV. Om het ruimtebeslag van die wateropgave enigszins te bedwingen is het belangrijk om nieuwbouw uit te rusten met maatregelen die de afvoer van hemelwater vertragen (wateropvang op daken, binnentuinen of onder gebouwen bijvoorbeeld).

De ontgravingen van hotspots bieden kansen om op sommige plekken diepere groenstroken aan te leggen waar ook meer infiltratiemogelijkheden voor water ontstaan (met tevens positieve effecten voor biodiversiteit en tegen droogte/hittestress).

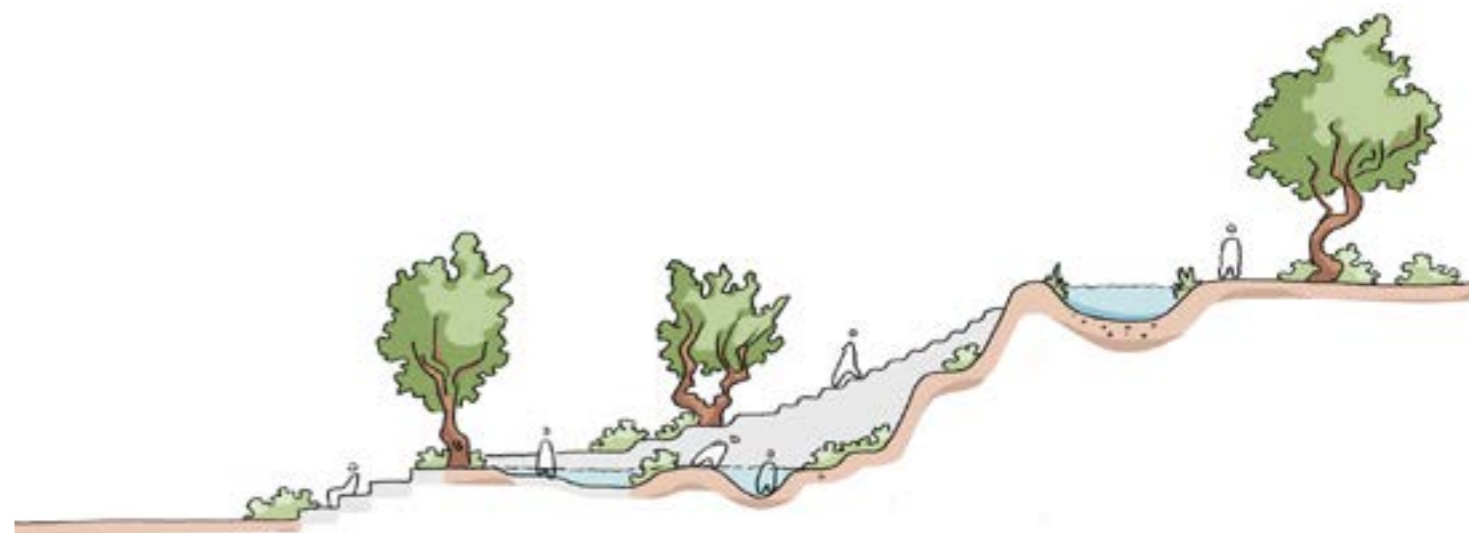
In deelgebied III is de wateropgave extra belangrijk vanwege het veen in de ondergrond. In dit deelgebied zal in alle scenario's extra ruimte voor water moeten worden gemaakt om bodemdaling te reduceren.

## INZICHTEN NAAR AANLEIDING VAN DE PARTICIPATIE

Tijdens verschillende bijeenkomsten en gesprekken met omwonenden en belanghebbenden zijn verschillende gedachten en standpunten ingebracht. Punten die herhaaldelijk naar voren kwamen zijn:

- zorgen over de huidige situatie met overlast door onbedoeld gebruik;
- urgentie: liever vandaag dan morgen;
- pleidooi om het terrein 'zo schoon mogelijk' te maken;
- zorgen over verontreinigingen en bodemdaling in deelgebied IV;
- verdeeldheid onder bedrijfseigenaren: een deel ziet toekomst in transformatie, het andere deel ziet toekomst in het eigen bedrijf en pleit voor duidelijkheid;
- relatief veel draagvlak voor het toevoegen van woningen.

Uiteraard wordt geadviseerd het participatieproces voort te zetten zodra de gemeente vervolgstappen kan zetten. Daarbij hebben diverse belanghebbenden zich reeds gemeld om actief mee te denken via een klankbordgroep.



Het ontwerp van een nieuw watersysteem biedt kansen voor extra kwaliteit in de wijk

# Vervolgstappen

In navolging op het kernpunt van het advies zijn de volgende hoofdpunten voor vervolg genoemd:

1. het opstellen van een gezamenlijk saneringsplan
2. het verkennen van een organisatievorm
3. een korte termijn aanpak
4. planuitwerking

## 1. GEZAMENLIJK BODEMSANERINGSPLAN

Zoals eerder beschreven wordt geadviseerd om, zodra er zicht is op (gedeeltelijke) financiering voor de bodemsanering, een goed doordacht gezamenlijk bodemsaneringsplan op te stellen voor alle deelgebieden in de Amstelzone die zich binnen de damwand bevinden. In deelgebieden II en IV zal er eerst nog aanvullend onderzoek nodig zijn waarvan de uitkomsten in het saneringsplan betrokken moeten worden. Verder zal er interactie moeten zijn tussen het saneringsplan en de planuitwerking, zodat waar mogelijk werk met werk gemaakt kan worden en nadere keuzes gemaakt kunnen worden voor slimme inpassing van bijvoorbeeld parkeren en groenstructuren.

De verwachting is dat het opstellen van het saneringsplan een doorlooptijd van circa 1 jaar zal vergen. Na aanbesteding wordt de uitvoering van de sanering zelf geschat op ruim 3 jaar. Met het oog op de gestelde termijnen in de beschikking ernst en spoed van de Omgevingsdienst ligt er tijdsdruk op de bodemsanering.

## 2. VERKENNEN ORGANISATIEVORM

Voor de totstandkoming van de gebiedsontwikkeling zal een nadere afweging gemaakt moeten worden of deze tot stand kan komen via passief grondbeleid (via zelfrealisatie) of actief grondbeleid. In geval van actief grondbeleid betekent dit dat betrokken overheden een risicodragende rol hebben (bijvoorbeeld voor grondaankopen en overige investeringen).

Aspecten die van invloed zijn op deze afweging, zijn:

- de financiële armslag van betrokken overheden (het inrichten van een voorziening om de risico's te kunnen dragen);
- de mogelijkheid/waarschijnlijkheid dat zelfrealisatie zal plaatsvinden;
- staatssteun (naar verwachting zal artikel 45 uit de toepassingsvoorwaarden voor 'milieubescherming en energie' van toepassing zijn, waarmee een beroep kan worden gedaan op de algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV), dit is afhankelijk van verdere uitwerking en invulling van de bodemsanering);
- tempo. In geval van zelfrealisatie bepaalt de markt het tempo van de ontwikkeling;
- regie. De mate waarin overheden zeggenschap en invloed op de herontwikkeling willen hebben;
- onderling vertrouwen. Gezien de omvang van de risico's is het voor alle betrokken partijen essentieel dat er over en weer vertrouwen is en dat partijen een langjarige samenwerking willen aangaan.

**Tegen voorgaande achtergrond wordt de gemeente Uithoorn geadviseerd om, zodra er duidelijkheid is over de financiering van de bodemsanering, een korte verkenning (ca. 3 maanden) uit te voeren naar een kansrijke samenwerkingsvorm. Verkend moet worden of intenties gedeeld worden en of er voldoende financiële slagkracht georganiseerd kan worden in een publieke samenwerking of publiek-private samenwerking.**

Partijen die hiervoor benaderd moeten worden (naast de gemeente zelf) zijn: de provincie Noord-Holland, het Rijk, ABBV als grondeigenaar en eventuele andere partijen met grondposities.

## Voor- en nadelen actief grondbeleid in de Amstelzone

Indien er actief grondbeleid toegepast kan worden in de Amstelzone hebben publieke partijen grip op tempo en voortgang van de ontwikkeling. Verder vereenvoudigt het oprichten van een (publieke) entiteit voor de ontwikkeling de aanpak en uitvoering van hoofdstructuren (water, groen en infra) omdat de aansturing daarvan in dat geval in één hand ligt. Nadeel van actief grondbeleid is dat alle risico's belegd worden bij publieke partijen. Tegelijkertijd zijn zij wel de partijen die het meest invloed hebben op het planologisch proces (kaders), voortgang en vergunningverlening.

## Voor- en nadelen passief grondbeleid in de Amstelzone

Het grote voordeel (voor publieke partijen) in geval er gekozen wordt voor passief grondbeleid is dat risico's volledig belegd worden bij marktpartijen. Vanuit die positie bepalen die marktpartijen dan ook zelf tempo en voortgang (om haalbaarheid te borgen). Passief grondbeleid vergt aan publieke kant scherp doordachte kaders en een goed onderbouwd exploitatieplan. De Amstelzone is een gebied met een zeer hoog risicoprofiel. Om marktpartijen tot zelfrealisatie te krijgen zal niet alleen eerst de onrendable top van de bodemsanering opgelost moeten worden, ook is het van belang dat er zicht komt op de beheersing van grote risico's zoals de bodemdaling en wateropgave(n) voordat marktpartijen stappen zullen willen of kunnen nemen.

Een zuiver private ontwikkeling (faciliterend grondbeleid) voor de Amstelzone zal naar verwachting een erg lang tijdspad vergen en ligt gezien de complexiteit niet erg voor de hand.

# Korte termijn aanpak

Tijdens het participatieproces is meermaals de roep om tempo te maken benadrukt. Zowel vanwege ongewenst gebruik in het 'in onbruik geraakte' deel van de Amstelzone, maar ook vanwege zorgen over de combinatie bodemverontreinigingen, wateroverlast en bodemdaling. Het bodemsaneringsplan heeft om die reden ook prioriteit, maar zou die plek moeten delen met een aanpak die gericht is op het vergroten van sociale veiligheid: een korte termijn aanpak die zich richt op snelle ruimtelijke verbeteringen, eigenaarschap en sociale controle. Aanpalende trajecten die al lopen bieden hiervoor aanknopingspunten.

## AMSTELKADE

Langs deelgebieden III en IV wordt op korte termijn de Amstelkade opgehoogd en verstevigd. In alle scenario's is voor deelgebied IV voorzien dat de Amstelkade alleen voor bestemmingsverkeer en recreatief verkeer benut kan worden. Bij de herinrichting van de kade kan hier alvast rekening mee worden gehouden en wordt geadviseerd een wandelpad te laten aansluiten op het wandelpad langs de Wilhelminakade. Voor deelgebied III geldt ditzelfde gebruik voor het deel buiten de Handelsweg. Ook dit deel kan nu al met het oog op de toekomst worden (her)ingericht (voor bestemmingsverkeer en recreatief verkeer). Voor het deel van de Amstelkade vanaf de Handelsweg naar de Hollandse Dijk zou de aanpak van de kade idealiter benut worden om een vrijliggend wandelpad naast de weg aan te leggen dat aansluit op het wandelpad naar Nes aan de Amstel. Voor het tussenliggende deel, van de Molenlaan tot aan de Handelsweg, staan voorlopig geen ingrepen aan de kade gepland. Tegelijkertijd is dit wel het deel van de Amstelzone waar momenteel de meeste 'overlast' wordt beleefd. Geadviseerd

wordt om op dit deel gericht in te zetten op 'placemaking', ter vergroting van de sociale veiligheid en ter verbetering van de identiteit van de Amstelzone (zie volgende pagina 'placemaking').

## VINCKEBUURT EN WILHELMINAKADE

Aan de zuidzijde van de Amstelzone vinden momenteel een aantal planuitwerkingen plaats. De afronding van de Vinckebuurt en de herinrichting van de Wilhelminakade (mede vanwege de komst van een nieuwe jachthaven) maken hier onderdeel van uit. Om te borgen dat deze ontwikkelingen goed op elkaar aansluiten is het van belang dat de wandel- en fietsroutes langs de Amstel goed op elkaar aansluiten, dat programmering onderling wordt afgestemd en dat er integraal gekeken wordt naar oplossingen voor parkeren. Dat betekent dat op dat punt ook opgaven in de Amstelzone, zoals waterberging en bodemsanering, betrokken worden.



Stedenbouwkundig plan voor de Vinckebuurt

## CINDU HOOFDKANTOOR

In het recente verleden is er een initiatief ontwikkeld om het voormalig CINDU-hoofdkantoor een nieuwe toekomst te geven. Helaas is (de voortgang van) dit initiatief op dit moment onderwerp van een juridische procedure. Afhankelijk van de uitkomsten van dit proces kan het de Amstelzone helpen als de herontwikkeling 'no-regret' opgepakt kan worden. Op deze zichtlocatie langs de Amstel en als aanjager van de ontwikkeling is kwaliteit en uitstraling belangrijk. Verder is belangrijk dat de invulling toekomstige scenario's niet in de weg staat, een functie als short-stay kan zich in dat opzicht prima verhouden tot alle scenario's.

Een belangrijk aandachtspunt voor de herontwikkeling van dit gebouw is wel de bodemgesteldheid. Met enige urgentie is nader bodemonderzoek gewenst in verband met (historische) verontreinigingen. Daarnaast zal bij de herontwikkeling rekening gehouden moeten worden met de lokale bovengemiddelde bodemdaling, waarbij het opvangen en vasthouden van hemelwater essentieel is. Deze onderzoeken/uitwerkingen zullen bepalend zijn voor de technische en financiële haalbaarheid van deze herontwikkeling.



Voorbeeld: inrichting gastvrije Waaldijk voor bestemmingsverkeer en recreatie

# Placemaking



Placemaking kan een effectief middel zijn om - terwijl de gebiedsontwikkeling in voorbereiding is - alvast verandering te laten plaatsvinden in het gebied. In het geval van Amstelzone éxtra de moeite waard gezien de huidige staat van het Cinduterrrein. De focus van de placemaking zou gelegd kunnen worden op het deel van de Amstelkade langs het Cinduterrrein om daarmee de sociale veiligheid te vergroten. Het cultuurplatform Uithoorn zou een rol kunnen spelen bij het initiëren van de placemaking. Voor de financiering kan een ronde gedaan worden langs recreatieve of culturele fondsen.



Ideeën voor placemaking: een lampjespad met leds, die de slinger van de Amstel benadrukken en meebewegen met de wind (Jason Bruges), een lampjespad, kunst op straat of een markante kleur, inclusief objecten, langs de Amstel

# Planuitwerking

## OPTIMALISEREN VAN HET SCHETSONTWERP

De uitgevoerde verkenning voor de Amstelzone heeft vooral als doel om te beoordelen onder welke condities de transformatie van de Amstelzone haalbaar is. Voorgaande geeft hierop verschillende antwoorden, zoals de voorwaardelijkheid van bodemsanering, de technische aandachtspunten en een voorstel voor de meest kansrijke programmering.

Geadviseerd is om voor de verdere planuitwerking perspectief 2 als vertrekpunt te nemen. De voordelen van dit perspectief zijn:

- ruimte voor wonen én werken
- toevoeging van substantieel aantal woningen (ca 800)
- kwaliteitsimpuls voor heel Uithoorn met park langs de Amstel
- behoud bestaande bedrijvigheid
- 'beheersbare' uitplaatsingskosten

Reflecterend op de vijf pijlers uit de Omgevingsvisie Uithoorn 2040, kan geconcludeerd worden dat perspectief 2 zich goed leent voor een evenwichtige uitwerking van deze pijlers.

**Groen-blauw en duurzaam omarmen** krijgt nadrukkelijk doorvertaling met een goede integratie van de wateropgave, het verminderen van verdere bodemdaling en de aanleg van een park langs de Amstel. Dit park draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving, onder meer door het bevorderen van een gezonde leefstijl. Op het gebied van **gezond en veilig leven** wordt de grootste winst behaald met het ontgraven van de verontreinigde hotspots in de Amstelzone, en daarmee met het doorbreken van de huidige situatie die gezondheidsrisico's met zich meebrengt. **Toekomstbestendig wonen en verplaatsen** is het uitgangspunt voor de (nadere) programmering van de Amstelzone en bij de uitwerking van het mobiliteitssysteem. In de huidige planopzet ligt de prioriteit bij wandelen en fietsen en ondersteunt de nieuwe Amstelzone de verbondenheid met, en vitaliteit van het bestaande dorp. Een stevig cluster voor bedrijvigheid in perspectief 2 en een heldere begrenzing

daarvan ten opzichte van de functie wonen borgt verder de mogelijkheden voor **veerkrachtig ondernemen** voor bestaande en toekomstige ondernemers. Tot slot zien wij twee belangrijke elementen die bijdragen aan **sociale en culturele verbondenheid** tussen de Amstelzone en het (bredere) dorp: de groene oever langs de Amstel en het park langs de Amstel, die beide een bovenlokale functie hebben.



De vijf pijlers uit de Omgevingsvisie Uithoorn 2040

Parallel aan het opstellen van het bodemsaneringsplan en verkennen van een kansrijke samenwerking, zal de verdere planuitwerking voor de Amstelzone opgepakt moeten worden. Belangrijk daarbij is dat die uitwerking in nauwe afstemming met het bodemsaneringsplan wordt uitgevoerd, om tot efficiënte en maatschappelijk meest voordelige oplossingen te komen. Daarbij kan geschoven worden met functies zoals wonen, werken, parkeren, groen, water om tot optimalisaties te komen. De uitvoering van een Omgevingseffectrapportage kan bijdragen om bij dergelijke optimalisaties tot goede afwegingen te komen. Bij de planuitwerking zijn twee ontwerpprincipes cruciaal om de beoogde kwaliteit en identiteit van de nieuwe ontwikkeling te borgen: een zorgvuldige overgang tussen het (bestaande) werken en wonen, en de uitwerking van een park langs de Amstel als kwalitatieve drager van de ontwikkeling (leefomgevingskwaliteit) met een positief effect op de hele gemeente Uithoorn.

De planuitwerking kent verder een aantal specifieke technisch-inhoudelijke opgaven die hierna worden toegelicht (a t/m e).

a. Het bewaken en uitwerken van de **energiebalans** binnen het gebied: voor het woonprogramma ligt het voor de hand om zelfvoorzienendheid op gebouwniveau na te streven. Voor bedrijvigheid is dit doorgaans niet sluitend te krijgen maar kan, naast zonnepanelen op daken, thermische energie uit de Amstel mogelijk bijdragen aan een oplossing.

b. In afstemming met het bodemsaneringsplan zullen **klimaatadaptieve** hoofdstructuren verder vormgegeven moeten worden. Vanwege de uitdagingen op het gebied van bodem- en water vergt de transformatie van de Amstel extra maatregelen



Ontwerpprincipe voor de overgang tussen wonen en werken

om extreme neerslag en hitte het hoofd te bieden en om extra bodemdaling te voorkomen. In alle vier de deelgebieden van de Amstelzone zal ruimte gemaakt moeten worden voor deze klimaatadaptieve hoofdstructuren (ook in de delen met bestaande bebouwing). De opgave voor het bufferen van regenwater betreft per deelgebied de volgende ruimteclaim:

- deelgebied I: 18.000 m<sup>2</sup>
- deelgebied II: 8.400 m<sup>2</sup>
- deelgebied III: 5.000 m<sup>2</sup>
- deelgebied IV: 1.500 m<sup>2</sup>

(uitgaande van een diepte voor waterberging van ca. 50 cm)

Klimaatadaptieve groenstructuren lenen zich verder goed voor het leggen van verbindingen (groene routes, voor ontmoeting en ter versterking van biodiversiteit) en voor het bufferen tussen de Amstelzone en het bedrijventerrein Uithoorn. In de opzet van perspectief 2 is dit ook meegenomen. Een aandachtspunt daarbij is de overgang de andere kant op: tussen de woningen aan de Thamerweg buiten de Amstelzone en de bestaande, te handhaven bedrijvigheid binnen de Amstelzone.

Deze historisch gegroeide situatie verdient verbetering die bereikt kan worden zodra bestaande bedrijven aan de C. Verolmelaan hun vestiging vernieuwen.

c. De **programmering** van de Amstelzone zal nader uitgewerkt moeten worden. Zowel op het gebied van werken: welk profiel is passend voor een toekomstbestendig 'werkgebied Amstelzone' dat zijn kern heeft in deelgebied II? Maar ook voor het wonen: hoe kunnen de beoogde doelgroepen het beste bediend worden? Vooral nog is de inzet om in de Amstelzone met name meergezinswoningen toe te voegen, gericht op starters, senioren en andere kleine(re) huishoudens (ca. 800 woningen).

De woningtypologieën zullen bij verdere uitwerking afgestemd moeten worden op de (dan) actuele marktontwikkelingen. Dat geldt ook voor de precieze invulling van (bescheiden) maatschappelijke voorzieningen voor de toekomstige bewoners. In de opzet van het voorliggende plan worden de meergezinswoningen gerealiseerd in bouwblokken, die zich goed lenen voor gemeenschappelijk gebruik (en beheer) van buitenruimte. Aandachtspunten bij de nadere uitwerking van het programma is verder de overgang tussen bestaande bebouwing en nieuwe toevoegingen, rekening houdend met de kleine korrelgrootte van bestaande bebouwing langs de Amstel en de grote korrel van bestaande bedrijven.

Om de 'ziel' van de Amstelzone mee te nemen naar de toekomst wordt tot slot aanbevolen om het industrieverleden een plek te geven in het beoogde park, en in bredere zin aandacht te besteden aan het herplaatsen/vernieuwen van relikwiën zoals de betonnen figuren van het oude Cindu en de herdenkingsplaats voor de Thamerkerk. De monumentale bebouwing langs de Amstel en de Thamerkerk zelf zijn uiteraard behoudenswaardig.

d. De inzet in de schetsplannen voor de Amstelzone is om gemotoriseerd verkeer te weren van de Amsteldijk en, door middel van goede fiets- en wandelroutes, te bevorderen dat korte afstanden afgelegd worden door te wandelen of te fietsen. De aanleg van de Uithoornlijn is ondersteunend voor deze **mobilitéitstransitie**: voor het merendeel van de toekomstige bewoners ligt deze halte op 15 minuten wandel- of 5 minuten fietsafstand.

Tegelijkertijd is er zeker ook ruimte voor automobilitéit. Vele huishoudens zijn hier in zekere mate van afhankelijk voor de middellange- tot lange afstanden. De automobilitéit wordt zoveel mogelijk afgewikkeld via de Amsterdamseweg (naar de N201).

Nadere analyses van het mobiliteitssysteem zullen moeten uitwijzen of er in deze route aanpassingen nodig zijn om de capaciteit te vergroten. Parkeren wordt in de planopzet benut om werk met werk te maken daar waar ontgravingen moeten plaatsvinden (verdiepte parkeergarages), of om verhoogde buitenruimte te creëren die extra veiligheid biedt ten aanzien van (mogelijke) resterende verontreinigingen na sanering.

e. Een laatste aandachtspunt voor de planuitwerking is het uitwerken van een slimme **fasering** voor de transformatie van de Amstelzone. De opgaven in de deelgebieden verschillen van elkaar. In deelgebied III lijkt voornamelijk geen bodemsanering te hoeven plaatsvinden. Wel ligt hier een uitdaging om ruimte te creëren voor de wateropgave. Met een goed doordacht ontwikkelkader kunnen initiatieven in dit deel van de Amstelzone mogelijk in de tijd vooruit worden getrokken.

In deelgebied II kan aan de hand van een duidelijk profiel voor het bedrijventerrein een ontwikkelkader worden opgesteld voor intensivering van het bedrijventerrein en voor de inrichting van de randen/ overgangen naar de omliggende woongebieden. Bodemonderzoek langs de randen van deelgebied II moet uitwijzen of transformatie op basis van zelfrealisatie mogelijk is, of dat delen van deelgebied II toch betrokken moeten worden bij het bredere bodemsaneringsplan. Dat geldt in elk geval voor de zuidwestelijk gelegen hotspots.

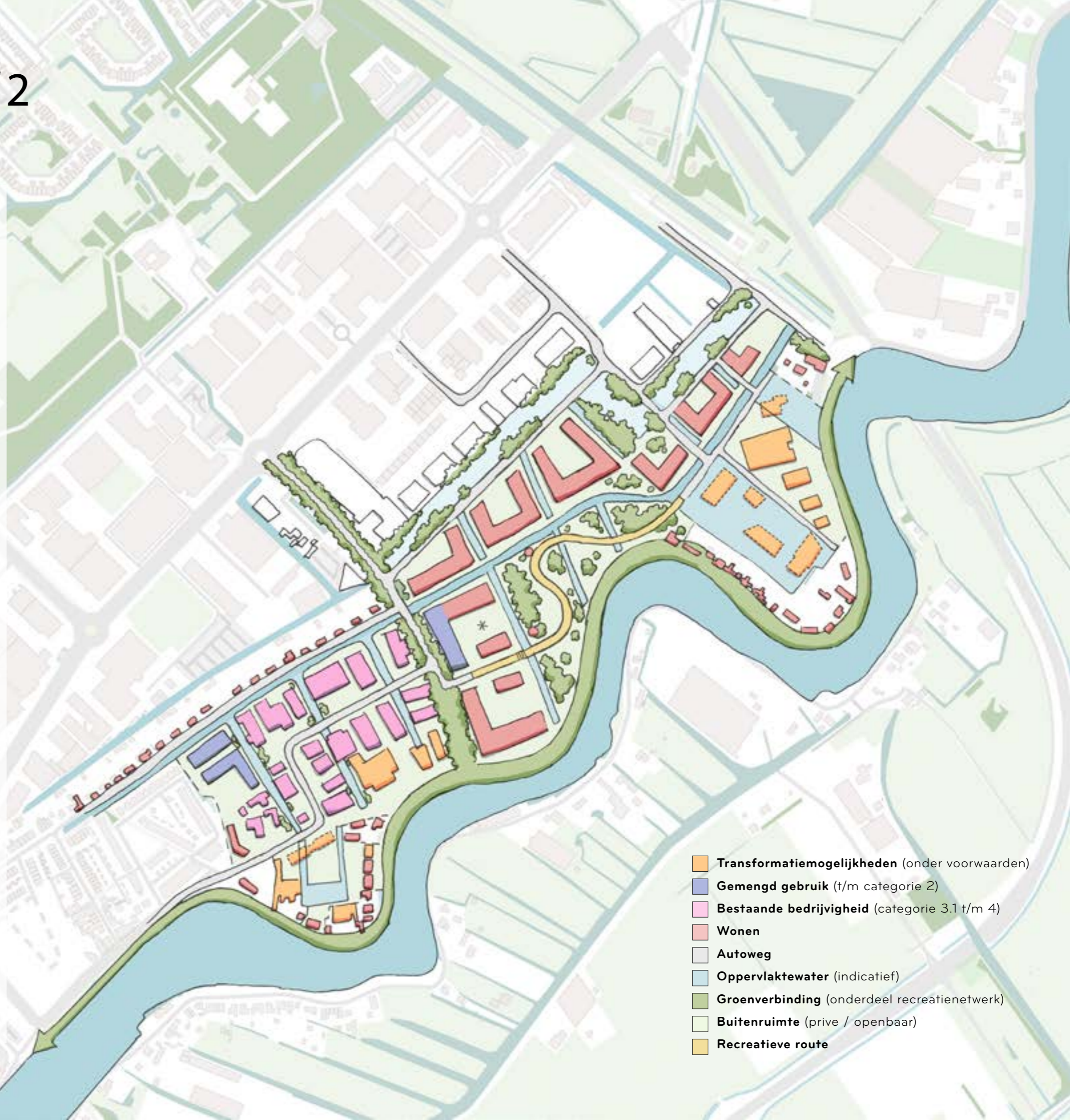
Eenzelfde vraag hangt boven de markt voor deelgebied IV: bodemonderzoek moet uitwijzen of dit deelgebied tot ontwikkeling gebracht kan worden via een ontwikkelkader of dat dit onderdeel moet uitmaken van het bodemsaneringsplan waarmee transformatie pas kan plaatsvinden na uitvoering van verdergaande saneringsmaatregelen.

# Aanscherping perspectief 2

## AANGESCHERPT SCHETSPLAN

De plankaart van perspectief 2 is hiernaast op enkele punten aangescherpt:

- In deelgebied I (en zuidelijke hoek deel II) worden hotspots ontgraven. deze ontgravingen dienen zo goed mogelijk te worden benut. Het bestaande labgebouw in deelgebied I kan in geval van ontgraving niet behouden blijven. Dit is wel een logische plek in het gebied voor buurtgerichte voorzieningen;
- In deelgebieden III en IV kan wat 'vrij' aangekeken worden tegen transformatie. De functies die hier gevestigd zijn laten zich overwegend prima mengen met wonen. De oranje geduide bebouwing kan indien gewenst transformeren naar wonen of ander gemengd gebruik, onder voorwaarden van ingrepen in bodem- en watersysteem, en aansluitend op de korrelgrootte van omliggende bebouwing. De wateropgave is bewust indicatief onder/over bestaande bebouwing getekend om te markeren dat deze opgave tot aanpassing van de huidige situatie moet leiden, maar dat deze in overleg met betrokkenen nader ingevuld moet worden;
- Het onderzoek naar de geluidszonering in de Amstelzone heeft het inzicht opgeleverd dat de zonering binnen de Amstelzone beperkt is en dat - met behoud van de bedrijvigheid in deelgebied II - bebouwing direct langs de Amstel kan transformeren naar wonen of ander gemengd gebruik, onder dezelfde condities als deelgebied IV;
- Na het ontgraven van de meest zuidelijk gelegen hotspots in deelgebied II kan op deze plek ruimte geboden worden voor een ontwikkeling die de bedrijvigheid in deelgebied II niet bijt en tegelijkertijd een kwalitatieve overgang maakt naar het wonen in de Vinckebuurt. Functies als een school of sportvoorziening kan hier passend zijn;
- Het ontwerpprincipe met de directe overgang tussen werken en wonen is met name van toepassing op de nieuwe invulling langs de Molenlaan. Aan de hand van dit ontwerpprincipe is gemengd gebruik hier passend.



- **Transformatiemogelijkheden** (onder voorwaarden)
- **Gemengd gebruik** (t/m categorie 2)
- **Bestaande bedrijvigheid** (categorie 3.1 t/m 4)
- **Wonen**
- **Autoweg**
- **Oppervlaktewater** (indicatief)
- **Groenverbinding** (onderdeel recreatienetwerk)
- **Buitenruimte** (prive / openbaar)
- **Recreatieve route**



# Financiële bijlage

## vertrouwelijk

# Inzichten financiële doorrekening

De toekomstperspectieven voor de Amstelzone zijn in het kader van deze verkenning globaal doorgerekend. De uitkomsten zijn vastgelegd in een vertrouwelijke bijlage.

Bij de doorrekeningen van de perspectieven zijn de kosten voor de bodemsanering buiten de scope van de grondexploitatie gehouden. Reden daarvoor is dat de bodemsanering als een separate opgave wordt beschouwd die ongeacht de toekomstige invulling van de Amstelzone moet plaatsvinden. Daarbij zijn de saneringskosten zodanig dat deze niet in verhouding staan tot de kosten en baten van een grondexploitatie. Dekking van de bodemsanering uit vastgoedontwikkeling (in welke vorm dan ook) is niet haalbaar.

De doorrekeningen van de vastgoedontwikkelingen in de drie perspectieven hebben in aanvulling hierop in elk geval de volgende inzichten opgeleverd:

- Alledrie de saldi van de businesscases zijn momenteel negatief;
- De bandbreedtes van de uitkomsten zijn ruim gezien de fase waarin het project zich bevindt (veel onzekerheden). In alledrie de perspectieven zitten volop optimalisatiemogelijkheden;
- Perspectief 1 en 2 zijn op basis van deze doorrekeningen (na optimalisatie) 'financieel realistisch'. Voor perspectief 2 geldt dat het negatieve saldo vergelijkbaar is met dat van 'reguliere' binnenstedelijke transformaties (hierbij zijn tekorten tot 15.000 euro per woning gangbaar);
- Gezien deze 'onrendabele top' cq de publieke investeringen die nodig zijn voor transformatie, is het van belang een goed onderbouwd exploitatieplan voor de Amstelzone op te stellen welke benut kan worden voor kostenverhaal;
- Perspectief 3 is maatschappelijk en financieel het meest 'uitdagend' vanwege de verwervingen/uitplaatsingen van

bestaande (deels goed lopende) bedrijven die hiervoor nodig zijn;

- Gebouwd parkeren drukt in perspectieven 2 en 3 stevig op de businesscases. Het gebouwd parkeren speelt in dit geval echter ook een belangrijke rol bij het benutten van saneringsmaatregelen en/of ter vermindering van risico's als gevolg van ongewenste roeringen in de grond met resterende verontreinigingen.

Geconcludeerd kan worden dat de doorrekeningen niet doorslaggevend zijn voor een keuze tussen perspectief 1 of 2. Die keuze zal vooral gemaakt moeten worden op grond van de mogelijkheden om als gemeente een antwoord te bieden op de ruimtevraag voor bedrijvigheid en woningbouw.

# Geraadpleegde bronnen

Met dank aan inbreng en bijdragen van/uit:

- Omgevingsvisie Uithoorn 2040, mei 2022
- Haalbaarheidsonderzoek bodemsanering, Grondslag, augustus 2023
- Raamplan bodemverontreiniging RHDHV 18 januari 2022
- Beleidsbrief Water en Bodem sturend (IENW/BSK-2022/283041) November 2022
- Gebiedsvisie Groene en recreatieve verbindingzone Uithoorn, december 2021
- projectteam gemeente Uithoorn
- betrokken medewerkers provincie Noord-Holland
- betrokken medewerkers Waternet
- alle deelnemers aan de participatiebijeenkomsten

