

Zaaknummer 452202
Portefeuillehouder de heer H.M. Bellaart, wethouder
Voorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Projectplan "De Emmalocaties".

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het "Stedenbouwkundig programma van eisen om de Emmalocaties te ontwikkelen in de Bussumse wijk Het Spiegel" vast te stellen;
2. Het Projectplan voor de ontwerpfase van het project "De Emmalocaties" vast te stellen;
3. Voor de uitvoering van het Projectplan een budget beschikbaar te stellen ter grootte van €260.000,-;
4. De kosten voor de uitvoering van het projectplan ter hoogte van maximaal € 260.000 gelijk aan de werkelijke bestedingen in 2023 en 2024 te onttrekken aan de Algemene Reserve Grondexploitaties.

2. Maatschappelijk effect

Met de ontwikkeling van de Emmalocaties willen we bijdragen aan onze woningbouwopgave op een manier die past bij het karakter van de wijk Het Spiegel, waarbij een deel van het speelveld aan de Slochterenlaan wordt behouden. We creëren kansen voor doorstroming op de lokale woningmarkt - door met name te bouwen voor senioren - en komen tegemoet aan een groeiende behoefte aan woon-zorg woningen.

3. Inleiding

De Emmalocaties in Het Spiegel in Bussum krijgen een nieuwe invulling. De gemeente onderzocht samen met een gevarieerde groep betrokkenen (vooral bewoners, maar ook andere belangstellenden) hoe de Emmalocaties het beste ontwikkeld kunnen worden. Dit is vastgelegd in een Projectopdracht die de gemeenteraad vaststelde op 7 juli 2021 (Zaak 2219946) Het Ontwikkelteam is de spil geweest om, in opdracht van het college van burgemeester & wethouders, de vertaalslag te maken van de Projectopdracht naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) met concrete eisen en ambities waaraan de ontwikkeling van de Emmalocaties moet voldoen. Dit team waarin vijf bewoners participeerden, heeft zich gericht op het proces met bewoners, corporaties, woon-zorg initiatieven en belangstellenden. En op een inhoud die met input van betrokkenen tot stand is gekomen.

Het SPvE is afgerond en wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Ook is een Projectplan opgesteld voor de volgende fase van het project "De Emmalocaties", de ontwerpfase. De ontwerpfase staat in 2023 en 2024 in het teken van de aanbesteding van de Emmalocaties, het contracteren van winnende partijen en uiteindelijk het vaststellen van nieuwe ruimtelijke kaders op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

4. Concreet gevolg van dit besluit

De uitvoering van de ontwerpfase van het project "De Emmalocaties" conform het Projectplan.

5. Argumenten en onderbouwing

De Projectopdracht voor de Emmalocaties, vastgesteld door de gemeenteraad van Gooise Meren op 7 juli 2021, is door het Ontwikkelteam uitgevoerd. Het Ontwikkelteam heeft het SPvE opgesteld in opdracht van het college van B&W, richtte zich op het proces en droeg er zorg voor dat de inhoud zoveel mogelijk in samenspraak met alle betrokkenen tot stand kwam. Daarbij zijn de stappen gevolgd die in de Projectopdracht waren aangegeven. Het leggen van de basis, het verzamelen van de brede input (Passende Puzzelroute), het verwerken van de uitkomsten in een concept SPvE, de brede toetsing van dit concept en uiteindelijk het opstellen van het definitieve SPvE. Naast een SPvE heeft het Ontwikkelteam ook een Projectplan opgeleverd voor de Ontwerpfase. Ten tijde van de toetsing van het concept SPvE zijn betrokkenen gevraagd naar hun tevredenheid over het proces tot nu toe en het resultaat. In hoofdstuk twee van de Reactienota (bijlage 3) is hiervan verslag gedaan.

Eén van de uitgangspunten uit de Projectopdracht is dat de totale ontwikkeling van de Emmalocaties voor de gemeente tenminste budgetneutraal wordt uitgevoerd. Plan-economisch onderzoek toont aan dat op basis van het definitieve SPvE het een realistische verwachting is dat de ontwikkeling budgetneutraal of licht positief sluit.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Bij het ondernemen van een activiteit die mogelijk stikstofdepositie veroorzaakt op een Natura 2000-gebied, bestaat de verplichting om te onderzoeken of die activiteit vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze vergunning is nodig zodra er sprake is van depositie van stikstof op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (uitgedrukt als $> 0,00$ mol/ha/jr). Op basis van het definitieve SPvE is een verkennende AERIUS-berekening gemaakt om de stikstofdepositie te bepalen. Uit deze berekening volgt dat er sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie op het omliggende Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. De Emmalocaties zijn daarom in beginsel niet uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Een verschilberekening op basis van intern salderen voorziet niet voldoende in een oplossing voor de Emmalocaties. Intern salderen houdt in dat de huidige stikstofdepositie door de Emmalocaties in mindering wordt gebracht op de toekomstige stikstofdepositie. Op dit moment wordt stikstofdepositie veroorzaakt door de gasstookinstallatie van de oude Emmaschool en de verkeersbewegingen die het huidige gebruik van de Emmalocaties genereert.

We gaan onderzoeken of voor de Emmalocaties een ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen met behulp van een verzoek om

depositieruimte uit het Stikstof Registratie Systeem (SSRS). Het SSRS geeft de provincie Noord-Holland inzicht in de te vergunnen stikstofruimte. Er wordt stikstofruimte gecreëerd door maatregelen die de stikstofneerslag verminderen, zoals het saneren van varkenshouderijen. Een deel van die ruimte (maximaal 70%) wordt geplaatst in het SSRS. De overige 30% is bestemd voor de reductie van stikstof en komt daarmee ten goede aan de natuur.

Mocht een ontheffing van de Wet natuurbescherming met behulp van SSRS uitblijven, dan is een Passende Beoordeling nodig om zeker te stellen dat de Emmalocaties de natuurlijke kenmerken van het Naardermeer niet zal aantasten. In de Passende Beoordeling mag rekening worden gehouden met de effecten van mitigerende maatregelen. Dit zijn maatregelen zoals het inzetten van externe saldering. Een voorbeeld hiervan is het kopen van depositieruimte van boeren.

Het streven is om vóór de uitvoering van de aanbestedingen zicht te hebben op de uitvoerbaarheid van de Emmalocaties ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden. Het risico bestaat echter dat, binnen de huidige wet- en regelgeving, de uitvoerbaarheid ondanks alle inspanningen uitblijft. In dat geval zullen de historische plankosten (€250.000,- voor de definitie-fase) en de plankosten voor de Ontwerpfase á €260.000,- vooralsnog niet goed worden gemaakt door de opbrengsten uit gronduitgifte.

7. Duurzaamheid

In het SPvE gaat in een aantal hoofdstukken specifiek aandacht uit naar duurzaamheid, zoals duurzaam bouwen, deelmobiliteit en duurzame openbare ruimte.

8. Financiële onderbouwing

De uitvoeringskosten voor het Projectplan ad. € 260.000 als ook de reeds gemaakte en nog te maken kosten worden, samen met de verwachte opbrengsten, naar alle waarschijnlijkheid als (minimaal sluitende) grondexploitatie vormgegeven. Deze wordt dan ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Vooruitlopend daarop stellen we voor om de kosten tijdelijk te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

9. Communicatie en participatie

Ook tijdens de ontwerpfase blijven wij gebruik maken van ons online magazine www.gooisemer.nl/emmalocaties. Elke belangrijke stap die we zetten wordt bovendien gecommuniceerd via de nieuwsbrief, waarvoor al ruim 400 belangstellenden zich hebben aangemeld tijdens de initiatief- en definitiefase. Nieuwe aanmeldingen voor de nieuwsbrief blijven mogelijk. Daarnaast blijven we gebruik maken van social media en het BussumsNieuws om extra aandacht te vragen voor de belangrijkste gebeurtenissen. Voor vragen, opmerkingen, suggesties, of anderszins zijn we bereikbaar via het emailadres emmalocaties@gooisemer.nl.

We publiceren een nieuwsbrief naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad en informeren over de werkzaamheden die in de daaropvolgende maanden plaatsvinden.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Met de vaststelling van het SPvE en het Projectplan komt de definitie-fase van het project "De Emmalocaties" tot een einde en start de volgende fase, de ontwerpfase. De ontwerpfase zal gedurende 2023 en 2024 plaatsvinden en omvat de selectie van drie winnende partijen die op basis van hun inschrijving gecontracteerd worden en waarvoor ruimtelijke kaders worden ontwikkeld. Eind 2025 hopen wij dat onderdelen van de bouw zijn afgerond en we een foto kunnen maken van het eerste eindresultaat.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

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

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundig programma van eisen om de Emmalocaties te ontwikkelen in de Bussumse wijk Het Spiegel
2. Projectplan "De Emmalocaties"
3. Reactienota bij het concept stedenbouwkundig programma van eisen
4. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Emmalocaties.

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Projectplan "De Emmalocaties".' met zaaknummer 452202 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Het "Stedenbouwkundig programma van eisen om de Emmalocaties te ontwikkelen in de Bussumse wijk Het Spiegel" vast te stellen;
2. Het Projectplan voor de ontwerpfase van het project "De Emmalocaties" vast te stellen;
3. Voor de uitvoering van het Projectplan een budget beschikbaar te stellen ter grootte van €260.000,-;
4. De kosten voor de uitvoering van het projectplan ter hoogte van maximaal € 260.000 gelijk aan de werkelijke bestedingen in 2023 en 2024 te onttrekken aan de Algemene Reserve Grondexploitaties.

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

De griffier,

De burgemeester,

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde