

Uitgangspunten ontwikkeling locaties Oranje Nassauschool en Vinkenbaan.

Behorende bij projectplan Oranje Nassauschool en
Vinkenbaan.

Zaaknummer	2024/Z834951
Afdeling	PRO
Datum	3 juni 2024
Status	Definitief 1.0
Opdrachtgever	Gemeente Gooise Meren

Uitgangspunten ontwikkeling Oranje Nassauschool en Vinkenbaan

1.1 Aanleiding

De Oranje Nassauschool (ONS) aan de Rembrandtlaan 2a in Muiderberg is in 2022 samengegaan met OBS De Vinkenbaan. De scholen gaan samen verder als kindcentrum De Meerstroom. Het is de bedoeling dat er begin 2025 een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig gebouw staat op het terrein van de gemeentewerf aan de Tesselschadelaan 47. Het nieuwe gebouw heeft dan ruimte voor ongeveer 300 kinderen van OBS De Vinkenbaan en de Oranje Nassauschool en wordt gekoppeld aan SKBNM-locatie Villa Zeezicht.

De ONS is al ingetrokken bij de Vinkenbaan aan de Tesselschadelaan 75. Het schoolgebouw van de ONS is daarmee leeg komen te staan. Ook het schoolgebouw van de Vinkenbaan komt op termijn leeg te staan, zodra de scholen intrek nemen in de nieuwbouwlocatie aan de Tesselschadelaan 47.

Door de verhuizing van beide scholen ontstaat er voor de gemeente Gooise Meren een kans om een nieuwe invulling te geven aan beide achterlaatlocaties.

Op 5 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Gooise Meren, gelezen het voorstel 'Sociale Woningbouw op Achterlaatlocatie Oranje Nassau School en de Vinkenbaan Muiderberg' met zaaknummer 490985 van het college van burgemeester en wethouders, besloten:

1. De achterlaatlocaties Oranje Nassau School (ONS) en de Vinkenbaan te bestemmen voor sociale en middeldure huurwoningen (circa 50%/50%), gericht op starters en senioren;
2. Te kiezen voor het scenario waarbij permanent wonen uitgangspunt is;
3. Woningcorporatie G&O te benaderen als potentiële gegadigde voor dit project;
4. Als randvoorwaarde aan de corporatie mee te geven dat zij minimaal komt met een sluitende stichtingskostenbegroting.

Het college van B&W heeft een projectplan vastgesteld dat erop is gericht om die ambitie van de gemeenteraad waar te maken in samenwerking met Stichting woningcorporatie G&O.

Omdat tijdens de raadsbehandeling van bovengenoemd raadsvoorstel aanvullende uitgangspunten ter sprake zijn gekomen heeft het college van B&W deze uitgangspunten verwerkt in voorliggende notitie. Bovendien is in het belang van

heldere communicatie en participatie een aantal projectmatige zaken aangescherpt, zoals scope, afbakening, projectresultaat, een heldere formulering van de uitgangspunten en planning.

1.2 Beoogd effect

Met de ontwikkeling van de achterlaatlocaties van de ONS en de Vinkenbaan wil de gemeente Gooise Meren bijdragen aan de woningbouwopgave op een manier die past bij het karakter van Muiderberg. We creëren kansen voor doorstroming op de lokale woningmarkt, door te bouwen voor senioren en starters in het sociale- en middeldure huursegment.

1.3 Scope

Om welke locaties gaat het?

De gemeente Gooise Meren wil een nieuwe invulling geven aan de achterlaatlocaties van de Oranje Nassauschool en openbare basisschool De Vinkenbaan in Muiderberg.





Figuur 1 en 2: Plangebied en luchtfoto Oranje Nassauschool te Muiderberg.

Het gaat om de voormalige locatie van de Oranje Nassauschool (ONS) aan de Rembrandtlaan 2a én om de huidige locatie van De Meerstroom aan de Tesselschadelaan 75, voorheen bekend als De Vinkenbaan, beide te Muiderberg.



Figuur 3 en 4: Plangebied en luchtfoto Vinkenbaan te Muiderberg.

1.4 Projectresultaat

Het door het college van B&W vastgestelde projectplan legt de basis voor de definitiefase van het project 'ONS / Vinkenbaan'. In deze fase onderscheiden we een tweetal eindresultaten, namelijk:

- ❖ Een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) die de randvoorwaarden schept voor de verkoop van de schoollocaties ONS én Vinkenbaan ten behoeve van woningbouw;
- ❖ Een getekende koop- realisatieovereenkomst met G&O, waarin het SPvE en de uitgangspunten van de gemeenteraad zijn verankerd.

Het SPvE wordt aan het einde van de definitiefase ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

1.5 Afbakening

Voor het plangebied van de ONS wordt uitgegaan van het kadastrale perceel van de schoollocatie. Uitgangspunt voor het plangebied van de Vinkenbaan locatie is eveneens het kadastrale perceel (zie figuur 3), echter het is voorstelbaar dat de omliggende openbare ruimte in beperkte mate bij het plangebied wordt betrokken ten behoeve van een optimale stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw. In het verlengde van de startnotitie zet dit projectplan in op een definitieve invulling van de beide locaties. Tijdelijke huisvestingsvormen zijn daarmee uitgesloten.

1.6 Uitgangspunten

- ❖ Op beide locaties komt een woningbouwprogramma met een gevarieerd aanbod aan sociale huurwoningen (huurprijs tot aan de liberalisatiegrens) en middenhuur woningen (huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot €1.100,- per maand). De verdeling is per locatie ca. 50%/50%;
- ❖ De woningbouw is gericht op de doelgroepen starters en senioren. Gedurende het participatieproces wordt onderzocht of er draagvlak is voor een mix van doelgroepen (bijvoorbeeld 50/50 op beide locaties) of dat er meer draagvlak is voor het scheiden van beide doelgroepen;
- ❖ Parkeren dient te voldoen aan de actuele gemeentelijke parkeernormen (Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023, vastgesteld op 18 juli 2023);
- ❖ Tijdens politieke avonden is aan bod gekomen dat een ontmoetingsruimte voor de buurt een gewenst programmaonderdeel is. In deze fase onderzoekt het college van B&W, samen met G&O en de buurt, de haalbaarheid daarvan. Het resultaat wordt opgenomen in het SPvE voor de beide locaties;
- ❖ De woningen worden conform de doelgroepenverordening gerealiseerd en geëxploiteerd in het sociale huursegment voor een periode van minimaal 25 jaar en middenhuur segment voor een periode van minimaal 15 jaar;
- ❖ Voor de gronduitgifte wordt als uitgangspunt de Grondprijzenbrief van de Gemeente Gooise Meren gehanteerd. Voor gronduitgifte van sociale huurwoningen (gestapeld) wordt een grondprijs van €200,-- per m² BVO gehanteerd. Voor middenhuurwoningen (gestapeld) wordt een grondprijs van €400,-- per m² gehanteerd. De gehanteerde prijzen zijn conform de grondprijzenbrief exclusief BTW en indexatie.

1.7 Planning

Het college gaat uit van onderstaande indicatieve planning.

Globale planning	Acties
t/m December 2023	Voorbereiding en projectorganisatie-ONS/Vinkenbaan
t/m Maart 2024	Locatiestudie/verkenning-stedenbouwkundig door G&O
t/m Juni 2024	Vaststelling projectplan-ONS/Vinkenbaan
t/m November 2024	Uitvoering (participatie)proces ONS/Vinkenbaan
t/m December 2024	Opstellen SPvE en Koop-realisatieovereenkomst met G&O
November 2024	Publicatie TenderNed onderhandse opdrachtverlening G&O
Februari 2025	Behandeling SPvE gemeenteraad
Maart 2025	Tekenen Koop-realisatieovereenkomst en start ontwerpfase