

## Startnotitie procedure bestemmingsplan 'Brediusgronden'



Gemeente Muiden

## **Startnotitie procedure bestemmingsplan 'Brediusgronden'**

### **1. Inleiding**

Het college heeft op 17 juli 2013 besloten om een intentieoverkomst met Rijkswaterstaat te sluiten met betrekking tot de Brediusgronden in Muiden. Deze overeenkomst is tot stand gekomen als gevolg van de wens van de gemeente voor een sportlocatie op deze gronden voor de uitplaatsing van SC MUIDEN van het KNSF-terrein. Rijkswaterstaat heeft deze gronden voor het Tracébesluit Schiphol Almere Amsterdam (SAA) verworven en wenst (een deel van) de aankoopkosten terug te verdienen. De afspraak is daarom gemaakt dat de gemeente een bestemmingsplan zal opstellen dat voorziet in een hotel, maximaal 50 woningen, en 2,5 hectare aan sportlocatie met bijbehorende functies zoals parkeren en groen. In deze startnotitie wordt het proces om tot het bestemmingsplan te komen kort beschreven. Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal de gemeente 2,5 hectare (met een optie voor nog 1 hectare buiten het plangebied) in eigendom verkrijgen ten behoeve van sportdoeleinden.

### **2. Proces tot heden**

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van het gebied en is het de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen en het gebruik voor nieuwe functies. Aan de vaststelling van dit bestemmingsplan gaat een traject vooraf.

Dit traject is na het sluiten van de overeenkomst begonnen met het onderzoeken of er geen evidente wettelijke belemmeringen zijn en welke randvoorwaarden er op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. In dit kader zijn gesprekken gevoerd met verschillende overheden en andere belanghebbenden. Onder 3. wordt ingegaan op de uitkomst van deze gesprekken.

Daarnaast zijn bewoners al in dit vroege stadium geïnformeerd over en betrokken bij de ontwikkeling. Er is een informatieavond gehouden (circa 70 aanwezigen) waarin de wethouder en projectleider de totstandkoming van de afspraak en de vervolgstappen globaal hebben toegelicht. Er is uitgelegd dat met de mening en wensen van bewoners zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden, maar dat dit niet de belofte inhoudt dat alle wensen ook gehonoreerd kunnen worden. Verder is het zogeheten 'Brediusatelier' samengesteld uit een groep bewoners uit de wijk Zuid-West, die zich daarvoor hebben aangemeld. Op 17 oktober 2013 vond de bijeenkomst van het 'Brediusatelier' plaats in het gemeentehuis in Muiden.

De deelnemers waren opgedeeld in twee groepen, die ieder een uur met elkaar gesproken hebben. De opzet van de bijeenkomst was als volgt. Namens de gemeente werd uitgelegd hoe de afspraak voor de Brediusgronden tot stand is gekomen en dat in deze fase van het proces de randvoorwaarden worden onderzocht. Aan de hand van verschillende kaarten van het gebied werd vervolgens aan de deelnemers gevraagd hoe zij de invulling wensen. Naar aanleiding hiervan werden door de een stedenbouwkundige schetsen gemaakt. In bijlage 1 vind u het verslag van deze avond.

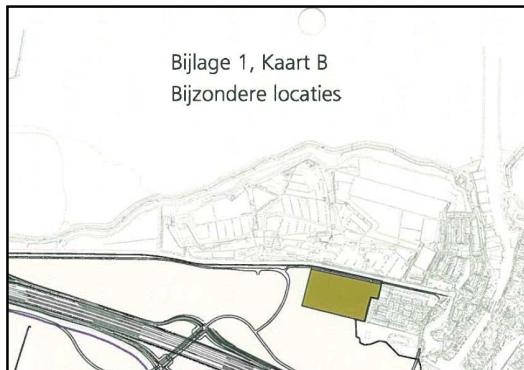
Tenslotte is gesproken met de voetbalclub over hun wensen over het gebied.

### 3. Beleidskaders voor bestemmingsplan Bloemendalerpolder

In de verschillende overleggen zijn onder meer de volgende partijen geraadpleegd: Rijkswaterstaat, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, Provincie Noord-Holland, gemeente Weesp, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de vertegenwoordiging van private partijen in de SUOK Bloemendalerpolder (middels de vaste overleggen in dat kader). Uit deze gesprekken is het volgende gebleken:

#### a. Ruimtelijk kader en Samenwerkingsovereenkomst Bloemendalerpolder (SUOK)

In de SUOK zijn voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder afspraken gemaakt met verschillende publieke en private partijen. De Brediusgronden vallen ook in het plangebied van de Bloemendalerpolder. In de SUOK is onder meer afgesproken dat dit gebied 2/3 robuust groen moet blijven. Voor het Brediussterrein is een specifieke regel opgenomen dat deze gronden meetellen voor het 2/3 groen, maar dat een andere ontwikkeling ook mogelijk is. Hierbij is van belang dat de Brediusgronden in de SUOK niet hetzelfde gebied is als het voorgenomen plangebied van het te maken bestemmingsplan (zie kaartjes met uitsnedes uit bijlage 1 van de SUOK), maar een kleiner gebied van circa 7 hectare. Dit betekent dat maximaal 7 hectare van het plangebied Bredius een andere functie mag krijgen. Wel is uit het overleg gebleken dat 'het schuiven met groen' binnen deze harde voorwaarde wel mogelijk is. De woningen tellen niet mee bij de 2.750 uit de SUOK en raken de belangen van de private partijen daarom niet.



#### b. Rijksbeleid

Het plan past in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het is daarnaast van belang dat de ontwikkeling van de Brediusgronden past bij het nieuwe gebied dat vrijkomt na de verlegging van de A1 (de 'waterlandtak'). Met betrekking tot cultuurhistorie zijn er geen grote belemmeringen.

#### c. Provinciaal beleid

Het plan past in de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van de provincie Noord-Holland. Wel gelden de algemene eisen uit de PRVS inzake goede omgang met cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

#### d. Gemeentelijk beleid

Het plan past bij het gemeentelijk streven naar sport op de Brediusgronden. Verder heeft de gemeenteraad de wens uitgesproken voor een groter hotel in Muiden dat het aantrekkelijker maakt voor bezoekers om in Muiden te overnachten. Aan het gebied is geen bijzondere landschappelijke waarde toegekend.

### **4. Proces opstellen bestemmingsplan**

Als de raad akkoord is gegaan met deze startnotitie, zal worden gestart met alle voorbereidingen en onderzoeken met als eindresultaat het bestemmingsplan. Hierna worden deze stappen kort beschreven.

#### **a. Stedenbouwkundig kader**

Na de gesprekken met de sportclub en de bewoners zal ook met Rijkswaterstaat, het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) en eventuele marktpartijen waar zij contact mee hebben, worden gesproken over de gewenste stedenbouwkundige opzet om zodoende ook inzicht te krijgen in de wensen van de markt.

Nadat deze gesprekken zijn afgerond, zal aan de raad een stedenbouwkundig kader worden voorgelegd waarin het gemeentelijk programma van eisen, rekening houdend met de wensen van alle betrokken partijen, is uitgewerkt. Zaken als bouwhoogte, woningtype, locaties worden hierin vastgelegd.

Het stedenbouwkundig kader wordt middels een thema-avond voor de raadscommissie voorbereid, op het moment dat alle wensen zijn geïnventariseerd. Vervolgens stelt het college het kader op en biedt dat aan de raad aan. Na vaststelling door de raad, wordt het stedenbouwkundig kader vrijgegeven voor inspraak.

Deze kaders zijn om meerdere redenen van belang. Allereerst dient de stedenbouwkundige invulling van het gebied te worden uitgewerkt als basis voor het bestemmingsplan. Daarnaast zijn deze kaders van belang om duidelijkheid te bieden aan Rijkswaterstaat over de mogelijkheden. Zij kunnen dan een inschatting maken van de waarde van de grond en wellicht al een geïnteresseerde partij vinden.

#### **b. Onderzoeken en advies**

In een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling ook uitvoerbaar is. Dit betreft bijvoorbeeld de volgende aspecten:

- verkeer en parkeren
- geluid
- flora en fauna
- bodem
- watertoets
- externe veiligheid
- archeologie en cultuurhistorie
- Besluit m.e.r. en Natura 2000

Voor sommige aspecten is reeds voldoende informatie beschikbaar. Voor andere zaken, zoals bijvoorbeeld het bodemonderzoek en de verkeersafwikkeling, is nader onderzoek of studie nodig.

Specifiek voor deze locatie is er nog een aantal zaken waarover duidelijkheid dient te komen of afspraken moeten worden gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld de wijze van grondoverdracht van Rijkswaterstaat naar de gemeente en marktpartijen.

### **c. Financiën**

Er is op dit moment geen partij waarmee een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Rijkswaterstaat zal namelijk niet optreden als projectontwikkelaar. Een deel van de kosten zullen wel door Rijkswaterstaat worden vergoed of worden terugverdiend uit legesopbrengsten. Voor het overige is het daarom van belang om een exploitatieplan vast te stellen om het kostenverhaal te verzekeren. Dit ziet niet alleen op ambtelijke kosten en onderzoeken, maar kan ook zien op aanleg van openbare voorzieningen. Mocht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de stedenbouwkundige opzet, een ontwikkelaar zich melden, kan alsnog een anterieure overeenkomst worden gesloten.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, onderzoeken en ambtelijke inzet en de wijze van financiering hiervan, zal worden uitgewerkt in een projectplan. Naar aanleiding van dit projectplan zal een aangepaste begroting voor het projectbureau aan de raad worden voorgelegd door middel van een begrotingswijziging.

### **d. Rollen van diverse stakeholders**

De komende tijd zal ook vastgesteld worden hoe de verschillende stakeholders worden betrokken in het proces. Het gaat dan met name om Rijkswaterstaat, RVOB, eventuele marktpartijen, omwonenden en SC MUIDEN.

### **e. Planning**

Uitgangspunt is het werken met de standaardregeling uit de Wet ruimtelijke ordening. Een voorontwerp-bestemmingsplan heeft voor dit plan, vanwege de nu al intensieve betrokkenheid van de bewoners en inspraak op het stedenbouwkundig kader, weinig toegevoegde waarde. Verder heeft met name de sportclub baat bij een snelle procedure. Tenslotte leidt een voorontwerp tot extra kosten.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader door de raad, wordt dit kader vrijgeven voor inspraak. Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Na consultatie van de raadscommissie, wordt dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen, waarna de vaststelling door de raad volgt.

Een indicatieve en ambitieuze planning ziet er dan als volgt uit:

Vaststelling startnotitie door raad (procesafpraak)	december 2013
Thema-avond met raadscommissie over stedenbouwkundig kader (met kaders over zaken als bouwhoogte, locaties, woningtype, enz)	begin 2014
Vaststelling stedenbouwkundig kader door raad	eerste helft 2014
Ontwerpbestemmingsplan voorafgaand aan terinzagelegging naar raadscommissie	medio 2014
Vaststelling bestemmingsplan door raad	eind 2014

## **5. Overige documenten**

Zoals hierboven is vermeld, zal er waarschijnlijk een exploitatieplan moeten worden opgesteld. Of een planMER of m.e.r.-beoordeling nodig is, wordt nog onderzocht. Dit hangt mogelijk ook af van de stedenbouwkundige opzet.

Het bestemmingsplan is niet het juridische middel om te sturen op de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Dit gebeurt via met name via de welstandsnota. De huidige welstandsnota voorziet niet in deze ontwikkeling en is daarom te algemeen voor dit plan.

Er wordt daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Veel meer dan het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitsplan sturing geven aan de inrichting, het materiaalgebruik en sfeer van het gebied. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan is de bevoegdheid van de raad. Het beeldkwaliteitsplan zal, aanvullend op de stedenbouwkundige opzet, als basis dienen voor het bestemmingsplan (bijvoorbeeld voor de groene inpassing) en worden toegevoegd aan de welstandsnota. Deze methodiek is eerder toegepast bij bijvoorbeeld het wegrerestaurant op verzorgingsplaats De Hackelaar en de Schoutenwerf.

## **6. Rol en bevoegdheid gemeenteraad**

Het vaststellen van het bestemmingsplan, een exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan is een exclusieve bevoegdheid van de raad. Het spreekt dus voor zich dat de raad nauw betrokken zal zijn bij het totstandkoming van de genoemde plannen.

Deze startnotitie en het de stedenbouwkundig kader worden om deze reden ter vaststelling aangeboden aan de raad. Vervolgens worden het ontwerpbestemmingsplan en het eventuele ontwerpexploitatieplan ter bespreking aangeboden aan de raadscommissies. Tenslotte worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarnaast worden de raad tussentijds geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van het gebied.

Zoals ook al eerder aangegeven is het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan een bevoegdheid van de raad. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zal dan ook ter bespreking worden aangeboden aan de raadscommissie. Het definitieve beeldkwaliteitsplan wordt, zoals gezegd, ter vaststelling aangeboden aan de raad en daarmee tegelijkertijd aan de welstandsnota gekoppeld.