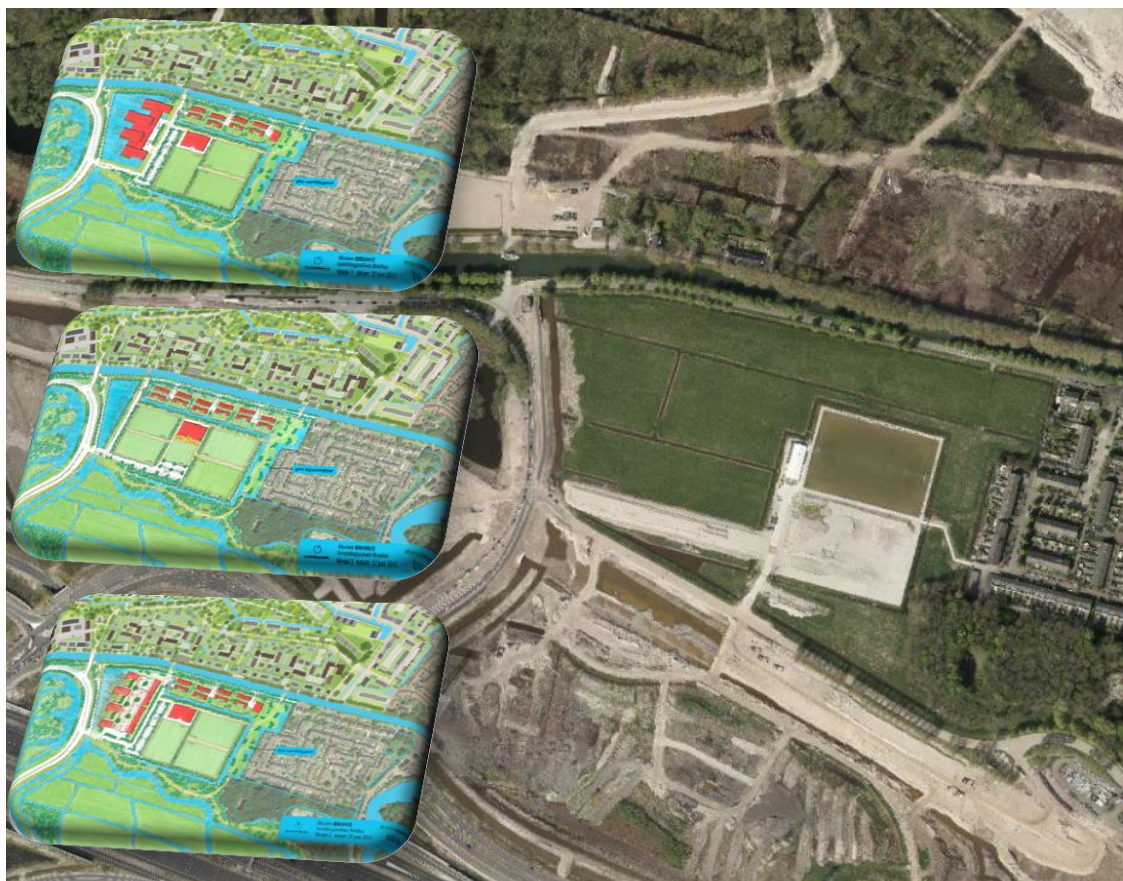


Studie aankoop Brediusgronden

Een afweging van 3 scenario's



31 augustus 2017

Versie: 2.1

| | |
|----------------------|--|
| Projectleider | H. van Zijl |
| Opsteller | G. Cornelisse, T. Zeegers en H. van Zijl |
| Afdeling | Projectbureau |
| Datum | 31 augustus 2017 |
| Status | Versie 2.1 |
| Opdrachtgever | D. van Huizen |

Samenvatting

De gemeente Gooise Meren is in de gelegenheid om de Brediusgronden in Muiden van het Rijksvastgoedbedrijf aan te kopen. Om een weloverwogen keuze over de aankoop te maken zijn in deze studie voor een drietal scenario's de relevante kenmerken daarvan inzichtelijk gemaakt.

Scenario 1 is het zogenaamde 'toeristisch, recreatieve scenario'. Dit is het beoogde scenario ten tijde van vaststelling van bestemmingsplan Bredius door de raad van Muiden waarin de Brediusgronden niet door de gemeente aangekocht worden. Meest onderscheidende kenmerk in dit scenario is de daarin opgenomen mogelijkheid tot realisatie van een grootschalig hotel.

Scenario 2 is het 'sport scenario'. In dit scenario koopt de gemeente de Brediusgronden om daarop de sport voor Muiden en Muidenberg op een centrale locatie te faciliteren.

Tot slot is als scenario 3, het 'wonen scenario' onderzocht. In dit scenario koopt de gemeente de Brediusgronden met het oog op maximale toevoeging van woningen, waarvan een groot deel binnen het sociale en middenhuur segment.

Voor elk scenario is een aantal zaken beschreven. Het betreft de onderbouwing van de noodzaak/behoefte, de aanwezigheid van alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling, de ruimtelijke kwaliteit, de planning en de procedures, (extra) kosten voor het realiseren van het scenario, de mogelijkheid voor sociale woningbouw en het risicoprofiel.

Uit een vergelijking van de verschillende kenmerken van de scenario's (zie hoofdstuk 4 van de rapportage) blijkt dat er aan het programma van elk scenario behoefte is en er geen alternatieve locaties van een vergelijkbare omvang zijn. Het zal naar verwachting mogelijk zijn om elk scenario met voldoende ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Op het gebied van planning is er geen wezenlijk onderscheid tussen de scenario's. Qua procedures onderscheidt het wonen scenario zich van beide overige scenario's vanwege de noodzakelijke bestemmingsplanherziening.

Het risicoprofiel van het sport scenario is het meest gunstig, daarbij moet wel gezegd dat er dan vanuit wordt gegaan dat er bij de sportclubs draagvlak is voor de locatie Bredius.

Bij het toeristisch, recreatieve scenario zijn er risico's die samenhangen met de noodzaak om met het RVB te onderhandelen over de exacte demarcatie tussen het sport- en het commercieel te ontwikkelen gedeelte. Bij het wonen scenario is er een beperkt risico in verband met de benodigde bestemmingsplanherziening waarmee het bouwen van meer dan 50 woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het grootste onderscheid tussen de scenario's is er op het gebied van de (extra) kosten voor het realiseren van de scenario's. De grootste verschillen zitten op het niveau van de grondexploitatie. Het sport scenario is daarbij het meest ongunstig aangezien aan het realiseren van de sportvoorzieningen de facto geen grondopbrengsten toegerekend kan worden. Bij het wonen scenario is het tekort minder en beïnvloedbaar door de verdeling die er gemaakt wordt tussen het sociale segment en de koopwoningen.

Voor wat betreft het realiseren van de sportvoorzieningen sec (aanleg velden en realiseren sportaccommodatie) kan gesteld worden dat voor de 3 te onderscheiden scenario's niet substantieel anders ligt. Het enige onderscheid is dat met het realiseren van meer sportvelden de investering voor de aanleg van velden hoger is.

De eindafweging die gemaakt moet worden heeft te maken met de keuze vanuit de urgentie van de uitvoering van de verschillende beleidsdoelstellingen tegen de achtergrond van betaalbaarheid van het gekozen beleidsveld en het daaraan gekoppelde programma. Deze keuze is aan de gemeenteraad.

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Aanleiding | 5 |
| 1.2 | Achtergrond om aankoopmogelijkheden alsnog te verkennen | 6 |
| 1.3 | Opbouw/leeswijzer | 7 |
| 2 | Drie scenario's en hun kenmerken | 9 |
| 2.1 | De 3 onderzochte scenario's | 9 |
| 2.2 | Te beschrijven kenmerken per scenario | 9 |
| 3 | De kenmerken per scenario | 11 |
| 3.1 | Inleiding | 11 |
| 3.2 | Het toeristisch, recreatieve scenario | 11 |
| 3.3 | Het Bredius sport scenario | 16 |
| 3.4 | Het Wonen scenario | 20 |
| 4 | Vergelijking van de scenario's | 25 |
| 4.1 | Inleiding | 25 |
| 4.2 | Vergelijking kenmerken scenario's | 25 |
| 4.3 | Afweging en conclusie | 28 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidwestzijde van Muiden zijn de zogenaamde Brediusgronden gelegen, welke ook wel als 'de Bredius' worden aangeduid. De betreffende gronden liggen ten noordoosten van de oude tracé's van de A1 en Maxisweg, ten zuiden van de Amsterdamsestraatweg en ten westen van De Kogge in de woonwijk Zuid-West. Ten noorden van de gronden, aan de overzijde van de Muider Trekvaart bevindt zich ontwikkelingslocatie De Krijgsman (zie afbeelding 1.1).



Afbeelding 1.1: luchtfoto april 2017 met aanduiding van de Brediusgronden binnen Muiden.

Op de oostelijke helft van het terrein is in de huidige situatie een tweetal voetbalvelden voor SC Muiden ingericht. Aan de noordzijde is een natuurgrasveld aanwezig en direct ten zuiden daarvan een kunstgrasveld. Voor het overige is op een deel van de gronden een zandophoging aanwezig om de grond te laten zetten zodat ter plekke een ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden.

De Brediusgronden zijn in eigendom bij de Staat. In oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Muiden bestemmingsplan Bredius vastgesteld dat faciliteert dat het rijk, conform een in 2013 gesloten intentieovereenkomst met de gemeente Muiden, de mogelijkheid krijgt een deel van de gronden te ontwikkelen voor een hotel en 50 woningen en de gemeente een gedeelte van de gronden voor sportvoorzieningen kan benutten.

Het college van B en W van Gooise Meren heeft in maart 2016 opdracht gegeven om de mogelijkheden voor de aankoop van de Brediusgronden nader te verkennen. Een toelichting op de achtergrond hiervan is in paragraaf 1.2 opgenomen.

De gemeenteraad is hierover geïnformeerd op 6 april 2016. Naar aanleiding van deze informatie heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor de realisering van sociale woningbouw op de betreffende locatie. Deze motie treft u aan als bijlage 1 bij dit document.

Belangrijk onderdeel bij de afwegingen tot aankoop van de Brediusgronden is de prijs die de Staat, bij monde van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) vraagt voor de aankoop van de gronden. Op basis van een door beide partijen aangewezen taxateur, t.w. Fakton, is een bedrag van € 3.815.000,- (ex. BTW)

vastgesteld als waarde voor de grond. Uitkomst van de in maart 2017 afgeronde onderhandelingen met het RVB is dat de Staat bereid is de gronden voor deze prijs aan de gemeente te verkopen. Voorliggend rapport presenteert de resultaten van de studie naar de mogelijkheden tot aankoop van De Bredius. Om tot een weloverwogen keuze over aankoop te komen is een drietal basisscenario's uitgewerkt t.a.v. de exploitatie van de Brediusgronden. De belangrijkste kenmerken van deze scenario's zijn in beeld gebracht, zodat een goed beeld gevormd kan worden van de (relatieve) consequenties van de keuze voor een bepaald scenario.

Met deze studie is tevens invulling gegeven aan de aangenomen motie tot het doen van onderzoek naar de mogelijkheid tot realisering van sociale woningbouw op deze locatie.

1.2 Achtergrond om aankoopmogelijkheden alsnog te verkennen

Zoals in de vorige paragraaf beschreven heeft de gemeente Muiden in oktober 2015 bestemmingsplan Bredius vastgesteld dat faciliteert dat de Brediusgronden overeenkomstig een in 2013 met het Rijk gesloten intentieovereenkomst ontwikkeld kunnen worden. De achtergrond van het besluit van het college van B en W van maart 2016 om de mogelijkheden voor de aankoop van de Brediusgronden alsnog te verkennen heeft te maken met een aantal overwegingen en argumenten die in de volgende paragrafen in historisch perspectief zijn geplaatst.

1.2.1 De intentieovereenkomst en het bestemmingsplan

De gemeente Muiden heeft in september 2013 een intentieovereenkomst gesloten met Rijkswaterstaat (RWS), RWS was in eerst instantie de eigenaar van de gronden. De verwerving was in 2010 nodig in verband met de werkzaamheden voor de verlegging van de A1. In 2016 zijn de gronde formeel overgedragen binnen het rijk naar het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat RWS de mogelijkheid krijgt om een deel van de gronden te ontwikkelen voor een hotel en 50 koopwoningen en de gemeente de mogelijkheid heeft om 2 voetbalvelden en bijbehorende sportaccommodatie aan te leggen met een onderzoek naar de mogelijkheid naar de ruimtelijke haalbaarheid voor een derde veld. Dit ontwikkelplan komt tegemoet aan de wens om de sportbehoefte nu en de toekomst te kunnen faciliteren op de Bredius op een centrale plek. Één en ander was noodzakelijk in verband met de ontwikkeling van de wijk De Krijgsman, waar geen plek meer was voor de daar aanwezige accommodatie van SC Muiden. Met het vaststellen van bestemmingsplan op 15 oktober 2015 door de gemeenteraad van Muiden werd het mogelijk om op de Brediusgronden een vervangende accommodatie voor SC Muiden te ontwikkelen. Na behandeling bij de Raad van State in april 2016 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden op 13 juli 2016. In het bestemmingsplan is een programma vastgelegd van 15.000 m² hotelontwikkeling, 50 woningen, sportvelden en accommodatie inclusief de mogelijkheid van een sporthal.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is de volgende algemene planbeschrijving opgenomen:

"De ontwikkellocatie Bredius gaat transformeren van een weiland naar een gemengd gebied, ingebed in een landschappelijke setting waar gerecreëerd, gewoond en gewerkt gaat worden. Ten opzichte van de huidige situatie, zal het gebied aan drie zijden ingrijpend veranderen. Waar de locatie nu is ingeklemd tussen A1/Maxisweg en de Muidertrekvaart (en de nog ontoegankelijke locatie De Krijgsman aan de noordkant), grenst zij straks aan de Waterlandtak en het nieuwe woon-werkgebied De Krijgsman. De Maxisweg verdwijnt langs de zuidzijde van de locatie, terwijl de weg aan de westzijde juist wordt geherprofileerd als dé ontsluitingsweg voor zowel Bredius als de Krijgsman, de Maxis en een deel van Muiden. Dat betekent dat Bredius een zeer prominente positie gaat krijgen bij de entree van Muiden. Daarmee wordt Bredius een zeer aantrekkelijke locatie voor verschillende functies. Met een directe aansluiting op de A1 (vlakbij Amsterdam) en een goede positie in het recreatieve netwerk is de locatie uitstekend ontsloten. Het ligt op loopafstand van het historische centrum met haar levendige haven en Muiderslot. De bijzondere landschappelijke ligging tussen Trekvaart en Waterlandtak bepaalt de sfeer van het gebied. Het plan voor de Brediusgronden (circa 9,5 tot 10 ha) omvat circa 2,5 tot 3,0 ha voor sport en bijbehorende voorzieningen en circa 3 hectare groen- en watervoorzieningen, gecombineerd met een randzone waarin ruimte is voor de nieuwbouw van een hotel en maximaal 50 woningen. Een hotel bij de nieuwe toegangsweg van Muiden vanaf de A1 sluit aan bij het gemeentelijk beleid waarin met het oog op een bloeiende economie, de focus is gelegd op het toerisme. Doel is om meer bezoekers te trekken, die

langer willen blijven en vaker terugkomen. Het verhogen van de recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente kan daar aan bijdragen. De woningen aan de rand vormen een stedenbouwkundige afronding van het te herinrichten gebied voor sport- en horecavoorzieningen."

Gezien de urgentie om SC Muiden van de gronden van de Krijgsman uit te plaatsen hebben RWS en RVB de gemeente in de zomer van 2015 toestemming gegeven om – vooruitlopend op de afwikkeling van de aankoop van de desbetreffende gronden – de verplaatsing van SC Muiden mogelijk te maken.

1.2.2 Aankoopwens gemeente Muiden

Nadat het bestemmingsplan Bredius in oktober 2015 werd vastgesteld kwam binnen de gemeente Muiden c.q. de gemeenteraad de nadrukkelijke wens naar voren om de aankoop van de Bredius mogelijk te maken. Deze wens was hoofdzakelijk gestoeld op de volgende overwegingen:

- De met het bestemmingsplan gefaciliteerde mogelijkheid tot realisering van een hotel van 15.000 m² bruto vloeroppervlak werd als een fors programma ervaren dat niet direct aansluit bij de behoefte (qua gewenste schaal) aan verblijfsrecreatie in de kern Muiden.
- De behoefte om op een meer uitgebreide schaal sportvoorzieningen te realiseren was manifest.
- De wens om de mogelijkheid te scheppen een Integraal Kind Centrum (IKC) op de Brediusgronden te realiseren. Het vastgestelde bestemmingsplan Bredius biedt hiertoe geen mogelijkheid, terwijl op dat moment ook nog niet duidelijk was of het mogelijk zal zijn om een IKC op De Krijgsman te realiseren.
- De mogelijkheid om met name sociale woningbouw te realiseren. Het in dezelfde periode tot stand gekomen bestemmingsplan De Krijgsman scheidt de mogelijkheid om maximaal 1.300 woningen in Muiden te realiseren, zonder enige mogelijkheid voor de gemeente tot realisatie van sociale woningbouw. Tevens is er de verwachting dat er in de nabijgelegen Bloemendalerpolder te Weesp geen sociale woningbouw gerealiseerd wordt.

Voor de gemeente Muiden was het destijds niet zinvol om een serieuze afweging te maken tot aankoop, omdat de gemeente gelet op haar toenmalige artikel 12 status niet de mogelijkheid had om een aankoopverplichting aan te gaan.

1.2.3 Aankoopwens ook na fusie tot Gooise Meren nog aanwezig

Na de gemeentelijke fusie tot Gooise Meren werd aankoop van de Brediusgronden wel een serieuze optie. De gemeente Gooise Meren heeft deze wens van de voormalige gemeente Muiden dan ook overgenomen en is de verkenning van de mogelijkheden tot aankoop gestart.

De belangrijkste overwegingen om de aankooponderhandelingen te starten zijn nog steeds gelegen in de in paragraaf 1.2.2 geformuleerde wensen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat ten tijde van de totstandkoming van deze rapportage de wens om de mogelijkheid open te houden om op de Bredius een IKC te kunnen vestigen, met het raadsbesluit van 28 juni 2017 tot vestiging van het IKC op De Krijgsman, door de tijd is achterhaald.

Een achterliggend motief voor de aankoopwens is het besef dat de Brediusgronden de laatste mogelijkheid bieden om in en om de bestaande kern Muiden nog actief invloed uit te kunnen oefenen op de realisering van de geuite ruimtelijke en programmatische wensen. De aard van het gebied in en om de kern Muiden – het KNSF terrein c.q. de ontwikkeling van de Krijgsman uitgezonderd - is zodanig dat de regelgeving ter bescherming van aanwezige waarden zoals op het gebied van cultuurhistorie (ligging binnen de Stelling van Amsterdam en Hollandse Waterlinie) en ecologie vele restricties biedt waardoor er nauwelijks tot geen mogelijkheden meer zijn om gewenste uitbreidingen c.q. functieveranderingen daar te kunnen faciliteren.

1.3 Opbouw/leeswijzer

In deze studie worden 3 verschillende scenario's voor invulling van de Bredius nader bestudeerd. De scenario's zijn te herleiden naar de noodzaak om vanuit verschillende beleidsinvalshoeken voorstellen te doen. In hoofdstuk 2 wordt een korte introductie gegeven op de 3 scenario's en er wordt aangegeven

welke kenmerken van deze scenario's nader onderzocht zijn om op basis daarvan de afweging voor het voorkeursmodel te maken.

In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de kenmerken per scenario. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van hoofdstuk 3 vervolgens op een meer beknopte en vergelijkbare wijze beschreven.

2 Drie scenario's en hun kenmerken

2.1 De 3 onderzochte scenario's

In deze studie staat een drietal scenario's centraal. Deze scenario's verschillen dusdanig van elkaar dat er een goed beeld ontstaat van de meest essentiële, reële ontwikkelingsrichtingen voor de Brediusgronden waarvoor gekozen kan worden. Uiteraard is het mogelijk om nog andere scenario's te bedenken of verschillende varianten te maken op de nu uitgewerkte scenario's. Voor de leesbaarheid is er echter voor gekozen om het aantal te onderzoeken scenario's tot 3 te beperken. Voor zover de huidige studie onvoldoende inzicht geeft in de consequenties die er zijn indien aan 1 of meer 'knoppen gedraaid wordt', kan in een latere fase van het besluitvormingsproces op verzoek eventueel een extra scenario worden uitgewerkt. De bij de scenario's gevoegde tekeningen dienen in dit stadium ook nog niet als compleet uitgewerkte ontwerpen te worden beschouwd.

Scenario 1: Het toeristisch, recreatieve scenario

In dit scenario wordt er vanuit gegaan dat De Brediusgronden ontwikkeld worden overeenkomstig de afspraken in de intentieovereenkomst tussen de gemeente Muiden en RWS. Om dit scenario juridisch planologisch te faciliteren is in oktober 2015 reeds een bestemmingsplan vastgesteld. In dit scenario is derhalve sprake van de hotelfunctie, 50 woningen, 2 voetbalvelden, een derde sportveld en een sportaccommodatie (2 gymzalen (sporthal) en kantine en omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)).

Scenario 2: Het sport scenario

In dit scenario wordt uitgegaan van het faciliteren van de sport voor Muiden en Muiderberg op een centrale locatie. De mogelijkheid bestaat om op De Bredius 4 volledige voetbal/hockeyvelden te realiseren, 1 oefenveld en een sportaccommodatie (2 gymzalen (sporthal) en kantine en omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)).

Scenario 3: Het wonen scenario

In het derde scenario wordt uitgegaan van de maximale toevoeging van woningen: in totaal gaat het om 174 woningen waarvan 134 woningen in het sociale en middeldure huursegment en de aanleg van 2 voetbalvelden, een derde sportveld en een sportaccommodatie ((2 gymzalen (sporthal) en kantine en omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)).

2.2 Te beschrijven kenmerken per scenario

Om de scenario's goed met elkaar te kunnen vergelijken wordt een aantal wezenlijke kenmerken van de scenario's beschreven. In tabel 2.1 zijn deze weergegeven en wordt toegelicht waarom deze relevant geacht worden.

| Te beschrijven kenmerk | Toelichting |
|--|--|
| Onderbouwing noodzaak/behoefte | Beschreven wordt in hoeverre er behoefte is aan de functies die onderdeel uitmaken van het betreffende scenario. In de beschrijving wordt, voor zover beschikbaar, gerefereerd aan verrichte onderzoeken, beleid en visies ter zake. |
| Aanwezigheid van alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling | Beschreven wordt in hoeverre er een alternatief is /alternatieven zijn voor de functies die onderdeel uitmaken van het betreffende scenario. |
| Ruimtelijke kwaliteit bij invulling volgens scenario | In elk scenario zal het mogelijk zijn om de ruimtelijke kwaliteit bij een invulling conform dat scenario binnen de beschikbare mogelijkheden te optimaliseren. Vanuit stedenbouwkundig |

| Te beschrijven kenmerk | Toelichting |
|--|--|
| | oogpunt kan in de basis al wel iets gezegd worden over de ruimtelijke kwaliteit die gerealiseerd kan worden. |
| Planning en procedures | Beschreven wordt welke procedures noodzakelijk zijn om tot realisatie overeenkomstig het scenario over te gaan. Tevens wordt in beeld gebracht wat de tijdsplanning is van de procedures, overige voorbereidingen en realisatie. |
| (Extra) kosten voor realiseren scenario | Beschreven wordt wat de financiële gevolgen zijn van een grondexploitatie conform het betreffende scenario. |
| Mogelijkheid sociale woningbouw | Sociale woningbouw is onderdeel van het derde scenario. Gelet op de in par. 1.1 beschreven motie wordt ook voor de andere scenario's omschreven wat de mogelijkheden tot en consequenties zijn van het opnemen van sociale woningbouw. |
| Risicoprofiel | Beschreven wordt of er met het scenario risico's samengaan die ongewenste gevolgen voor de realisatie van het scenario kunnen hebben. |

Tabel 2.1: Te beschrijven kenmerken van de scenario's en toelichting daarop.

3 De kenmerken per scenario

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in het vorige hoofdstuk toegelichte kenmerken voor elk van de 3 scenario's beschreven.

3.2 Het toeristisch, recreatieve scenario

Belangrijkste onderscheidende kenmerk van dit scenario is de mogelijkheid tot het vestigen van een hotel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 15.000 m².

3.2.1 Noodzaak/behoefte

Voor de kern Muiden geldt dat de aanwezige verblijfsaccommodaties (hotels/ bed & breakfast etc.) sterk achterblijven bij het toeristisch profiel van Muiden, er zijn slechts een kleine bed & breakfast en enkele overnachtingsmogelijkheden op boten in de haven. In Muiden is geen accommodatie van enig formaat aanwezig terwijl de vestingstad meer dan 100.000 bezoekers per jaar trekt.

Voor de onderbouwing van de behoefte aan een hotel kan in hoofdzaak worden teruggevallen op de toelichting bij het bestemmingsplan Bredius, daarin wordt de mogelijkheid tot realisatie van een hotel met een omvang van 15.000 m² bvo immers geschapen en onderbouwd. Uit paragraaf 5.1.2 bij het bestemmingsplan kan het volgende worden ontleend t.a.v. de actuele regionale behoefte aan een hotel, zoals mogelijk gemaakt in bestemmingsplan Bredius:

De beleidsmatige behoefte aan hotelvoorzieningen is af te leiden uit de analyse die gemaakt is in het kader van de gemeentelijke economische beleidsvisie zoals uiteengezet in paragraaf 4.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de Economische Visie Muiden 2013-2023 is als doel gesteld om meer bezoekers, die langer blijven, meer besteden en vaker terugkomen aan te trekken. Met het faciliteren van voorzieningen die er voor kunnen zorgen dat bezoekers langer blijven en meer besteden, wordt verondersteld te worden voorzien in een behoefte die thans nog niet vervuld wordt binnen de gemeente Muiden. De beleidsmatig gemaakte veronderstelling is nader onderzocht voor wat betreft de actuele regionale behoefte. Hiervoor is gekeken naar de locatiemarkten, het initiatief voor het hotel dat met het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, initiatieven in de omgeving, het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod in de regio, het vraagpotentieel, potentiële doelgroepen, marktruimte en trends en beleid. De analyse en de resultaten van het onderzoek zijn uiteengezet in de rapportage "Muiden, marktscan hotels Gemeente Muiden" van bureau BRO, d.d. 25 november 2014.

Hieruit is het volgende op te maken voor wat betreft de actuele regionale behoefte:

- Er is in kwantitatieve zin ruim voldoende behoefte en marktruimte voor nieuw hotelaanbod in de Metropoolregio Amsterdam buiten Amsterdam. Het gerealiseerde nieuwe hotelaanbod buiten Amsterdam lag in 2012 op slechts een kwart van het streefgetal voor 2015 (6.000 extra kamers in de MRA buiten Amsterdam). De ontwikkeling van nieuwe kamers loopt in de regio dus aanzienlijk achter op de doelstellingen.
- De Brediuslocatie wordt een belangrijke entree voor Muiden en is snel bereikbaar vanaf de drukke A1. Door geluidsschermen en de inrichting van de omgeving (sportvelden, ecologische verbindingzone) zal in en rond het hotel weinig te merken zijn van verkeersdruk op de A1.
- Gezien het locatieprofiel bestaan hier goede ontwikkelingskansen voor een breed geoutilleerd hotel met maximaal 150 à 200 kamers in het midden-plus 'Midscale' segment (3 à 4 sterren). Aanvullende functies als horeca, sport, wellness en leisure krijgen hier een accent. Het hotel zal hierdoor tevens een functie krijgen voor de inwoners, werkenden en recreanten in de gemeente Muiden.
- Door haar ligging, voorzieningenaanbod en marktsegment kan het hotel zich richten op een breed doelgroepenprofiel: zakelijke bezoekers en toeristen (waaronder groepen). De ligging kort nabij het historische vestingstadje Muiden, Amsterdam en de uitstekende bereikbaarheid

per auto zijn in dat opzicht sterke, onderscheidende kwaliteiten. Gegeven het vestigingsmilieu en het beoogde hotelconcept betekent dit ook in kwalitatief opzicht een versterking van het hotelaanbod in de regio.

Dat er vanuit de markt ook interesse is voor de vestiging van een hotel op de Bredius, blijkt uit het gegeven dat de Van der Valk keten zich in het verleden heeft gemeld als gegadigde voor de vestiging van een hotel op deze locatie. Recent heeft dit concern deze interesse per brief nogmaals bij de gemeente kenbaar gemaakt.

3.2.2 Aanwezigheid alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling

Binnen bestemmingsplan De Krijgsman is ook in de mogelijkheid voorzien om een hotel op te richten. Op grond van de bestemmingsplanregel mag dit hotel maximaal 8.000 m² bvo beslaan, waarmee het iets meer dan de helft van de maximale grootte van het hotel op De Bredius mag hebben. Er is echter sprake van een gemengde bestemming zodat de ontwikkelaar de gronden ook voor andere doeleinden dan een hotel kan gebruiken. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de ontwikkelaar ervoor kiest de mogelijkheid om een hotel te ontwikkelen te benutten en in welke vorm dit dan eventueel zal gebeuren.

3.2.3 Ruimtelijke kwaliteit bij invulling conform scenario

In afbeelding 3.1 is een inrichtingsschets voor De Bredius uitgewerkt conform scenario 1. Binnen de inrichting zijn 3 sportvelden, een sporthal die ook gebruikt kan worden voor gymlessen, 50 woningen en een hotel van 15.000 m² bvo opgenomen. De beide oostelijk gelegen velden zijn inmiddels gerealiseerd.



Afbeelding 3.1: inrichtingsschets Bredius cfm. scenario 1.

De ruimtelijke inpassing van een ontwikkeling volgens dit scenario waarbij er sprake is van een grootschalig hotel is mogelijk maar zal zeer zorgvuldig moeten worden begeleid zodat maat, schaal en verkeersafwikkeling een goed op elkaar afgestemd geheel zullen vormen. Voor de verkeersafwikkeling zal bezien moeten worden hoe met name het openbaar vervoer in het plan zal worden afgewikkeld.

Voor de sport wordt de minimale behoefte van 2 voetbalvelden en een derde sportveld gefaciliteerd inclusief een sportaccommodatie die tevens voorziet in de sportbehoefte van het IKC dat gerealiseerd wordt op de Krijgsman.

Als gevolg van de omvang van het programma wordt er gezocht naar dubbelgebruik voor parkeren door sport en voor het hotel. Met name de parkeerbehoefte voor het hotel zal leiden tot een oplossing met een halfverdiepte parkeergarage die vraagt om een zorgvuldige inpassing.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Muiden het beeldkwaliteitskader Bredius vastgesteld. Dit beeldkwaliteitskader is nauw afgestemd met de ontwikkelmogelijkheden van het bestemmingsplan en geldt als welstandsnota voor het plangebied Bredius. Met het beeldkwaliteitskader wordt gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van het gebied.

3.2.4 Planning en procedures

Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur

De als afbeelding 1.1 opgenomen luchtfoto van april 2017 toont dat in de huidige situatie nog maar zeer beperkt zand is aangebracht. Het is daarom nodig ook op de andere delen van de Bredius zand aan te brengen, zodat na zetting hiervan een stabiele ondergrond ontstaat voor het bouwrijpmaken van de gronden. Bij het aanbrengen van het zand zullen waterpartijen gedempt worden en dienen gelijktijdig nieuwe waterpartijen gerealiseerd te worden.

De noodzaak de gronden bouwrijp te maken is er in alle scenario's en is daarmee voor de planning geen onderscheidend aspect, wel dient er uiteraard in de planning rekening mee gehouden te worden.

Alvorens de werkzaamheden te kunnen starten dient er een bestek voor deze werkzaamheden opgesteld te worden en aanbesteed te worden. Hiervoor wordt met een doorlooptijd van 4 maanden rekening gehouden.

Op basis van de ervaringen met de eerste delen van de Bredius, dient er rekening mee gehouden te worden dat circa 18 maanden na start werkzaamheden sprake is van een voldoende stabiele ondergrond.

In de periode van besteksvoorbereiding en aanbesteding kunnen de omgevingsvergunningen voor aanlegwerkzaamheden worden aangevraagd en watervergunningen voor aanpassingen aan het watersysteem.

Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling dient een stedenbouwkundig plan ontwikkeld te worden. Een basis hiervan dient gereed te zijn voorafgaand aan het ophogen met zand, zodat op de juiste plekken zand wordt gelegd en water wordt gedempt en gegraven. Gezien de lange doorlooptijd voor het zetten van de grond is voor deze activiteit aangegeven binnen welke periode dit afgerond dient te zijn (de beschikbare tijd) en niet de benodigde tijd.

Bouwrijpmaken

Nadat de gronden voldoende zijn gezet dienen deze bouwrijp gemaakt te worden in aansluiting bij het stedenbouwkundig plan. Indien uit het stedenbouwkundig plan nog wijzigingen volgen t.o.v. de gegraven waterstructuur kunnen deze worden doorgevoerd. Er is vanuit gegaan dat dit 2 maanden extra doorlooptijd vergt.

Realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken

Op de bouwrijpe gronden kunnen vervolgens de beoogde functies en opstallen gerealiseerd worden en voorafgaand aan ingebruikname kunnen de gronden woonrijp gemaakt worden.

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling die passend is binnen het geldende bestemmingsplan voor de Bredius. Dit betekent dat de in te dienen aanvragen omgevingsvergunning volgens de relatief snelle reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgehandeld kunnen worden. Aangenomen dat er geen bezwaar aangetekend wordt tegen verleende omgevingsvergunningen, betekent dit dat er circa 14 weken na aanvraag sprake zal zijn van een onherroepelijk omgevingsvergunning.

Tabel 3.1 geeft een overzicht van de planning van deze activiteiten.

| Planning scenario 1 | Maanden doorlooptijd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | |
| Beschikbare periode voor stedenbouwkundig planuitwerking | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Vergunningverlening ophogen en aanpassen waterstructuur | | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bestek en aanbesteding ophogen | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Bouwrijpmaken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | |
| Start realisatie functies, opstellen en woonrijpmaken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

Tabel 3.1: Globale planning tot en met realisatie

Geconcludeerd kan worden dat er bij dit scenario sprake is van een periode van circa 24 maanden om te komen tot bouwrijpe gronden. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.

3.2.5 (extra) kosten voor realiseren scenario

In dit scenario is het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente niet overgaat tot aankoop van het terrein, maar de ontwikkeling voor rekening en risico van RVB laat plaatsvinden. De reden is dat er geen directe aanleiding is om op basis van actieve grondpolitiek dit commerciële scenario uit te voeren. Bij de uitvoering van dit scenario zal de gemeente weer naar de onderhandelingstafel gaan om de overdracht van de sportgronden verder af te ronden. In dit scenario blijft de bijdrage die gemeente van RVB ontvangt voor bovenwijkse kosten ad € 1.246.000 gehandhaafd en zal de gemeente geen eigen grondexploitatie voeren.

De bijdrage voor de uitvoering van de investeringen voor de sport zijn de volgende:

- ophoging voor derde veld/ sportaccommodatie € 350.000
- Investering sportacc. met 2 gymzalen (sporthal) € 1.500.000
- Investering 3^e veld € 350.000

Totaal aanvullende investeringen € 2.200.000

3.2.6 Mogelijkheid sociale woningbouw

Mogelijkheid voor sociale woningbouw is in deze optie niet aanwezig aangezien RVB heeft bedongen dat de 50 woningen alleen als koopwoningen zullen worden ontwikkeld. De mogelijkheid van sociale woningbouw moet derhalve gezocht worden in de vorm van een variant op dit scenario. Een dergelijke variant kan bijvoorbeeld bestaan uit het realiseren van een kleinere hotelontwikkeling gekoppeld aan het realiseren van sociale woningbouw. Een dergelijke variant zal nader bestudeerd moeten worden, maar op voorhand kan al wel aangegeven worden dat de gemeente de grond voor de sociale woningbouw van de RVB moeten verwerven en dat de kosten in de grondexploitatie substantieel stijgen als gevolg van de minderopbrengsten.

3.2.7 Risicoprofiel

Bij risico's gaat het om onzekere gebeurtenissen die, als zij zich voordoen, negatieve gevolgen kunnen hebben voor de na te streven doelstellingen. Indien gekeken wordt naar de wensen/doelstellingen geopperd door de gemeenteraad zal dit er toe leiden dat deze niet vervuld kunnen worden en dat de gemeente hier in ieder geval zelf geen grip meer op heeft. Door dit scenario te kiezen is dit echter een bewuste keuze en is er eigenlijk geen sprake van een risico (want geen onzekerheid).

Omdat in dit scenario de gemeente de gronden niet aankoopt en sporthal en derde veld nog niet gerealiseerd zijn, zal de gemeente een nieuwe onderhandelingsronde met RVB moeten starten over de exacte demarcatie tussen de sportgronden en de gronden voor de hotel/woningbouwontwikkeling. De mogelijkheden voor het realiseren van een derde veld zullen met name nog verder onderwerp van gesprek zijn in de onderhandelingen. Aangezien de uitkomst van deze onderhandelingen nu nog onbekend zijn, zal één en ander kunnen leiden tot een hogere kostenopgave dan nu is berekend. Ook is er een risico voor de planning. Het tijdig realiseren van de sportaccommodatie / sporthal zal onder druk komen te staan aangezien er met RVB overeenstemming moet zijn over de exacte uitgiftegrenzen. De gemeente heeft in dat geval niet de gehele regie over het terrein en zal moeten afstemmen met de toekomstige ontwikkelaars.

Het feit dat de ontwikkeling te realiseren is binnen het kader van het geldende bestemmingsplan maakt dat het risicoprofiel qua vergunningen en procedures gunstig is.

3.3 Het sport scenario

3.3.1 Noodzaak/behoefte

Dit scenario gaat uit van de optimale inpassing van sportvoorzieningen op een centrale locatie in Muiden. De inpassing van de sportvoorzieningen op de Bredius past binnen de Beweeg- en sportvisie die momenteel in besluitvorming is. Het gemeentebestuur vindt het namelijk belangrijk dat er sportvoorzieningen aanwezig zijn binnen de gemeente Gooise Meren, zodat een recreatieve keuze van de inwoners ook een gezonde keuze mag betekenen. Kern is dat sport een belangrijke drager is voor het maatschappelijk welzijn van de inwoners binnen de gemeente en dat de gemeente via verschillende rollen – faciliteren, ondersteunen, stimuleren, verbinden en inspireren – hier aandacht aan wil schenken.

De aanwezigheid van voldoende sportvoorzieningen is echter niet altijd vanzelfsprekend. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State over mogelijke uitbreiding van hockey in Muiderberg, is bekend dat MHC niet verder kan groeien in Muiderberg. Door het gebrek aan speelcapaciteit zijn er potentiële leden die niet de sport naar keuze kunnen beoefenen. Ambtelijk is onderzocht of er alternatieve locaties zijn in en rondom het Kocherbos voor de aanleg van een tweede veld in Muiderberg. Daaruit is geconcludeerd dat hiertoe op een redelijke termijn geen mogelijkheid aanwezig is. Uit overleg met de hockeyvereniging is gebleken dat hun wens om twee velden en een clubhuis tezamen te realiseren niet mogelijk is op een locatie binnen Muiderberg. Er is door de gemeente meegedeeld dat de inpassing van twee velden wel haalbaar is op de Brediusgronden, mits dit gebied wordt aangekocht.

De gemeente neemt verder het feit in overweging dat de komst van nieuwbouwwijken De Krijgsman en De Bloemendalerpolder in Muiden/Weesp gaat drukken op het huidige gebrek aan (in ieder geval) hockeyfaciliteiten. Specifiek voor de kernen Muiden en Muiderberg is in het verleden onderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte aan sport en de conclusie luidde dat met de komst van de nieuwbouwwijken de behoefte aan uitbreiding van het aantal velden ontstaat (Bron: Sportnota Muiden, bijlage 1 rapportage Buitensport, Middelkoop advies 2 september 2014).

Hockey is de snelst groeiende sport en in Gooise Meren de sport die de meeste beoefenaars kent. Tegen deze achtergrond is het vanuit de huidige vraag en de toekomstige vraag vanuit de Krijgsman ten eerste aan te raden om hockey te faciliteren op de Bredius, daar het de enige locatie is waar dit gerealiseerd kan worden in Muiden/Muiderberg. Met de realisering van 4 velden (2 voetbal, 2 hockey) en 1 oefenveld op de Bredius kan in de nabije toekomst worden voldaan aan de wens om de hockey een plek te geven.

Veldbehoefte sport

Tabel 3.2 geeft een overzicht van ambtelijke inventarisatie van de huidige capaciteit aan sportvelden in Muiden/Muiderberg. De KNVB maakt prognoses voor de ledenaantallen van verenigingen op basis van CBS cijfers over de te verwachten inwonersgroei binnen de gemeente voor de komende jaren. Daarbij zien zij op relatief korte termijn (3 jaar), met de komst van de nieuwbouw, een flinke groei voor SC Muiden. Waar ze nu ongeveer 150 leden hebben, kunnen ze op korte termijn groeien richting 450 leden in 2020. Daarna bestaat de verwachting dat het ledenaantal redelijk stabiel zal blijven richting 2040. Deze groei gaat zich ook doorvertalen in de behoefte aan wedstrijd- en trainingsvelden. Momenteel heeft SC Muiden 1 natuurgrasveld en 1 kunstgrasveld. Een kunstgrasveld kan gebruikt worden als trainings- en wedstrijdveld; een natuurgrasveld niet.

Zoals eerder beschreven bestaat er voor MHC Muiderberg een tekort aan sportvelden. De aanleg van 1 of 2 hockeyvelden op de Bredius is technisch gezien mogelijk. Financieel is er ruimte vrijgemaakt door de raad voor de aanleg van 1 hockeyveld inclusief voorbelasting van de grond.

SC Muiderberg wordt momenteel voldoende voorzien in haar behoefte aan sportvelden. SC Muiden heeft potentie om te groeien in het kader van de bouw van de Krijgsman. De club heeft momenteel voldoende capaciteit om nieuwe aanwas op te vangen.

| | Aantal leden | Huidige situatie | Huidige relatie behoefte en capaciteit | Toekomstige behoefte aan capaciteit |
|-----------------------|---|---|--|-------------------------------------|
| SC Muiden | 150 leden (juli 2017) | 1 natuurgrasveld 1 kunstgrasveld | SC Muiden heeft momenteel ruim voldoende sportcapaciteit (1.1, afgerond 2, wedstrijdvelen) | Neemt toe (knvb) |
| SC Muiderberg | 280 spelend 11(KNVB) 72 (club) niet-spelend 291-360 totaal (mrt 2017) | 2 natuurgrasvelden 1 kunstgras trainingsveld | SC Muiderberg heeft momenteel voldoende sportcapaciteit (2 wedstrijdvelen en 1 trainingsveld nodig, of 3 natuurgras, of 1 kg en 1 ng). | ? |
| MHC Muiderberg | 404 leden (feb 2017) | 1 kunstgrasveld | MHCM heeft een gebrek aan sportcapaciteit. Tweede kunstgrasveld benodigd. | Neemt toe (knhb) |

Tabel 3.2 Veldcapaciteit Muiden/Muiderberg o.b.v. ambtelijke inventarisatie

Overwegingen

- Voor dit scenario is het van belang dat de sportverenigingen zich hard maken voor sportcapaciteit op de Bredius. Hoewel sport geen verplichte gemeentelijke taak is, vindt Gooise Meren het belangrijk dat haar inwoners gezond zijn en hun sport naar keuze kunnen beoefenen. In de gemeentekern Muiden/Muiderberg is de ruimte om een nieuwe ontwikkeling te realiseren zeer beperkt. De Bredius vormt momenteel de enige mogelijkheid voor sport om uit te breiden. Daarbij is het wel van belang dat de sportverenigingen ook een oplossing zien in de realisatie van voorzieningen op de Bredius. De hockeyvereniging heeft aangegeven een locatie te zoeken waar twee velden en een clubgebouw gecombineerd kunnen worden. Dit is mogelijk op de Bredius. Mocht de club geen mogelijkheid zien om te verhuizen, dan verliest dit Sportsscenario haar waarde. Dit betekent dat er vanuit de andere twee scenario's enkel de mogelijkheid bestaat om 1 hockeyveld aan te leggen. Met als gevolg dat de club beschikt over velden op twee locaties (Kocherbos en Bredius).
- Er wordt met de gemeente Weesp bekeken welke visie zij hebben met betrekking tot het ontwikkelen van sportcapaciteit rond Muiden/Weesp. Mixed Hockeyclub Weesp heeft momenteel voldoende capaciteit om haar leden te faciliteren. Uitbreiding van velden is op het sportcomplex niet mogelijk. Onduidelijk is of er in de naaste omgeving opties zijn. Aangenomen wordt dat de nieuwbouw in de Bloemendalerpolder gaat leiden tot toename van het ledenaantal. Dat betekent voor Muiden/Muiderberg dat er in de directe omgeving geen mogelijkheid is tot het beoefenen van de hockeysport.

3.3.2 Aanwezigheid alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling

Er zijn geen geschikte alternatie locaties meer aanwezig om de sportbehoefte in Muiderberg dan wel Muiden te faciliteren. Daarmee is de Bredius de enige locatie om invulling te geven aan de actuele en toekomstige behoefte aan aanvullende sportvoorzieningen van Muiden en Muiderberg.

3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit bij invulling conform scenario

Afbeelding 3.2 toont een inrichtingsschets voor De Bredius uitgewerkt conform scenario 2. Binnen de schets zijn 2 voetbalvelden, 2 hockeyvelden, een oefenveld, een sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal) en 50 woningen opgenomen.

In dit model is het mogelijk om desgewenst ook een grotere sportaccommodatie te realiseren waar de binnensporten kunnen worden gerealiseerd. De inpassing met 50 woningen is goed mogelijk. Tevens is de afwikkeling van het openbaar vervoer en het parkeren goed oplosbaar. De inpassing van sport is stedenbouwkundig prima mogelijk. De keuze voor dit scenario leidt tot een betrekkelijk open entree van de kern Muiden. Het beeld zal in de toekomst worden bepaald door groene, afschermdende beplanting rond het sportcomplex, die op den duur hekwerken, ballenvangers en lichtmasten aan het oog kan onttrekken. Kortom een ruimtelijke beleving zoals die door het gemiddelde sportcomplex in den lande wordt opgeroepen. Onderzocht is nog in hoeverre door de positionering van de sportaccommodatie op de oever van de waterpartij een meer gezichtsbepalend volume kan worden geplaatst, maar dan komt deze voorziening te decentraal te liggen ten opzichte van de velden, en zit bovendien de beoogde lijnvoering van het openbaar vervoer in de weg en zorgt voor meer afstand tot het IKC.



Afbeelding 3.2: inrichtingsschets Bredius cfm. scenario 2.

3.3.4 Planning en procedures

Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur

Hetgeen vermeld in paragraaf 3.2.4 t.a.v. dit onderwerp is op dit scenario van overeenkomstige toepassing. Er zijn circa 4 maanden voorbereidingstijd nodig, waarin een bestek opgesteld en aanbesteed kan worden en omgevings- en watervergunningen verkregen kunnen worden. Vervolgens kunnen de werkzaamheden starten en kan er met een doorlooptijd van 18 maanden een stabiele ondergrond gerealiseerd worden.

Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling dient een stedenbouwkundig plan ontwikkeld te worden. Een basis hiervan dient gereed te zijn voorafgaand aan het ophogen met zand, zodat op de juiste plekken zand wordt gelegd en water wordt gedempt en gegraven. Gezien de lange doorlooptijd voor het zetten van de grond is voor deze activiteit aangegeven binnen welke periode dit afgerond dient te zijn (de beschikbare tijd) en niet de benodigde tijd.

Bouwrijpmaken

Nadat de gronden voldoende zijn gezet dienen deze bouwrijp gemaakt te worden in aansluiting bij het stedenbouwkundig plan. Indien uit het stedenbouwkundig plan nog wijzigingen volgen t.o.v. de gegraven waterstructuur kunnen deze worden doorgevoerd. Er is vanuit gegaan dat dit 2 maanden extra doorlooptijd vergt.

Realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken

Op de bouwrijpe gronden kunnen vervolgens de beoogde sportfuncties en opstallen gerealiseerd worden en voorafgaand aan ingebruikname kunnen de gronden woonrijp gemaakt worden.

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling die passend is binnen het geldende bestemmingsplan voor de Bredius. Vanwege de gemengde bestemming in het westelijk deel van het gebied biedt het plan de nodige flexibiliteit en is het ook mogelijk om deze gronden in plaats van voor een hotel voor sport te benutten.

Dit betekent dat de in te dienen aanvragen omgevingsvergunning volgens de relatief snelle reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgehandeld kunnen worden. Aangenomen dat er geen bezwaar aangetekend wordt tegen verleende omgevingsvergunningen, betekent dit dat er circa 14 weken na aanvraag sprake zal zijn van een onherroepelijk omgevingsvergunning.

| Planning scenario 2 | Maanden doorlooptijd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| Beschikbare periode voor stedenbouwkundig planuitwerking | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Vergunningverlening ophogen en aanpassen waterstructuur | | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bestek en aanbesteding ophogen | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Bouwrijpmaken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | |
| Start realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

Tabel 3.3: Globale planning tot en met realisatie

Geconcludeerd kan worden dat er bij dit scenario sprake is van een periode van circa 24 maanden om te komen tot bouwrijpe gronden. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstallen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.

3.3.5 (extra) kosten voor realiseren scenario

In dit scenario voert de gemeente een eigen grondexploitatie. Ten behoeve van dit scenario is een doorrekening van de grondexploitatie opgesteld. Als eindwaarde is een tekort van € 5,2 miljoen per 31-12-2023 berekend, de te maken kosten zullen de opbrengsten overstijgen. De netto contante waarde per 1-1-2017 bedraagt een negatief resultaat van € 4,5 miljoen.

De reden voor het tekort in de grondexploitatie is het ontbreken aan grondopbrengsten voor de sport. In het grondexploitatiemodel zijn de grondopbrengsten op € 0 gezet aangezien er de facto geen grondopbrengsten verkregen worden in de uitgifte van deze gronden in tegenstelling tot de beide andere modellen.

De investeringen voor de aanleg van de sportvelden zijn vergelijkbaar met de investeringen in scenario 1 met daaraan de toevoeging dat er sprake is van een extra veld en een extra oefenveld (eventueel ook in te zetten voor tennis c.q. andere sporten). Het ophogen van de gronden is opgenomen in de grondexploitatie. Daarmee zijn de totaal investeringen iets hoger vergeleken met de investeringen in scenario 1.

- Investering sportacc. met 2 gymzalen (sporthal) € 1.500.000
- Investering 3^e, 4^e veld en oefenveld € 850.000

| | |
|---------------|--------------------|
| Totaal | € 2.350.000 |
|---------------|--------------------|

3.3.6 Mogelijkheid sociale woningbouw

In dit scenario is geen rekening gehouden met sociale woningbouw en worden de te realiseren woningen als koopwoningen gerealiseerd. Het is mogelijk om in plaats van koopwoningen, sociale woningbouw te realiseren. Dit heeft echter substantieel invloed op de grondexploitatie waarbij het negatieve resultaat van de grondexploitatie oploopt naar € 8.000.000. (nu € 4.500.000). De verklaring hiervoor is dat de grondopbrengsten voor de sociale woningbouw ongeveer € 1.250.000 bedragen terwijl er verder geen grondopbrengsten zijn en wel de volledige aankoopkosten en bouw- en woonrijpmaakkosten moeten worden betaald.

3.3.7 Risicoprofiel

Indien de sportclubs eenduidig kiezen voor de sport op de Bredius is er sprake van een relevant draagvlak en zijn de daaraan verbonden risico's gering. Ten tijde van de besluitvorming dient hier voldoende duidelijkheid over te zijn, zodat hierover op dat moment geen onzekerheid meer is.

Het feit dat de ontwikkeling te realiseren is binnen het kader van het geldende bestemmingsplan maakt dat het risicoprofiel qua vergunningen en procedures gunstig is.

3.4 Het Wonen scenario

3.4.1 Noodzaak/behoefte

In juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 door de raad van Gooise Meren vastgesteld. Onderdeel van deze Woonvisie is het prioriteit geven aan het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod. Daarbij wil de gemeente streven naar een goede spreiding van de betaalbare woningvoorraad over wijken en buurten. Bij nieuwbouw wil de gemeente meer de regie voeren op de realisatie van betaalbare woningen. Daarbij is het streven om bij nieuwbouw 33 % van de woningen als sociale woningbouw te realiseren. De cijfers op dit moment laten zien dat dit percentage niet wordt gehaald en er 13 % aan sociale woningbouw contingent wordt gerealiseerd op de nieuwbouw. Aangezien De Krijgsman volledig als kooplocatie wordt ontwikkeld is dit percentage laag. Als het percentage wordt gecorrigeerd voor de Krijgsman dan betreft het 25 % van de woningen die in de sociale huur worden gerealiseerd.

Dit betekent zeker voor Muiden dat er als tegenwicht voor de Krijgsman behoefte is aan toevoeging van het contingent sociale woningbouw. Dit is mogelijk op de Bredius en in dit scenario wordt de locatie voor het hotel (zie scenario 1) benut voor het realiseren van een contingent in de sociale sector en het middensegment waar behoefte aan is.

In het scenario 'wonen' kan daarmee naast de sportaccommodatie zoals weergegeven in scenario 1 (sporthal + 3 velden) ook een programma met 80 sociale huurwoningen, 54 woningen in het middenhuur segment en 40 woningen in de koop gerealiseerd worden.

Met dit programma wordt tegemoet gekomen aan de wens om het ontbreken van het sociale contingent in de Krijgsman voor een deel te compenseren. In plaats van een aantal van 0 woningen in het sociale/middenhuur segment op een totaal van 1.350 nieuwbouwwoningen, worden 134 woningen in het sociale / middenhuur segment gerealiseerd op een totaal van 1.474 woningen (ruim 9% in plaats van 0%).

3.4.2 Aanwezigheid alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling

Alternatieve locaties van de omvang van de Bredius zijn in deel van de gemeente Gooise Meren (Muiden) niet voor handen. De toevoeging van sociale woningbouw blijft beperkt tot 35 woningen op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Muiden en zo mogelijk nog 10 tot 15 woningen op de locatie van de PC Hoofdschool in de wijk Noord-west.

3.4.3 Ruimtelijke kwaliteit bij invulling conform scenario

Onderstaande afbeelding 3.3 betreft een inrichtingsschets voor De Bredius uitgewerkt conform scenario 3. Binnen de inrichting zijn overeenkomstig het eerste scenario 3 sportvelden en 2 gymzalen (sporthal) opgenomen. In totaal zijn 174 woningen ingepast, waarbij de locatie aan de westzijde waar conform scenario 1 een hotel is voorzien ook voor woningbouw benut wordt. De mogelijk busverbinding kan op een logische wijze worden ingepast. Aan de westzijde van het plan kan een beeldbepalend project worden gerealiseerd als duiding van de nieuwe entree van westelijk Muiden. Het realiseren van een bouwplan met enig volume kan een mooie tegenhanger zijn van de in aanleg zijnde openheid van de Waterlandtak, en daarmee de betekenis van 'het nieuwe' Muiden aan deze kant van de Vecht onderstrepen. De in de prille schets gesuggereerde hoogten blijven overigens substantieel beneden de hoogten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bredius voor de hotel locatie. Parkeren is opgelost door middel van half verdiept parkeren in een parkeerbak.



Afbeelding 3.3: inrichtingsschets Bredius cfm. scenario 3.

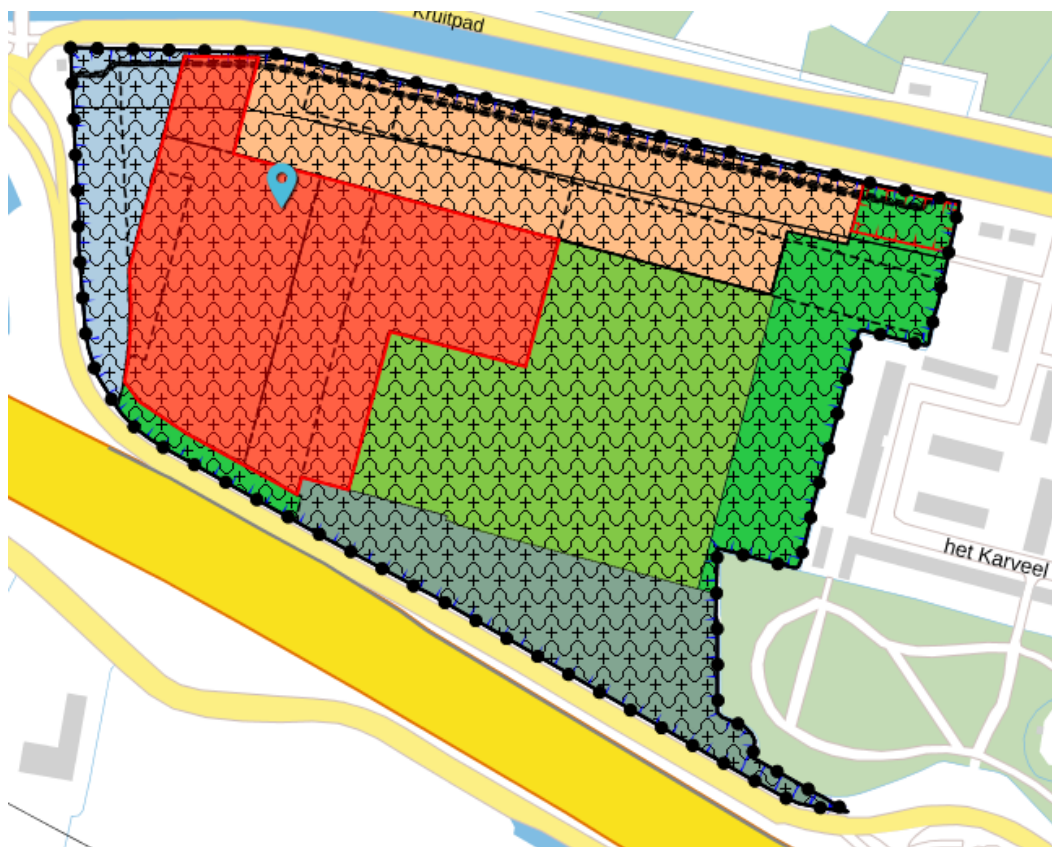
3.4.4 Planning en procedures

Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur

Hetgeen vermeld in paragraaf 3.2.4, t.a.v. dit onderwerp is op dit scenario van overeenkomstige toepassing. Er zijn circa 4 maanden voorbereidingstijd nodig, waarin een bestek opgesteld en aanbesteed kan worden en omgevings- en watervergunningen verkregen kunnen worden. Vervolgens kunnen de werkzaamheden starten en kan er met een doorlooptijd van 18 maanden een stabiele ondergrond gerealiseerd worden.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is heel expliciet bepaald dat binnen het plangebied niet meer dan 50 woningen gerealiseerd mogen worden en worden geen mogelijkheden geboden om hier vanaf te wijken. Ook is in het bestemmingsplan een gebied opgenomen met een functieaanduiding waar o.g.v. art. 3.1 sub onder 2 van het bestemmingsplan wonen is uitgesloten. Om binnen dit gebied (de plek van het hotel) woningen mogelijk te maken zal een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.



Afbeelding 3.4: Verbeelding bestemmingsplan Bredius met in het rood het gebied waar woningbouw is uitgesloten.

Op basis van de globale info over aantallen woningen en positie kan een bestemmingsplanherziening voorbereid worden. Een belangrijk aandachtspunt voor het te verrichten onderzoek is het aspect geluid vanwege de Maxisweg.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en na verwerking van eventuele zienswijzen vastgesteld door de gemeenteraad. Indien tegen de vaststelling geen beroep wordt aangetekend kan dan na circa 15 maanden sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Als er wel beroep wordt aangetekend wordt ingeschat dat na circa 25 maanden sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Het is echter niet geheel uit te sluiten dat een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan ontvankelijk en gegrond verklaard wordt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan dan besluiten tot vernietiging van het bestemmingsplan of een tussenuitspraak (bestuurlijke lus) doen, waarin de Raad de opdracht krijgt om binnen een bepaalde periode een nieuw besluit te nemen waarin geconstateerde gebreken hersteld zijn. Gezien de diversiteit in mogelijkheden binnen een dergelijk scenario wordt hier volstaan met de constatering dat dit een zeer aanzienlijke vertraging oplevert. Dit aspect komt voor het overige aan de orde bij het risicoprofiel.

Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling dient een stedenbouwkundig plan ontwikkeld te worden. Een basis hiervan dient gereed te zijn voorafgaand aan het ophogen met zand, zodat op de juiste plekken zand wordt gelegd en water wordt gedempt en gegraven. Gezien de lange doorlooptijd voor het zetten van de grond is voor deze activiteit aangegeven binnen welke periode dit afgerond dient te zijn (de beschikbare tijd) en niet de benodigde tijd.

Bouwrijpmaken

Nadat de gronden voldoende zijn gezet dienen deze bouwrijp gemaakt te worden in aansluiting bij het stedenbouwkundig plan. Indien uit het stedenbouwkundig plan nog wijzigingen volgen t.o.v. de gegraven waterstructuur kunnen deze worden doorgevoerd. Er is vanuit gegaan dat dit 2 maanden extra doorlooptijd vergt.

Realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken

Op de bouwrijpe gronden kunnen vervolgens de beoogde functies en opstallen gerealiseerd worden en voorafgaand aan ingebruikname kunnen de gronden woonrijp gemaakt worden.

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling die grotendeels passend is binnen het geldende bestemmingsplan voor de Bredius. De opstallen die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen zullen gerealiseerd worden op basis van een onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de in te dienen aanvragen omgevingsvergunning volgens de relatief snelle reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgehandeld kunnen worden. Aangenomen dat er geen bezwaar aangetekend wordt tegen verleende omgevingsvergunningen, betekent dit dat er circa 14 weken na aanvraag sprake zal zijn van een onherroepelijk omgevingsvergunning.

Optioneel extra doorlooptijd vergunningverlening opstallen

Indien beroep wordt aangetekend tegen de herziening van het bestemmingsplan die de extra woningen mogelijk maakt en met de ontwikkeling gewacht wordt op de onherroepelijke status van dit bestemmingsplan, is er met betrekking tot deze woningen een extra doorlooptijd van 3 maanden vereist i.v.m. omgevingsvergunningverlening na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Onderstaande tabel 3.4 geeft een samenvatting van de planning.

| Planning scenario 3 | Maanden doorlooptijd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| Beschikbare periode voor stedenbouwkundig planuitwerking | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Bestemmingsplan tot einde beroepsperiode | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Optioneel: beroepsperiode Raad van State | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Vergunningverlening ophogen en aanpassen waterstructuur | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bestek en aanbesteding ophogen | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Bouwrijpmaken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | |
| Start realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ |
| Optioneel: aanvullende doorlooptijd Vergunningverlening opstallen o.b.v. onherroepelijk bestemmingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ |

Tabel 3.4: Globale planning tot en met realisatie

Geconcludeerd kan worden dat er bij dit scenario sprake is van een periode van circa 24 maanden om te komen tot bouwrijpe gronden. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstallen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.

Omdat het actuele bestemmingsplan niet meer dan 50 woningen toelaat en niet in het westelijk deel van de Bredius is een herziening van het bestemmingsplan nodig voor deze woningen. In het geval van een beroepsperiode tegen dit bestemmingsplan kan dit de totale doorlooptijd van de ontwikkeling enigszins verlengen, in de zin dat er rekening moet worden gehouden met ongeveer 4 maanden extra doorlooptijd voor de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw.

3.4.5 (extra) kosten voor realiseren scenario

In dit scenario voert de gemeente een eigen grondexploitatie. Ten behoeve van dit scenario is een doorrekening van de grondexploitatie opgesteld. Als eindwaarde bedraagt is een tekort van € 2,6

miljoen per 31-12-2023, de te maken kosten zullen de opbrengsten overstijgen. De netto contante waarde per 1-1-2017 bedraagt een negatief resultaat van € 2,3 miljoen. Dit nadelige resultaat ontstaat omdat de geplande woningbouw in het sociale en middensegment onvoldoende grondopbrengsten genereert om de bouw- en woonrijpkosten en de aankoop kosten te kunnen dekken. Indien er sprake dient te zijn van een neutrale grondexploitatie zal een groter deel van het woningbouw programma in een duurder koopsegment moeten worden gerealiseerd. Voor wat de kosten is dit model gelijkwaardig aan de beide ander modellen.

De investering in de sport vergelijkbaar met de investeringen in scenario 1 met dien verstande dat het ophogen voor de velden is opgenomen in deze grondexploitatie .

| | |
|---|--------------------|
| ▪ Investering sportacc. met 2 gymzalen (sporthal) | € 1.500.000 |
| ▪ Investering in derde veld | € 350.000 |
| Totaal | € 1.850.000 |

3.4.6 Mogelijkheid sociale woningbouw

In dit scenario wordt er maximaal ingezet op compensatie voor de ontwikkeling op de Krijgsman met sociale huur door de toevoeging van 76 woningen in dit segment.

3.4.7 Risicoprofiel

Het risicoprofiel voor deze optie wordt in hoofdzaak bepaald door de noodzaak het bestemmingsplan te herzien om meer dan 50 woningen te kunnen bouwen. Onbekend is of het toevoegen van woningbouw in de sociale huur op weerstand kan rekenen. Indien echter de vergelijking gemaakt wordt met de huidige situatie waarin op die plek een hotel mogelijk is, lijkt het niet waarschijnlijk dat belanghebbenden de vestiging van sociale woningbouw ongunstiger zullen vinden. Bovendien is het zo dat in het bestemmingsplan alleen geregeld hoeft te worden dat de gronden (ook) voor wonen bestemd zijn, dat deze voor wonen bestemde gronden door de eigenaar/ontwikkelaar vervolgens voor sociale woningbouw benut mogen worden is hier inherent aan. Vanwege de doorlooptijd voor het bouwrijpmaken van de gronden kan de bestemmingsplanprocedure de totale doorlooptijd alleen verlengen indien het tot een beroepsprocedure komt. Deze vertraging heeft dan alleen betrekking op de woningen die niet al op grond van het huidige plan mogelijk gemaakt zijn. Omdat de kans aanwezig is dat beroepsprocedure resulteert in een voor de gemeente ongunstige uitspraak, is het mogelijk dat er een aanzienlijke vertraging ontstaat indien na vernietiging/bestuurlijke lus een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden.

Nog niet onderzocht is wat de geluidsbelasting op de nieuwbouw aan de westzijde zal zijn. Het kan zijn dat parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure hogere grenswaarde nodig is. Voor de nieuwbouw kan dit bouwkundige consequenties hebben, in de zin dat zodanig gebouwd dient te worden dat de binnenwaarden van het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten een in de regelgeving vastgesteld niveau niet overstijgt. Een risico voor de haalbaarheid van nieuwbouw van woningen aan de westzijde van De Bredius wordt hierin echter niet gezien.

4 Vergelijking van de scenario's

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de onderzochte kenmerken van de drie scenario's t.a.v. de Brediusgronden beschreven.

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de verschillende scenario's vergelijkbaar gepresenteerd. Op basis daarvan wordt vervolgens een afweging gemaakt om de voorkeurslocatie te bepalen.

4.2 Vergelijking kenmerken scenario's

In onderstaande tabel 4.1 zijn de kenmerken van de scenario's op vergelijkbare wijze gepresenteerd.

| Kenmerken | 1. Toeristisch recreatief | 2. Bredius sport | 3. Wonen |
|---|--|--|---|
| Programma | | | |
| Voorzieningen voor toerisme/recreatie | <ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheid tot vestigen hotel met bvo van 15.000m² | - | - |
| Voorzieningen voor wonen | <ul style="list-style-type: none"> 50 koopwoningen | <ul style="list-style-type: none"> 50 woningen | <ul style="list-style-type: none"> 80 sociale huur woningen 54 woningen in middenduur segment 40 koopwoningen |
| Voorzieningen voor sport | <ul style="list-style-type: none"> 2 voetbalvelden 3^e sportveld Sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal) | <ul style="list-style-type: none"> 2 hockeyvelden 2 voetbalvelden Oefenveld Sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal) | <ul style="list-style-type: none"> 2 voetbalvelden 3^e sportveld Sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal) |
| Onderbouwing noodzaak/behoefte o.b.v. onderzoeken, beleid, visies etc. | | | |
| Onderbouwing | <p>Scenario is vrij recent mogelijk gemaakt en ruimtelijk onderbouwd in bestemmingsplan Bredius dat in 2015 is vastgesteld door de raad van Muiden.</p> <p>De behoefte aan een hotel is specifiek onderbouwd in de bij het bestemmingsplan opgenomen rapportage "Muiden, marktscan hotels gemeente Muiden".</p> <p>De behoefte wordt indirect bevestigd door herhaalde blijken van interesse vanuit de markt tot vestigen van een hotel.</p> <p>In de huidige situatie is sprake van een zeer klein aantal kleinschalige</p> | <p>In de Beweeg- en sportvisie Gooise Meren die momenteel in besluitvorming is wordt het belang van sport voor het maatschappelijk welzijn van de inwoners geduid en dat de gemeente hier in verschillende rollen aandacht aan wil schenken.</p> <p>Uit onderzoek blijkt de behoefte aan sportvoorzieningen die onderdeel uitmaken van dit scenario. Deze behoefte is er ondermeer door de toename van de bevolking als gevolg van de ontwikkeling van De Krijgsman en</p> | <p>In juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 door de raad van Gooise Meren vastgesteld.</p> <p>Onderdeel van deze Woonvisie is het prioriteit geven aan het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod. Bij nieuwbouw streeft de gemeente er naar om 33% van de woningen als sociale woningbouw te realiseren.</p> <p>Bij De Krijgsman in Muiden worden maximaal 1.300 nieuwe woningen gerealiseerd, welke zich allemaal in het koopsegment bevinden. Door in de Bredius als direct</p> |

| Kenmerken | 1. Toeristisch recreatief | 2. Bredius sport | 3. Wonen |
|--|--|---|--|
| | verblijfsaccommodaties, terwijl de vestingstad meer dan 100.000 bezoekers per jaar trekt. | Bloemendalerpolder. Belangrijk is dat de sportverenigingen ook een oplossing zien in de realisatie van voorzieningen op de Bredius. De hockeyvereniging heeft aangegeven een locatie te zoeken waar twee velden en een clubgebouw gecombineerd kunnen worden. Dit is mogelijk op de Bredius. Mocht de club geen mogelijkheid zien om te verhuizen, dan verliest dit Sportsscenario haar waarde. | aanliggende woonwijk flink in te zetten op realisatie van sociale woningbouw, vindt enig herstel plaats in de scheve verhouding tussen koop en sociale huur en komt de lokale situatie beter in lijn met de woonvisie. |
| Aanwezigheid van alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling | | | |
| Alternatieven | Binnen bestemmingsplan De Krijgsman is er de mogelijkheid om een hotel van maximaal 8.000m ² op te richten. De ontwikkelaar/eigenaar van De Krijgsman heeft echter ook de mogelijkheid om de gronden voor alternatieve functies te gebruiken. | Er zijn geen geschikte alternatieve locaties meer aanwezig om de sportbehoefte in Muiderberg dan wel Muiden te faciliteren. | Er zijn in Muiden geen alternatieve locaties met een omvang gelijk aan de Bredius. Wel zijn er enkele kleinere locaties. |
| Ruimtelijke kwaliteit bij invulling volgens scenario | | | |
| Schets ruimtelijke kwaliteit | De ruimtelijke inpassing is mogelijk maar zal zeer zorgvuldig moeten worden begeleid zodat maat, schaal en verkeersafwikkeling een goed op elkaar afgestemd geheel zullen vormen. | De inpassing van uitgebreide sportvoorzieningen is stedenbouwkundig goed mogelijk en leidt tot een betrekkelijk open entree van de kern Muiden. | Aan de westzijde van het plan kan een beeldbepalend project worden gerealiseerd als duiding van de nieuwe entree van westelijk Muiden. Het realiseren van een bouwplan met enig volume kan een mooie tegenhanger zijn van de in aanleg zijnde openheid van de Waterlandtak, en daarmee de betekenis van 'het nieuwe' Muiden aan deze kant van de Vecht onderstrepen. |
| Planning en procedures | | | |
| Procedures | Het vigerende bestemmingsplan is passend. Alleen de 'reguliere' vergunningen met beperkte doorlooptijd zijn nodig. | Het vigerende bestemmingsplan is passend. Alleen de 'reguliere' vergunningen met beperkte doorlooptijd zijn nodig. | Het vigerende bestemmingsplan is grotendeels passend. Omdat het actuele bestemmingsplan niet meer dan 50 woningen toelaat en niet in het westelijk deel van de Bredius is een herziening van het |

| Kenmerken | 1. Toeristisch recreatief | 2. Bredius sport | 3. Wonen |
|--|--|--|---|
| | | | bestemmingsplan nodig voor deze woningen |
| Planning | In een periode van circa 24 maanden kunnen bouwrijpe gronden gereed zijn. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten. | In een periode van circa 24 maanden kunnen bouwrijpe gronden gereed zijn. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten. | In een periode van circa 24 maanden kunnen bouwrijpe gronden gereed zijn. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten. Bij beroep tegen het bestemmingsplan is er sprake van een extra doorlooptijd van ca 4 maanden. |
| (extra) Kosten voor realiseren scenario | | | |
| Resultaat doorrekening grondexploitatie | Geen gemeentelijke grondexploitatie. Gemeente krijgt bijdrage RVB voor bovenwijkse kosten ad € 1.246.000 | € 4.500.000 tekort (netto contante waarde per 1-1-2017) | € 2.300.000 tekort (netto contante waarde per 1-1-2017) |
| Investerings sport | ophoging derde veld/sportaccommodatie: € 350.000 Sportacc: € 1.500.000 3 ^e veld: € 350.000 <u>Totaal: € 2.200.000</u> | Sportacc.: € 1.500.000 3 ^e , 4 ^e en oefenveld: € 850.000 <u>Totaal: € 2.350.000</u> | Sportacc.: € 1.500.000 3 ^e veld: € 350.000 <u>Totaal: € 1.850.000</u> |
| Totaal resultaat grondexpl. plus Investerings sport | Grex: n.v.t. Investerings sport: € 2.200.000 <u>Totaal: € 2.200.000</u> | Grex: € 4.500.000 Investerings sport: € 2.350.000 <u>Totaal: € 6.850.000</u> | Grex: € 2.300.000 Investerings sport: € 1.850.000 <u>Totaal: € 4.150.000</u> |
| Mogelijkheid sociale woningbouw | | | |
| Mogelijkheid sociale woningbouw | Nee in de basis niet, RVB heeft bedongen dat de 50 woningen alleen in de koop worden gerealiseerd. Mogelijkheid kan wel nader onderzocht worden in het kader van een variant op dit scenario. | Ja, door geen koop maar sociale woningbouw te realiseren. Dit vergroot het negatieve resultaat van de grex ongeveer met € 3,5 mio. | Ja, toevoeging van 76 sociale huurwoningen is onderdeel van dit scenario. |
| Risicoprofiel | | | |
| Risico's | Gemeente en RVB moeten nieuwe onderhandelingsronde starten over demarcatie sportgronden en commercieel te ontwikkelen gronden. Dit kan leiden tot hogere kosten dan nu | Indien de sportclubs eenduidig kiezen voor de sport op de Bredius is er sprake van een relevant draagvlak en zijn de daaraan verbonden risico's | Er is een bestemmingsplanprocedure nodig om meer dan 50 woningen mogelijk te maken en hiermee is er het risico van beroep tegen dit |

| Kenmerken | 1. Toeristisch recreatief | 2. Bredius sport | 3. Wonen |
|-----------|---|--|--|
| | <p>bereken. Qua planning kan het tijdig realiseren van de sportaccommodatie/sporthal onder druk komen te staan. Ook zijn er afstemmingsrisico's, de gemeente heeft in dat geval niet de gehele regie over het terrein en zal moeten afstemmen met de toekomstige ontwikkelaars.</p> <p>Het feit dat de ontwikkeling te realiseren is binnen het kader van het geldende bestemmingsplan maakt dat het risicoprofiel qua vergunningen en procedures gunstig is.</p> | <p>gering.</p> <p>Het feit dat de ontwikkeling te realiseren is binnen het kader van het geldende bestemmingsplan maakt dat het risicoprofiel qua vergunningen en procedures gunstig is.</p> | <p>plan. Het lijkt echter onwaarschijnlijk dat met de mogelijk te maken ontwikkelmogelijkheden als ongunstiger ervaart dan de huidige waarin een groot hotel mogelijk is.</p> <p>Een beroepsprocedure kan tot een beperkte vertraging leiden voor de realisatie van de nieuw mogelijk te maken woningen aan de westzijde van het plan</p> <p>Bij een vernietiging/bestuurlijke lus van het bestemmingsplan kan echter een vrij aanzienlijke vertraging ontstaan, de kans hierop wordt echter niet groot ingeschat.</p> |

Tabel 4.1: de beoordelingsresultaten en relevante achterliggende informatie per locatie vergelijkbaar

4.3 Afweging en conclusie

Uit een vergelijking van de verschillende kenmerken van de scenario's blijkt dat er aan het programma van elk scenario behoefte is. Alternatieve locaties van een dergelijke omvang zijn er niet. Wel is er de planologische mogelijkheid om op De Krijgsmann een veel kleiner hotel te realiseren dan het hotel dat in scenario 1 mogelijk is en zijn er binnen Muiden enkele kleinere locaties voor realisatie van sociale woningbouw.

Het zal naar verwachting mogelijk zijn om elk scenario met voldoende ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bij het sport scenario kan een betrekkelijk open entree van de kern Muiden gerealiseerd worden. Bij het wonenscenario kan aan de westzijde van het plan een beeldbepalend project worden gerealiseerd dat juist een mooie tegenhanger kan gaan vormen voor de openheid van de Waterlandtak. Op het gebied van planning is er geen wezenlijk onderscheid tussen de scenario's. Qua procedures onderscheidt het wonen scenario zich van beide overige scenario's vanwege de noodzakelijke bestemmingsplanherziening

Het risicoprofiel van het sportscenario is het meest gunstig, daarbij moet wel gezegd dat er dan vanuit wordt gegaan dat er bij de sportclubs draagvlak is voor de locatie Bredius.

Bij het toeristisch, recreatieve scenario zijn er risico's die samenhangen met de noodzaak om met het RVB te onderhandelen over de exacte demarcatie tussen het sport- en het commercieel te ontwikkelen gedeelte. Bij het wonenscenario is er een beperkt risico in verband met de benodigde bestemmingsplanherziening waarmee het bouwen van meer dan 50 woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het grootste onderscheid tussen de scenario's is er op het gebied van de (extra) kosten voor het realiseren van de scenario's. De grootste verschillen zitten op het niveau van de grondexploitatie. Het sport scenario is daarbij het meest ongunstig aangezien aan het realiseren van de sportvoorzieningen de facto geen grondopbrengsten toegerekend kan worden. Bij het wonen scenario is het tekort minder en beïnvloedbaar door de verdeling die er gemaakt wordt tussen het sociale segment en de koopwoningen.

Voor wat betreft het realiseren van de sportvoorzieningen sec (aanleg velden en realiseren sportaccommodatie) kan gesteld worden dat voor de 3 te onderscheiden scenario's niet substantieel anders ligt. Het enige onderscheid is dat met het realiseren van meer sportvelden de investering in de aanleg van velden hoger is.

De eindafweging die gemaakt moet worden heeft te maken met de keuze vanuit de urgentie van de uitvoering van de verschillende beleidsdoelstellingen tegen de achtergrond van betaalbaarheid van het gekozen beleidsveld en het daaraan gekoppelde programma. Deze keuze is aan de gemeenteraad.