Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.
Casenummer AB13.00669
Raadsvoorstelnummer RV2013.056

Gemeente Bussum

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 69 28 888
Fax (035) 69 28 500
Website: www.bussum.nl
E-mail: info@bussum.nl

Inlichtingen bij:
B. Stolk (RUIMTE)

Doorkiesnummer:
035-6928868

E-mail adres
B.Stolk@bussum.nl

Vaststellen Ambitiedocument MOB-complex met bijbehorende (vertrouwelijke) grondexploitatie

Aan de gemeenteraad.

1. INLEIDING

Op 16 april 2013 heeft het college ingestemd met de nieuwe aanpak (Gebiedsontwikkeling 2.0) voor de herontwikkeling van het MOB-complex. Een onderdeel van deze nieuwe aanpak is het vaststellen van een ambitiedocument.
In de MC2013.041 is de raad hierover geïnformeerd en is meegedeeld dat het concept Ambitiedocument in de inspraak werd gebracht.
Het concept Ambitiedocument is op 25 juni 2013 op een inspraakavond besproken en kan met inachtneming van de Nota van Inspraak door de raad worden vastgesteld.

2. INHOUDELIJK

<u>Herontwikkeling MOB-complex</u>
De in 2011 gestarte aanbesteding voor de herontwikkeling van het MOB-complex is door de gewijzigde marktomstandigheden niet geslaagd.
Het MOB-complex wordt herontwikkeld met de nieuwe aanpak ‘Gebiedsontwikkeling 2.0’. Een van de principes die bij deze nieuwe aanpak aansluiten is het werken met gezamenlijk gedragen ambities.

Het project en het Ambitiedocument gaan uit van de volgende doelstellingen:
- zoveel mogelijk van het terrein transformeren tot een natuurgebied;
- behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten op de locatie;
- versterking van cultuurhistorische elementen in het terrein;
- het ontwikkelen van een duurzaam project;
- toevoegen van woningbouw als kostendrager in het plan.

<u>Procedure Postzegelbestemmingsplan</u>
De herontwikkeling past niet in het bestemmingsplan Zuidwest. Voor het realiseren van de herontwikkeling wordt een afzonderlijke postzegelbestemmingsplanprocedure doorlopen.

<u>Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit</u>
Het concept Ambitiedocument is op 25 juni en 9 juli jl. in de CRK besproken. Naar aanleiding van haar advies wordt het volgende aangepast in het document:
1. Bij ‘Wonen te gast’ wordt toegevoegd: ‘De woningbouw is gepositioneerd aan de oostzijde van het plangebied’.

2. Bij ‘Doelstelling’ wordt de hoofddoelstelling vervangen door: ‘Versterken van het natuurgebied Cruysbergen door een zo’n groot mogelijk deel van het MOB-complex te transformeren naar natuurgebied in aansluiting op Cruysbergen’.
3. Bij ‘Doelstelling’ wordt aan de zin: ‘Deze doelstellingen zijn in dit ambitiedocument verwoord in de vorm van ambities’ toegevoegd: ‘Er kan met ruimte voor interpretatie en creativiteit omgegaan worden met ambities, zolang de doelstellingen worden behaald’.
4. Bij ‘Toen en nu’ de zin: ‘Je ziet dat de (Cultuur-) historische waarden (voormalige renbaan) en aanwezige landschappelijke structuren van invloed zijn geweest op de natuurlijke, stedenbouwkundige en recreatieve inrichting van het MOB-complex’ vervangen door: ‘Je ziet dat de (cultuur-) historische waarden (voormalige renbaan en militair gebruik) en aanwezige landschappelijke structuren van invloed zijn geweest op de natuurlijke, stedenbouwkundige en recreatieve inrichting van het MOB-complex’.
5. Bij ‘Wonen te gast’ wordt de zin ‘Je ervaart de overgang van de tuinen naar het aangrenzend natuurlijke groen als subtiel’ vervangen door: ‘Je ervaart de overgang van de tuinen naar het aangrenzend natuurlijke groen als een groene (levende) en geleidelijke overgang’.
6. Bij ‘Wonen te gast’ wordt de zin ‘Je parkeert je auto zoveel mogelijk uit het zicht, zodat het geen afbreuk doet aan de uitstraling van de natuurlijke omgeving’ vervangen door: ‘Je parkeert je auto zoveel mogelijk uit het zicht van natuurgebruikers en bewoners, zodat het geen afbreuk doet aan de uitstraling van de natuurlijke omgeving’.

<u>Inspraak concept Ambitiedocument MOB-complex</u>
Het concept Ambitiedocument is op donderdag 25 juni jl. voorgelegd aan belanghebbenden en betrokken burgers in een inspraakbijeenkomst. Na een plenair onderdeel, waarin uitleg is gegeven over o.a. “Gebiedsontwikkeling 2.0” en de planprocedure, zijn de aanwezigen gevraagd om op onze vertaling van de ambities voor het MOB-complex te reageren en te bezien of er ambities moeten worden gewijzigd of toegevoegd.

<u>Nota van Inspraak</u>
Er zijn 38 schriftelijke reacties ingediend op het concept Ambitiedocument. De inspraakreacties zijn verwerkt in een Nota van Inspraak. Hierin zijn per thema de inspraakreacties gebundeld en is een reactie gegeven. Verder is aangegeven of de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen van het Ambitiedocument.

De inspraakreacties leiden tot de volgende aanpassingen aan het Ambitiedocument:

1. Bij ‘Toen en nu’ de zin ‘Wellicht komt in de toekomst ook nog een ontsluiting aan de zuidzijde van het terrein’ vervalt.
2. Bij ‘Jaren genieten’ wordt aan de zin ‘Je woont voor jaren met veel woongenot in een levensloopbestendige woning’ toegevoegd ‘en maakt gebruik van een levensloopbestendig openbaar toegankelijk gebied’.
3. Bij ‘Jaren genieten’ wordt de zin ‘Je woning ligt op minimaal 40 m afstand van de bestaande woningen op aangrenzende percelen rondom het MOB-complex’ vervangen door ‘Je woning ligt op minimaal 80 meter afstand van de bestaande woningen van de aangrenzende percelen rondom het MOB-complex (zoals aangegeven in de Nota van Uitgangspunten 2010)’.
4. Aan het voorwoord wordt toegevoegd: ‘Het natuurgebied Cruysbergen is in eigendom en beheer van Goois Natuurreservaat’

5. Aan het voorwoord wordt toegevoegd: ‘Het natuurgedeelte van het MOB-complex wordt overgedragen aan Goois Natuurreservaat’
6. Bij ‘Toen en nu’ wordt het volgende toegevoegd:
   a. ‘Je kunt gebruikmaken van de wandelverbindingen tussen het MOB-complex en Cruysbergen en van de nieuwe wandelverbinding tussen het Naardermeer, Gijzenveen, Cruysbergen en de Franse Kampheide’.
   b. ‘Je kunt op een ontspannen manier gebruikmaken van de extensief en recreatieve fietsverbinding tussen het gebied rondom om het Naardermeer en het heidegebied ten zuiden van Bussum’.
7. Bij ‘Toen en nu’ wordt de zin ‘Je ervaart dat het gebied aan de ene zijde geleidelijk overgaat in de natuurlijke inrichting van Cruysbergen en aan de andere zijde geleidelijk overgaat in de bosachtige tuinen van de aangrenzende woonpercelen’ vervangen door: ‘Je ervaart dat het bosachtige karakter van het MOB-complex aan de ene zijde geleidelijk overgaat in de natuurlijke inrichting van Cruysbergen, door het ontstaan van ‘open kamers’ tussen de bebossing na de sloop van militaire opstallen. Het MOB-complex gaat aan de zuid- en oostzijde over in de tuinen van de aangrenzende woonpercelen’.

<u>Definitief Ambitiedocument</u>
Het vastgestelde Ambitiedocument wordt aan de ontwikkelaar meegegeven als uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling. Het vastgestelde Ambitiedocument vervangt de door de raad in 2010 vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
Het document dient als kaderstellend voor planuitwerking en ter toetsing door de raad van het Definitief Ontwerp.

./. De Nota van Inspraak is, inclusief alle inspraakreacties, bijgevoegd.
./. Het Ambitiedocument d.d. september 2013, met inachtneming van de Nota van Inspraak, is eveneens bijgevoegd.

3. FINANCIËLE ASPECTEN

<u>Grondexploitatie (vertrouwelijk)</u>
./. In de bijgevoegde vertrouwelijke ‘Notitie Globale Grondexploitatie MOB-complex d.d. 6 augustus 2013’ zijn alle kosten en opbrengsten inclusief toelichting en bijlagen opgenomen. De vertrouwelijkheid is gewenst omdat naar verwachting de werkzaamheden in het openbaar toegankelijke gebied aanbesteed dienen te worden. Het is onwenselijk als een inschrijvende partij gebruik van deze gegevens kan maken.

<u>Overige aspecten</u>
Voor de afspraken met betrekking tot de beoogde ontwikkeling wordt een koopovereenkomst voor de grond met de ontwikkelaar afgesloten.

- *Risico’s:*
  - De Gemeente krijgt het eigendom in dit project. Risico’s die hiermee verband houden zijn reeds aangegeven in de MC2012.095.
  - De gemeente is bij de gronduitgifte verantwoordelijk voor de risico’s uit de grondexploitatie. Deze zijn benoemd in de bijlage grondexploitatie.
  - Doordat de gemeente de initiatiefnemer is van de planologische wijziging, loopt zij het risico van planschade. Omdat in het bestemmingsplan Zuidwest echter al is voorzien in deze ontwikkeling, is de verwachting dat dit risico beperkt is en is dit daarom niet verder onderzocht.

- *Doorleggen kosten ambtelijke organisatie:*
  In het kader van de uitvoering Wro worden de te maken kosten voor de ambtelijke organisatie verhaald op de uiteindelijke ontwikkelaar. Deze kosten worden verdisconteerd in de grondprijs.
- *Kosten voortvloeiend uit de herontwikkeling van het openbaar gebied:*
  De kosten van sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken e.d. worden verdisconteerd in de grondprijs van de uit te geven woningbouwkavels.

De grondexploitatie is sluitend. Dat wil zeggen dat de totale kosten en de totale opbrengsten gelijk zijn aan elkaar.

4. VOORSTEL

Het college verzoekt de raad om:

- het Ambitiedocument MOB-complex d.d. september 2013, met inachtneming van de Nota van Inspraak vast te stellen;
- de bijbehorende vertrouwelijke 'Notitie Globale Grondexploitatie MOB-complex d.d. 6 augustus 2013' vast te stellen;

Bespreking in commissie d.d. .

Burgemeester en wethouders van Bussum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D.J. van Huizen mr. drs. H.W.M. Heijman

Raadsbesluit

Gemeente Bussum

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon: 035 69 28 888
Fax: 035 69 28 500
Website: www.bussum.nl
E-mail: info@bussum.nl

B. Stolk (RUIMTE)

De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Bussum, nummer RV2013.056;

overwegende, dat

- het voor de herontwikkeling van het MOB-complex noodzakelijk is een Ambitiedocument vast te stellen.

b e s l u i t :

- het Ambitiedocument MOB-complex d.d. september 2013, met inachtneming van de Nota van Inspraak vast te stellen, met dien verstande dat in 2. aan de derde doelstelling vóór het woord 'woningbouw' de woorden 'zo beperkt mogelijk' worden toegevoegd;
- de vertrouwelijke 'Notitie Globale Grondexploitatie MOB-complex d.d. 6 augustus 2013' voor kennisgeving aan te nemen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bussum, gehouden op 26 september 2013.

de griffier,

mr. L.A. Wieringa

de voorzitter,

mr drs H.W.M. Heijman