

Zaaknummer: **Z 133292**
D 1247439

B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
→ Conform							
Onderwerp: Amersfoortsestraatweg 180							
Behandelen							

Advies

- Het college onderschrijft dat een planinitiatief aan de Amersfoortsestraatweg 180 aan de volgende randvoorwaarden dient te voldoen:
 - Behoud van het hoofdgebouw
 - Behoud van het groen
 - Aandacht voor de doelgroepen nieuwe bewoners: 1/3 sociaal, 1/3 middensegment, 1/3 duurdere segment.
 - Riolering en wegen blijven in particulier eigendom.
 - De verontreinigde plekken worden vóór grondoverdracht aan GNR nader onderzocht en gesaneerd.
- Het huidige principeverzoek/vooroverlegplan van Novum voor herontwikkeling van de locatie Amersfoortsestraatweg 180 naar 59 nieuwbouw woningen afwijzen.
- Instemmen om bijgevoegde brief naar Novum te sturen.

Beslissingsdatum: **25 NOV. 2021**

Openbaar: Ja - passief	RIS: Ja	Fk: DIR (Johan Clossen), OMG (Gerrit Klompmaker), OMG/beleid (Tanja van Zundert, Bram van Bekkum, Erik Teurlings, Robert de Vries, Willy Menzel, Richard van Noord), OW (Dennis Ripken, Marc de Vries, Jan Luizink), sociaal domein (Amy Hogenbirk-de Jong).	
Auteur : P. Vuijk	Port. Houder Boom	Commissiebehandeling nvt	Raadsbehandeling
Datum : 25 oktober 2021	Behandelaar Peter Vuijk		
Afdeling : OMG/OBL	Vert:		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee			

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd	Paraaf af	Mede geadviseerd door:			

Toelichting:

Aanleiding

Op 2 juni 2021 is een vooroverlegplan/principeverzoek (brief met door bureau Rho opgesteld achtergronddocument) ingediend door eigenaar Stichting Novum voor de herontwikkeling van een locatie aan de Amersfoortsestraatweg 180.

Dit terrein is sinds de jaren dertig van de vorige eeuw gebruikt door Visio (organisatie voor blinden en slechtzienden), voor onderwijs, huisvesting en arbeidsvoorziening. Visio heeft zich de laatste jaren door maatschappelijke ontwikkelingen steeds meer uit de gebouwen teruggetrokken. Een deel van de gebouwen is al gesloopt, het hoofdgebouw wordt nog gebruikt als hoofdkantoor van Visio en Novum en enkele paviljoens/villa's zijn in gebruik door diverse instellingen, waaronder een zorgcentrum. Op het oostelijk perceelsgedeelte (met ontsluiting aan de Oud Bussummerweg) is een school voor speciaal basisonderwijs (Elan) gehuisvest. Deze school blijft gehandhaafd en is van de grondeigenaar Novum via de gemeente reeds aan Elan overgedragen, conform onderwijswetgeving.

Het principeverzoek betreft een in juni jl. ingediend (vooroverleg)plan voor sloop van bijna alle gebouwen en nieuwbouw van 40 appartementen (22 middelduur en 18 duur) en 19 (dure) vrijstaande woningen. In percentages uitgedrukt: 63% duur en 37% middelduur.

Het plan is opgesteld door bureau Rho in opdracht van Stichting Novum. De bestaande ondergrondse parkeergarage blijft gehandhaafd en is bedoeld voor de bewoners van de nieuwe appartementen. Het planinitiatief impliceert dat de riolering en bovengrondse infrastructuur (wegen) bij de gemeente in eigendom en beheer zouden komen.

De voorgesprekken (ambtelijk en portefeuillehouder) met Novum/Visio lopen al enkele jaren, waarbij door de gemeente als randvoorwaarden aan Novum voor de planontwikkeling zijn gesteld:

1. Behoud van het hoofdgebouw
2. Behoud van het groen
3. Aandacht voor de doelgroepen nieuwe bewoners: 1/3 sociaal, 1/3 middensegment, 1/3 duurdere segment.

Het doel van dit voorstel is dat u een standpunt inneemt over de randvoorwaarden en over het vooroverlegplan.

Kaders

- Collegeprogramma 2018 - 2022 'vitaal en verbindend' (2.7.4): Locaties in Huizen met een maatschappelijke bestemming behouden in beginsel deze bestemming.
- Bestemmingsplan Buitenwijken, onherroepelijk (vastgesteld 2013-11-07), bestemming is 'maatschappelijk' (met uitzondering van één villa met woonbestemming).
- Structuurvisie Huizen "Haven van 't Gooi (vastgesteld 10 november 2011): bos- en heidegebied.
- Concept Hoofdlijnen Omgevingsvisie en Ideeekaarten: dit perceel is aangemerkt als te behouden maatschappelijke bestemming.
- Koersdocument Gooi- en Vechtstreek: de locatie binnen stedelijk gebied, er zijn geen andere ontwikkelingen voorzien.
- Concept Verstedelijkingsstrategie MRA: locatie lijkt aangeduid als recreatiegebied.
- Omgevingsverordening PNH (2020): het grootste deel van de locatie waar woningbouw wordt voorgesteld bevindt zich binnen stedelijk gebied.
- In de voorgesprekken zijn als randvoorwaarden gesteld:
 - Behoud van het hoofdgebouw.
 - Behoud van het groen.
 - Aandacht voor de doelgroepen nieuwe bewoners: 1/3 sociaal, 1/3 middensegment, 1/3 duurdere segment.

Argumentatie

1. *Novum heeft niet voldaan aan de drie tijdens de verkennende gesprekken met de portefeuillehouder benoemde randvoorwaarden:*
 - a. *Behouden hoofdgebouw*, want Novum wil het hoofdgebouw slopen en op dezelfde plek een vergelijkbare bouwmassa met uitstraling en kwaliteit nieuw bouwen. Volgens recent welstandsadvies ligt behoud van het hoofdgebouw in de rede, is transitie naar een woonfunctie met verduurzaming goed mogelijk en is een cultuurhistorische verkenning met waardestelling van het hoofdgebouw nodig.
 - b. *Behoud van het groen*; Novum voldoet hier gedeeltelijk aan, door aan te bieden om het achterste perceelsgedeelte (nu ook bos en sportterrein) aan GNR over te dragen.
 - c. *Aandacht voor de doelgroepen nieuwe bewoners: 1/3 sociaal, 1/3 middensegment, 1/3 duurdere segment*;
 - Novum wil uit financieel oogpunt en vanwege het draagvlak van omwonenden (villawijk Crailo) uitsluitend woningen in het middeldure (22 appartementen) en dure segment (19 vrijstaande woningen en 18 appartementen) laten ontwikkelen.
 - Novum toont onvoldoende aan waarom niet aan het gestelde doelgroepencriterium kon worden voldaan.

Bij de gestelde randvoorwaarden moet worden bedacht, dat het gedeelte van het perceel van Novum waarop bebouwd mag worden, **enorm** in waarde stijgt indien de gemeente meewerkt aan herziening van de bestemming van Maatschappelijk naar Wonen. Met de inkomsten die Novum genereert bij verkoop van de grond ten behoeve van woningbouw zouden de (extra) kosten die gemoeid zijn om aan de 3 gestelde randvoorwaarden te voldoen (ruimschoots) moeten worden gedekt.

2. *In het Coalitieakkoord en in de hoofdlijnen Omgevingsvisie is deze locatie aangeduid als (in beginsel) te behouden maatschappelijke bestemming*. Eventuele herziening van de bestemming van (een deel van) het perceel naar de functie Wonen zou dan ook zeer goed onderbouwd moeten worden. Zoals ook hiervoor onder 1. beschreven bevat het door Novum verstrekte 'achtergronddocument' vooralsnog onvoldoende onderbouwing.
3. *Overdracht van eigendom en beheer aan de gemeente van riolering en wegen* is niet wenselijk, want het is onnodig om deze wegen openbaar te maken en dit zou tevens hogere beheerkosten opleveren voor de gemeente.

Om deze redenen adviseert de afdeling om geen medewerking te verlenen aan het vooroverlegplan.

Argumenten indien het college welwillend staat om een woningbouwplan op deze locatie toe te staan:

1. Voor het planinitiatief Trappenberg houdt de gemeente conform Coalitieakkoord vast aan een maatschappelijke bestemming. Voor de Novum locatie zijn de kansen iets groter dat de gemeente van dit beginsel (gedeeltelijk) kan afwijken, want:
 - Trappenberg ligt in het buitengebied, geïsoleerd en midden in de natuur en grenst niet aan een woonwijk;
 - Het deel van de Novum locatie, waar bebouwing zou plaatsvinden, bevindt zich vrijwel geheel in bestaand stedelijk gebied.
 - De Novum locatie grenst niet alleen aan woonwijk Crailo, maar ook en vooral aan het stedelijk gebied van Bussum; openbare voorzieningen zoals bushalte, winkels en station zijn goed bereikbaar.

- De Alliantie heeft desgevraagd uitgesproken dat het in beheer nemen van een aantal sociale woningen op de novum locatie goed denkbaar is.

Aanvullende aandachtspunten indien het college welwillend staat om een woningbouwplan op deze locatie toe te staan:

- a. Een woningbouwplan op deze locatie zal t.z.t. nog wel ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de regio en provincie.
- b. Het achterste deel van het beboste terrein zou samen met een voormalig sportveld ten behoeve van natuur en recreatie aan GNR worden geleverd. GNR staat hier welwillend tegenover, mits dit deel van het perceel een natuurbestemming krijgt.
- c. Op het achterste terreingedeelte dat naar GNR zou gaan zijn enkele bodemverontreinigde plekken bekend (door o.a. vuilstort en brandputten), waardoor t.z.t. nader bodemonderzoek nodig is en mogelijke sanering.
- d. Overwogen kan worden om het eigendom en beheer van riolering en wegen particulier te houden, dus om dit als gemeente niet over te nemen. Daarbij dient wel bedacht te worden dat dit nogal afwijkt van het tot nu toe gevoerde beleid en dat het een vrij groot aantal woningen betreft, waardoor relatief veel nieuwe bewoners met elkaar afspraken zullen moeten maken over de aanleg van riolering en over het afvoeren van afval e.d.
- e. De verkeersontsluiting dient zorgvuldig onderzocht te worden.
- f. De goot- en bouwhoogten dienen aan de hand van aanvullende tekeningen goed in beeld gebracht te worden.
- g. Aanvullende informatie is nodig over de relatie van de achtertuinen tot het aan GNR over te dragen terrein (wel/geen hekwerken e.d.).

Alternatieven

- A. Instemmen met het vooroverlegplan/principeverzoek. *Dit wordt gezien de beschreven argumenten niet voorgesteld.*
- B. Instemmen met het vooroverlegplan/principeverzoek, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - De drie eerder gestelde randvoorwaarden (Behoud van het hoofdgebouw, Behoud van het groen en Aandacht voor de doelgroepen nieuwe bewoners: 1/3 sociaal, 1/3 middensegment, 1/3 duurdere segment).
 - Riolering en wegen blijven in particulier eigendom.
 - De bodemverontreinigde locaties worden vóór grondoverdracht aan GNR nader onderzocht en gesaneerd.
- C. Instemmen met het vooroverlegplan/principeverzoek, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - Twee van de drie eerder gestelde randvoorwaarden: Behoud van het hoofdgebouw en Behoud van het groen.
 - Aandacht voor de doelgroepen bewoners: (1/3 woonzorgeenheden, realiseerbaar binnen huidige maatschappelijke bestemming), 1/3 middendure segment, 1/3 dure segment).
 - Riolering en wegen blijven in particulier eigendom.
 - De bodemverontreinigde locaties worden vóór grondoverdracht aan GNR nader onderzocht en gesaneerd.

In de geest van de Omgevingswet zou dit een denkbaar alternatief zijn.

Financiën

- Niet van toepassing indien het college conform advies besluit.

Aandachtspunt indien het college instemt met één van de alternatieven:

- Verzwaring van de beheerkosten voor GNR heeft slechts in lichte mate effect voor de gemeente Huizen, doordat de gemeente gedeeltelijk eigenaar en mede-financierder is van GNR. Doordat deze beheerkosten worden gedeeld met de andere gemeente van de regio lijkt het niet om een substantiële lastenverzwaring te gaan voor de gemeente Huizen.

Communicatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Novum informeren van dit collegebesluit door middel van bijgevoegde brief.

Bijlagen

- Brief van Novum d.d.2 juni 2021
- Het door bureau Rho opgestelde achtergronddocument.
- Welstandsadvies.
- Brief aan Novum.

Afdeling Omgeving, team Omgevingsbeleid



Peter Vuijk