

Bijlage 7

Concept Stedenbouwkundige

Uitgangspunten woningbouw Bredius



september 2021
versie: 5

Projectleider/ Opsteller	Hilde van Zuijlen
Afdeling	Team Pro
Datum	september 2021
Status	Versie 5
Opdrachtgever	Gemeente Gooise Meren

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Planproces	4
1.4	Opbouw/leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2	Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	7
2.3	Beleidskader	8
2.4	Scope	8
3	Uitgangspunten	10
3.1	Woningbouwprogramma	10
3.2	Ruimtelijk	10
3.3	Openbaar vervoer en verkeer	11
3.4	Water, groen en paden, verlichting	13
3.5	Gezondheid, milieu, duurzaamheid	14
4	Overige eisen	16
4.1	Financieel	16
4.2	Maatschappelijk	16
4.3	Technische eisen	17
4.4	Van bouw- tot woonrijp maken en plan van aanpak	17
5	Vervolgtraject	19
5.1	Planproces	19
5.2	Participatieproces	19
5.3	Planning	19

Bijlagen

1. Tekening rps: Schetsontwerp infra inclusief scope d.d. 05 maart 2021
2. Bijlage "Leidraad ontwerp nieuwe waterstructuur water" bij Keur Waternet d.d. mei 2019
3. Een voorbeeld bestek voor parkeerterreinen maart 2020
4. BNI woonwensen
5. Watervergunning d.d. 6 juni 2018 (6 documenten)
6. Rapport ontwatering Bredius d.d. 11 februari 2015

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig concept van de Bredius in 2019 is besloten dat er sport en wonen op de Bredius moet komen. Daarbij zijn enkele uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningen vastgesteld waaronder het aantal en type woningen: 90 woningen waarvan 50 sociale huur, 15 middeldure huur en 25 grondgebonden koopwoningen.

Dit besluit heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan inmiddels is herzien (90 woningen mogelijk maken in plaats van 50) en er een aanbesteding op de markt gezet wordt voor de ontwikkeling van de woningen en omliggende openbare ruimte.

Dit document is er om tijdens de selectiefase een zo goed mogelijk beeld te geven en wordt ten behoeve van de inschrijvingsfase nog verder uitgewerkt.

1.2 Doel

Een document van uitgangspunten voor de inschrijver van deze aanbesteding teneinde een goede inschrijving te kunnen doen. De wat-vraag wordt hierin beantwoord. **Inschrijver dient conform dit document te leveren en handelen.**

1.3 Planproces

In 2021 wordt de aanbesteding gehouden. Voor u ligt het document om deze aanbesteding te kunnen doen op inhoud. Uitgangspunten voor programma, ruimtelijke kwaliteit, verkeer en parkeren, openbare ruimte en milieu komen aan de orde. In de selectieleidraad en de daar op volgende inschrijvingsleidraad wordt de aanbestedingsprocedure beschreven.

1.4 Opbouw/leeswijzer

In dit uitgangspuntendocument behandelen we in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de beleidsstukken die aan de ontwikkeling ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 komen de uitgangspunten op het gebied van de ruimtelijke ordening aan de orde, wat moet er komen. Deze onderwerpen zijn opgebouwd uit het doel, de eisen en de wensen. Deze wensen zijn tevens opgenomen in de gunningscriteria van de Inschrijfleidraad. Inschrijver dient conform de aanbieding die hij hierop doet te leveren en handelen. In hoofdstuk 4 beschrijven we de financiële, maatschappelijke en technische randvoorwaarden. Uiteindelijk gaan we in op het vervolg in hoofdstuk 5. Dit deel betreft de meer procesmatige eisen.

2 Huidige situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Bredius ligt ten westen van de kern van Muiden. Het betreft een door de aanleg van de Rijksweg A1 in 1931 afgesneden deel van de Bloemendalerpolder, waarvan in het oostelijke deel in 1966 de woonwijk Zuidwest is gerealiseerd. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Muidertrekvaart. Het plan wordt aan de oostzijde begrensd door de woonwijk en het Muiderbos met de algemene begraafplaats Muiden, aan de zuidzijde door een deel van de Waterlandtak en aan de westzijde door de Maxisweg en aan de noordzijde door de Amsterdamsestraatweg.



Figuur 1. Globale ligging plangebied (rode stippellijn)

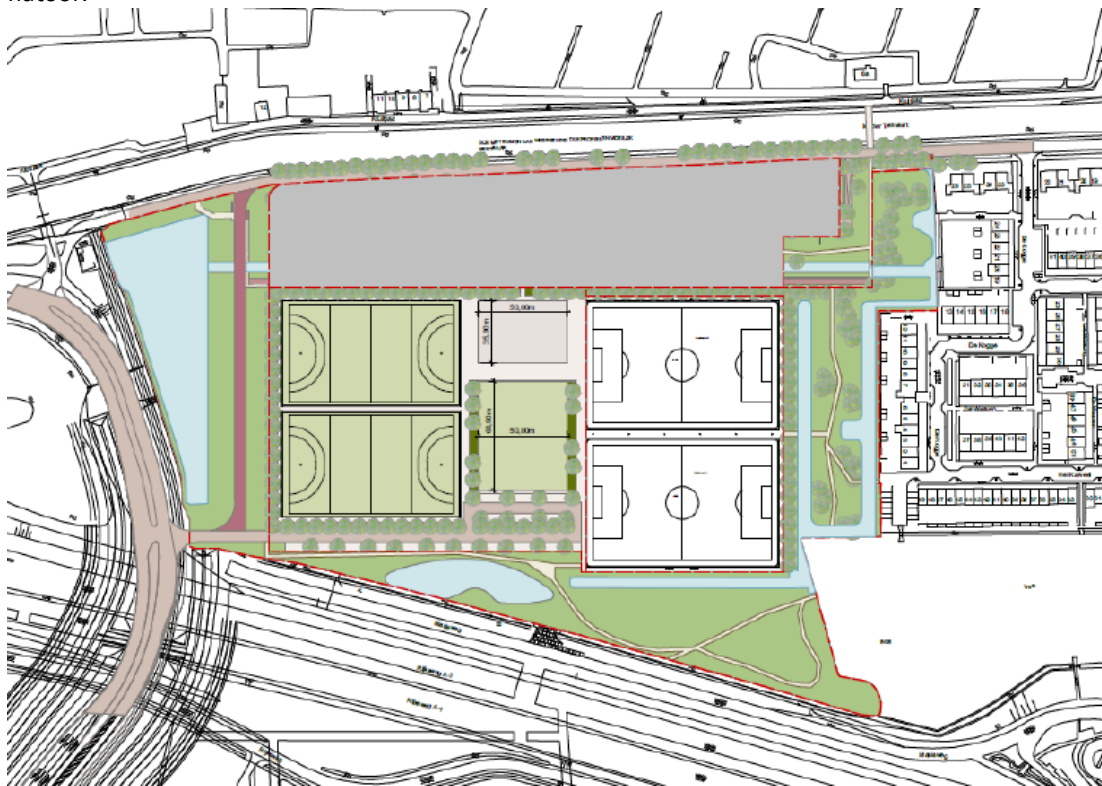


Figuur 2. Luchtfoto Google 2021



Figuur 3. Jan 2021. Blik vanuit het noordwesten op het Bredius terrein vanaf de verkeersbrug naar de Krijgsman. Links de Muidertrekvaart.

Woningbouw is een onderdeel van het programma voor de Bredius. Het deel van de Bredius waar woningbouw kan worden gerealiseerd is in onderstaande figuur met een grijs vlak aangeduid. In het overige deel is en wordt met name sport gerealiseerd (sporthal en sportvelden) en deels groen en natuur.



Figuur 4. Stedenbouwkundige opzet vastgesteld mei 2019

Binnen het grijze vlak komt de woningbouwprogrammering en openbare ruimte, inclusief een ontsluitingsweg, parkeren en een waterweg. De kaders en uitgangspunten opgenomen in dit stuk gaan over dit grijze vlak in figuur 4. Hierbij is het aan de ontwikkelaar uit te geven deel gedetailleerder weergegeven in figuur 7 bij hoofdstuk 2.4 en in de [bijlage 1](#).

De ontwikkelaar:

- Ontwerpt en maakt het bestek voor:
 - 90 woningen in drie segmenten die passen binnen de omgeving en
 - de openbare inrichting op de bouwlocatie (nabij de woningblokken) en
 - de openbare ruimte rondom de bouwlocatie binnen de projectgrens zoals aangegeven in het Schetsontwerp dat is bijgevoegd als [bijlage 1](#) en hoofdstuk 2.4. Onderdeel hiervan zijn o.a. vier voetgangersbruggen, een toegangsweg en parkeervakken en een watergang.
- Realiseert bovenstaande onderdelen
- Draagt na oplevering het beheer en eigendom van de sociale huurwoningen over aan een woningbouwcorporatie
- Draagt na oplevering het beheer en eigendom van de openbare ruimte over aan de gemeente

Werkzaamheden die zich buiten de reikwijdte van de opdracht bevinden zijn:

- Het op hoogte afwerken van de bouwlocatie en realiseren van een bouwroute vanaf de Maxisweg naar de bouwlocatie. Gemeente stelt het bouwterrein beschikbaar.
- Alle overige werkzaamheden buiten het grijze kader in figuur 4 met dien verstande dat de situatie op de toekomstige inrichting van de omgeving dient aan te sluiten.

2.2 Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Belangrijk zijn de verwijzingen naar te vinden beleidskaders van de gemeente en Bredius-gerelateerde documenten zoals het beeldkwaliteitsplan Bredius.

Beeldkwaliteitsplan Bredius

Voor De Bredius is op 7 juli 2021 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, waarvan het ontwerp ter visie heeft gelegen eind 2020. Hieraan moet worden voldaan. Dit is een belangrijk document en stuurt op een streefbeeld voor het plan. Er is een kaderkaart in opgenomen met belangrijke items. In figuur 5 hieronder is deze te zien. Het donkergroene horizontale vlak is het te bebouwen gebied. Het door de ontwikkelaar af te nemen gebied is dus breder, zie ter indicatie de pijl in figuur 5 (aan de noordzijde tot en met het voetpad langs de Amsterdamsestraatweg en inclusief parkeren en aan de zuidzijde tot en met de parkeerplaatsen).

Het beeldkwaliteitsplan bevat ook criteria voor de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Let op: achterin het beeldkwaliteitsplan is het verslag opgenomen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E) waarbij zij een uitspraak doet over het middelste blok zoals verbeeld in de voorbeelduitwerking in het beeldkwaliteitsplan. Houd hier rekening mee.

Kaderkaart

- Plangebied en oppervlakte
- Randen: dijprofiel met bomen aan waterzijde en langsparkeren aan binnenzijde
- Vrije dijzone van 10 meter
- Parkeren en ontsluiting aansluitend aan het sportpark (91 pp)
- Doorsteek voor fietsers
- Bushaltes
- 30 meter hindercontour vanaf sportvelden
- 5 bebouwingsvlakken met aanduiding hoogte-accenten 15 meter

- te bebouwen gebied
- 20 meter zone sportvelden
- 10 meter beschermingszone dijk
- lang met rijbaanstraten
- parkeren
- wandelpad
- hoogte accent 15 meter
- uitbreiding toegestaan op 1 plek
- hoofdweg

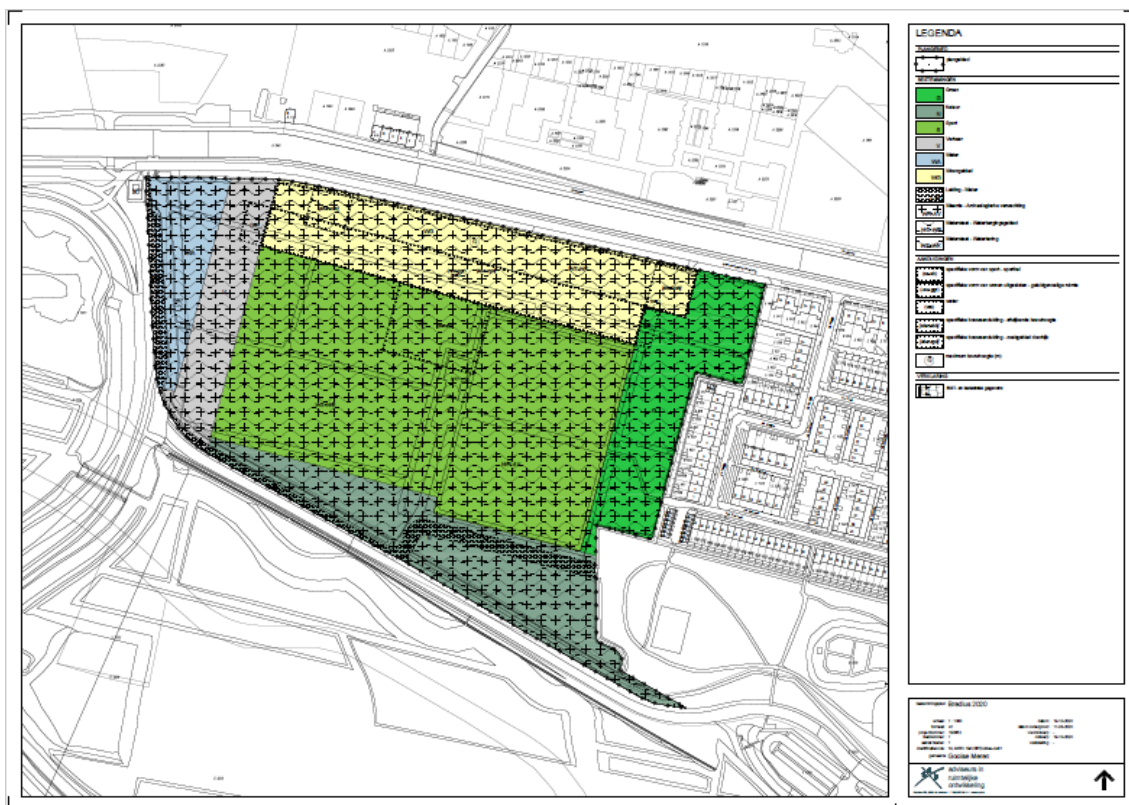


Figuur 5. Kaderkaart uit het beeldkwaliteitsplan 2020. Af te nemen breedte.

Bestemmingsplan Bredius

Het bestemmingsplan 'Bredius 2020' is net als het beeldkwaliteitsplan vastgesteld op 7 juli 2021. Ook het besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de woningen is vastgesteld. Hieraan moet worden voldaan. Onderdeel zijn de regels, de verbeelding en de toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben tot en met 2 december 2020 ter visie gelegen en er zijn van 5 partijen toen zienswijzen binnengekomen. Deze zijn beantwoord in een antwoordnota die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Op de website ruimtelijkeplannen.nl kan het plan worden opgeroepen via het plan id-nummer: NL.IMRO.1942.BPBrediu-va01 en tevens de RO-status gevolgd worden. De publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan is beoogd op 09-09-2021, waarna een 6 weken durende beroepsperiode aanvangt die dan op 14-10-2021 eindigt. Indien er binnen deze periode een ontvankelijk beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan niet eerder onherroepelijk dan nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan in het beroep. Op grond van de Crisis- en herstelwet dient de bestuursrechter binnen zes weken na afloop van de beroepstermijn een uitspraak te doen. Dit betreft een zogenaamde termijn van orde waardoor deze termijn dus niet hard afgedwongen kan worden.

In het bestemmingsplan staan eisen verwoord als de bouwhoogte (12 meter met 2 vlakken waar een accent van 15 meter mogelijk is), de doorzichten (tussen de minstens 4 losse woningblokken doorzichten van minimaal 20 meter) en een bebouwingspercentage.



Figuur 6. Verbeeldingskaart bij het bestemmingsplan Bredius 2020

2.3 Beleidskader

Algemene beleidskaders en -nota's zijn te vinden op de site van de gemeente Gooise Meren.

Van toepassing zijn onder andere

- a. de Woonvisie 2017-2025 van Gooise Meren,
- b. de regionale woonvisie,
- c. de compensatieregeling,
- d. Natuurinclusief Bouwen Woonwensen,

Voor het parkeren is in Bestemmingsplan Bredius 2020 vastgelegd dat de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren en zijn vastgelegd in het document "Richtlijnen voor parkeernormen d.d. 19 februari 2019 als minimale parkeernormen gelden. Zie hoofdstuk 3 voor de uitgangspunten en onderbouwing van de diverse onderwerpen.

2.4 Scope

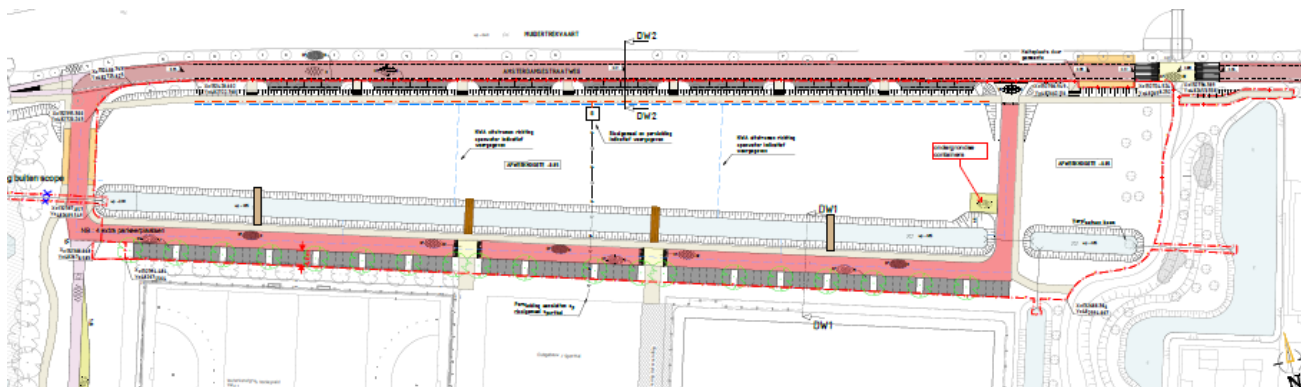
De scope van het te ontwikkelen gebied is groot totaal afgerond 22.115 m² en hierna globaal aangegeven en verder gedetailleerd in [bijlage 1](#) (rode stippellijn).

De ontwikkelaar ontwerpt en realiseert de 90 woningen en de openbare ruimte binnen de aangeven scopegrenzen.

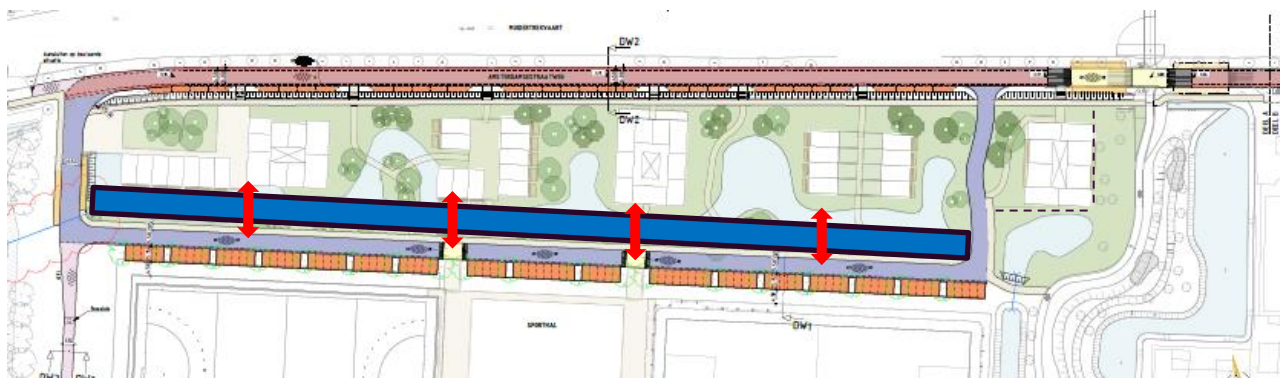
De ontwikkelaar ontwerpt en realiseert het openbaar gebied op de bouwkael, bestaande uit groen, spelen en paden en de openbare inrichting binnen de scopegrenzen zoals aangeven in het Schetsontwerp [bijlage 1](#), bestaande uit o.a. de weg, parkeerplaatsen, het water inclusief vier voetgangersbruggen en een wandelpad. De ontwikkelaar verzorgt daarvoor de nodige toestemmingen en vergunningen.

Een Koop- en realisatieovereenkomst (KRO) is onderdeel van de aanbesteding en geeft de randvoorwaarden en de basisvereisten voor de verkoop en realisatie van het Project.

In de KRO wordt gesproken over een inrichtingsplan zijnde het definitief ontwerp voor de aanleg en/of inrichting van het Openbaar (Toegankelijk) Gebied.



Figuur 7. Scope woongebied (rode stippellijn), zie ook [bijlage 1](#)

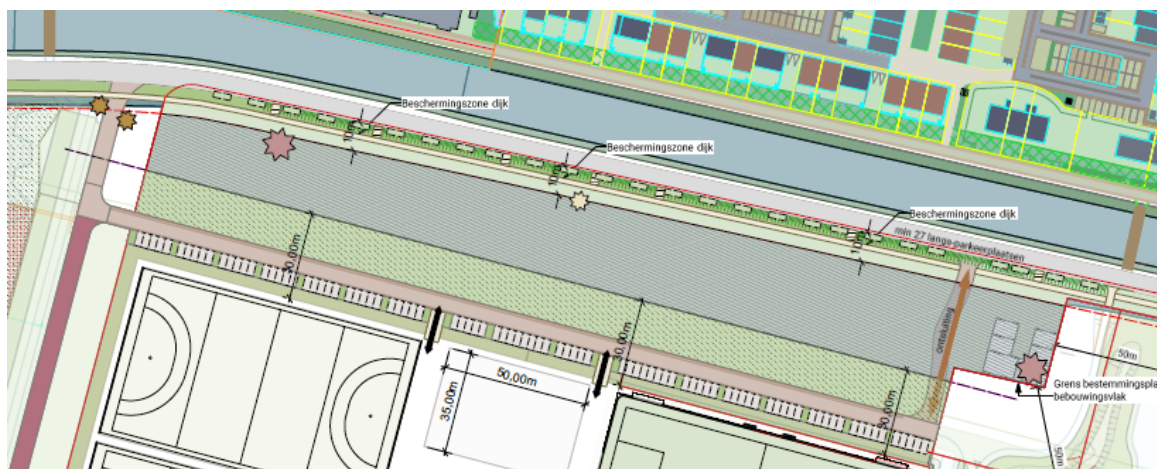


Figuur 7a. Infra Schetsontwerp geplakt op woongebied voorbeelduitwerking beeldkwaliteitsplan.

Woningbouw binnen het woongebied

Het vlak waar woningen kunnen worden gebouwd wordt begrensd door het dijkprofiel aan de noordzijde en een afstand van 30 meter vanaf de sportvelden aan de zuidzijde. Aan de oostzijde geldt een afstand van 50 meter uit de perceelsgrens van de bestaande woningen.

De begrenzing van het te bebouwen oppervlak is in figuur 8 aangegeven.



Figuur 8 Kader kaart beeldkwaliteitsplan (legenda in beeldkwaliteitsplan)

3 Uitgangspunten

3.1 Woningbouwprogramma

Het te realiseren woningprogramma bevat 90 woningen, bestaande uit 50 sociale huurwoningen, 15 middel dure huurwoningen en 25 grondgebonden koopwoningen.

3.1.1 Doel

Het toevoegen van woningen in segmenten waaraan veel behoefte is en die ondervertegenwoordigd zijn in recente nieuwbouwprojecten in Muiden (betaalbare en middensegment).

Zoals omschreven in de woonvisie 2017-2025 GM: "Er is behoefte aan woningen die gemiddeld kleiner (en betaalbaarder voor huishoudens) zijn, vaker gelijkvloers (nultreden) en duurzaam zijn". De voorziene groei van het aantal huishoudens vindt vooral plaats door een toename van het aantal oudere, een- en twee persoonshuishoudens, die gebaat zijn bij een levensloopbestendige, gelijkvloerse woning. Deze behoefte moet ook in de opdracht gerealiseerd worden.

3.1.2 Eisen

De genoemde segmenten en aantallen zijn vereist en hebben een minimaal gebruiksoppervlak in de huur. Bij de segmenten sociaal- en middeldure huur is de huurprijs gemaximaliseerd. Voor de middeldure huurwoningen is dit een maximale huurprijs van 875 euro. Deze ligt dus lager dan de maximale prijs die de richtlijnen voorschrijven. Een koopwoning wordt verkocht voor maximaal 440.000 euro. Zie de tabel hieronder. Voor de middeldure huur en de koopwoningen wordt het prijspeil 2021 aangehouden en de CPI CBS gehanteerd.

Segment woning	Vereist gbo Nen 2580	Vereisten huur-/koopprijs
Sociale huurwoningen	Minimaal 60 m ²	Huur volgens richtlijnen anno 2021
Middeldure huurwoningen	Minimaal 60 m ²	Huur maximaal 875 euro/mnd*
Grondgebonden koopwoningen vooraan in het dure segment	Minimaal 100 m ² Maximaal 110m ²	Koop maximaal 440.000 euro *

* prijspeil 2021 aangehouden en de CPI CBS gehanteerd.

Bij de ontwikkeling van de woningen wordt rekening gehouden met een evenwichtige menging van de segmenten over het woongebied.

Opmerking

Het combineren van huur en koop in een woningblok is niet voor de hand liggend, een combinatie van sociaal en middeldure huur wel, afhankelijk van of beiden in eigendom en beheer van de woningcorporatie zijn.

3.2 Ruimtelijk

3.2.1 Doel

Het creëren van een gezonde menging van segmenten en ruimtelijke samenhang binnen het woongebied. Daarbij sociale cohesie stimuleren binnen de ontwikkeling van (sociale) huur- en koopwoningen, ondersteund door een openbare ruimte die aansluit aan haar omgeving.

3.2.2 Eisen

1. De raad heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan van de Bredius niet alleen voorgenoemd programma vastgesteld, maar ook vier uitgangspunten zijnde:
 - Aantal en -type: 90 woningen waarvan 50 sociale huur, 15 middeldure huur en 25 grondgebonden koopwoningen
 - Parkeernorm: voor sociale en middeldure huur naar 1,2 (voor grondgebonden 1,6) per woning (let op: dit is gewijzigd. Zie tekst hieronder)
 - Woningblokken: minstens vier losse blokken met minstens drie doorzichten (van minimaal 15 meter)
 - Hoogte: maximaal 12 meter hoog met een incidenteel accent naar 15 meter

Deze eisen zijn opgenomen in het bestemmingsplan met dien verstande dat de raad, per aangenomen amendement van 7 juli 2021 bij de vaststelling van bestemmingsplan Bredius 2020 in afwijking van het eerdere besluit, heeft besloten tot het van toepassing verklaren van de reguliere gemeentelijke parkeernormen voor De Bredius.

In het beeldkwaliteitsplan zijn bebouwingsprincipes, de kaderkaart, een voorbeelduitwerking en beeldreferenties opgenomen. Achterin is een reactie over welstand van de CRK&E te lezen. Het ontwerp en de realisatie dienen te voldoen aan dit Bestemmingsplan zodat het afgeven van omgevingsvergunningen voor de realisatie mogelijk wordt.

2. Verantwoorde menging van woningtypen over de hele breedte van het plan, waarbij alle typen even belangrijk zijn in uitstraling en bouw kwaliteit.*
3. Passend in de omgeving met logische verbindingen aan alle zijden.
4. Hoogwaardig kwalitatieve en beheerbare openbare ruimte en architectuur.
5. Alzijdige uitstraling woningblokken en terrein toegankelijk voor iedereen.

* Uitstraling: het plangebied gebied ligt deels binnen de 600 meter cirkel van de cultuurhistorische "Verboden Kringen". We eisen daarom een uitstraling met hout. Dit komt neer op een houten gevel of een toevoeging of accent van hout in de gevel.

3.2.3 Wensen

De gemeente wil in het belang van een kwalitatieve uitstraling van de gebouwde omgeving geen wildgroei aan schuttingen in de tuinen van woningen (wordt een gunningscriterium). Dit komt neer op:

1. geen harde grens (maar wel duidelijk) realiseren tussen privé en openbaar bij de kavelgrenzen van de grondgebonden woningen: geen schuttingen en de planvorming moet stimuleren deze niet alsnog aan te vragen of aan te leggen. Overgangen naar de openbare ruimte creëren via terras of vlonder en minimale groenelementen.
2. het ontwerpen van eenduidige groene afscheidingen tussen privé tuinen

Vervolgens:

3. het stimuleren tot het niet op- of aanbouwen van de woning, met name als dit de eenheid van het woongebouw als geheel ondermijnt.

Oppervlakten van de woningen zijn beschreven bij het programma. De grootte van het te ontwikkelen gebied bij de scope.

3.3 Openbaar vervoer en verkeer

3.3.1 Doelen

Een heldere en veilige routing door het gebied van de diverse verkeersstromen om bereikbaarheid van functies binnen en buiten de Bredius mogelijk te maken.

Een logische en nette verkeersaansluiting aan de omgeving.

Auto verkeer en openbaar vervoer

De Amsterdamsestraatweg wordt ingericht als een snelfiets- en bus route. De toekomstige bus route loopt vanaf de Amsterdamsestraatweg via een vrije busbaan richting de P+R en vice versa. Nabij de fietsbruggen worden bushaltes gerealiseerd. Verwacht wordt dat dit project in 2022 wordt uitgevoerd. De Amsterdamsestraatweg en busbaan zitten niet binnen de scope van deze aanbesteding. Wel de parkeerplaatsen aan de Amsterdamsestraatweg inclusief de afwatering, zie figuur 5 en 7 voor de scope. De woningen zijn per auto bereikbaar vanaf de Weesperweg via de Amsterdamsestraatweg.

Langzaam verkeer

Fietsers maken gebruik van de wegen en voetgangers van de voetpaden naast de weg. Ter informatie: de 2 eerder gerealiseerde draaibruggen over de Trekvaart van en naar de Krijgsman zijn voor fietsers en voetgangers.

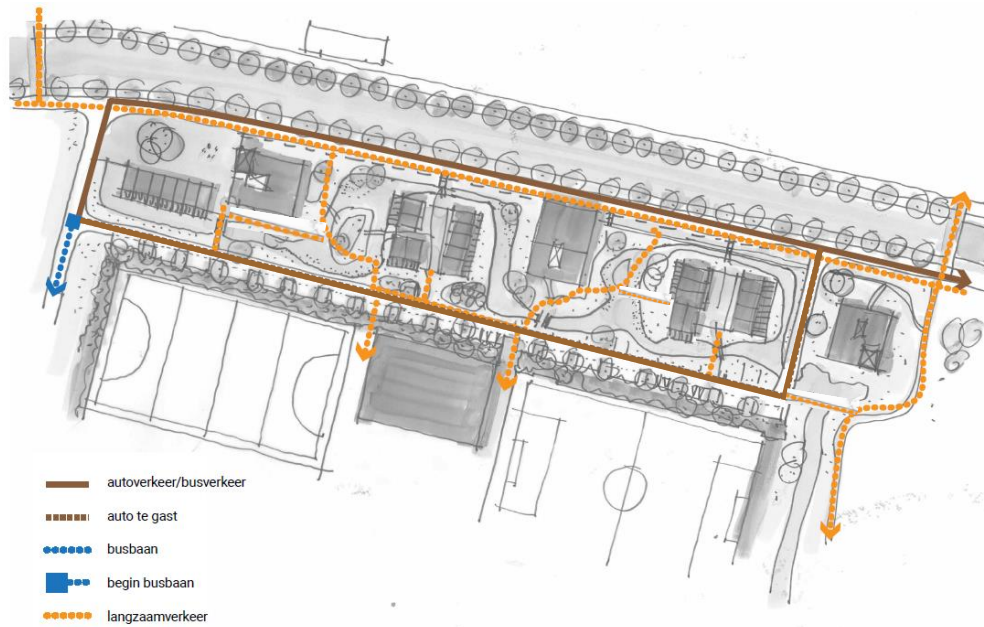
Parkeernorm en spreiding

In Bestemmingsplan Bredius 2020 is vastgelegd dat de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren en zijn vastgelegd in het document "Richtlijnen voor parkeernormen d.d. 19 februari 2019, als minimale parkeernormen gelden. Bredius is gelegen in de 'rest bebouwde kom' van Muiden. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid wordt in beginsel uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de normen die in de richtlijnen zijn opgenomen, tenzij er een goede onderbouwing wordt gegeven voor een lagere of hogere norm. Op basis hiervan hebben de appartementen (sociaal en middeldure huur) een parkeernorm van 1,4 per woning, de grondgebonden koopwoningen een norm van 1,9 per woning. In dit geval is het mogelijk om op basis van de aanwezigheidspercentages die in de parkeerrichtlijnen zijn opgenomen rekening te houden met dubbelgebruik van de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen door bewoners en bezoekers. Op basis daarvan is een aantal van 122 parkeerplaatsen benodigd om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Een nadere onderbouwing hiervan is opgenomen in paragraaf 2.1 van de bijlage bij bestemmingsplan Bredius 2020 opgenomen 'Analyse parkeren Bredius' d.d. 23 maart 2021 van Goudappel. De parkeerdruk wordt gemonitord. Mocht blijken dat openbaar parkeren niet houdbaar is, dan wordt dit alsnog na oplevering door de gemeente gereguleerd. Dit is dan een taak van de gemeente en niet van de ontwikkelaar.

3.3.2 Eisen

1. Verkeersstructuur dient zodanig ontworpen te worden dat deze eenrichtingsverkeer met de klok mee rondom de woningen faciliteert. Langzaam verkeer mag beide kanten op.
2. De bewoners parkeren ten zuiden van de woningen. Langs de Amsterdamsestraatweg kunnen bezoekers parkeren. Aan de Amsterdamsestraatweg dienen 27 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Ten zuiden van de woningen dienen 95 plaatsen haaks parkeren te worden gerealiseerd.
3. Bij het parkeren voor bewoners moet rekening gehouden worden met de plaatsing van minimaal 12 oplaadplaatsen (=6 oplaadpalen met 2 aansluitingen) na oplevering.
4. Wandelpaden lopen door de groene ooststrand en lopen tussen de woningen door om de parkeerplaatsen via 4 bruggen te verbinden.
5. De padenstructuur is onderdeel van een logische rondwandeling in het gebied met bijvoorbeeld een pleintje en mogelijkheid om te ontspannen (zitten, bewegen, kunst, spelen). De rondwandeling loopt niet alleen over de noordelijk of zuidelijke wandelpaden.
6. Twee locaties van de voetbruggen over de zuidelijke watergang zijn gerelateerd aan de fiets- en voetaansluiting van de sporthal.
7. Bij de woningen moeten fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd, waaronder voor elektrische fietsen, bakfietsen etc.
8. Alle routes dienen te worden voorzien van openbare verlichting. Het ontwerp, de aanleg en het beheer voor/van de openbare verlichting wordt uitgevoerd door een contractant van de gemeente in samenspraak met de Opdrachtnemer. Overleg, afstemming en coördinatie van werkzaamheden met deze partij na gunning is vereist.

Zie figuur 9 hieronder uit het beeldkwaliteitsplan voor de verbeelding van de routing.



Figuur 9 routing

3.4 Water, groen en paden, verlichting

3.4.1 Doel

Droogtestress dient voorkomen te worden evenals hittestress voor mens en groen.

De waterberging borgt dat er geen water op straat staat en dat wordt voldaan aan de droogleggingseisen.

De groene openbare ruimte nodigt uit en draagt bij aan de sociale cohesie. Zij verbindt de gebouwen en sluit aan op de groene omgeving (de groene natuurlijke ring om de sportvelden heen).

3.4.2 Eisen

Water

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg van een watergang van minimaal 6 meter breed op de waterlijn inclusief de verbinding daarvan met duikers op de bestaande watergangen. Daarbij dient aan de westzijde een stuw te worden gerealiseerd om het vaste waterpeil van - 1.85 m NAP binnen het gebied te scheiden van het waterpeil van - 2.00 m NAP aan de westzijde van het gebied (niet regelbaar, hoogte 1.85m, over de hele breedte van de watergang). De breedte aan de noordzijde dient te variëren zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Dit onderdeel dient integraal met het door de ontwikkelaar op te stellen ontwerp van de openbare ruimte te worden opgenomen. De watergang dient uitgevoerd te worden met natuurlijke oevers en zal vanaf het water moeten worden onderhouden. Rekening dient te worden gehouden met te waterlaadplaatsen en een plaats waar het maaisel kan worden gedeponneerd ter goedkeuring van het waterschap. Het ontwerp van het water moet voldoen aan de eisen van het waterschap als toekomstige beheerder (zie Uitgangspunten omschreven in de Keur Waternet [bijlage](#) "Leidraad ontwerp nieuwe waterstructuur water" [bijlage 2](#)). Een watervergunning is verleend. Voldaan moet worden aan de vergunningseisen. Zie [bijlage 5](#).

De woningen staan aan de noordzijde buiten de beschermingszone van de dijk.

Droog en nat

Qua berging van hevige- / piekbuien houdt de gemeente rekening met een -bui 10- uit de regenreeks van RIONED. Deze hoeveelheid wordt in de berekening meegenomen en dan moet de waterberging zo groot zijn dat er geen water op straat blijft staan en wordt voldaan aan de droogleggingseisen. De ontwikkelaar dient een waterhuishoudingsplan ter goedkeuring voor te leggen. Zie voor eisen het ontwateringsplan Bredius van Civilink ([bijlage 6](#)).

Riolering is verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.

Zie voor de doorsneden bijgevoegde bijlage 1: tekening voor de herinrichting van de Amsterdamsestraatweg, Schetsontwerp nieuwe situatie, d.d. 05-03-2021. En zie de doorsneden zijnde sfeerimpressies in het beeldkwaliteitsplan.

Groen en paden:

1. Zachte oevers, flauw talud en riet aan de noordoeverzijde. Geen strakke rechte wandelpaden, wel efficiënt doelmatig.
2. Het water zoekt her en der de integratie met de woningen op in de vorm van een steiger (zie opmerking onder 3.4.3. over minder water, meer groen).
3. Spelen: Minimaal 3% van de openbare ruimte moet geschikt zijn als speelruimte (formeel en informeel). De speellocatie moet veilig, bereikbaar en zichtbaar zijn. Minstens 1 speelaanleiding waarbij ook mindervaliden veilig kunnen spelen en bewegen.
4. Bruggen over de zuidelijke waterweg heen door de ontwikkelaar te realiseren zijn van FSC hout en met een oppervlak is een stroeve slijtlaag. Er staat een foto als referentie in het beeldkwaliteitsplan. Breedte is minimaal 1.80 m en de vrije ruimte doorvaarthoogte bedraagt minimaal 1.20 m (uitgaande van waterpeil -1.85m NAP).
5. Voetpaden met half-verharding (fundering menggranulaat) als naastgelegen groenzone.
6. Boomsoorten aansluitend in de sfeer van zone tussen de voetbalvelden en de bestaande wijk.
7. Minimaal 80% inheemse boomsoorten gebruiken met meerwaarde voor de natuur.
8. Bodembedekking: minimaal 80% inheemse beplanting gebruiken met meerwaarde voor vogels en insecten.
9. Minimaal 30 cm grond voor groen (eisen grond: zie voorbeeldbestek in de bijlage).
10. Belangrijk is om in het ontwerp voldoende toevoer van water te realiseren en voldoende schaduw te creëren om droogte en hittestress te voorkomen.
11. De woningen en openbare ruimte moeten toegankelijk zijn voor minder validen.

Duurzaamheidsbeleid en natuur inclusief bouwen is verder uitgewerkt in paragraaf 3.5

Openbare Verlichting

De openbare verlichting moet aansluiten bij de verlichting in het gebied. Het ontwerp dient daarom te worden opgesteld door een contractant van de gemeente die aanleg, beheer en onderhoud voor de gemeente uitvoert. Zie ook onder 8 bij paragraaf 3.3.2.

3.4.3 Wensen

1. Belangrijk is om het ontwerp tussen de woningen “groener” te maken dan op de stedenbouwkundige schetsen (minder water, meer groen).
2. Uitstraling: natuurlijk, aantrekkelijk voor bewoners, avontuurlijk voor kinderen.

3.5 Gezondheid, milieu, duurzaamheid

3.5.1 Doel

Een toekomstbestendige oplossing o.g.v. wonen, leefomgeving en milieu

Voor wat betreft het gebied en de woningblokken voldoen aan de landelijke richtlijnen. De gemeente hanteert de GPR tool om duurzaamheid te meten tijdens de aanbesteding. Gekozen is om de vereiste scores iets hoger te stellen dan het standaard volgens het bouwbesluit verplichte niveau.

3.5.2 Eisen

Woongebied, moet voldoen aan:

- klimaat adaptief

- de nieuwe wijk moet in staat zijn om te kunnen gaan met klimaatverandering. Dat betekent onder andere (maar niet uitsluitend) dat extreme regenbuien niet leiden tot problemen in de woningen en dat hittestress in de wijk zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook aspecten zoals biodiversiteit en gezondheid zijn onderwerpen die binnen dit thema aandacht verdienen.
- gebruik van (hard)hout zonder FSC-keurmerk is niet toegestaan.

Woningen, moeten op zijn minst voldoen aan:

- de volgende basisprincipes
 - verplichte toepassing van lage temperatuurverwarming/aansluiting
 - aardgas-loos
 - gebruik van koeling in de gebouwen is alleen toegestaan indien natuurlijke koelmiddelen worden toegepast
 - toegepast (hard)hout dient FSC-keurmerk of gelijkwaardig te hebben
 - er mag geen gebruik gemaakt worden van de volgende bouwmaterialen: on-gecoat zink, lood en koperen waterleidingen en dakbedekking, teer-houdende dakbedekking, en
- Ondergrenzen GPR Gebouw scores (op basis van GPR Gebouw 4.4)

Tabel 1 Minimale GPR-score Appartementen Bredius t.o.v. Bouwbesluit

Thema	Minimumscore Inschrijving	Bouwbesluit
Energie	7,8	7,6
Milieu	6,5	6,3
Gezondheid	7,8	7,4
Gebruikskwaliteit	7,5	7,5
Toekomstwaarde	7,4	6,8

Tabel 2 Minimale GPR-score Rijwoningen Bredius t.o.v. Bouwbesluit

Thema	Minimumscore Inschrijving	Bouwbesluit
Energie	8,5	8
Milieu	6,8	6,5
Gezondheid	7,6	7,0
Gebruikskwaliteit	7,7	7,0
Toekomstwaarde	7,3	6,5

In de ontwerp- en realisatiefase moet de Opdrachtnemer aantonen dat zijn definitief ontwerp en de realisatie nog steeds aan deze ondergrenzen voldoet. Daarnaast dient hij een Woonkeur certificaat te overleggen bij oplevering van de woningen.

- BENG inclusief TOjuli
 - Uiteraard moet BENG gerealiseerd worden nu dit wetgeving is. De gerealiseerde nieuwbouw mag bijna geen bijdrage leveren aan de CO₂-emissies. Het betreft in ieder geval de gebouw-gebonden energievraag en zoveel mogelijk ook het huishoudelijk energiegebruik, waarbij aardgas-loos een must is.
- levensloopgeschikt en in zekere mate circulair
 - de gebouwen dienen zo te zijn ontworpen dat ze makkelijk nieuwe functies kunnen vervullen (het toepassen van het consumentenkeurmerk Woonkeur biedt daarvoor garanties, zie 4.2) en de toegepaste materialen zoveel mogelijk hergebruikt, herbruikbaar en hernieuwbaar zijn, en
- natuur inclusief bouwen

- In of aan de gebouwen moeten voorzieningen worden aangebracht voor gebouw bewonende soorten als huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Minstens op 3 plaatsen per woongebouw. Dit kunnen ingemetselde neststenen zijn. Voorkom verlichting bij verblijfplaatsen van vleermuizen. Wees terughoudend met verlichting op vliegroutes en in foerageergebieden. Zie woonwensen van de gebouw bewonende soorten in de bijlage 4 (BNI woonwensen).

4 Overige eisen

4.1 Financieel

4.1.1 Doel

Door het stellen van een bodemprijs een verzekerde opbrengst te hebben voor de gemeente zonder in te boeten op de doelstelling voor het gebied (programma, kwaliteit van wonen, architectuur en duurzaamheid).

4.1.2 Eisen

Er is een bodemprijs gesteld en te lezen in de aanbestedingsstukken. Deze is mede gebaseerd op woonrijpmaken/inrichten openbare ruimte en de aanleg van de gevraagde infra.

Deze is gebaseerd op de volgende onderdelen met:

- 50 sociale woningen met een oppervlakte van minimaal 60m² gbo, huurprijs volgens de richtlijnen 2021 (tot 752,33 €).
- 15 middel dure huurwoningen met een oppervlakte van minimaal 60m² gbo, huurprijs maximaal 875€ (prijspeil 2021*)
- 25 grondgebonden koopwoningen met een oppervlakte van minimaal 100m² gbo en maximaal 110m² gbo, VON prijs maximaal 440.000€ (prijspeil 2021*).
- woonrijp maken en inrichten openbare ruimte.
- aanleg entreeweg, parkeren, waterweg, 4 bruggen, groene invulling en spelen.

*bij de prijspeilen wordt de CPI CBS gehanteerd.

4.1.3 Wensen

- een hogere opbrengst dan de bodemprijs

4.2 Maatschappelijk

4.2.1 Doel

Een toekomstbestendige en levensloopgeschikte oplossing o.g.v. wonen

4.2.2 Eisen

Het consumentenkeurmerk Woonkeur 2015 is van toepassing (of een recentere versie indien beschikbaar). Opdrachtnemer levert na realisatie het certificaat op aan Opdrachtgever. Hierin zijn de woon technische kwaliteitseisen opgenomen. Er is speciale aandacht voor de gebruikskwaliteit van een woning, dat wil zeggen voor een praktisch, veilig en gezond gebruik. Rekening wordt gehouden met een bewoner die, al dan niet tijdelijk, een beperking kan krijgen. De eisen van WoonKeur waarborgen dat die bewoner dan in zijn huis kan blijven wonen.

Het handboek Toegankelijkheid van de gemeente Gooise Meren is van toepassing.

4.3 Technische eisen

4.3.1 Voorbelasting en zetting

Het gebied, met uitzondering van het deel ten oosten van de noord-zuid verbindingsweg en het park, is voorbelast met zand. Uitgangspunt is dat als de restzettingseis van 10 cm zetting in 30 jaar is bereikt de voorbelasting door de gemeente zal worden verwijderd. Dit zal voor de start van de bouw zijn gerealiseerd. De restzettingseis voor het te ontwikkelen gebied ten oosten van de genoemde verbindingsweg is niet van toepassing (naar verwachting meer dan 20 cm in 30 jaar). Hier kunnen alleen woningen worden gebouwd en groene inrichting met paden (de openbare ontsluiting noord-zuid dus op het voorbelaste deel realiseren). Uitgangspunt is dat de woningen worden onderheid. Rekening moet worden gehouden met dat de verharding rondom de woningen in de beheerfase regelmatig moet worden opgehoogd. Een overschot aan grond/zand als gevolg van de definitieve inrichting is voor rekening en risico van de ontwikkelaar (waarbij eerst kan worden gesproken met de gemeente over mogelijk hergebruik in gemeentelijke projecten, maar is geen verplichting is en blijft dus risico ontwikkelaar).

4.3.2 Riolering en nutsleidingen

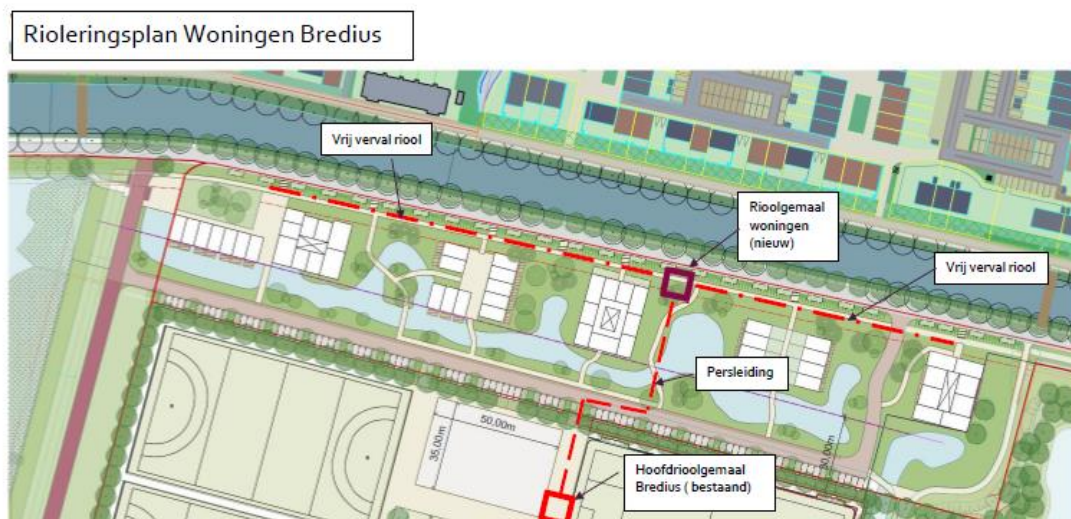
Er dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd.

Het is verplicht het Hemelwater (HWA)/regenwater op eigenterrein te verwerken of af te voeren naar oppervlakte water.

Het vuilwater (DWA) dient door de ontwikkelaar te worden ontworpen en aangelegd en op het rioolgemaal bij de sporthal te worden aangesloten.

Een en ander schematisch hieronder weergegeven.

Het tracé van de nutsleidingen is voorzien langs de Amsterdamsestraatweg en door het plangebied heen richting sporthal. De aanleg van leidingen dient door de ontwikkelaar te worden gecoördineerd. Zie plaatje hieronder, figuur 10.



Figuur 10

4.4 Van bouw- tot woonrijp maken en plan van aanpak

4.4.1 Bouwrijp maken

Het gebied wordt door de gemeente bouwrijp gemaakt door het afwerken van het perceel op – 0.85 m NAP inclusief een afwateringsgreppel en een asfalt bouwweg, zie [bijlage 8](#). De overige (globale) peilen zijn aangegeven op de tekening en profielen [bijlage 1](#).

4.4.2 Bouwlogistiek

De bouwroute is vanaf de A1 en de Maxisweg afslag Bredius Sport via de bouwweg. Deze wordt allereerst ook gebruikt voor de bouw van de sporthal. Voor de bouwweg, zie tekening bijlage 8. De bouwer kan van de bouwweg gebruik maken en dient deze bij het woonrijp maken weer weg te halen. De greppel mag pas gedempt worden als er een alternatieve waterverbinding is gerealiseerd. Bouwverkeer via de Amsterdamsestraatweg is niet toegestaan. Vanaf de Maxisweg afslag sportlocatie Bredius dient het bouwterrein te worden ontsloten. Het bouwterrein dient met bouwhekken te worden afgesloten (bewaken en beveiligen). Voorkomen moet worden dat er bouwvuil en zand (stuiven) in de omgeving terecht komt om schade aan met name de kunstgrasvelden te voorkomen. Alle bouwactiviteiten, opslag en keten dienen op het bouwterrein te worden georganiseerd.

4.4.3 Woonrijp maken

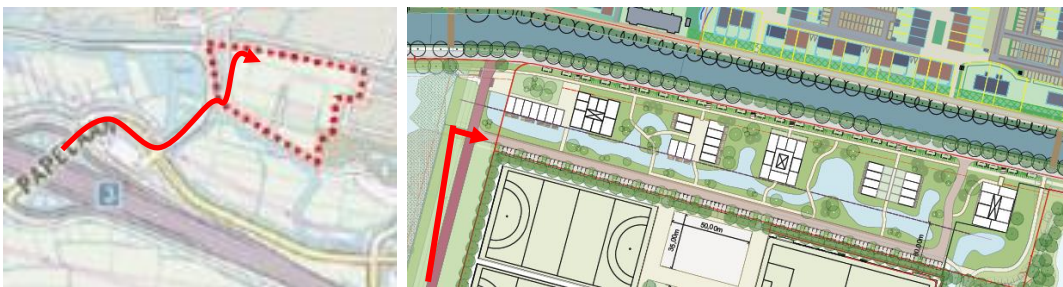
De ontwikkelaar maakt het gebied woonrijp op basis van de door de ontwikkelaar opgestelde en door de gemeente geaccordeerde ontwerpen en bestekken. De ontwikkelaar voert directie en houdt toezicht. De ontwikkelaar dient een faseringsplan te overleggen om af te stemmen met de omliggende projecten. Een voorbeeldbestek waarin de besteisen voor o.a. parkeerterreinen zijn aangeven is bijgevoegd als bijlage 3. De parkeerplaatsen moeten vergroend worden zoals bedoeld in het BKP en al is gerealiseerd bij de sportvelden. Zie figuur 11.



Figuur 11

De openbare verlichting dient voor rekening van de ontwikkelaar door Spie Infratechniek BV te worden ontworpen en gerealiseerd.

De openbare ruimte wordt aan de gemeente opgeleverd op basis van het opgestelde bestek. Na oplevering neemt de gemeente het gebied in beheer en herstelt de ontwikkelaar eventuele restpunten uit de oplevering binnen de onderhoudstermijn van 6 maanden. Voor de beplanting en bomen geldt dat de ontwikkelaar verantwoordelijk blijft voor de eerstvolgende inboet in het volgende groeiseizoen.



Figuur 12. Indicatieve bouwweg in rood – zie bijlage 8 tekening bouwweg

4.4.4 Vuilinzameling

Er komen ondergrondse vuilniscontainers langs de zuidelijke route ter hoogte van de voetgangersbruggen.

4.4.5 Plan van aanpak

De ontwikkelaar voegt bij zijn Inschrijving een Plan van aanpak. Een deel hiervan ziet toe op de participatie voor vanaf de gunning. Minimaal initieert hij een informatieavond voor alle belanghebbenden en wordt de omgeving geïnformeerd over bouwactiviteiten op basis van de activiteiten.

Daarnaast voldoet het totale plan van aanpak aan de minimale vereisten die de gemeente daarover in de Inschrijvingsleidraad stelt. De Opdrachtnemer dient conform dit Plan van aanpak de opdracht uit te voeren en alleen na schriftelijke goedkeuring hiervan af te wijken. Gemeente zal een persbericht uitdoen aan wie gegund is.

Zie verder bij participatie in hoofdstuk 5.

5 Vervolgtraject

5.1 Planproces

De verwachting is een gunning voorafgaand aan een onherroepelijk bestemmingsplan. Hierover komt meer te staan in de koopovereenkomst. Het bestemmingsplan valt onder de -crisis en herstelwet-. Dit houdt in dat er een voortvarende behandeling bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State plaatsvindt in het geval van beroepen. De verwachting is om bij beroep een uitspraak te hebben in het voorjaar van 2022.

5.2 Participatieproces

Participatie heeft op alle planonderdelen van de Bredius plaatsgevonden. Voor het woongebied is dit gedaan voor het aantal van 90 woningen met de vier genoemde uitgangspunten als opmaat naar de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad van Gooise Meren in 2019.

Vervolgens is er de wettelijke participatie als het gaat om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en Hogere waarde besluit voor wat betreft geluid.

Belanghebbenden zijn met name de bewoners van de naastgelegen bestaande wijk, bewoners en eigenaar (KNSF) van het noordelijk gelegen Krijgsmanterein en de sportclub SC Muiden als gebruiker van het sportpark en beoogde exploitant van de sporthal Bredius. Daarnaast de bewoners van Muiden zelf en de potentiële bewoners van de Bredius.

Eisen voor de ontwikkelaar staan genoemd bij hoofdstuk 4.4.4.

5.3 Planning

Onderwerp	Globale verwachte planning gereed	Verantwoordelijk
Procedure		
Vaststelling bestemmingsplan	Juli 2021 (reeds afgerond)	Gemeente
Onherroepelijk bestemmingsplan	Maart/april 2022	Gemeente
Ontwerpfase		
Definitief ontwerp openbare ruimte en woningen en aanvraag (omgevings)vergunningen	Oktober 2022	Ontwikkelaar
Omgevingsvergunning	Eind 2022/begin 2023	Ontwikkelaar

Bouwrijp Overhoogte zand verwijderd op woningbouwlocatie	Voor start bouwactiviteiten- eind 22	Gemeente
Uitvoeringsfase Start bouw	Februari 2023	Ontwikkelaar
Oplevering woningen en openbare ruimte	Juni 2024	Ontwikkelaar
Omgeving Herinrichting Amsterdamsestraatweg en aanleg busbaan	Eind 2022	Gemeente
Sporthal	Januari 2023	Gemeente
Verwijderen kantine SC Muiden	Maart 2023	Gemeente
Realisatie half oefenveld SC Muiden	Juli 2023	Gemeente

Oplevering

Uitgaande van een onherroepelijk bestemmingsplan voor de zomer van 2022, dient de oplevering van het gebied uiterlijk 1 oktober 2024 te geschieden. Bij de oplevering van de woningen wordt ook de openbare ruimte opgeleverd. Hiervoor moet een planning worden aangeleverd.