

Zaaknummer	2183879
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Voorstel	Vaststelling bestemmingsplan 'Bredius 2020'

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bredius 2020' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPBrediu-vgo1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn;
4. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen en deze als toetsingskader toe te voegen aan de Welstandsnota.

2. Inleiding

Aan de westzijde van Muiden ligt de uitbreidingslocatie Bredius. Op 15 oktober 2015 heeft de raad van de voormalige gemeente Muiden hiervoor het bestemmingsplan 'Bredius' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse de realisatie van 50 woningen, sportvelden, een sporthal en een hotel mogelijk. Op dit moment zijn alleen de sportvelden gerealiseerd. Het overige deel van het terrein is nog onbebouwd. In 2018 heeft de gemeente de Brediusgronden van het rijk verworven en een nieuw stedenbouwkundig kader opgesteld met de nadruk op sport en woningbouw. Er is een uitgebreide verkenning gedaan om te komen tot een afgewogen programma. De conclusies uit de uitgebreide participatie en thema-avonden met de raad zijn meegenomen in de stedenbouwkundige opzet en passen bij de huidige vraag en behoefte. In mei 2019 heeft de raad de stedenbouwkundige opzet Bredius vastgesteld. De opzet ziet op de ontwikkeling van 90 woningen (waarvan een groot deel sociaal), sportvelden, de sporthal en groen. Het hotel uit het oorspronkelijke plan is komen te vervallen. De realisatie van het gewenste aantal woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' heeft van 22 oktober t/m 2 december 2020 ter inzage gelegen, samen met het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

3. Beoogd effect

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bredius 2020', dat de juridisch-planologische basis biedt om op de Bredius 90 woningen te kunnen realiseren. Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan wordt een nieuw welstandskader voor het gebied vastgesteld

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 Naar aanleiding van zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' heeft samen met het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wgh van 22 oktober t/m 2 december 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén zienswijze is ingediend namens de ontwikkelaar van de nabijgelegen nieuwbouwwijk, één door de bewonersvereniging van De Krijgsman en de overige drie door omwonenden. Door één van de

reclamanten is ook een reactie gegeven op het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' worden de zienswijzen van een reactie voorzien. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de Nota is een overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.1 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van eisen en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is. In dit geval is hier sprake van en kunnen de afspraken dienaangaande per anterieure overeenkomst worden gemaakt.

4.1 Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld

Om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. De CRK&E heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitplan.

4.2 De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan te wijzigen

Namen de ontwikkelaar van de nabijgelegen nieuwbouwwijk is een reactie ingediend op het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan te wijzigen. De raad dient het beeldkwaliteitplan formeel vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

5. Houd rekening met en onderbouwing

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat de plannen voor de Bredius niet gerealiseerd kunnen worden.

6. Duurzaamheid

De gemeente Gooise Meren streeft naar duurzame ontwikkelingen. Het voorgenomen plan voldoet aan het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid. Er zullen verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen, waarvan de nadere uitwerking plaats heeft buiten het kader van de ruimtelijke procedure.

7. Financiële onderbouwing

Door de raad is in mei 2019 voor de ontwikkeling van Bredius samen met de stedenbouwkundige opzet een grondexploitatie vastgesteld. In deze grondexploitatie is gekeken naar ruimtegebruik, kosten (verwerving grond/ openbare werken/ overig) en opbrengsten (grond onder woningbouw).

Met de ontwikkelaar van de woningbouw zal een koopovereenkomst gesloten worden waarmee de opbrengsten verzekerd worden. De investeringen voor de aanleg van de sportvelden en de bouw van de sportaccommodatie vormen geen onderdeel van de grondexploitatie. De budgetten hiervoor zijn apart gevoteerd door de raad.

8. Communicatie en participatie

Op 11 december 2018 hebben wij een bewonersavond georganiseerd waar omwonenden en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan voor Bredius en hierop hun reactie konden geven. Met de input die tijdens deze avond is opgehaald is rekening gehouden bij de besluitvorming over het stedenbouwkundige plan met uitgangspunten. Op 20 oktober 2020, voorafgaand aan de ter inzagelegging van de ontwerpdocumenten, is er een online toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan Bredius Muiden gegeven voor omwonenden en belanghebbenden. De presentatie en vragen met antwoorden zijn gepubliceerd op de site van de gemeente. Verder is er gedurende de planvoorbereiding met meerdere vooroverleginstanties overleg gepleegd. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de reacties van meerdere vooroverleginstanties zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit van de raad onverwijld wordt toegezonden aan gedeputeerde staten. Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant worden gepubliceerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Toelichting met bijlagen ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020'.
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020'.
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020'.
4. Ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Bredius 2020'.
5. Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
6. Zienswijzen

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel " met zaaknummer 2183879 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. De 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bredius 2020' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPBrediu-vgo1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn;
4. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen en deze als toetsingskader toe te voegen aan de Welstandsnota.

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