

Bredius Muiden

Toelichting en verdieping

18 april 2018

Inhoud

1. Bredius en bestemmingsplan
2. Onderdeel voetbal SC Muiden
3. Aankoop en scenario's
4. Raadsbesluit december 2017
5. Onderbouwing sportscenario met woningen
6. Oefening woningtypen
7. Vervolg en vragen

Inhoud

1. Bredius en bestemmingsplan
2. Onderdeel voetbal SC Muiden
3. Aankoop en scenario's
4. Raadsbesluit december 2017
5. Onderbouwing sportscenario met woningen
6. Oefening woningtypen
7. Vervolg en vragen



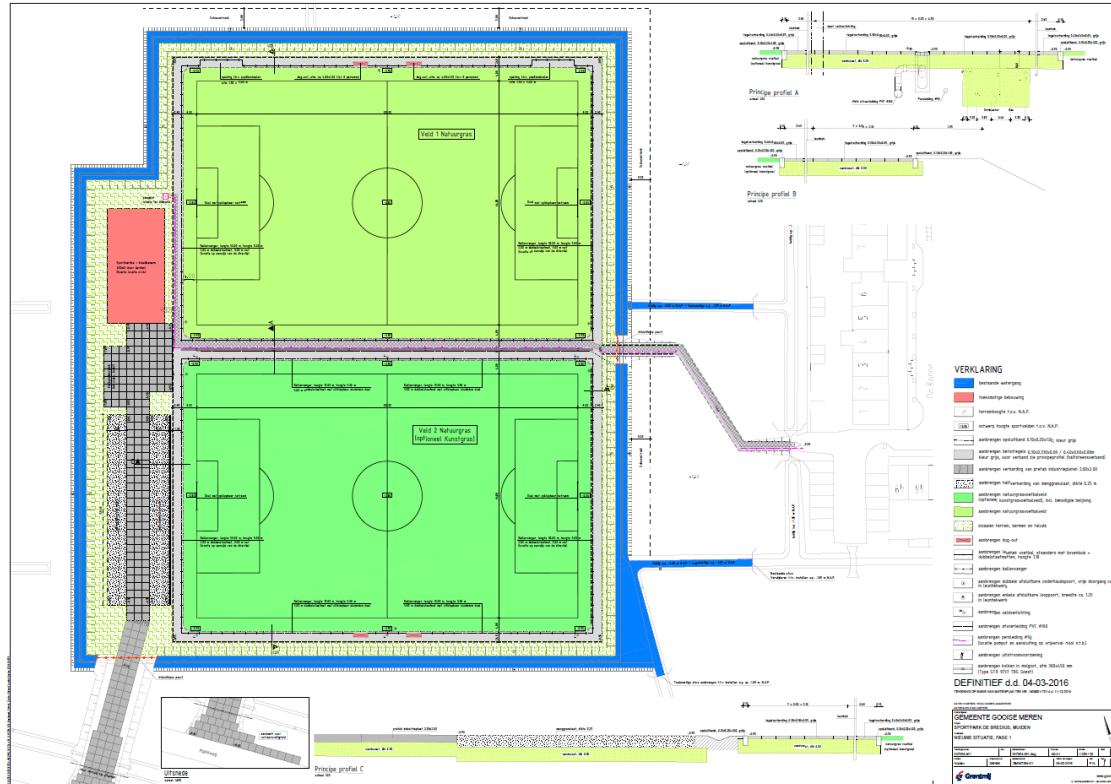
Oriëntatie

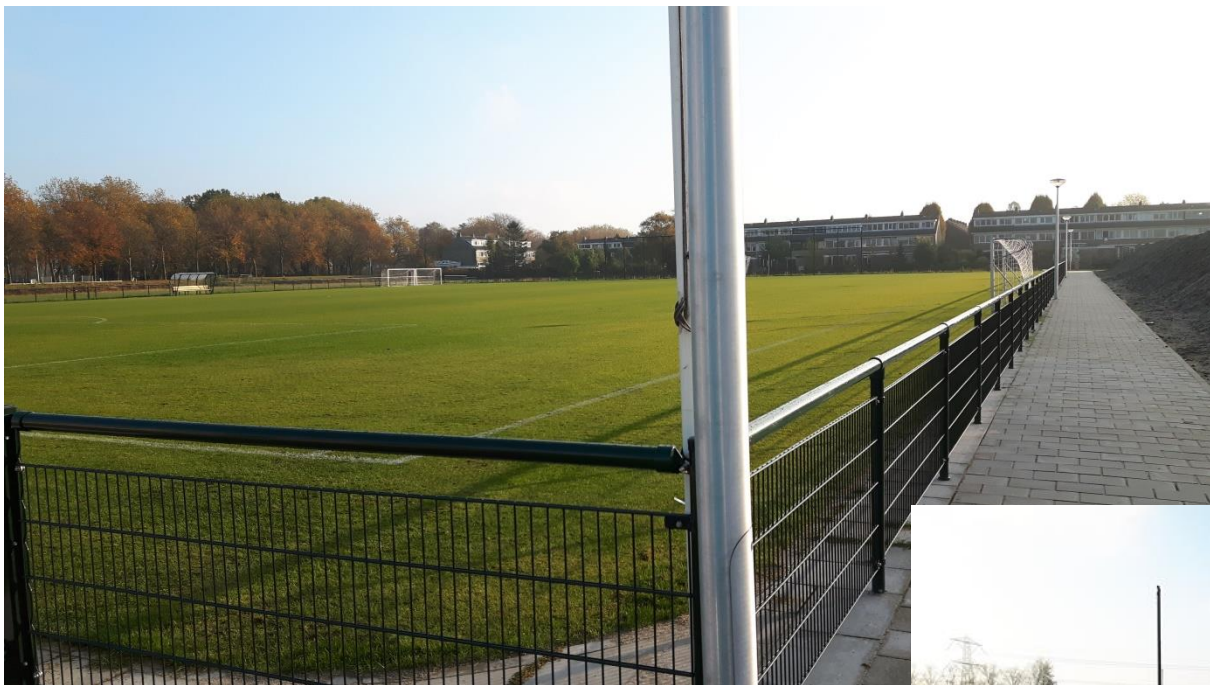


Locatie Bredius – voorjaar 2017

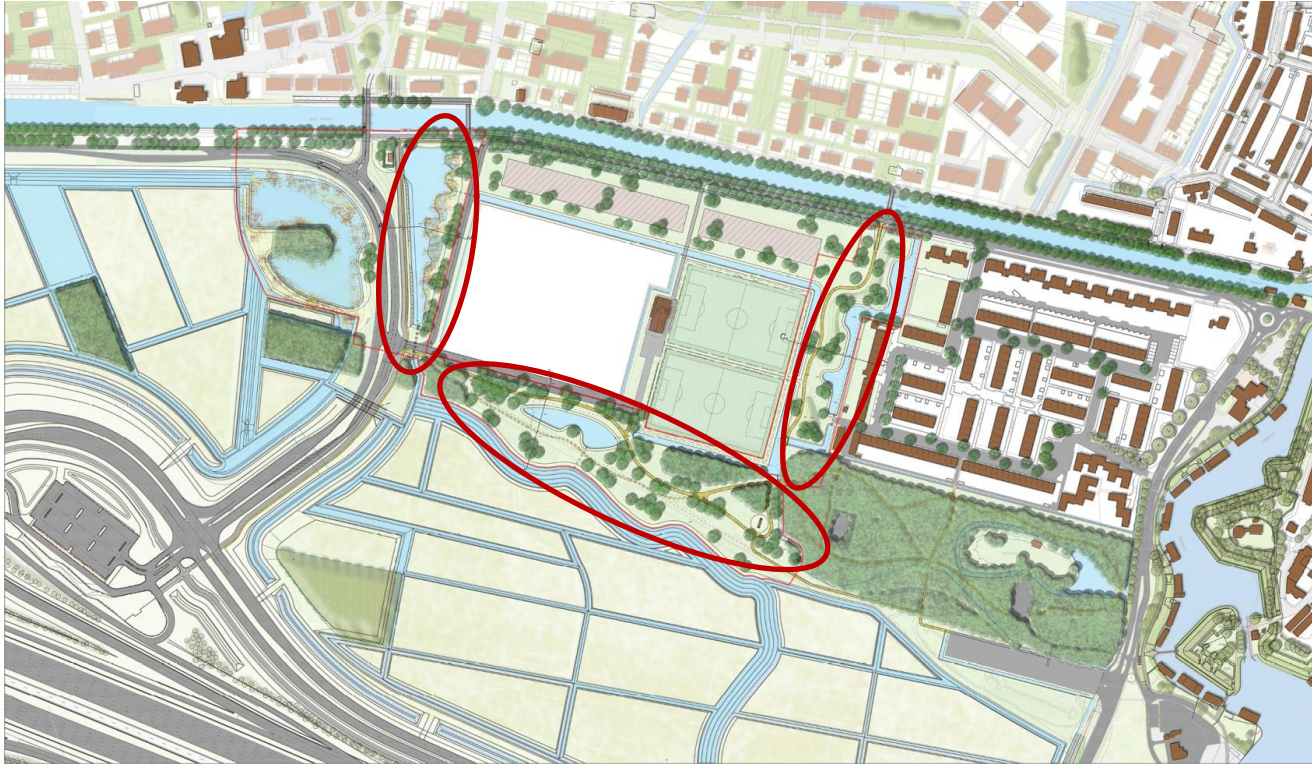


Gerealiseerd voetbalcomplex





Groenzone



Inhoud

1. Bredius en bestemmingsplan
2. Onderdeel voetbal SC Muiden
3. Aankoop en scenario's
4. Raadsbesluit december 2017
5. Onderbouwing sportscenario met woningen
6. Oefening woningtypen
7. Vervolg en vragen



Aankoop

Aanleiding

Proces

Conclusie

3 Scenario's met globale grondexploitaties

1. toeristisch recreatieve scenario
2. sport scenario
3. wonen scenario

1.
Scenario
toeristisch
recreatief

Hotel
Binnensport
Buitensport
Woningen



2. Scenario sport

Binnensport
Veel buitensport
Woningen



3. Scenario wonen

Binnensport
Buitensport
Veel woningen



Onderbouwing

Motie voor sociale woningbouw

"Te onderzoeken op hoofdlijnen wat de (financiële) consequenties zijn van het herbestemmen van het deel van de Bredius-gronden (Muiden) dat niet de bestemming Sport heeft, waarbij een optimale hoeveelheid en mix van sociale huur- en koopwoningen kan worden gerealiseerd."

- Buitensport

brieven van de sportclubs en stadsraad Muiden
prognoses opgevraagd bij de KNVB en KNHB

- * KNVB: 2 kunstgrasvelden op termijn en gebruik oefenveld vangt toekomstverwachtingen op.
- * KNHB: 2 kunstgrasvelden en gebruik oefenveld nodig vanwege nieuwe inwoners en huidige tekort in Muiderberg (met behoud van het veld in Muiderberg).

- Binnensport

gymfaciliteit tbv onderwijs in Muiden en toepasbaar voor de meeste sporten (ook hockey, voetbal).

Besluit december 2017

1. het scenario Sport in combinatie met sociale woningbouw aan de noordrand als richtinggevend scenario te kiezen
2. een krediet van 3.815.000 euro te voteren voor de aankoop van de Brediusgronden te Muiden
3. een krediet van 1,6 miljoen euro te voteren voor het ophogen met zand
4. een krediet van 680.000 euro te voteren voor het verleggen van de Nuts-leidingen, 100.000 euro voor de inrichting groene buffer en 495.000 euro voor VAT-kosten (voorbereiden, advies en toezicht).
5. Kennis te nemen van de voorlopige grondexploitatie Bredius (geheim).
6. op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het College van B&W om met het Rijksvastgoedbedrijf de Koopovereenkomst Bredius aan te gaan (geheim).

aanleiding thema-avond

> Toezegging ter zitting: terugkomen naar de raad voor oefeningen om het effect van het woningprogramma te zien op de grondexploitatie (hoeveelheid sociaal).

Scenario 1: hotel, 3 sportvelden, een sportaccommodatie en maximaal 50 woningen

Scenario 2: het sportscenario met 4,5 veld, een sportaccommodatie en 48 woningen

- a. 48 sociale woningen
- b. 24 sociale woningen en 24 koopwoningen
- c. 48 koopwoningen

-> is raadsvoorstel

Scenario 3: 3 sportvelden, een sportaccommodatie en 166 woningen (76 sociale huur, 58 midden huur, 32 koopwoningen)

Inhoud

1. Bredius en bestemmingsplan
2. Onderdeel voetbal SC Muiden
3. Aankoop en scenario's
4. Raadsbesluit december 2017
5. Onderbouwing sportscenario met woningen
6. Oefening woningtypen
7. Vervolg en vragen



Oefening

- Waarom

Om te zien welk effect het woningtype en de woninghoeveelheid heeft op de exploitatie.

- Wat weten we nog van het besluit (globale grondexploitatie)

Negatief resultaat van 8,1 miljoen met 50 sociale woningen

Negatief resultaat van 4,9 miljoen met 48 koopwoningen

> 3,2 miljoen verschil bij verschillend woningtypen

- Hoe

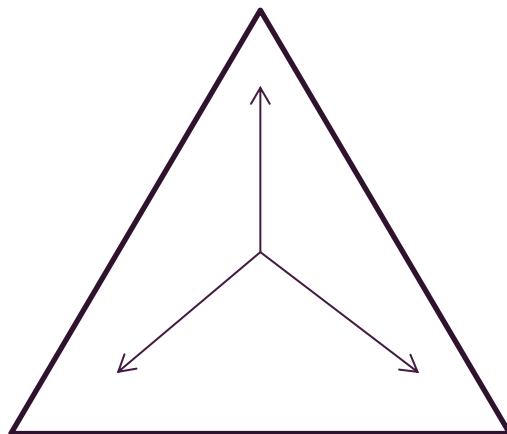
Door 4 reële varianten te bekijken. We draaien aan 3 knoppen:

1. verhouding sociaal/ niet sociaal, 2. het aantal woningen op de locatie en 3. de kosten voor de gemeente.

Parameters

Intensief programma

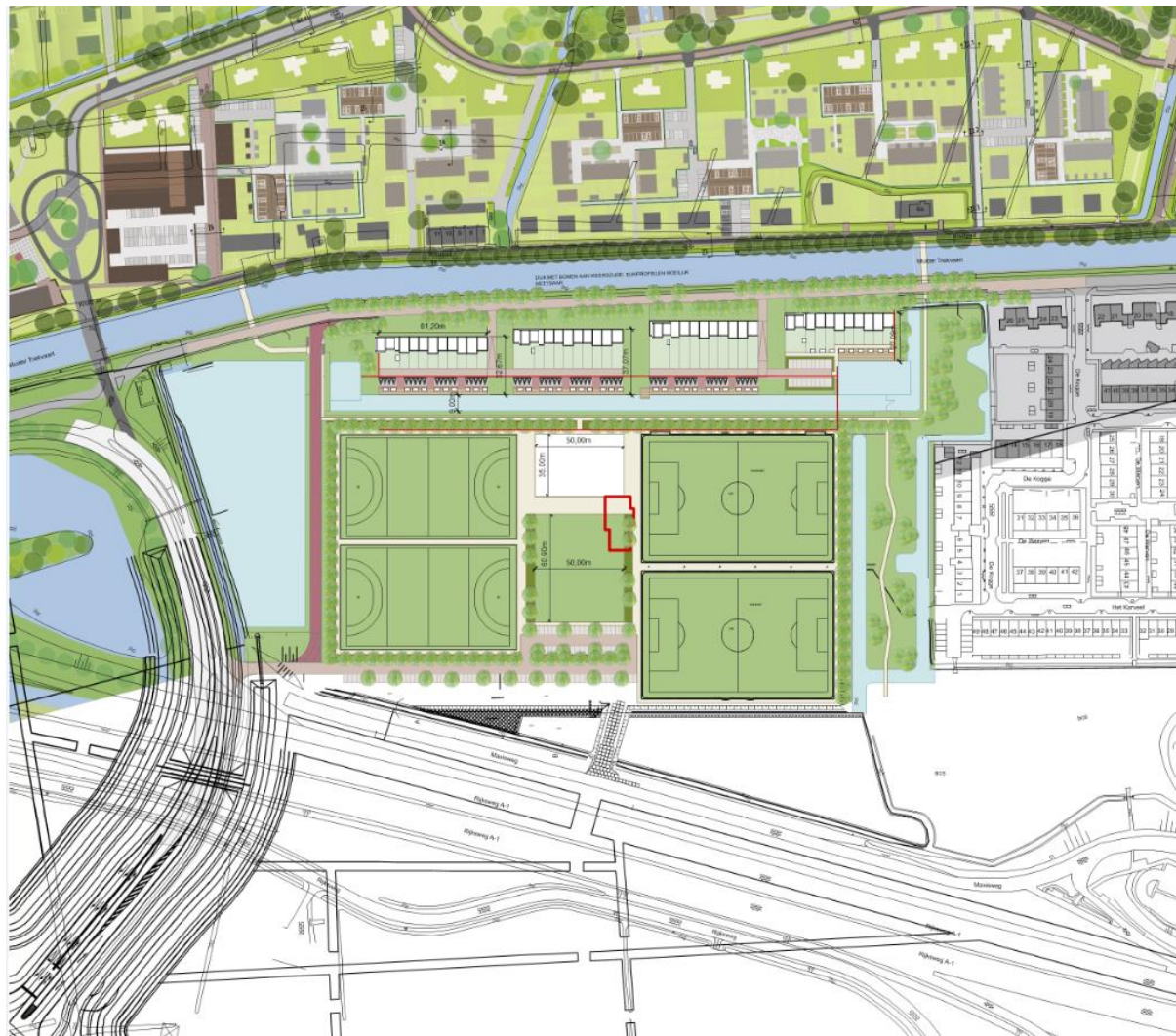
Sociaal karakter
woningen



Financieel resultaat
exploitatie

Variant A
geen sociaal
weinig intensief
programma

44 grondgebonden woningen



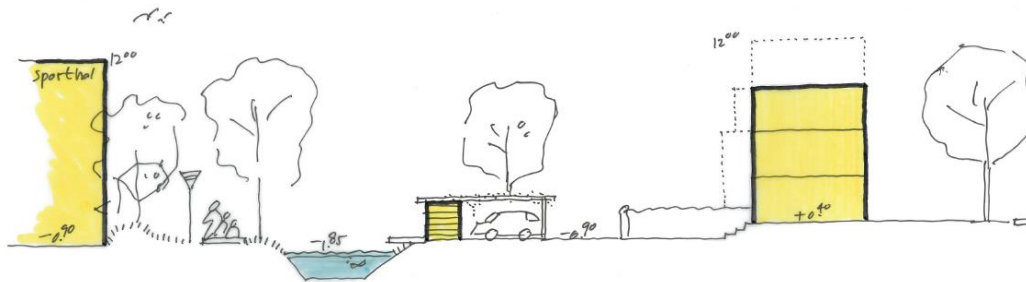
Variant A

parkeernorm 1,6

19 parkeerplaatsen
per blok

11 woningen per blok

1 entree per 2 blokjes



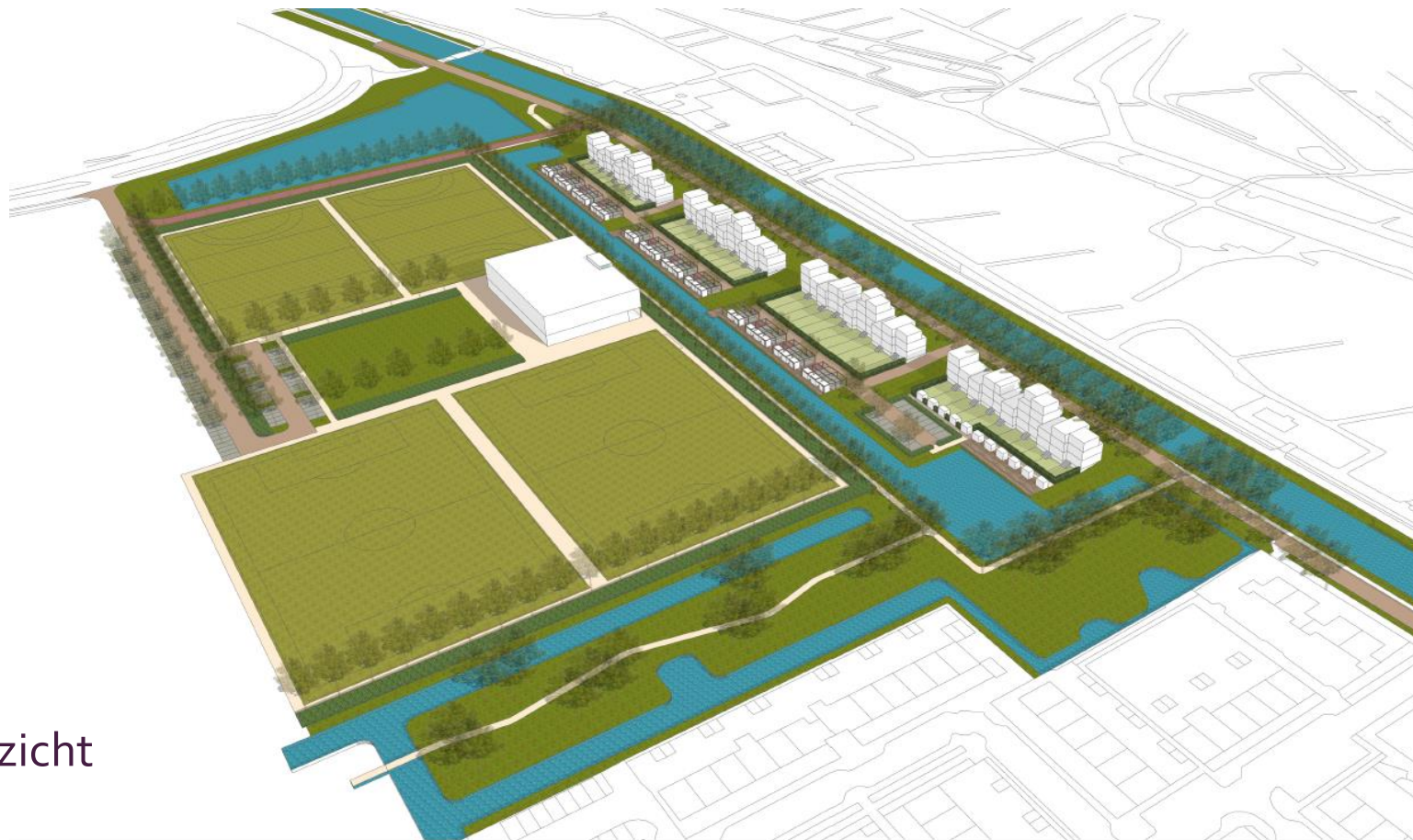
Doorsnede



Begane grond

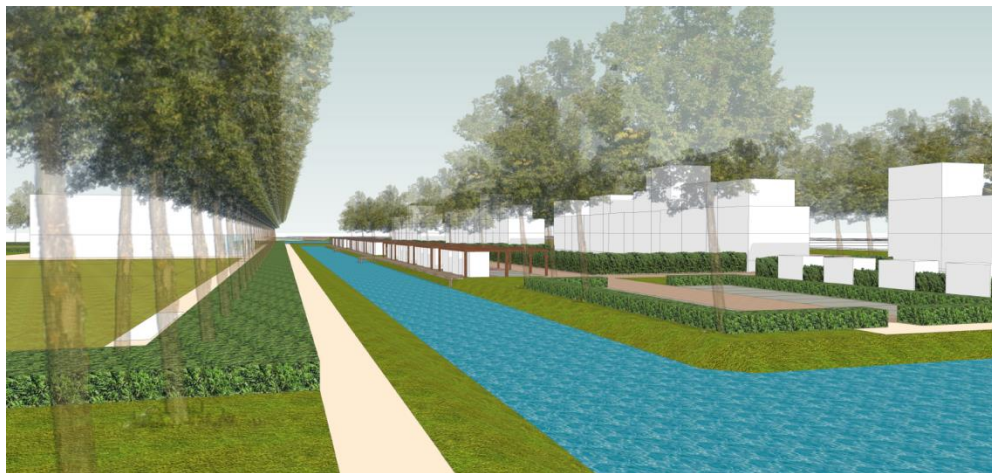
Variant A

Totaaloverzicht



Variant A

Zicht op achtergevels vanaf
de sportvelden

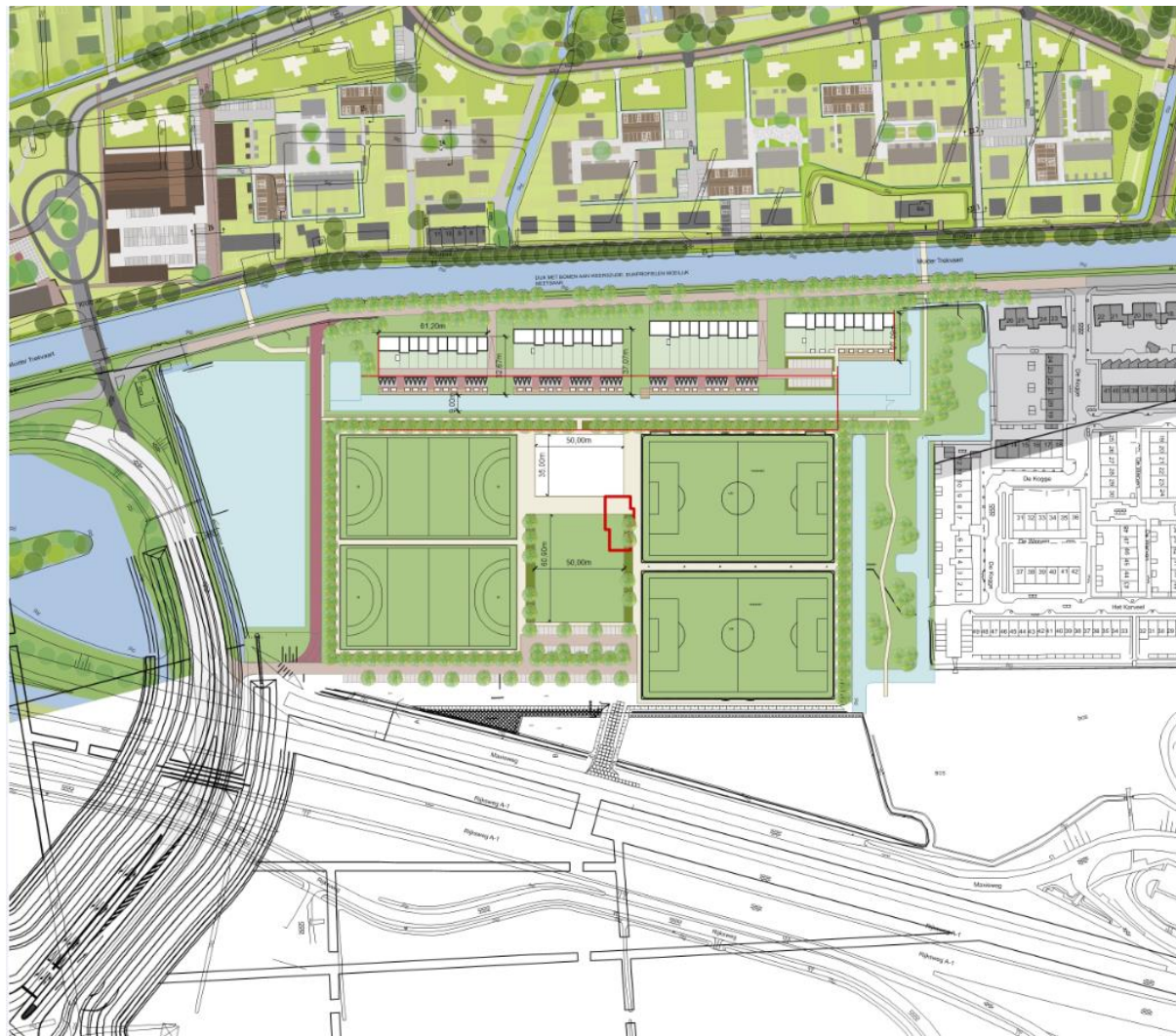


Zicht op voorgevel
vanaf de overkant
van de Trekvaart



Variant B gematigd sociaal weinig intensief programma

22 sociale huurappartementen
28 grondgebonden koop
Totaal 50 woningen



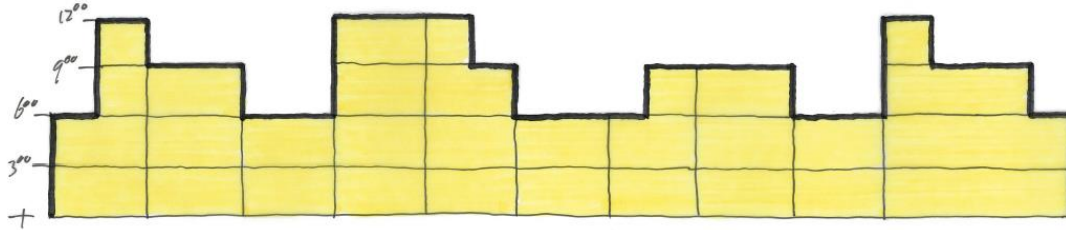
Variant B

Parkeernorm 1,6

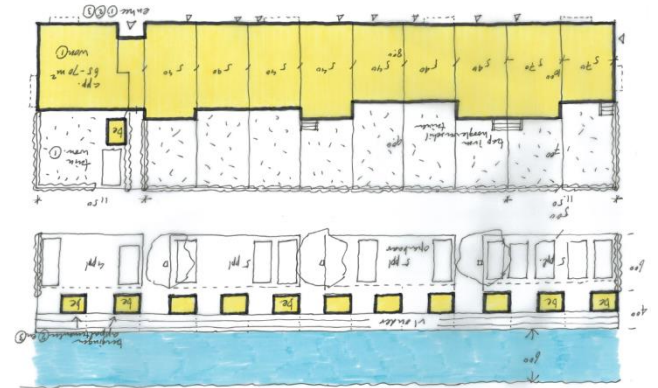
19 parkeerplaatsen
per blok

1 entree per 2 blokjes

2 blokjes van 12 woningen
En 2 blokjes van 13 woningen

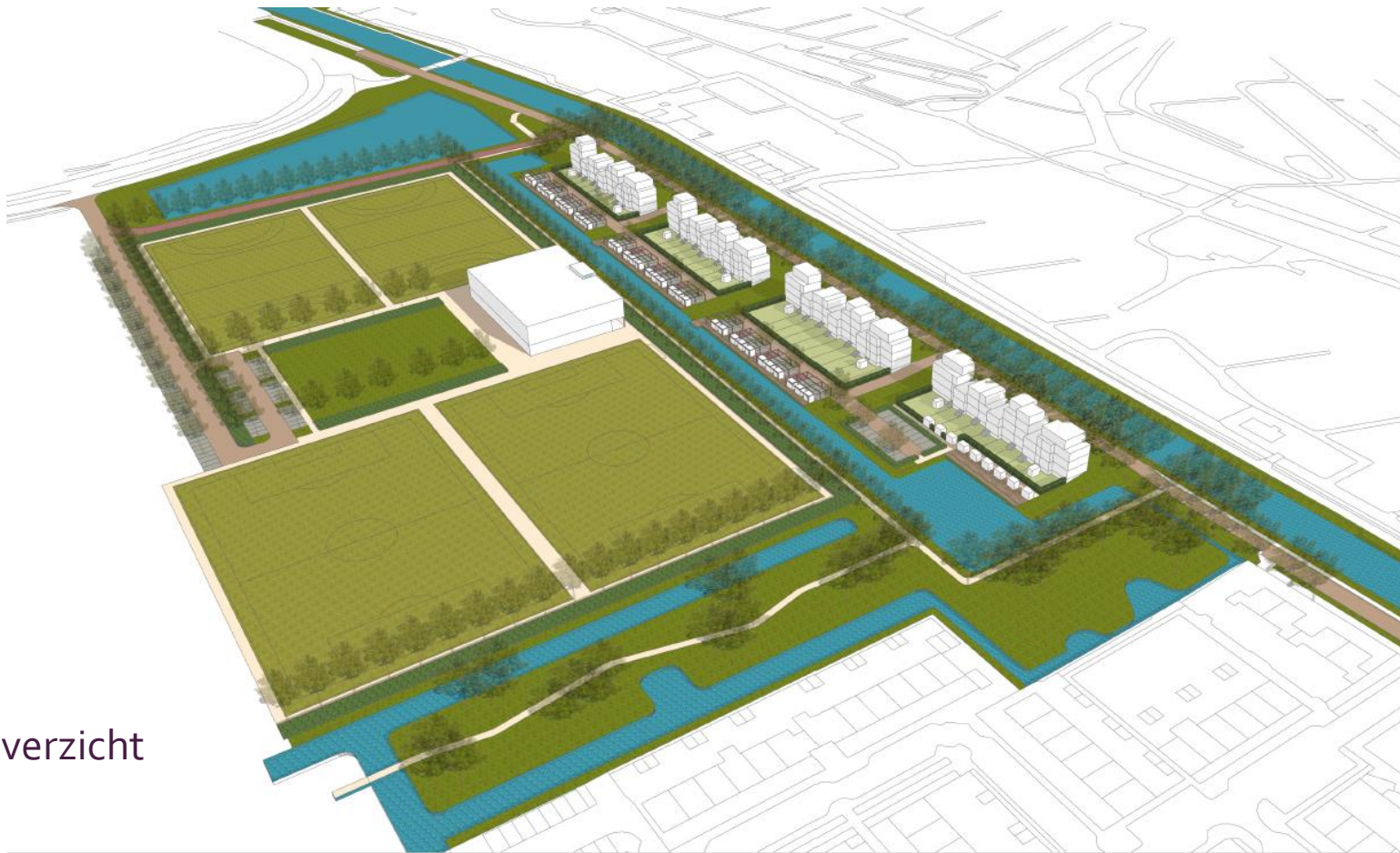


Doorsnede



Begane grond

Variant B



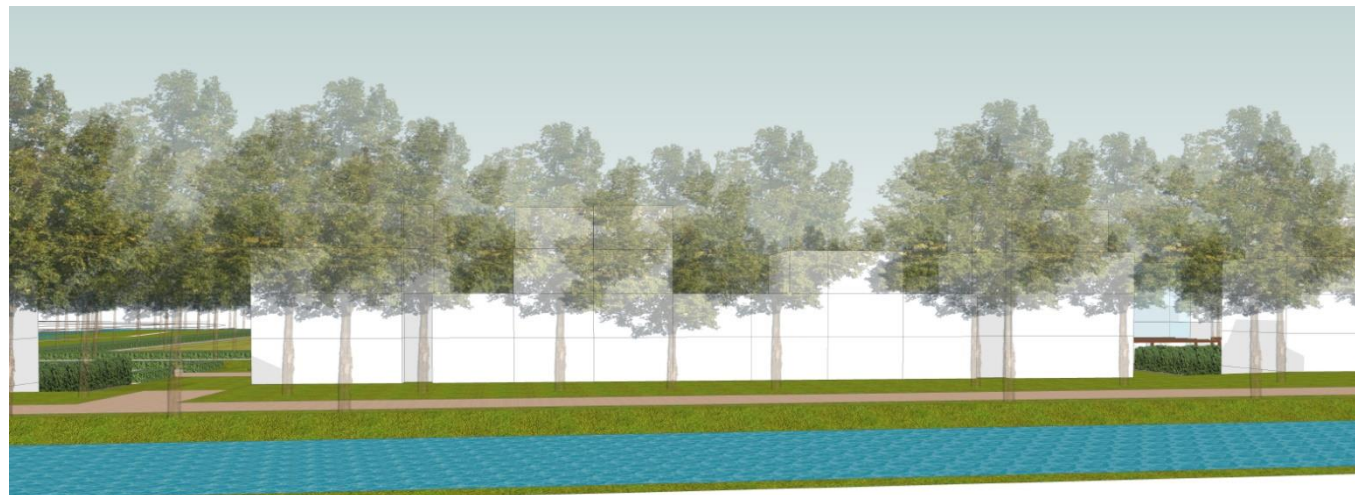
Totaaloverzicht

Variant B

Zicht op achtergevels
vanaf de sportvelden

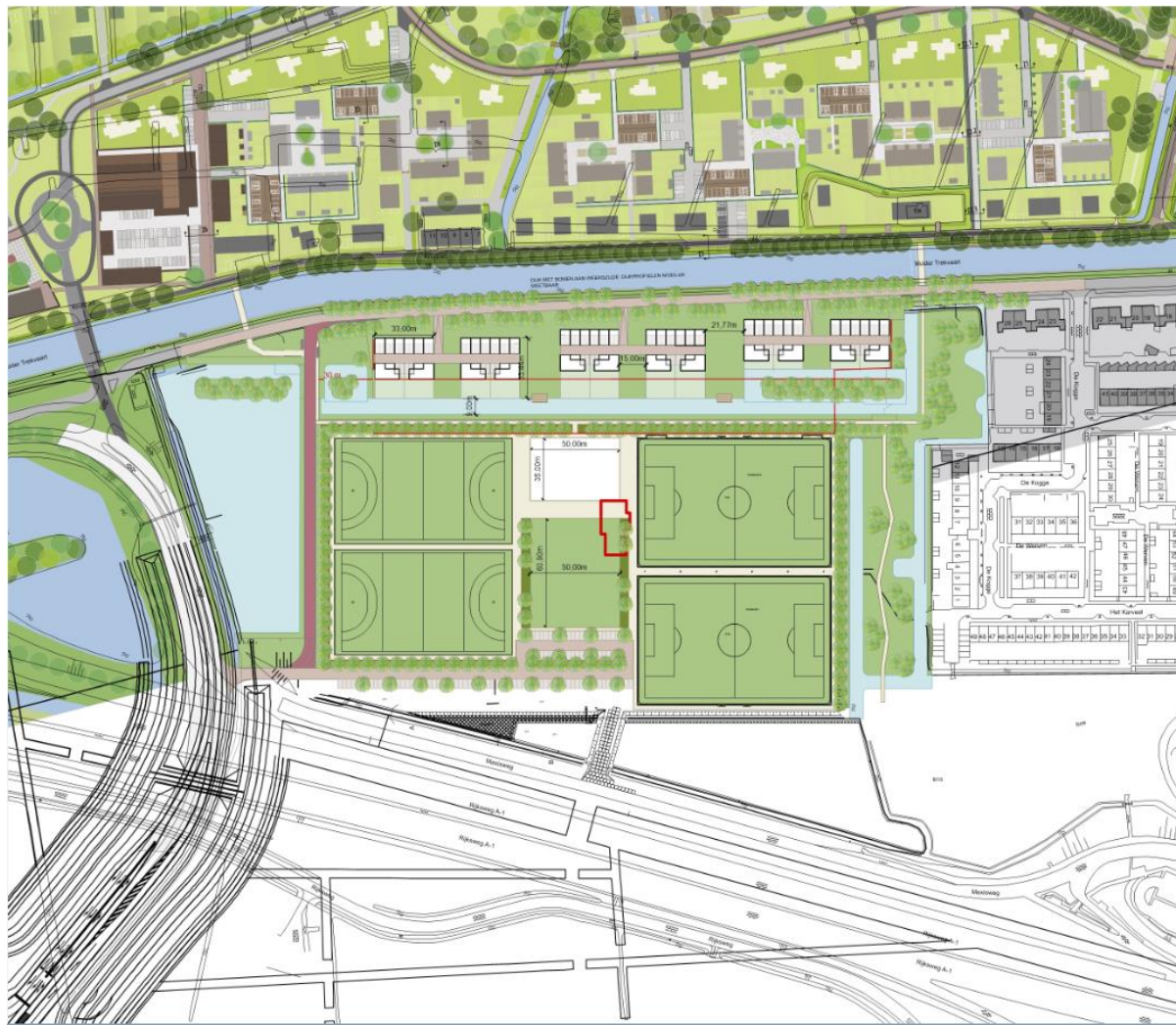


Zicht op voorgevel
vanaf de overkant
van de Trekvaart



Variant C gematigd sociaal gematigd intensief programma

24 sociale huur
36 grondgebonden koop
60 woningen totaal



Variant C

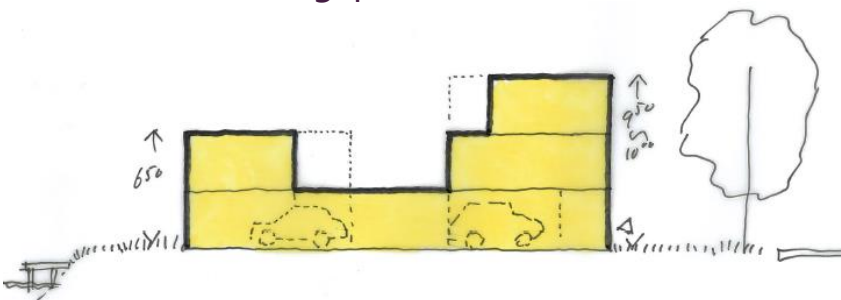
parkeernorm 1,6

10 woningen per blok

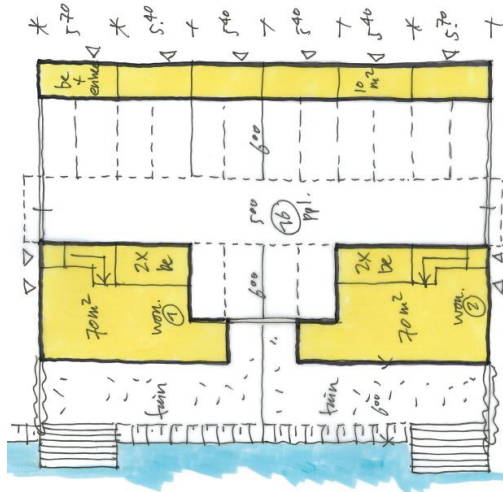
16 parkeerplaatsen
Binnen een blok

1 entree per 2 blokjes

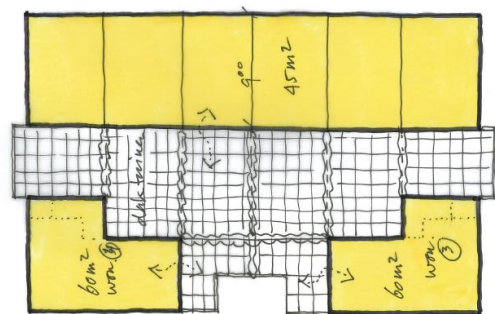
herziening
bestemmingsplan



doorsnede



begane grond



verdieping

Variant C



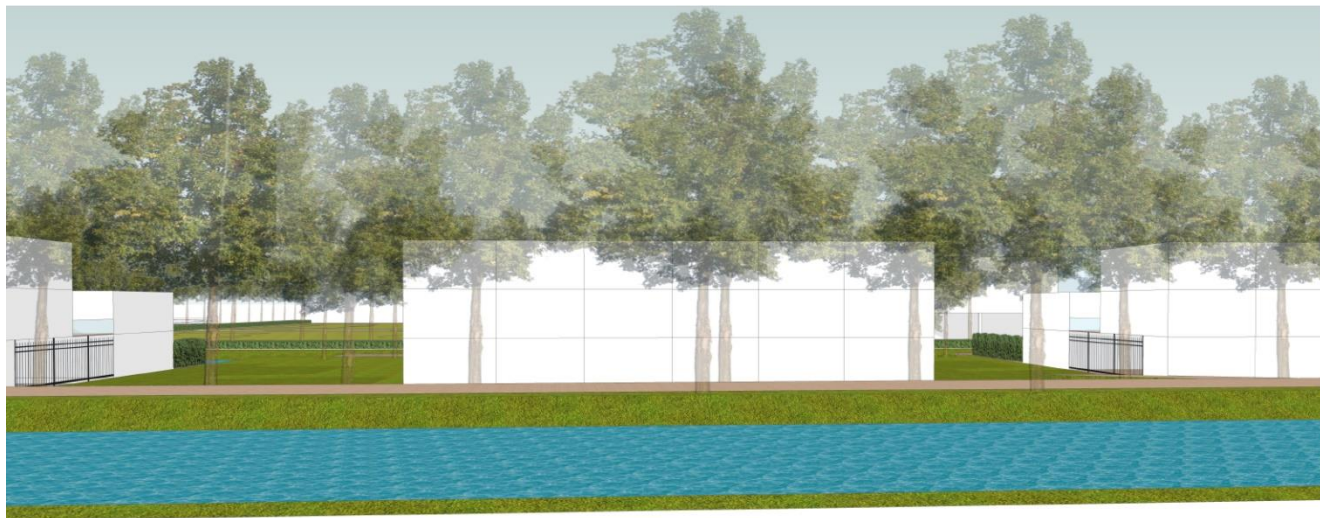
Totaaloverzicht

Variant C

Zicht op achtergevels vanaf
de sportvelden

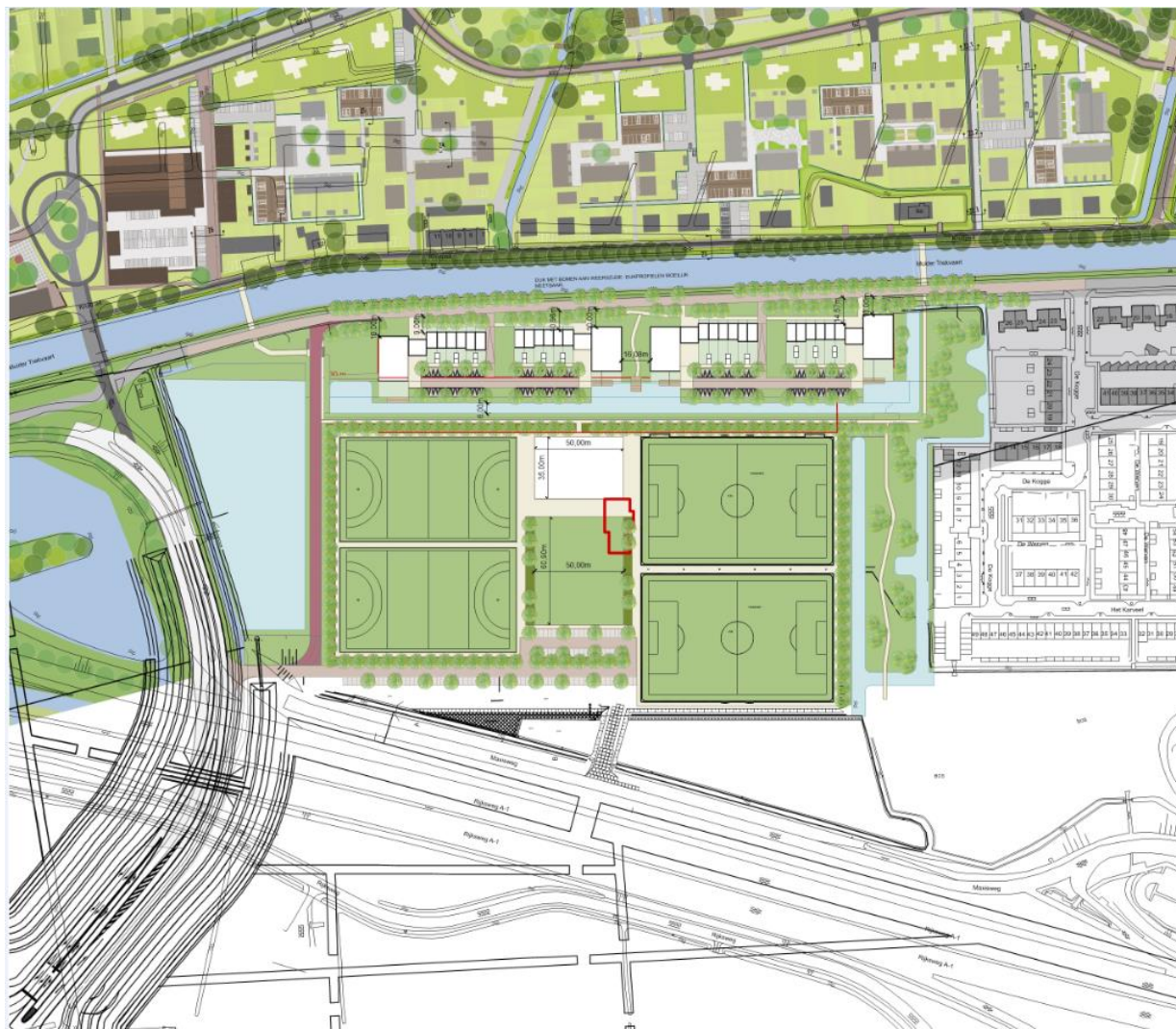


Zicht op voorgevel
vanaf de overkant
van de Trekvaart



Variant D sociaal intensief programma

64 sociale huur
24 grondgebonden koop
88 woningen totaal



Variant D



parkeernorm 1,2

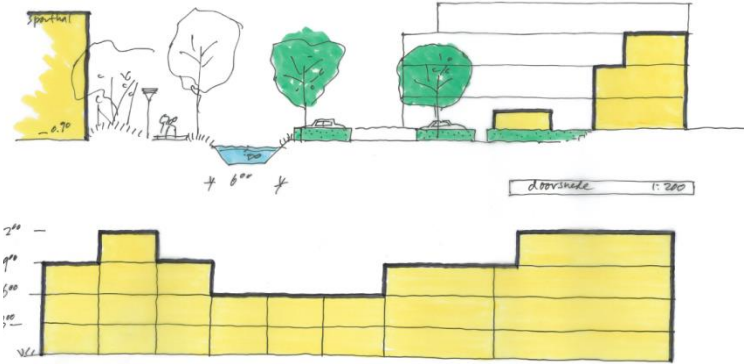
26 parkeerplaatsen achter een blok

entree per 2 blokjes

herziening
bestemmingsplan



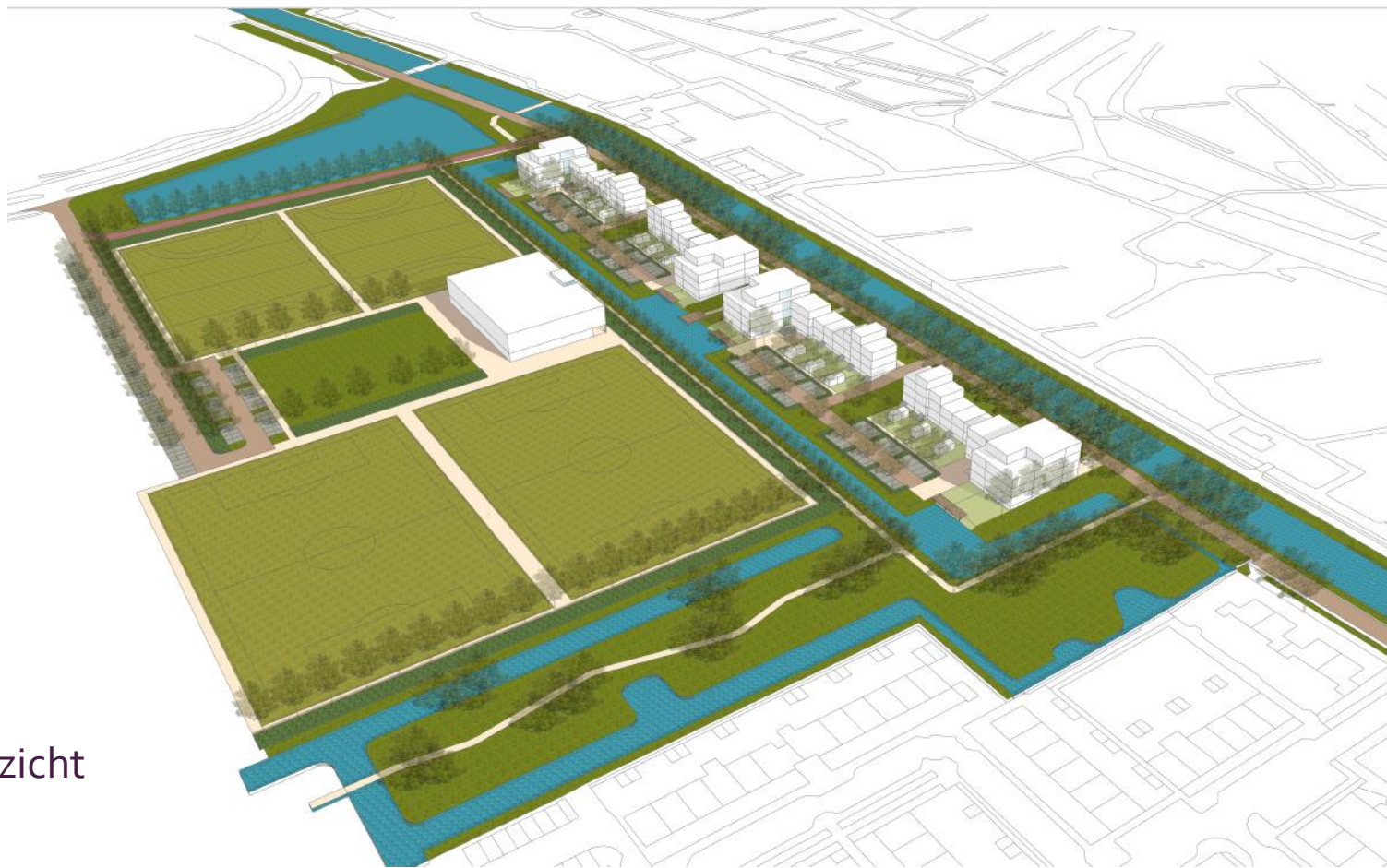
Begane grond



Doorsnede

Variant D

Totaaloverzicht



Variant D

Zicht op achtergevels vanaf
de sportvelden



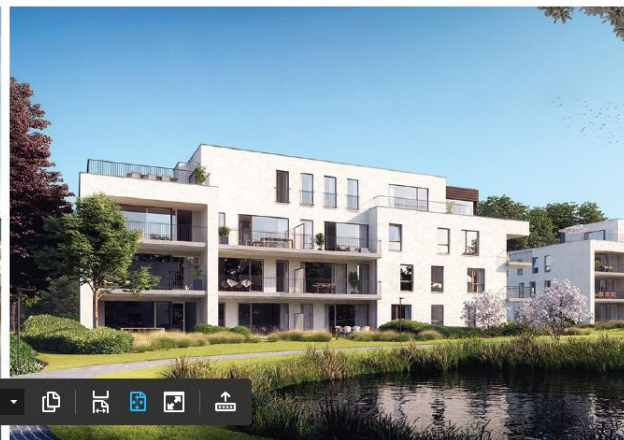
Zicht op voorgevel
vanaf de overkant
van de Trekvaart



Referenties



Referenties



Referenties



Samenvatting grondexploitatie

Variant	Programma							Financieel resultaat	
	sociaal			totaal sociaal	% sociaal	niet sociaal		totaal	NCW 1.1.2018 € / mln
	sh-gg	sh-app	koop-gg			koop-gg	% niet sociaal		
A - geen sociaal / weinig intensief				0	0%	44	100%	44	5,8 negatief
B - gematigd sociaal / weinig intensief		22		22	44%	28	56%	50	6,8 negatief
C - gematigd sociaal / gematigd intensief	24	24		48	80%	12	20%	60	7,9 negatief
D - sociaal / intensief		64		64	73%	24	27%	88	6,6 negatief
Raad december 2017						48	100%	48	5,0 negatief

sh = sociale huur

gg = grondgebonden

NCW = Netto Contante Waarde



Planning en vervolg

Proces omschrijving tot en met de zomer 2018:

- Thema avond raad – 18 april.
- Collegebesluit mei (stedenbouwkundig plan en grondexploitatie).
- Informeren van belanghebbenden juni 2018 voor stedenbouwkundig plan.
- Besluitvorming over stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Bredius rond de zomer.
- Programma van eisen binnensportaccommodatie maken.

Consequentie van raadsbesluit uitvoeren: evt. bestemmingsherziening en opstellen nota van uitgangspunten.

Uitvoering

- Ophoging zand na de zomer met uitzondering van woningbouwlocatie, zettingsduur max 2 jaar.
- Uitvoering programma sport Bredius start begin 2020. Binnensport oplevering eind 2020.
- Woningen in laatste fase, start bouw medio 2021 (zand van sportlocatie naar woningbouwlocatie).

Globale planning grondwerk en inrichting groenzone

