

## Project Initiatief Document Project Borgronden

Project Initiatief Document	
Versie:	2.2
Datum:	28-06-2017
Status:	Vastgestelde versie
Bestuurlijk opdrachtgever Akkoord opdrachtgever: Datum:	Wethouder C.H. Boland
Ambtelijk opdrachtgever Akkoord opdrachtgever: Datum:	J. Agricola
Projectleider opsteller PID	/ A.J.A. Derksen-Muskens
Achtergronden van het project	<p><i>De Borgronden zijn de gronden gelegen tussen het componistenkwartier en de A1, zie het in rood aangegeven gebied in bovenstaand plaatje. Deze gronden zijn in particulier bezit en kennen op dit moment nog 5 verschillende grondeigenaren<sup>1</sup>.</i></p> <p><i>Tussen 2003 en 2011, na vaststelling van de Structuurvisie Naarden 2003, bestonden er plannen om de sportvelden gelegen aan de Amersfoortsestraatweg te verhuizen naar de Borgronden en woningbouw te ontwikkelen op de locatie van de sportvelden. Het coalitieakkoord van 2011 heeft deze ontwikkeling een halt toegeroepen. De sportvelden zijn inmiddels geoptimaliseerd en voorzien van een groot aantal kunstgrasvelden.</i></p> <p><i>De locatie Borgronden werd hiermee één van de locaties in Naarden waar woningbouw mogelijk is.</i></p> <p><i>In maart 2014 stelde de raad van de gemeente Naarden de structuurvisie Naarden-Bussum 2040 vast. Hierin is wederom vastgelegd dat de Borgronden zijn bestemd voor woningbouw.</i></p> <p><i>Het vaststellen van deze structuurvisie was het startsein voor een aantal van de particuliere eigenaren om plannen te gaan maken voor hun kavel. Vanwege de doelstelling die de gemeente Naarden met de Borgronden had was in 2015 de tijd rijp om het project op te starten.</i></p>
Projectdoelstelling	<p><i>Het zich faciliterend doch regievoerend opstellen naar de particuliere eigenaren van de Borgronden door het opstellen van uiteindelijk één stedenbouwkundig Programma van Eisen en één bestemmingsplan voor het hele gebied. Op deze wijze bewerkstelligen dat de particuliere ontwikkelingen bijdragen aan de invulling van de realisatie van de woningbouwdoelstelling uit de structuurvisie, de regionale bouwopgave en de provinciale woningbouw monitor.</i></p>

<sup>1</sup> Op een aantal eigenaren van privé-huizen aan de Huizerstraatweg na, die ook geen belang hebben bij een ontwikkeling, hebben inmiddels alle particuliere eigenaren aangegeven mee te willen doen in de ontwikkeling van de Borgronden. Het plaatje in de koptekst is hierop aangepast.

	Voor wat betreft het proces wordt transparantie nagestreefd waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld te participeren.	
Projectresultaat herzien	<p><b>Was:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie van woningbouw;</li> <li>• De woningtypologie van het project; maximaal inzetten op middelduur. Als alternatief kan de ontwikkelaar (een deel van) de woningen ook realiseren in de vrije huursector;</li> <li>• Een bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare;</li> <li>• Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig goed aansluit op de aanpalende wijk, het Componistenkwartier;</li> <li>• Alle voor woningbouw van toepassing zijnde wet- en regelgeving;</li> <li>• Bovenwijkse verevening voor de benodigde voorzieningen;</li> </ul> <p><b>Wordt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie van woningbouw;</li> <li>• Realiseren van een optimale, haalbare ontwikkeling met een mix van woningbouw in zowel het goedkope, middeldure als dure segment, waarbij een minimum van 40 woningen in het goedkope segment wordt nagestreefd;</li> <li>• Een bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 mag bedragen;</li> <li>• Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig goed aansluit op de aanpalende wijk, het Componistenkwartier;</li> <li>• Alle voor woningbouw van toepassing zijnde wet- en regelgeving;</li> <li>• Bovenwijkse verevening voor de benodigde voorzieningen;</li> <li>• De woningen en wijk zullen duurzaam worden ontwikkeld, waarbij het nadrukkelijk streven is de wijk "gasloos" te maken.</li> </ul>	
Startdatum: Einddatum:	04-03-2015 31-12-2025	
Budgetindicatie voor dit project:	<p>€0 Het project is een ontwikkeling die door particuliere eigenaren op hun gronden wordt uitgevoerd. De projectkosten, waar de kosten van het participatieproces deel van uitmaken, zullen door hen gedragen worden. Een en ander is vastgelegd in, in eerste instantie, de intentieovereenkomst en zal in een later stadium in de anterieure overeenkomst(en) met de particuliere grondeigenaren worden vastgelegd. Deze overeenkomst zal de economische onderbouwing vormen voor het op te stellen bestemmingsplan. De gemeente voert een regierol om op deze wijze het realiseren van de eventuele bovenwijkse voorzieningen zeker te stellen</p>	
Financiële dekking:		
Budgethouder:		
<b>Voorgestelde projectfasering:</b>	<b>Beslisdocumenten per fase:</b>	<b>Besluitvorming fase-einde op:</b>
Fase 1: Initiatief	Project Initiatief Document Vorbereidingskrediet Intentie overeenkomst(en) met particuliere eigenaren	Raad 4 maart 2015  College 11 november 2015
Fase 2: Definitie	Participatieplan Projectplan	Raad 30 september 2015 Raad tweede helft 2017
Fase 3: Ontwerp		
Fase 4: Voorbereiding		
Fase 5: Realisatie		

Fase 6: Evaluatie en nazorg		
Participatie met bewoners of andere belanghebbenden beoogd in totstandkoming projectplan?	<p><i>Na vaststelling van de PID op 4 maart 2015 is op 30 september 2015 het participatieplan vastgesteld; niveau adviseren.</i></p> <p><i>Het uitgangspunt hiervoor is het inrichten van een transparant proces bestaande uit meerdere fases waarbij omwonenden en anderen belanghebbenden zullen worden betrokken. Het participatieproces zal zich richten op diverse onderwerpen waaronder in ieder geval woningdichtheid en verkeersontsluiting. Het doel is om de expertise van omwonenden en andere belanghebbenden te benutten omdat zij het gebied als geen ander kennen en omdat de voorgestane ontwikkeling de meeste impact heeft op hun leefomgeving. De opzet is het ontwikkelen van een plan passend in de omgeving aansluitend op de aangrenzende wijk. Bij het opzetten van het participatieproces zullen het buurtplatform Remcom, Vereniging Mooi Naarden, Vrienden van 't Gooi en de particuliere eigenaren als voortrekkers worden betrokken.</i></p>	
Afhankelijkheden	<p><b>Was:</b></p> <p><i>Het project wordt beschouwd als een van de Naardense gemeentelijke ontwikkellocaties. Dit houdt in dat de lokale woonvisie, februari 2009, leidend is voor de te realiseren woningtypologieën.</i></p> <p><b>Wordt:</b></p> <p><i>Op 15 februari 2017 is de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 vastgesteld welke nu leidend is voor de te realiseren woningtypologieën. Deze visie is uitgangspunt voor alle nieuwe ontwikkelingen. Voor deze locatie werden eerder al afspraken gemaakt, het streven is om, daar waar mogelijk, bestaande afspraken, zoals die voor dit project, aan te passen en een component goedkope woningen toe te voegen.</i></p>	
Opmerkingen	<p><i>Er wordt gestreefd naar een gezamenlijke ontwikkeling door samenwerking tussen diverse particuliere grondeigenaren, in ieder geval een ontwikkeling die het grootste deel van het plangebied omvat. Op deze wijze wordt gezorgd voor een consistent, samenhangend plan waarbij de realisatie van bovenwijkse voorzieningen zeker wordt gesteld.</i></p>	