

NOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MUIDEN

Onderwerp: Raadsinformatiebrief en brief
omwonenden tbv Bredius

Brief van:

Datum brief:

Registratienr.: 3610

Naam steller: Zijlen, Hilde van

Akkoord afd. hoofd:

Mede advisering:

Afdeling :

Paraaf :

Datum :

Commissie:

Raad:

Publicatie:

- ☐ Advertentie
☐ Informatieblad
☐ Kabelkrant
☐ Website

Datum voorstel: 23-04-2015

	B	HT	HB	S
akkoord				
v.k.a.				
bespreken				
afwijzen				
Project 6				

B&W-beslissing d.d.

28-04-2015

Akkoord
Tijdens bestuurlijk gesprek brief
aankondigen

Voorstel:

Goedkeuren van de raadsinformatiebrief Bredius en een uitnodiging voor
omwonenden om beide te kunnen verzenden.

Aantekeningen:

Secretaris:

Burgemeester:

Wethouder H. Timmerman:

Wethouder C.H. Boland:

Inleiding:

Naar aanleiding van het bestuurlijke overleg op 17 april en uw College van 21 april is een brief gestuurd (kenmerk uIT-2015-MP-27586) naar het RVB met daarin een afsprakenkader aangaande Bredius. Gemeente Muiden is nog in afwachting van een bevestiging op de inhoud hiervan ten tijde van het schrijven van dit voorstel aan u.

De gemeente geeft hierin tevens aan zo spoedig mogelijk de bevestiging van de zijde van het rijk tegemoet te zien zodat gemeente Muiden per direct - met in achtneming van het genoemde in de brief - gebruik mag maken van dat deel van de Brediusgronden ten behoeve van de ophoging van de 1^e fase sportvelden.

Onder voorwaarde van deze bevestiging in een antwoordbrief van het RVB zullen bijgevoegde raadsinformatiebrief en uitnodiging voor omwonenden, zoals bijgevoegd in de bijlagen, uitgaan.

Argumenten:

Volgens de bestaande planning zou 13 mei de raadscommissie plaatsvinden over het Ontwerp bestemmingsplan voor de Bredius zijn. Deze is door de onderhandelingen tussen gemeente en RVB/RWS nu een maand uitgesteld. Hierover dienen de raad en commissie geïnformeerd te worden middels deze informatiebrief.

Tevens wordt in de raadsinformatiebrief vermeld dat een aanvang gemaakt wordt met de procedure voor het ophogen van de grond, om het deel onder sportvelden al geschikter te maken. Een omgevingsvergunning zal hiervoor aangevraagd zal worden.

Zo ook zullen bewoners uitgenodigd worden bijgepraat te worden over het plan Bredius en over de omgevingsvergunning die aangevraagd zal worden voor ophogen van het deelgebied. Het laatste bewonersatelier was november 2014.

Kanttekeningen:

Bevestiging van het RVB zoals hierboven genoemd is voorwaarde voor verzenden van beide bijlagen.

Data in overleg met voorzitter commissie.

Financiële Toelichting:

nvt

Voorlichting:

nvt

Fusietoets:

Vaststelling bestemmingsplan voor de fusie van 1 januari 2016 blijft doelstelling.
Sporten september 2016 blijft doelstelling.

Bijlagen:

- Raadsinformatiebrief
- Uitnodiging voor omwonenden

Inleiding

Het afgelopen half jaar is samen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gewerkt aan het verder uitwerken van het Stedenbouwkundig kader naar een Beeldkwaliteitskader (BKK) en het ontwerpbestemmingsplan.

Vooruitlopend op de raadscommissies van 20 mei (in overleg met de voorzitter van de commissie) en 10 juni wordt in deze brief alvast kort ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Het afgelopen half jaar is met het Rijksvastgoedbedrijf ook intensief gesproken over de overeenkomst waarin de afspraken over onder andere de grondoverdracht ten behoeve van de sportvelden worden geconcretiseerd. Hoewel deze gesprekken nog niet zijn afgerond en begin mei de contouren van de overeenkomst pas definitief zullen zijn, wordt in deze brief op hoofdlijnen de strekking van de overeenkomst toegelicht.

Eind 2014 is besloten het project Bredius te splitsen in 2 fasen om de aanleg van de voetbalvelden vooruit te trekken om ze zo versneld te kunnen uitplaatsen vanaf het Krijgsmanterrein. Het college heeft hiervoor een geschikte procedure voorbereid die in deze brief kort wordt toegelicht.

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitskader

Inpassing hotel

Uit gesprekken met de buurt en de commissie werd al vroeg in het planproces duidelijk dat het hotel het beste gerealiseerd kan worden aan de westkant van het plangebied op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen en dicht bij de afslag van de A1.

Om meer grip te krijgen op de maximaal toelaatbare omvang en de gewenste verschijningsvorm van het hotel is begin van dit jaar een massastudie verricht. Daaruit bleek dat de voorziene 'footprint' zoals ook al opgenomen in het concept stedenbouwkundig kader genoeg ruimte biedt om een hotel te realiseren met bijpassende functies (te denken valt bijvoorbeeld aan congresfaciliteiten). Daarmee kan de opbrengstpotentie worden vergroot waardoor een haalbaar plan ontstaat en de overeenkomst met het RVB over de grondoverdracht voor de sportvelden niet in gevaar komt. Uit de massastudie blijkt dat dit goed mogelijk is zonder dat daarvoor verder de hoogte ingegaan hoeft te worden en zonder dat dit hoeft te leiden tot een te massief gebouw.

Begin maart 2015 zijn het concept BKK en het concept van het ontwerpbestemmingsplan prealabel aan de provincie gestuurd waar het ook in de provinciale ARO-commissie aan de orde is geweest. Ook voor de ARO leek het hotel een erg massieve ontwikkeling.

In het bestemmingsplan wordt nu geborgd dat er niet één massief gebouw gerealiseerd kan worden maar dat er in ieder geval enkele segmenten ontstaan. In het beeldkwaliteitsplan zijn verdere wensen en eisen ten aanzien van de verschijningsvorm opgenomen. Deze worden vertaald naar welstandseisen die worden vastgelegd in een bijlage bij de Welstandsnota.

Mer-beoordeling en voortoets

Ook in het kader van het Mer-traject is zorgvuldig gekeken naar de effecten op het milieu en vanuit ecologisch oogpunt. Deze vormen een bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Hierover kunnen wij u indien nodig verder informeren in de commissie van 20 mei.

Planning en procedure

Op 20 mei wordt de raadscommissie geïnformeerd over het BKK, het ontwerpbestemmingsplan en de stand van zaken van de overeenkomst met het RVB. De dagen erna wordt een bewonersbijeenkomst georganiseerd om de stand van zaken toe te lichten. Op 10 juni (raadscommissie) kan het bestemmingsplan dan worden vrijgegeven om ter inzage te worden gelegd. In plaats van de gebruikelijke 6 weken zal dit 8 weken duren in verband met de zomerperiode. Hierna zullen de zienswijzen worden behandeld en gaat het plan voor vaststelling aan het eind van dit jaar naar de raad.

De versnelde aanleg van 2 sportvelden

Het bestemmingsplan Bredius zal naar verwachting na de behandeling in de raadscommissie van 10 juni 2015 ter visie worden gelegd en op tijd in werking treden om voorafgaand aan het voetbalseizoen 2016/2017 de velden en de accommodatie in te richten en in gebruik te nemen.

Vooruitlopend hierop is het noodzakelijk om op korte termijn een deel van de huidige agrarische gronden alvast geschikt te maken voor sportvelden door ze op te hogen. Hierdoor is er niet voldoende tijd voor een juiste zetting zodat een stabiele ondergrond voor de huisvesting van de voetbalvereniging ontstaat voor de start van het voetbalseizoen 2016/2017. Het huidige (agrarische) gebruik van de gronden zal na het ophogen worden voortgezet.

Het huidige bestemmingsplan verplicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het (graven en weg) ophogen in dit gebied, in verband met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente zal de aanvraag van deze vergunning verzorgen. Het college is bevoegd tot besluitvorming naar aanleiding van de aanvraag.

Het verlenen van de vergunning is voorzien op 1 mei 2015. Vooruitlopend op de termijn van 6 weken voor bezwaar en de inwerkingtreding van de vergunning zijn vanaf heden de aanvraag en de conceptvergunning op het gemeentehuis in te zien. De bewoners worden hierover middels bijgevoegde bewonersbrief geïnformeerd.

De overeenkomst met het RVB

In juni 2013 hebben Rijkswaterstaat en Gemeente Muiden de intentieverklaring ten aanzien van het toekomstig eigendom en gebruik van de Brediusgronden getekend. In de 2^e helft van 2014 is gewerkt aan het bestemmingsplan en heeft de beeldkwaliteit vorm gekregen. Eind 2014 kon een toets op de haalbaarheid van het plan gedaan worden en zijn kosten en opbrengsten in beeld gebracht.

Het bleek nodig de opbrengstpotentie te vergroten om een haalbaar plan te maken. Deze is vergroot door het hotel op verantwoorde wijze (door via massastudies de kwalitatieve inpassing te bekijken) te verruimen en extra vierkante meters voor een plusfunctie toe te staan (wellness, congres ed).

Belangrijke aspecten voor de gemeente als de ruimtereservering voor een 3^e veld en de toevoeging van een ruimtereservering van een sporthal blijven overeind.

Onderhandeling RWS/ gemeente Muiden

RWS heeft de gronden destijds voor een hoge prijs aangekocht en heeft het beeld "voldoende" opbrengst te willen genereren. Om de opbrengstpotentie redelijkerwijs in beeld te krijgen zijn kosten als bovenwijken, plankosten en kabels en leidingen zorgvuldig berekend. RVB is van mening dat kosten om het plan te dragen nog te hoog zijn om voor het rijk genoeg opbrengsten te genereren. Daarnaast waren er inhoudelijk verschillen van inzicht rond de afdracht voor de grond onder de 2,5 hectare sport. De gesprekken hierover tussen de gemeente en het rijk zijn met name de oorzaak van de vertraging voor de planprocedure.

Momenteel worden de laatste afspraken gemaakt rond het financiële kader en kan vervolgens de planprocedure verder doorlopen worden. Tevens kan dan de grond in gebruik worden genomen om versnelde ophoging onder de voetbalvelden uit te voeren.

Communicatie

Met de aangrenzende buurt is er vanaf het begin van het planproces goed contact geweest. Aanvankelijk is in ateliervorm samen met de buurt gesproken over de mogelijke inrichting van het plangebied. Mede op basis daarvan zijn de contouren van het plan opgesteld. Hierover is rond de zomer van 2014 met de bewoners gesproken tijdens diverse inloopavonden. Op 10 november 2014 tenslotte heeft het laatste overleg met de buurt plaatsgevonden waarbij de nadruk lag op de inrichting van de groene buffer tussen de Bredius en de bestaande buurt.

Kort na de commissievergadering van de 20^{ste} mei is voorzien in een bewonersavond om de bewoners bij te praten over het BKK, het bestemmingsplan, de planning en de procedures.

Met SCM zijn gesprekken gevoerd over de inrichting van de velden, het beheer en de daarmee gemoeide kosten. De wens van SCM is dat er direct ook een derde veld aangelegd wordt, maar dat valt momenteel buiten de financiële mogelijkheden van de gemeente. Daarnaast geeft de sportbehoefte scan aan dat een derde veld pas over langere tijd noodzakelijk is.

In het bestemmingsplan is ruimte gereserveerd voor het derde veld en in het grondcontract wordt afgesproken dat de grond voor dit derde veld aan de gemeente zal worden geleverd. Bekeken wordt nog op welke wijze de voor het derde veld gereserveerde grond te zijner tijd tijdelijk ingevuld wordt in de tussenliggende periode.

Met SCM moeten nadere beheerafspraken gemaakt worden.

Aan de bewoners van dit pand
Gemeente Muiden

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

UIT-2015-HZ-27611

Behandeld door

Mevr. H.M.J. van
Zuijlen

Muiden,

Onderwerp

concept Uitnodiging informatieavond Bredius

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij nodigt de gemeente Muiden u uit voor een bewonersavond waarop zij informatie zal geven over de planvorming op het Bredius terrein.

De afgelopen paar maanden is hard gewerkt om het plan verder vorm te geven en binnenkort zal de planprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan gaan lopen. Graag willen wij uitleg geven over het totaalplan waaronder de sportvelden en het groengebied.

Ook willen we u informeren over het alvast geschikt maken van de gronden door ze op te hogen om de benodigde zetting van de grond mogelijk te maken en zo tijdig in het seizoen 2016/2017 te kunnen voetballen op de gronden.

Het huidige bestemmingsplan verplicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het ophogen in dit gebied. De gemeente zal de aanvraag van deze vergunning verzorgen. Het college is bevoegd tot besluitvorming naar aanleiding van de aanvraag. Hiertoe wordt voorzien dat deze vergunning op 1 mei 2015 wordt verleend. Vooruitlopend op de termijn van 6 weken voor bezwaar en de inwerkingtreding van de vergunning zijn vanaf heden de aanvraag en de conceptvergunning op het gemeentehuis in te zien.

Deze avond om u hierover te informeren vindt plaats op 21 mei, een dag na de commissie van 20 mei waar wij de politiek bijpraten over dit onderwerp. Graag zien wij u tegemoet op donderdag 21 mei, in het gemeentehuis van onze gemeente Muiden om 19.00u. Om 21.00u zullen we de avond afronden.

Vriendelijk groeten,
Hilde van zuijlen
projectleider Bredius van de gemeente Muiden

