



# Raadsvoorstel

<b>Datum vaststelling voorstel door het college</b> 19 november 2019	<b>Datum raadsvergadering</b>	<b>Nummer raadsvoorstel</b> 2019-187
<b>Bijbehorend veld van de programmabegroting</b> Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	<b>Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad</b> Rob Jorg	
<b>Wettelijke basis</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wet ruimtelijke ordening</li><li>• Raadsbesluit (2013-412) inzake versnelling ruimtelijke procedures</li></ul>		
<b>Onderwerp</b> Vaststellen stedenbouwkundig kader Buntplein Maarn		
<b>Samenvatting</b> <p>De eigenaar van de supermarktlocatie op het Buntplein heeft in 2017, na een biedingsprocedure, ontwikkelaar The Way You Live (verder TWYL) geselecteerd om de planontwikkeling voor het Buntplein vorm te geven met als doel een bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen. Omdat woningbouw op grond van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan, zal een planologische procedure doorlopen moeten worden. Vaststelling van het stedenbouwkundig kader is de eerste stap in het proces.</p>		
<b>Voorgesteld besluit</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. het stedenbouwkundig kader voor het Buntplein in Maarn vast te stellen;</li><li>2. in te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure waarbij door het college direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.</li></ol>		
<b>Duurzaamheid</b> <p>Bij de realisatie van de woningen worden de duurzaamheidseisen die voortvloeien uit wet- en regelgeving in acht genomen.</p>		
<b>Werkgelegenheid</b> <p>De nieuwbouw van woningen en de daaraan verbonden herinrichting van het plein kan voor (lokale) aannemers en bouwbedrijven werkgelegenheid opleveren.</p>		
<b>Financiële consequenties / wijze van dekking</b> <p>Met initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst vindt een vergoeding van de plankosten plaats voor de fase tot en met de vaststelling van het stedenbouwkundig kader door de gemeenteraad. Nadat het stedenbouwkundig kader is vastgesteld, zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld waarmee plankosten voor deze ontwikkeling verhaald worden. Ook zullen hierin afspraken gemaakt worden over de verkoop van de benodigde</p>		

gemeentegrond en de herinrichting van het Buntplein en verhaal van eventueel uit te keren planschade.

#### **Eerdere raadsbesluiten**

N.v.t.

#### **Reacties van derden / communicatie**

Zie onder kopje participatie.

#### **Participatie**

TWYL is begin 2017 door de eigenaar van de supermarktlocatie geselecteerd als ontwikkelaar voor hun eigendom aan het Buntplein, met als doel woningen te realiseren op de plek van de voormalige supermarkt. Alvorens een plan in te dienen heeft TWYL in het voorjaar van 2017 contact gezocht met de Werkgroep Buntplein van de Vereniging Bewonersbelangen Maarn Maarsbergen. In juni 2017 heeft TWYL aan de werkgroep een presentatie gegeven van de door hen uitgevoerde stedenbouwkundige studie. Op basis van reacties, vragen en opmerkingen is het plan verder uitgewerkt en heeft dit geleid tot het indienen van een principeverzoek (augustus 2017). De stand van zaken van het ontwerp is in oktober 2017 nogmaals toegelicht aan de Werkgroep Buntplein en deze heeft hier positief op gereageerd volgens de initiatiefnemer. Een en ander is ook verwoord in bijgevoegd statement van de werkgroep d.d. 4 maart 2018.

Het principeverzoek is vertaald naar voorliggend stedenbouwkundig kader. Dit is door ontwikkelaar voorgelegd aan de werkgroep Buntplein. Door de werkgroep is vastgesteld dat de uitwerking in het stedenbouwkundig kader een een-op-een vertaling is van het eerder door ontwikkelaar gepresenteerde plan. De werkgroep heeft aangegeven haar conclusie met betrekking tot het stedenbouwkundig kader in een aanvullend statement vast te leggen. De strekking hiervan zal volgens ontwikkelaar zijn dat men het plan onderschrijft en de gemeente zal vragen spoed te maken met de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan. Het aanvullend statement wordt, na ontvangst hiervan, als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Met de werkgroep is verder besproken dat er in aanloop naar de besluitvorming door uw raad nog een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd wordt.

#### **Vervolgtraject**

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig kader zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten worden. Tevens wordt de bestemmingsplanprocedure, die de realisatie van het project mogelijk moet maken, opgestart. Uw raad zal te zijner tijd gevraagd worden om het bestemmingsplan vast te stellen.

#### **Bijlage(n):**

1. Stedenbouwkundig kader Buntplein Maarn;
2. Statement VBMM (werkgroep Buntplein) d.d. 4 maart 2018
3. Aanvullend statement werkgroep Buntplein d.d.

#### **Nadere informatie te verkrijgen bij**

- Mirko Andriik, mirko.andriik@heuvelrug.nl, (0343) 565 600
- Gert Zaaijer, gert.zaaijer@heuvelrug.nl, (0343) 565 600

### **Toelichting op gevraagde beslissing**

Al jaren wordt er gesproken over woningbouw op het Buntplein in Maarn. In eerste instantie was er een koppeling met het centrumplan (nieuwe supermarkt en appartementen), maar later zijn ook zelfstandige bouwplannen aan de gemeente voorgelegd.

Op de locatie waren in het verleden een supermarkt en een kapperszaak gevestigd. Later heeft het plein nog dienst gedaan als tijdelijke locatie van een supermarkt. De fundering van de oude supermarkt en de parkeervakken op het plein zijn momenteel het enige wat nog aan deze tijd herinnert.

De eigenaar van de supermarktlocatie op het Buntplein heeft begin 2017 een aantal partijen uitgenodigd om een bieding op de grond te doen met als doel een bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen. Ontwikkelaar The Way You Live (verder TWYL) is vervolgens geselecteerd om de planontwikkeling van het Buntplein verder vorm te geven. Een en ander heeft ertoe geleid dat TWYL in augustus 2017 een principeverzoek heeft ingediend voor het realiseren van 13 woningen (6 grondgebonden woningen, 3 seniorenwoningen op de begane grond en 4 maisonnette-woningen op de verdieping). Hierover hebben wij op 24 oktober 2017 een positief principebesluit genomen.

Het principeverzoek is dit jaar, na een uitgebreide financiële haalbaarheidsstudie door ontwikkelaar, verder uitgewerkt in voorliggend stedenbouwkundig kader, waaronder ook een schetsontwerp voor de herinrichting van het Buntplein.

### Herinrichting buitenruimte Buntplein

Het Buntplein krijgt een andere functie (wonen i.p.v. detailhandel). Dit biedt kansen om ook de openbare ruimte op de resterende pleindelen (gemeentelijk eigendom) opnieuw in te richten. Met de verkoop van een strook gemeentegrond aan de ontwikkelaar worden opbrengsten gegenereerd die gebruikt zullen worden voor de herinrichting van het plein. In het stedenbouwkundig kader is een eerste aanzet voor deze herinrichting gegeven. Uitgangspunt daarbij is, net als bij andere ontwikkelingen, een openbare ruimte die sober en doelmatig is ingericht. Desondanks wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven door de afname van het verharde oppervlak en een groener karakter van de resterende pleindelen.

Het voornemen tot verkoop van de grond zal te zijner tijd op de gebruikelijke wijze aan uw raad worden voorgelegd.

### Woonvisie

In de huidige woonvisie (2018-2022) wordt voor nieuwbouwprojecten van 10-49 woningen het volgende woningbouwprogramma voorgeschreven: minimaal 25 % sociale huur, minimaal 45% middeldure huur of koop en maximaal 30 % dure huur of koop. Het bouwplan voldoet hier niet aan.

Het plan is echter ontwikkeld onder de (oude) woonvisie 2013-2020 (zie ook onze memo "Stand van zaken woningbouwprojecten 'oude' Woonvisie" d.d. 30 september 2019). In de woonvisie 2013-2020 werd de volgende woningdifferentiatie voorgeschreven: sociaal huur of koop (minimaal 35%) middeldure huur of koop (minimaal 35%), dure huur of koop (maximaal 30 %). Ook aan deze verdeling wordt niet voldaan.

Complicerende factor voor de ontwikkeling was dat het plan zich vanwege de bijzondere stedenbouwkundige situatie (ligging op een plein met aan alle zijden woningen die uitkijken op het plein) moest oriënteren op de omliggende straten/bebouwing en daardoor nagenoeg geen achterkantsituaties kent. Dit wordt door de werkgroep Buntplein ondersteund.

Het ontwikkelde plan bestaat uit 13 woningen, waarvan 3 seniorenwoningen in het sociale huur- of koopsegment (23 %), 4 middeldure maisonnette koopwoningen (31 %) en 6 grondgebonden koopwoningen in de vrije sector (46 %). De ontwikkelingsruimte op het Buntplein is echter te beperkt om een programma te realiseren waarmee wel volledig aan de woonvisie (2013-2020) wordt voldaan.

Daarvoor zouden meer woningen gebouwd moeten worden, want ook binnen de 3 woningtypen kan realistisch gezien geen nadere prijsdifferentiatie plaatsvinden, omdat de woningen van ieder type nagenoeg identiek zijn.

Om te voldoen aan de woonvisie (2013-2020) zou, uitgaande de bouw van 13 woningen, het volgende programma gerealiseerd moeten worden: minimaal 5 sociale, minimaal 5 middeldure en maximaal 3 dure woningen.

In de woonvisie 2013-2020 is geregeld dat het gemeentebestuur in bijzondere gevallen (en afhankelijk van de locatie) kan afwijken van genoemde percentages, mits het accent blijft liggen op de bouw van voldoende sociale en middeldure woningen. Daarvan is in dit geval dus sprake.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om af te wijken van de ,ten tijde van de planontwikkeling geldende, woonvisie (2013-2020) en in te stemmen met voorliggend stedenbouwkundig kader voor het Buntplein in Maarn.