

Zaaknummer	1221664
Portefeuillehouder	De heer J. Franx, wethouder
Voorstel	Bredius stedenbouwkundige opzet inclusief uitgangspunten

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. de stedenbouwkundige opzet Bredius vast te stellen
2. de uitgangspunten van invloed op de woningbouwlocatie vast te stellen, zijnde:
 - Aantal en -type: 90 woningen waarvan 50 sociale huur, 15 midden dure huur en 25 grondgebonden koopwoningen
 - Parkeernorm: voor sociale en midden dure huur naar 1,2 (voor grondgebonden 1,6)
 - Woningblokken: minstens 4 losse blokken met minstens 3 doorzichten (van minimaal 15 meter)
 - Hoogte: maximaal 12 meter hoog met een incidenteel accent naar 15 meter

2. Inleiding

Historisch perspectief

In oktober 2015 is het bestemmingsplan Bredius door de gemeenteraad van Muiden vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn een hotel, 3 sportvelden, een sporthal en 50 woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt. De gemeente Gooise Meren heeft besloten om te verkennen het terrein aan te kopen mede om het programma voor de sport en de woningbouw te vergroten. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat de Bredius in december 2017 van het Rijksvastgoedbedrijf verworven is.

Bij het besluit tot aankoop van het Bredius terrein is tevens besloten dat:

- er sport (binnen- en buiten-) met sociale woningbouw aan de noordrand van het gebied moet komen.
- nader bekeken zou worden wat de meest optimale invulling van de Bredius wordt (inclusief het effect op de op de grondexploitatie).
- er een stedenbouwkundig ontwerp tezamen met een grondexploitatie uitgewerkt wordt.

Dit voorstel is het resultaat van meerdere verdiepingsavonden (thema-uren) met uw raad en bijeenkomsten en gesprekken met belanghebbenden zoals inwoners, sportclubs, woningcorporaties, de naastgelegen ontwikkeling, de regio, de stadsraad en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E).

Uitgangspunten woningbouw

Bij de stedenbouwkundige opzet is er voor gekozen om de woningbouwlocatie slechts aan te duiden. Voor de woningbouw op deze locatie worden slechts uitgangspunten geformuleerd die toezien op de ruimtelijke en andere gemeentelijke belangen, maar de ontwikkelaars nog voldoende flexibiliteit geven bij het ontwikkelen van een plan. U wordt als raad gevraagd om in te stemmen met 4 uitgangspunten (zie onder beslispunten), die vervolgens na besluitvorming in een herziening van het bestemmingsplan worden verwerkt. Daarnaast wordt kwaliteit van het gebied en woningbouw geborgd door eisen te formuleren in de aanbesteding voor ontwikkelaars. Vragen door u gesteld tijdens thema-uren zijn tezamen met de conclusies uit de participatie meegenomen in de concept stedenbouwkundige opzet. Op basis van deze programmatische

uitwerking is de definitieve grondexploitatie opgesteld. Deze vindt plaats via een apart geheim raadsvoorstel. Onder middelen vindt u de samenvatting en benodigde globale toelichting hiervan.

3. Beoogd effect

Een aantrekkelijke locatie te creëren voor de maatschappelijk zeer gewenste ontwikkeling sport (4,5 veld en een sporthal) en te voorzien in de invulling van de behoefte aan sociale woningbouw en middeldure huur (90 woningen, waarvan 50 sociaal en 15 middeldure huur).

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 4,5 sportveld en een sporthal in combinatie met 90 woningen zijn goed inpasbaar op de locatie. Diverse partijen en de omwonenden zijn geraadpleegd over deze invulling (verslag in de bijlage).

1.2 het aandeel sociale huur van 56 % voldoet ruim aan de 1/3 sociaal die vereist is bij een de nieuwbouwlocatie van meerdere woningen. Het aandeel middeldure huur van 15 stuks voldoet aan de behoefte vanuit de regionale visie en -Woonmonitor om tot 2030 duizend middeldure huurwoningen aan de markt toe te voegen. Het aandeel koopwoningen geeft een gevarieerd beeld (minder stedelijk) en een positief effect op de grondexploitatie.

1.3 met dit programma wordt voldaan aan de wens om een substantieel deel sociale huur te realiseren in combinatie met een kleiner deel koop. Hiermee ontstaat een gedifferentieerd beeld van een mix van huur en koop.

2.1 de vragen gesteld tijdens eerder genoemde thema-uren en raadpleging van belanghebbenden hebben de opzet van het plan beïnvloed. Belangrijkste vragen gingen over de woningbouw:

- onderzoek een flink programma en het effect ervan op de grondexploitatie
 - o resultaten van dit onderzoek zijn tijdens de thema-uren in april en oktober besproken. Hierin zijn de inpassingsmogelijkheden en daarbij behorende grondexploitatie in beeld gebracht.
- kijk of 140 sociale woningen een optie is
 - o uit de maquette en de reacties van belanghebbenden blijkt dat het ongewenst is een dergelijk stedelijke uitstraling met een hoge dichtheid in de vorm van appartementen op deze locatie te creëren. Deze stedelijke dichtheid zorgt er ook voor dat de openbare ruimte tussen de woningblokken zich grotendeels zal vullen met parkeren, waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte in het geding komt. Er is gepleit voor een divers aanbod van woningtypen.
- kan goedkope koop een optie zijn
 - o sociale koop is geen huur en de woningen zijn slechts beperkt beschikbaar als "goedkoop". Hoewel er een antispesulatie beding wordt opgenomen meestal voor een termijn van 10 jaar met een aflopende boete, is het in deze markt mogelijk dat mensen de boete voor lief nemen en alsnog eerder verkopen. Corporaties zijn hier ook geen voorstander van; juist de doelgroep voor goedkoop wonen wordt via sociale huur beter bediend.
 - o het middensegment koop op de Bredius - tot een bedrag van € 350.000 is niet beschermd maar wel voor midden categorie inkomens bereikbaar. Als we echt goedkope koop willen zal hier ook een sociale grondprijs onder gerekend moeten worden en dat betekent dat dit een groter tekort op de grondexploitatie oplevert.
 - o de ervaring met goedkope koop is dat dit marktverstrend werkt.
- kan er nog een extra blokje woningen te westen van de busbaan

- o een nadrukkelijk hoog blokje woningen kan qua inpassing op zijn plaats zijn, zij het dat daarmee de druk op de openbare ruimte eromheen te hoog zal worden. Veel woningen vergt veel parkeren, de grond ingaan is hier te risicovol. Een klein blokje is qua inpassing niet gewenst als los geschakeld blokje van de rest van de reeks aan de andere zijde van de busbaan.

2.2 de belangrijkste reacties uit de participatie waren dat -140 woningen- teveel werd gevonden, er -geen grote overmaat aan sociaal- gewenst is, maar dat gemengd moet worden, dat de uitstraling niet te stedelijk moet zijn en dat kwaliteit van de woonomgeving een belangrijk goed is. Het verslag van de informatieavond is bijgevoegd als bijlage.

2.3 uitgangspunten geven richting en flexibiliteit voor de uitwerking. Richting, zodat aan de belangrijkste basiseisen voor een goede inpassing wordt voldaan. Flexibiliteit, om de ontwikkelaar de vrijheid te geven zijn kennis en kunde via een aanbesteding te laten zien met als doel een kwalitatief hoogwaardig plan.

U stelt de uitgangspunten zoals genoemd onder de beslispunten met dit voorstel vast. Er zal een herziening van het bestemmingsplan worden voorbereid dat op deze punten wordt herzien. Dit herziene bestemmingsplan wordt t.z.t. aan u voorgelegd.

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 de negatieve grondexploitatie. Vanwege geen opbrengsten onder sport en de lage opbrengsten onder sociale woningbouw zijn er flinke kosten gemoeid met deze invulling.

1.2 de nog bestaande zorgen bij belanghebbenden over de uiteindelijke kwaliteit

1.3 de ruimte voor de busbaan. Aangezien deze niet inpasbaar bleek binnen de projectgrenzen voor de ontsluitingsweg zal deze door de Bredius lopen.

2.1 de kans op zienswijzen en beroep kunnen niet worden uitgesloten bij de herziening van het bestemmingsplan voor het woningbouwgedeelte. In het slechtste geval kan het gewenste programma niet worden uitgevoerd, dit ligt echter niet in de lijn der verwachting vanwege het draagvlak voor het voorliggende besluit. Gevolg bij beroep is tevens dat hiermee extra doorlooptijd gemoeid is. Aangezien de woningbouw zich in de laatste fase van de ontwikkeling bevindt, zal de voortgang hierdoor naar verwachting nauwelijks worden geschaad.

2.2 voor de ontwikkeling van de sporthal en sportvelden worden u separaat kredietvoorstellen ter besluitvorming voorgelegd.

6. Duurzaamheid

Op gebiedsniveau en het niveau van gebouwen en sportvelden is duurzaamheid een item. Naast beleid (denk aan waterberging, toegankelijkheid/bouwbesluit, gasloos bouwen) zal gekeken worden wat extra gedaan kan worden bij de ontwikkeling van de Bredius (denk aan opbouw en afwerking van de sportvelden en eisen voor de ontwikkelaar die in de uitvraag worden meegegeven). Conform de richtlijnen van de inkoopafdeling worden duurzaamheidsdoelstellingen toegepast.

7. Financiële onderbouwing

De stedenbouwkundige opzet wordt verwerkt in een grondexploitatie welke in een apart geheim raadsbesluit wordt voorgelegd en leidt tot een tekort van 5,8 miljoen NCW. Een eerdere variant met 90 woningen, waarvan 65 sociale huurwoningen en 25 grondgebonden koopwoningen kwam tot een tekort van 6,5 miljoen NCW. Dit verschil van 0,7 miljoen zit in de vervanging van 15 sociale

huurwoningen door 15 middeldure huurwoningen en een bijdrage van de Staat in verband met het compenseren van groen voor de A1/A6.

8. Communicatie en participatie

Participatie

Er is een participatietraject doorlopen. In dat kader zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd over de plannen. Er is gesproken met de woningcorporaties en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E). Er is meerder keren gesproken met Stadsraad Muiden, KNSF Vastgoed, de sportclub SC Muiden en de regio G&V. Op dinsdag 11 december is er een laatste bewonersavond geweest in de kantine van de voetbalclub SC Muiden op het Bredius-terrein zelf. Het verslag van deze avond vindt u in de bijlage.

Een maquette van het gebied hielp de gesprekken te voeren. Verschillende inlegstukken voor de woningbouwstrook werkten effectief om de meningen te raadplegen van omwonenden en partijen over onder ander het aantal woningen en het type.

140 Sociale woningen- werd teveel gevonden. Dit vanwege de te stedelijke opzet (liever dorpser), de druk die ontstaat op het gebied (de doorzichten tussen de blokken lopen vol met parkeren) en dat er juist een kwalitatieve leefomgeving gewenst is met groen. Voor 90 woningen was draagvlak. Daarnaast dat alleen maar sociale woningbouw te eenzijdig is en juist het mengen van typen afwisseling geeft en een betere en vriendelijkere inpassing. Een mix van ouderen en jongeren.

9. Uitvoering / tijdspad / evaluatie

Verzoek aan de agendacommissie is om op 20 maart 2019 het gesprek met u te laten plaatsvinden en op 3 april 2019 de meningsvormende raad en op 17 april 2019 u te vragen het voorliggende besluit te nemen.

Na besluitvorming over de afzonderlijke raadsvoorstellen is er een stedenbouwkundige opzet met uitgangspunten en een grondexploitatie. Hierna richt de voorbereiding zich op de nieuwe producten te weten , het bestemmingsplan en de uitvraag voor de ontwikkeling en gronduitgifte van de woningbouw. Het bestemmingsplan wordt aangepast op de nieuwe uitgangspunten uit dit voorstel. De uitvraag zal zorgvuldig opgezet en beoordeeld worden met de nadruk op kwaliteit en een duurzame leefomgeving. Het college zal uiteindelijk besluiten over de selectie van een woningbouwer/ ontwikkelaar.

Onderstaande planning is globaal.

1. besluit gemeente raad 17 april 2019 (afhankelijke van planning agendacommissie)
2. herziening bestemmingsplan vaststelling zomer 2020
3. uitvraag/ aanbesteding ontwikkeling woningbouw gereed 2020
4. aanleg sporthal zomer 2020 tot begin/ zomer 2021
5. aanleg sportvelden zomer/ eind 2020 tot zomer 2021
6. realisatie woningbouw begin 2022 tot zomer 2023

Actuele stand inrichting terrein

Momenteel liggen er 2 voetbalvelden op het terrein, 1 natuurgras en 1 kunstgras, en er staat een tijdelijke accommodatie. Afgelopen jaar zijn de groenzones rondom de Bredius voor een groot gedeelte gegraven en dit voorjaar wordt het groen ingeplant. Tevens is er zand gestort op een

groot deel van de locatie ten behoeve van het alvast inklinken van de grond. De overhoogte van het huidige zand op de sportlocatie zal begin 2020 op de woningbouwlocatie worden gelegd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundige opzet
2. Verslag raadpleging Bredius 11 december 201

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Bredius stedenbouwkundige opzet inclusief uitgangspunten' met zaaknummer 1221664 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. de stedenbouwkundige opzet Bredius vast te stellen
2. de uitgangspunten van invloed op de woningbouwlocatie vast te stellen, zijnde:
 - Aantal en -type: 90 woningen waarvan 50 sociale huur, 15 midden dure huur en 25 grondgebonden koopwoningen
 - Parkeernorm: voor sociale en midden dure huur naar 1,2 (voor grondgebonden 1,6)
 - Woningblokken: minstens 4 losse blokken met minstens 3 doorzichten (van minimaal 15 meter)
 - Hoogte: maximaal 12 meter hoog met een incidenteel accent naar 15 meter

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde