

Commissie : Ruimtelijke zaken
Vergaderdatum Commissie : 27 juni 2013
Vergaderdatum Raad : 4 juli 2013
Onderwerp : Vaststelling stedenbouwkundige
hoofdstructuur KNSF-terrein
Registratienummer : 885

Muiden, 26 juni 2013

Voor technische vragen over dit voorstel kunt u terecht bij M. Schadé tel. 210 234
m.schade@muiden.nl

Aan de gemeenteraad.

Voorstel

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het KNSF-terrein vaststellen

Inleiding

Op 4 september 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling van het KNSF-terrein ter inzage gelegd en aangeboden aan de overlegpartners, waaronder de Provincie, het Waterschap en RWS. Vervolgens is samen met KNSF getracht dit globale voorontwerp tot een *ontwerp*bestemmingsplan uit te werken. Nadat de stedenbouwkundige tussenproducten 'plandragers' en 'schetsontwerp' eind 2008 en begin 2009 door het college en de raadscommissie positief waren ontvangen, stakte begin 2009 de uitwerking omdat KNSF van mening was dat uit de planuitwerkingen bleek dat de overeengekomen 1475 woningen niet zouden passen bij instandhouding van 24,5 hectare groengebied.

Sindsdien is er veelvuldig overleg geweest tussen de KNSF en het College van B&W over dit onderwerp, maar dit leidde niet tot een voor beide partijen aanvaardbare planopzet. Eerder dit jaar is nog een model aan de commissie gepresenteerd waarin, gelet op het standpunt van KNSF, was voorzien in een kleiner aaneengesloten groengebied dan zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan in ruil voor meer door het plangebied verspreid groen. In reactie op de presentatie van deze schets heeft de raadscommissie opnieuw haar behoefte aan een plan met voldoende robuust, aaneengesloten groen - passend binnen de overeenkomsten, het kwaliteitshandvest en de uitspraak van de rechter van 2008 - kenbaar gemaakt. Een plan waarbij een flink deel van het voorziene robuust groen is 'uitgeruild' met meer door het plangebied verspreid groen heeft onvoldoende draagvlak.

In reactie hierop is in opdracht van het College een nieuwe stedenbouwkundige hoofdstructuur uitgewerkt waarin is teruggekeerd naar de robuuste opzet van het groen zoals opgenomen in het voorontwerp, maar waarin tevens is getracht tegemoet te komen aan de bezwaren van KNSF. In dit memo wordt deze stedenbouwkundige hoofdstructuur toegelicht op basis van een drietal kaarten, opgenomen in bijlage 1 en wordt beschreven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan vorm zal gaan krijgen

Argumenten

1. De vaststelling van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is noodzakelijk als basis voor de verdere uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan.
2. De stedenbouwkundige hoofdstructuur voldoet aan hetgeen met KNSF is overeengekomen zoals is verwoord in de beide intentieverklaringen en het Kwaliteitshandvest, en aan hetgeen door de rechter is besloten zoals verwoord in haar vonnis van april 2008.

Kanttekeningen

De aangepaste stedenbouwkundige hoofdstructuur is tot stand gekomen zonder de actieve medewerking van KNSF. Hiervoor was noodgedwongen gekozen omdat KNSF hieraan niet wenste mee te werken, in reactie op de afwijzing van het eerder dit jaar aan de commissie gepresenteerde model.

Niettemin is bij de uitwerking van deze stedenbouwkundige hoofdstructuur zoveel als mogelijk getracht om, binnen de daartoe door de commissie gestelde grenzen, tegemoet te komen aan de wensen van KNSF over de inrichting van het gebied.

Toelichting

Van een globaal vlekkenplan naar een stedenbouwkundige verkenning

Op basis van de afspraken zoals overeengekomen in de intentieverklaringen, het Kwaliteitshandvest, het programma van eisen en wensen en het vonnis van april 2008, is medio 2008 het nog heel globale voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De plankaart bij dit voorontwerp bestaat uit een vlekkenplan waarop indicatief het bos/groen, het wonen en de kantoren zijn aangegeven.

Op basis van een nadere analyse van het voorontwerpbestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende documenten is een nadere stedenbouwkundige verkenning gemaakt en is een kaart voor de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op de in bijlage 1 onder A opgenomen schets 'uitgangspunten' zijn de belangrijkste denkrichtingen afgebeeld op basis waarvan het vlekkenplan is uitgewerkt. Daarbij is zo veel mogelijk aangesloten bij eerdere planstudies, verkenningen en referenties zoals die de afgelopen jaren mede in opdracht van KNSF zijn opgesteld.

De omvang en robuustheid van het bos

Omdat het kwaliteitshandvest onvoldoende duidelijkheid biedt over de precieze aard en omvang van het groen is dit nader uitgewerkt in het programma van eisen en wensen (PvEW).



Op basis van het Kwaliteitshandvest en het PVEW zijn door Gideon Consult vervolgens voorstellen van KNSF en van de gemeente beoordeeld, waarin verschillende oppervlaktes groen waren aangegeven. Op basis van deze beoordeling is Gideon Consult gekomen tot een advies om een oppervlakte van 22 tot 24,5 ha robuust, aaneengesloten groen te behouden c.q. in te passen.

De rechter heeft zich in 2008, op verzoek van KNSF, uitgesproken over de oppervlakte te handhaven groen. Daarbij is geen uitspraak gedaan over het karakter van het groen (wat door KNSF in haar eis overigens ook niet was gevraagd). De rechter heeft bij het vonnis expliciet aansluiting gezocht bij het Gideon advies en het daarin voorgestelde oppervlakte te handhaven groen, waarmee gesteld kan worden dat ze zich daarbij impliciet ook aangesloten heeft bij de definitie van het groen in het voorstel van Gideon Advies, namelijk zijnde aaneengesloten, robuust groen.

In de stedenbouwkundige opzet zoals die hierna aan de orde komt, is in meer detail het te behouden bos aangegeven. Het gaat dan om een robuuste aaneengesloten bosstructuur van 23,5 hectare die wordt aangevuld met een flinke groene strook tussen de woongebieden van circa een hectare waarmee een verbinding wordt gelegd tussen het bosgebied en de bestaande stad.

De oevers van de 'wielen' in het groengebied worden vrij gehouden van bebouwing. Verder is ervoor gekozen om meer 'bosrandlengte' op te nemen dan in het voorontwerpbestemmingsplan waardoor meer woningen op het bosgebied georiënteerd kunnen worden en waardoor ook een betere integratie van het wonen en het groen kan worden bereikt, waarmee meer recht wordt gedaan aan de kwaliteiten van het gebied. Ook een groot deel van de waardevolle lanen en productielijnen kan hierdoor behouden blijven.

De boskavels

Voor wat betreft de inpassing van de boskavels stelt KNSF dat - conform het advies van Gideon Consult - het gehele bos uitgegeven zou mogen worden als boskavels. Verder stelt ze dat deze boskavels privébezit vormen dat niet openbaar toegankelijk is.

Op het eerste punt zijn er tussen KNSF en het college van Muiden echter afspraken gemaakt, die beschreven zijn in het Kwaliteitshandvest. Daaruit kan worden opgemaakt dat het uitgeven van boskavels rond de woonbebouwing eerder een *wens* dan een *eis* betreft en dat bovendien hooguit een gedeelte van het bos rond die woonbebouwing als boskavels wordt uitgegeven. Deze interpretatie wordt bevestigd in het Gideon advies, waarin te lezen valt dat de uitgifte van boskavels beperkt wordt tot de directe omgeving van landhuizen en grote vrije kavels.

Voor wat betreft het tweede punt van KNSF valt in het Gideon advies te lezen dat de boskavels in ieder geval op de wandelpaden publiek toegankelijk zijn. Hoewel er met KNSF nog géén concrete afspraken zijn gemaakt over de openbaarheid en het toekomstige beheer van het bos- en groengebied, is het aannemelijk dat dit in ieder geval gedeeltelijk openbaar zal worden, omdat dit de verkoopbaarheid van de woningen zal vergroten.



In het voorontwerpbestemmingsplan was voorzien in een zone van 2,5 hectare met uitgeefbare boskavels waarin echter niet gebouwd kon worden. In aansluiting op het voorontwerp is ook in het huidige voorstel een zone van circa 2,5 hectare voor boskavels opgenomen waarin niet gebouwd mag worden. Waar in het voorontwerp de boswoningen die bij de boskavels horen alleen net buiten de aanduiding boskavels gerealiseerd konden worden, is er nu voor gekozen een smalle strook binnen de aanduiding boskavels op te nemen waarin maximum 20 woningen kunnen worden gerealiseerd. Om een goede groene/bosverbinding te borgen tussen het aangrenzende woongebied en het robuuste aaneengesloten bosgebied, is er voor gekozen om een deel van de boskavel-zone vrij te houden van boskavels.

De contouren van het aaneengesloten robuuste groen, van de daarin gesitueerde zone met boskavels en de strook waarbinnen maximaal 20 woningen gebouwd mogen worden, wordt gedetailleerd vastgelegd op de bestemmingsplankaart die later in dit memo wordt toegelicht.

De aansluiting van het plangebied op de omgeving en de hoofdverkeersstructuur

Op de kaart zijn de verkeersaansluitingen op de omgeving indicatief aangegeven met een tweetal pijlen.

Door Goudappel Coffeng is een verkeersvisie opgesteld die vorig jaar is aangevuld en aangepast op basis van modelberekeningen voor te verwachten toekomstige verkeersstromen. Op verzoek van de Raad heeft hierop een second opinion plaatsgevonden, die door Royal Haskoning/DHV is uitgevoerd.

Ten aanzien van de oostelijke aansluiting op het bestaande Muiden concludeert RH/DHV dat deze zonder significante aanpassingen aan wegen en bruggen kan worden ingepast, aangezien het overgrote deel van het verkeer de westelijke ontsluiting van het KNSF-terrein zal gebruiken. Voor wat betreft de aansluiting van deze westelijke ontsluiting op de omliggende wegenstructuur is duidelijk dat de komende tijd de dimensionering van de wegen en de kruisingen nader onderzocht en uitgewerkt moet worden.

Dichtheden

Op basis van de schets 'uitgangspunten' is een 'stedebouwkundige verkenning' gemaakt (bijlage 1, kaart B).

Aan deze stedebouwkundige verkenning ligt een aantal proefverkavelingen ten grondslag, waarin in meer detail voor delen van het plangebied is onderzocht op welke wijze de woningen, de straten, het parkeren etc. kunnen worden ingepast. Gebleken is dat het goed mogelijk is om binnen deze stedebouwkundige verkenning de met KNSF overeengekomen woningaantallen te realiseren op een manier die past bij de uitgangspunten zoals beschreven in het Kwaliteitshandvest.



In het Kwaliteitshandvest is aangegeven dat er verschillende identiteiten gecreëerd moeten worden die ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn. Voor het bepalen van de verschillende identiteiten van de deelgebieden is aansluiting gezocht bij de kwaliteiten van het gebied. Daarbij wordt woningbouw in verschillende dichtheden voorgesteld waardoor het plangebied géén afspiegeling wordt van grootschalige uitbreidingwijken in Almere en Amsterdam.

De stedenbouwkundige verkenning heeft geleid tot een hoofdopzet waarbinnen KNSF efficiënt kan verkavelen en waarbinnen probleemloos de overeengekomen 1.475 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Er zijn met KNSF géén kwantitatieve afspraken gemaakt over maximale bebouwingsdichtheden. Alleen in het Kwaliteitshandvest, onderdeel van de aanvullende intentieverklaring, komt de dichtheid van de bebouwing ter sprake, maar dan in kwalitatieve zin:

“Van een aantal buurten zal de gemiddelde bebouwingsdichtheid relatief hoog zijn, echter op een kleinschalige manier. Dit om een identiteit en kwaliteit te creëren die meer past bij de kern Muiden dan bij grootstedelijke nieuwbouwwijken. Andere redenen om de bebouwingsdichtheid relatief hoog te maken is om ruimte te besparen waardoor delen van het KNSF terrein in een groene en blauwe setting kunnen worden ontwikkeld.”

In de aangegeven hoofdopzet wordt aan deze afspraak voldaan.

Er zijn met KNSF geen kwantitatieve afspraken gemaakt over de maximale bouwhoogte. Deze leemte is door de rechter in haar uitspraak van april 2008 echter ingevuld, op uitdrukkelijk verzoek van KNSF:

“5.3. gebiedt de Gemeente, meer in het bijzonder het College, om in het voorontwerp bestemmingsplan voor het KNSF-terrein te voorzien in bouwhoogtes van maximaal 7 bouwlagen voor woningen en 6 bouwlagen voor kantoren, met twee kantoortorens op een zichtlocatie van 8-10 verdiepingen hoog,”

Er zijn met KNSF ook geen kwantitatieve afspraken gemaakt over het percentage appartementen. Ook het Gideon advies en de gerechtelijke uitspraken geven hierover geen duidelijkheid. In eerdere indicatieve berekeningen om de kosten en opbrengsten in beeld te brengen is echter uitgegaan van een hoger percentage stapeling dan in de bijgevoegde stedenbouwkundige verkenning.

In de aanvullende intentieverklaring is afgesproken dat KNSF invulling mag geven aan de woningen in het hogere segment. Op basis van de beide intentieverklaringen vindt de ruimte van KNSF bij deze invulling echter zijn grens bij de ‘aan de orde komende relevante belangen’. Onder deze ‘relevante belangen’ vallen naar het inzicht van het college zaken als: behoud van groen, cultuurhistorie, woning- en kantoorbehoefte, natuur etc.



In de aanvullende intentieverklaring is uitdrukkelijk de mogelijkheid open gelaten dat deze 'aan de orde komende relevante belangen' ertoe kunnen leiden dat het resultaat niet behaald wordt. Voor dat geval is in artikel 4, tweede zin van de aanvullende intentieverklaring de volgende regeling opgenomen:

Indien deze inspanning niet (geheel) tot het in artikel 1 omschreven resultaat kan leiden (de woningaantallen), zullen Partijen nader met elkaar overleggen en zich tot het uiterste inspannen om - wederom voor zover dat redelijkerwijs in het vermogen van het College ligt en met in achtneming van de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van de gemeente en haar organen - een resultaat te bereiken dat het in artikel 1 omschreven resultaat zoveel mogelijk benadert.

De nu in opdracht van het college gemaakte stedenbouwkundige hoofdropzet - die als basis dient voor het ontwerpbestemmingsplan - geeft de kaders en de 'relevante belangen' aan waarbinnen deze (nadere) invulling mogelijk is. De nadere invulling en ook de nadere prijsbepaling wordt aan KNSF over gelaten.

Deelgebieden, sferen, het parkeren en de kantoren

In de stedenbouwkundige verkenning zijn 7 woongebieden onderscheiden met elk hun eigen omvang, sfeer, woningtype en woningdichtheid, te weten:

- Waterrijk: een deelgebied met circa 85 geschakelde en vrijstaande villa's aan het water (lichtgroen op de concept verbeeldingskaart);
- Boswijk: een deelgebied met circa 90 tweekappers, 45 (vrije) kavels en 130 appartementen (oranje op de concept verbeeldingskaart);
- Boskavels een deelgebied met circa 20 boskavels met uitgeefbare bostuinen (groen met lichte stippen op de concept verbeeldingskaart);
- Kadewoningen met de focus op de Trekvaart met circa 260 kadewoningen en 60 kadeappartementen (geel op de concept verbeeldingskaart);
- Goois kwartier: een deelgebied met circa 110 rijwoningen, 90 tweekappers en 55 (vrije) kavels (paars op de concept verbeeldingskaart);
- Gooilust: een deelgebied met circa 220 appartementen (grijs op de concept verbeeldingskaart) ;
- Tuinwijk: een deelgebied met circa 220 rijwoningen, 80 appartementen en 10 vrije kavels (bruin op de concept verbeeldingskaart);

In de stedenbouwkundige verkenning wordt het parkeren - een gangbaar twistpunt tussen overheden en ontwikkelaars - opgelost op een manier die gebruikelijk is bij soortgelijke gebiedsontwikkelingen. Dat wil zeggen: bij elke vrijstaande woning en elke tweekapper wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om 2 auto's op eigen terrein te parkeren en er is één bezoekersparkeerplaats in het openbaar gebied. Bij rijwoningen wordt uitgegaan van 1,8 p.p. op openbaar terrein. Voor de zone langs het Kruitpad wordt gebruik gemaakt van het hoogteverschil en wordt het parkeren op eigen terrein opgelost en het bezoekersparkeren in de openbare ruimte. Bij alle dure appartementen is er sprake van gebouwd parkeren en bezoekers parkeren op het maaiveld. Bij goedkope appartementen gaat het alleen om parkeren op het maaiveld.



Aan de westkant van het plangebied is ruim 2,5 hectare opgenomen voor kantoren. Dit is iets minder dan de 2,85 hectare uit het advies van Gideon Consult zoals dat ook overgenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan. Omdat een dergelijk oppervlak voor de realisatie van 75.000m² erg krap is, krijgt een deel van het aangrenzende woongebied een dubbelbestemming, waardoor er iets meer flexibiliteit ontstaat. KNSF kan er voor kiezen om de kantoren eventueel over een iets groter gebied te spreiden. Dit kan worden gecompenseerd door elders iets meer gestapelde woningbouw te realiseren.

Planvorm en vervolgstappen

Omdat de realisatie van het totale gebied vele jaren in beslag zal nemen is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan voldoende flexibel is om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen. Daarom worden alleen de belangrijkste te borgen uitgangspunten vastgelegd. Concreet gaat het dan met name om de grenzen van het groen/bosgebied en de boskavels, de situering van de kantoren, de begrenzing en het karakter van deelgebieden, het maximale woningaantal, het maximale aantal bouwlagen per deelgebied en de hoofd water- en verkeersstructuur. Een op deze wijze opgezet bestemmingsplan wordt ook wel aangeduid als een globaal bestemmingsplan.

Deelgebieden waarvan nog niet voldoende duidelijk is op welke wijze de belangen goed kunnen worden geborgd kunnen op hoofdlijnen worden bestemd waarbij een uitwerkingsplicht wordt opgenomen. Een dergelijke opzet kan ook gekozen worden voor deelgebieden waarover nog geen overeenstemming is met overlegpartners. Als de komende maanden bijvoorbeeld niet voldoende duidelijk wordt of Waternet in kan stemmen met bebouwing die vrij dicht langs de Trekvaart wordt gerealiseerd, kan besloten worden deze zone als een uit te werken zone in het bestemmingsplan op te nemen.

Ook met KNSF zal nog nader overleg gevoerd worden om te bezien of er mogelijk meer flexibiliteit in het plan opgenomen kan worden zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteiten die het college wenst te borgen.

Verder moet onder meer het MER worden afgerond en in procedure worden gebracht, en moeten aandachtspunten als de Natuurbeschermingswet en de eventuele consequenties van restverontreinigingen voor het ruimtegebruik worden uitgewerkt. Ook moet er meer duidelijkheid komen over de gewenste fasering.

Het streven is om zo spoedig mogelijk een ontwerp bestemmingsplan plan in procedure te brengen waarin zo min mogelijk plandelen zijn opgenomen waarvoor een uitwerkingsplicht geldt. Of dit voor eind van 2013 lukt is mede afhankelijk van de wijze waarop de gemeentelijke belangen voldoende kunnen worden geborgd in het bestemmingplan en het exploitatieplan. Getracht zal worden om met KNSF tot een realiserings- cq exploitatieovereenkomst te komen. Verder is in een eerdere fase met KNSF afgesproken dat KNSF een welstandskader op zal opstellen dat door de gemeente wordt getoetst.



Hoewel het voorontwerpbestemmingsplan dateert van medio 2008 is er geen noodzaak om een aangepast voorontwerp ter visie te leggen omdat de hoofdopzet van het ontwerpbestemmingsplan niet ingrijpend afwijkt van het voorontwerpbestemmingsplan en omdat er met de overlegpartners nog volop afstemming plaatsvindt.

Burgemeester en wethouders

Mr. M.J. Schadé, M.L. de Pater – van der Meer,
secretaris burgemeester

Bijlagen:

Kaart 'Uitgangspunten'
Kaart 'Stedebouwkundige verkenning'
Kaart 'concept verbeelding bestemmingsplan'



De raad van de gemeente Muiden;
gelezen het raadsvoorstel nr. 885 d.d. ; 26 juni 2013

gelet op de Gemeentewet;

BESLUIT:

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het KNSF-terrein vaststellen

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Muiden van 4 juli 2013

M.L. de Pater – van der Meer
voorzitter

drs. G.J. de Boer
loco-griffier