

Onderbouwing kaders voor herontwikkeling locatie gemeentehuis Muiden

1. Inleiding

Door de fusie van Naarden, Muiden en Bussum komt het gemeentehuis van Muiden leeg te staan. De gemeente heeft besloten het pand te verkopen, met als doel herontwikkeling van de locatie. De koper gaat de locatie ontwikkelen, maar moet zich wel houden aan een aantal door de gemeente opgestelde kaders. De kaders zijn in feite de randvoorwaarden waaraan de herontwikkeling moet voldoen. Ze hebben betrekking op de gewenste functie van de locatie, de aard van de bouw en de inrichting van de (openbare) ruimte. Met het meegeven van kaders doet de gemeente Gooise Meren precies wat van haar mag worden verwacht. Het is immers de taak van gemeenten om binnen de eigen gemeentegrenzen sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen en hierbij uiteenlopende belangen af te wegen. Daartoe behoren ook de belangen van de omwonenden.

Hieronder wordt uitgelegd welke visie en beleidsopvattingen aan de door het college van B&W opgestelde kaders ten grondslag liggen.

2. Kaders herontwikkeling gemeentehuis Muiden

We zetten eerst de door het college voorgestelde kaders nog even op een rij:

- Er komen woningen.
- Dit moeten vooral woningen in het goedkopere segment zijn (sociale huur of koop).
- Het huidige pand wordt gesloopt, inclusief de gymzaal.
- Er wordt gekozen voor nieuwbouw met meerdere lagen.
- De nieuwbouw moet een positieve bijdrage leveren aan de uitstraling van de wijk.
- Het openbare groen en de parkeergelegenheid zijn zeer belangrijke aandachtspunten.

Op basis van deze kaders zijn verschillende invullingen mogelijk. De omwonenden worden bij het maken van de definitieve keuzes betrokken.

3. Onderbouwing van de kaders

Bij het opstellen van de kaders heeft het college van B&W diverse beleidsdocumenten benut, waaronder:

1. Welstandsnota 2016 Gemeente Gooise Meren, p. 96 en 97
2. Stedenbouwkundig kader "Het Anker" Muiden rapport 08554-d.d 19 november 2015
3. Analyse mogelijkheden en effecten voorzieningen De Krijgsman, kenmerk 203X01166.081661_8 d.d.3 december 2014,
4. Locatie onderzoek Brede School Muiden
5. Startnotitie Brede School Muiden
6. Woonvisie Muiden 2007-2020
7. Woonagenda 2014-2018 d.d. 17-01-2016
8. Regionale woonvisie
9. Achtergrondgegevens gymzaal

Natuurlijk heeft het college daarnaast ook de actuele situatie in de wijk Mariahoeve in ogenschouw genomen.

De keuze voor woningbouw

Aan de keuze voor woningbouw in plaats van andere functies liggen diverse overwegingen ten grondslag. Woningbouw ligt voor de hand omdat dit ook de functie van de wijk als geheel is. Voor andere mogelijke functies geldt dat ze ofwel niet goed bij het karakter van de wijk en de omvang van de locatie passen ofwel al voldoende op een andere plek gerealiseerd zijn of zullen worden. Om enkele voorbeelden te geven:

- Functies die met veel geluid gepaard gaan (bijvoorbeeld een bedrijf) of veel verkeer aantrekken (horeca, winkels) geven teveel overlast voor de omwonenden en zouden ten koste gaan van de prettige rust die de wijk Mariahoeve kenmerkt.
- Een Brede School: er zijn al ideeën om deze een plek te geven in de nieuw te bouwen wijk De Krijgsman.
- Woonzorgenheden: die komen al op Zorglandgoed Hoogerlust en in Muiderberg.
- Een sportveld: de locatie is hiervoor te klein.
- De locatie zou in theorie een geschikte plek zijn voor een bedrijfsverzamelgebouw, maar er is nu al sprake van leegstand bij de bedrijfsgebouwen nabij de Ossenmarkt en langs de Naarderstraat.

De gemeente realiseert zich dat de bewoners van Mariahoeve voor tal van voorzieningen hun wijk uitmoeten. Gelukkig voor hen zijn de in Muiden te overbruggen afstanden relatief klein. De nieuw te bouwen wijk De Krijgsman biedt tal van nieuwe voorzieningen die ook voor de bewoners van Mariahoeve goed bereikbaar zijn. De situering van veel voorzieningen in de wijk De Krijgsman is overigens een logische: in de nieuwe situatie zal meer dan driekwart van de inwoners van Muiden aan die kant van de stad wonen. Het situeren van voorzieningen op de plek waar de meeste mensen wonen is ook goed voor het beperken van de verkeersstromen.

De keuze voor woningen in het goedkopere segment

In de nieuw te bouwen wijk De Krijgsman komen vrijwel alleen woningen in het dure segment. De gemeente Gooise Meren wil ook plek bieden aan mensen met een minder grote beurs. Dat streven is vastgelegd in de Lokale woonvisie Muiden en in de Regionale woonvisie.

Sloop van het huidige pand

Het huidige pand is niet geschikt voor het creëren van woningen. Dat leidt tot de keuze om het pand te slopen, inclusief de gymzaal. Uit cijfers over het gebruik van de zaal blijkt dat de bezettingsgraad zo laag is dat deze niet in verhouding staat tot de gemeentelijke kosten. Er komen sportvoorzieningen in de wijk De Krijgsman, in combinatie met de Brede School.

Nieuwbouw met meerdere lagen

De keuze voor nieuwbouw met meerdere lagen berust op een combinatie van redenen. Op die manier kan een optimum worden gerealiseerd van drie belangrijke elementen: vergroting van het aantal woningen in het goedkope segment, een betaalbare (huur)prijs en een goede verhouding tussen de te plegen investering en de huuropbrengst.

Tegelijkertijd moeten de woningen passen bij het karakter van de wijk, die voor een groot deel uit woningen met drie bouwlagen bestaat (inclusief de zolders). Voor de nieuwbouw gaat de gemeente uit van een maximum van vier woonlagen. Indien er een mooi en realistisch plan komt met minder lagen, is dat prima. Een eventuele vierde laag is bedoeld voor architectonische verfraaiingen en technische noodzakelijkheden.

Positieve bijdrage aan de uitstraling van de wijk

De nieuwbouw komt op een centrale plek in de wijk. Vandaar dat de gemeente de eis stelt dat de nieuwbouw op positieve wijze bijdraagt aan de uitstraling van de wijk. Er zijn allerlei manieren om dit via de vormgeving van de woningen te bereiken, bijvoorbeeld via verspringende hoogten, materiaalgebruik, kleurstelling en het laten uitspringen en inspringen van wanden.

Aandacht voor het openbare groen en de parkeergelegenheid

De huidige situatie voorziet in een groene openbare ruimte en goede parkeergelegenheid voor de omwonenden. Zaken waar de omwonenden van het gemeentehuis zeer aan gehecht zijn. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat deze positieve punten in de nieuwe situatie behouden blijven. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van het terrein. De parkeerplekken voor de bewoners van de nieuwe woningen zullen alle op de te ontwikkelen locatie plek moeten worden gerealiseerd. En de openbare ruimte rond het terrein zal zo

moeten worden ingericht dat de omwonenden voldoende parkeergelegenheid behouden. Verder moet op het terrein voldoende ruimte zijn voor groen en een speelterreintje.

College van B&W Gooise Meren
September 2016