



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 2 juni 2020

Portefeuillehouder(s): Wethouder Bolderdijk

Portefeuille(s): Landgoed Bredius

Contactpersoon: Dhr. A. Barelds

Tel.nr.: 8494

E-mailadres: barelds.a@woerden.nl

Onderwerp:

Herinrichting centrumgebied Landgoed Bredius

Samenvatting:

Wij vragen de raad om kennis te nemen van en in te stemmen met het inrichtingsplan voor het centrumgebied van het Landgoed Bredius. Hiermee lost het college de belofte in die zij deed aan de gemeenteraad in april 2016.

Wij vragen de gemeenteraad akkoord te gaan met het verder uitwerken, verfraaien en afronden van het centrumgebied van het landgoed Bredius conform het inrichtingsplan. Tevens vragen wij de definitieve financiële gevolgen, zoals opgenomen in de bijlage, te verwerken bij de grondexploitatieherziening 2021.

Gevraagd besluit:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in het rekenmodel variant Brediuspark 2020 (20.010689) en deze later te verwerken bij de reguliere herzieningscyclus van de Meerjaren Prognose Grondbedrijf.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Tijdlĳn

Al enige jaren spannen de Stichting Landgoed Bredius (namens alle stichtingen en vereniging die in het landgoed actief zijn) en de gemeente Woerden zich in om de cultuur, natuur en recreatieve waarden van het landgoed te beschermen en verder uit te bouwen. Belangrijk stappen in dit proces waren:

2014 SLB krijgt beheer toegewezen van het landgoed Bredius op basis van hun visie voor het landgoed Bredius;

2015 Aankoop boerderij door de Gemeente Woerden en oprichting Stichting Hofstede Batestein;

2016 Projectgroep gaat aan de slag voor het maken van een plan voor het centrumgebied;

2016 Raadsbesluit om Hofstede ,herinrichting centrumgebied en 7 kavels op te nemen in dezelfde grondexploitatie met als voorwaarde uiteindelijke visie en grex opnieuw naar raad te sturen zodra dat opportuun is;

2018 Provincie en 8 andere fondsen verstrekken SHB subsidie voor restaureren Hofstede Batestein;

2018 SHB; Restauratieplan hofstede afgerond en dekkingsplan rond;

2018 Gemeente staat garant voor lening;

2018 Overeenstemming Projectgroep over plan voor het centrumgebied;
2019 Omgevingsvergunning voor hofstede wordt verleend.

Afspraken en toezeggingen aan de gemeenteraad

Zoals uit bovenstaande tijdlijn blijkt heeft dit dossier al een voorgeschiedenis in de gemeenteraad. Deze betrokkenheid is driedelig: de toekenning van het beheer van het landgoed aan de Stichting landgoed Bredius in 2014, de aankoop van de boerderij in 2015 en de discussie omtrent woning bouw langs de rand van het park ook uit 2015.

Bij de aankoop van de boerderij was er in eerste instantie discussie over de financiering. Er was nog geen grondexploitatie en de boerderij moest al wel worden aangekocht van de toenmalige eigenaar onder enige tijdsdruk. Met een stem meerderheid heeft de raad toen toestemming gegeven voor de aankoop van de boerderij met het amendement dat er geen extra geld naar de herbouw zou gaan van de boerderij. Bij besluit van april 2016 volgde deze grondexploitatie alsnog, waarmee de aankoop ook formeel was gedekt door de bouw van woningen aan de rand van het landgoed.

In deze grondexploitatie was opgenomen dat in ieder geval een deel van de grondopbrengsten gebruik mocht worden voor de verbetering van het gebied rondom de gebouwde voorzieningen in het landgoed, het zogenaamde centrumgebied van het landgoed. Tijdens de behandeling van het dossier was echter de vraag hoe het centrumgebied eruit zou komen te zien, hoeveel woningen er uiteindelijk zouden komen en hoeveel van de opbrengst van de woningen geïnvesteerd mocht worden in het park. Er is toen voor gekozen om voorlopig 3 kavels voor vrijstaande woningen op te nemen in de grondexploitatie. Het aantal van 3 kavels was gebaseerd op de mogelijkheid die het bestemmingsplan Brediuspark al biedt op deze plek. De toenmalig wethouder heeft toegezegd dat deze keuze en het wel of niet bouwen van de 3 opgenomen woningen voorgelegd zou worden aan de gemeenteraad alvorens het college een definitief besluit neemt. Met dit raadsvoorstel wordt deze toezegging ingelost.

Visie en betrokken partijen

Op dit moment ligt er een visie voor het centrumgebied (bijlage 1). Het centrumgebied is het gebied waarin zich het Brediusshonk, de Dierenweide Kukeleboe, de Hofstede Batestein, de Brediusshuur en de Educatieve tuin zich bevinden. De visie is opgesteld door de projectgroep Centrumgebied van de Stichting Landgoed Bredius, waaraan vertegenwoordigers van alle nauw bij het landgoed betrokken organisaties hebben deelgenomen. (zie kopje participatie). Al deze organisaties hebben zich achter de visie geschaard die nu voorligt. De visie voorziet in een nieuwe en fraaie entreezone en zichtlijn vanaf de Van Kempensingel naar het zogenaamde centrumgebied en het nieuwe restaurant in de (straks) gerestaureerde Hofstede Batestein. Tevens voorziet de visie in een speeltuin voor de jongste kinderen. Zodoende ontstaat een centraal gebied waar al deze functies goed bereikbaar zijn.

Daarmee komt er een nieuw kloppend hart in het landgoed en wordt de aantrekkelijkheid van het landgoed voor de Woerdenaren en andere bezoekers versterkt. De betrokken partijen op het landgoed zien deze ontwikkeling ook als een extra stimulans om de samenwerking te versterken en het landgoed voor meer mensen aantrekkelijk te maken.

Relatie met Hofstede Batestein

Tevens heeft uw raad in 2016 een grondexploitatie vastgesteld waarin de koop van de boerderij, de bouw van zeven woningen en het opknappen van het landgoed aan elkaar werden verbonden. Argumenten waren destijds dat het een mooie kans was om het landgoed en de hofstede op te knappen en bouw van woningen al waren opgenomen in bestemmingsplan, woonvisie en verkooplijst vastgoed (Zie raadsbesluit 16r.00026 en raadsinformatiebrief 15r.00561). Toen werd nog uitgegaan van een relatief kleine ingreep in het centrumgebied. Het huidige inrichtingsvoorstel gaat uit van een grotere ingreep doordat het terrein van de dierenweide deels wordt verlegd. Om het plan mogelijk te maken wordt tevens één woning minder gebouwd en worden de twee kavels aan de Van Kempensingel kleiner. Dit heeft gevolgen voor de opbrengsten van de grondexploitatie.

Op dit moment ligt er dus een inrichtingsplan voor het centrumgebied van het landgoed en is de omgevingsvergunning voor de hofstede verleend. Tegen deze laatste vergunning is door een inwonerberoep ingesteld. Omstreeks 28 februari werd een uitspraak hierover verwacht. De rechtbank heeft de uitspraak echter met 6 weken verdaagd.

Met dit voorstel wordt uw gemeenteraad gevraagd om kennis te nemen van het inrichtingsplan en de grondexploitatie gewijzigd vast te stellen.

Het is van belang dat de realisatie van het centrumplan tijdig gestart kan worden zodat het afgerond is als de restauratie van de hofstede klaar is.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen?

Inhoudelijk

Dit voorstel is tot stand gekomen in samenwerking met de stichtingen en vereniging die actief zijn in het landgoed in de periode 2015-2019. Dit zijn de volgende organisaties:

- A. Stichting Landgoed Bredius,
- B. Stichting Hofstede Batestein,
- C. Gemeente Woerden (ambtelijk),
- D. Stichting Jos Borsboom (Brediusshonk),
- E. Stichting (dierenweide) Kukele-boe,
- F. Stichting NME Centrum De Brediusshuur,
- G. Stichting Kerngroep Bredius,
- H. IVN,
- I. KNNV
- J. Stichting Hugo Kotestein,

Al deze partijen hebben ingestemd met deze visie,

Omwonenden zijn meermaals geïnformeerd over de plannen. Zij vrezen met name parkeeroverlast en vinden dat de sluitingstijd van 24:00 uur op vrijdag en zaterdag ook max. 23:00 uur zou moeten zijn. We hebben deze bezwaren helaas niet weg kunnen nemen, waardoor er beroep is ingesteld bij de rechtbank. Deze zaak is gewonnen, maar er is een kans dat in hoger beroep wordt gegaan.

Samenwerking met andere gemeenten

Niet van toepassing

Wat willen we bereiken?

- Restauratie van de hofstede Batestein
- Het bieden van passende horeca voor bezoekers en omwonenden van het Landgoed Bredius;
- Afronding van de verbeteringen die in 2014 zijn ingezet om het landgoed meer allure te geven;
- Een passende omgeving, die meerwaarde en versterking geeft voor de (straks) gerestaureerde hofstede en de overige functies die rond de nieuwe entree van het landgoed zitten;
- Een speel voor jonge kinderen tussen de drie en de acht jaar;
- Een goede samenwerking tussen de stichtingen faciliteren;
- Opbrengsten genereren uit woningbouw om de herinrichting van het centrumgebied te bekostigen.

Wat gaan we daarvoor doen?

- Stichting Hofstede Batestein gaat de hofstede restaureren en verhuren voor passende horeca;
- Een fraaie entree maken aan de zijde van de Van Kempensingel, voor het landgoed, de hofstede en alle voorzieningen in het centrumgebied;
- Het bestemmingsplan herzien om al deze functies in te passen.
- Het centrumgebied mooi inrichten, zodat alle voorzieningen goed tot hun recht komen
- De twee nieuwe kavels aan de Van Kempensingel en de vier kavels aan het Thijsepapad verkopen om met de opbrengt de herinrichting te bekostigen.

Argumenten

1.1 Verbeteren inrichting centrumgebied

Om voor elkaar te krijgen wat genoemd is onder het kopje “wat gaan we daar voor doen”, gaan we het gebied herinrichten conform de inrichtingskaart (20.0000086) die bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Het is daarbij nodig om de ligging van de Dierenweide zoals die nu ligt aan te passen. Het is niet wenselijk vanwege de dierenveiligheid en efficiënt beheer, om de dierenweide in tweeën te delen door het nieuw aan te leggen toegangspad. Daarom is ervoor gekozen om het zuidelijke deel van de Dierenweide om te buigen richting Van Kempensingel. Hierdoor blijft de dierenweide een geheel. Door de sloot en het hekwerk dat hier bovendien omheen worden gelegd is de dierenveiligheid ook gegarandeerd.

1.2 Toezegging gemeenteraad aan stichting

Verder was het nog een de toezegging aan uw raad om, op de zone tussen centrumgebied en Van Kempensingel, drie huizen te realiseren met sloop van de zogenaamde kunstenaarswoning, of twee huizen met behoud van de kunstenaarswoning. In de LTA van 2017 is toegezegd om met de realisatie van deze woningen te wachten tot nadat de visie voor het centrumgebied klaar is. Dat punt is nu gekomen. In de visie zijn nu twee woningen in plaats van drie woningen opgenomen om de ombuiging van de Dierenweide en het toegangspad vanaf de Van Kempensingel mogelijk te maken.

1.3 Gevolgen voor omwonenden

We hebben de zorgpunten van de omwonenden over parkeeroverlast en de openingstijden laten onderzoeken en zijn tot de conclusie gekomen dat er voldoende parkeerplekken zijn en dat qua geluidsbelasting de locatie ruimschoots binnen de normen blijft. Verder merken we hierbij op dat de sluitingstijden van de twee para-commerciële voorzieningen in het gebied, het Brediusshonk en Podium Bredius, beduidend ruimer zijn dan voor de hofstede. Ook hebben de inrichting en gebruik door de dierenweide van het centrumgebied geen invloed op de twee resterende uitgeefbare woningbouwkwartalen.

2.1 De Grondexploitatie

Tot slot is er het punt van de financiering van de herinrichting van het centrumgebied. Omdat het hier allemaal stichtingen betreft die op vrijwilligers draaien hebben zij onvoldoende geld om het gebied opnieuw in te richten. Het college wil het geld dat wordt opgehaald met de realisatie van de woningen langs de rand van het landgoed Bredius gebruiken voor de financiering. Het gaat dan om de vier woningen bij de Veste (Thijssepad) en de twee woningen tussen het centrumgebied en de Van Kempensingel. Uw raad heeft hier met vaststellen van de grondexploitatie in 2016 mee ingestemd onder de voorwaarde dat het uiteindelijke plan inclusief grondexploitatie nogmaals aan u zou worden voorgelegd voor besluitvorming. In de oorspronkelijke grondexploitatie was het plan nog een relatief beperkte ingreep en ging men nog uit van drie woningen aan de Van Kempensingel. Uw raad wordt gevraagd om het geld dat nu geraamd wordt voor de herinrichting ter beschikking te stellen (zie 20.010689). Hierbij zal nog wel gekeken worden welke kosten wel door de stichtingen, bijvoorbeeld door inzet van vrijwilligers, betaald kunnen worden. Om boekhoudkundige redenen zal dit formeel pas bij de Meerjarenprognose Grondbedrijf van 2021 kunnen gebeuren, vandaar dat wij u nu vragen akkoord te gaan. De vaststelling van de Grex volgt dan in 2021.

Kantttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Kanttekening betreffende de lopende beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning.

We hebben de zorgpunten laten onderzoeken en zijn tot de conclusie gekomen dat er voldoende parkeerplekken zijn en dat qua geluidsbelasting de locatie ruimschoots binnen de normen blijft. Verder merken we hierbij op dat de sluitingstijden van de twee para-commerciële voorzieningen in het gebied, het Brediusshonk en Podium Bredius, beduidend ruimer zijn dan voor de hofstede. Ook hebben de inrichting en gebruik door de dierenweide van het centrumgebied geen invloed op de twee resterende uitgeefbare woningbouwkwartalen. Het is echter nog mogelijk dat de rechtbank hierover anders beslist.

1.2 Dwarsverbanden met andere projecten

De herbouw van de Hofstede Batestein is afhankelijk van subsidies en het aantrekken van een

exploitant. Het wegvallen van een van deze peilers leidt mogelijk tot de conclusie dat het project niet meer financieel haalbaar is.

- De subsidies vervallen als niet binnen afzienbare termijn gestart wordt met het herstel van de Hofstede. Hier is geen exacte datum aan gekoppeld omdat dat afhankelijk is van de medewerking van de provincie Utrecht die de grootste subsidie verstrekt;
- De beoogd exploitant gaat uit van de huidige plannen voor het landgoed. Teveel of te grote wijzigingen leidt er mogelijk toe dat deze exploitant zich terugtrekt;

De conclusie is dat het noodzakelijk is om op korte termijn duidelijkheid te geven aan alle betrokken partijen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het eindresultaat van de vastgestelde grondexploitatie Brediuspark 2019 zal, als gevolg van het accepteren van het inrichtingsplan, substantieel lager zijn. De grootste wijziging komt voort uit de herinrichting zelf en het schrappen van één woning en verkleining van de overgebleven twee kavels aan de zijde van de Van Kempensingel. Voor de exacte cijfers verwijzen wij u naar de bijlage (GreX variant Brediuspark – 2020 rekenmodel 20.010689)

NB. De financiële gevolgen zullen niet direct verwerkt worden in de Grex, maar pas bij de jaarlijkse herziening van de Meerjarenprognose Grondbedrijf (MPG) in 2021.

Communicatie

Na akkoord van de gemeenteraad zal een persbericht worden verzonden.

Vervolgproces

- 1- Afwachten gerechtelijke uitspraak inzake omgevingsvergunning voor de Hofstede;
- 2- Uitwerken inrichtingstekening tot bestektekening;
- 3- Afstemmen planning aanleg centrumgebied aan planning herbouw Hofstede;
De stichting Hofstede heeft de wens om dit jaar na de bouwvak te beginnen. De herbouw duurt ongeveer een jaar. Het is de wens om in deze zelfde periode het centrumgebied aan te passen. Een en ander is echter afhankelijk van wanneer de uitspraak van de rechtbank beschikbaar en de beroepstermijn verstreken is.
- 4- Uitvoering

Aanpassen bestemmingsplan en verkoop kavels en uitvoering aanpassingen centrumgebied.

Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van

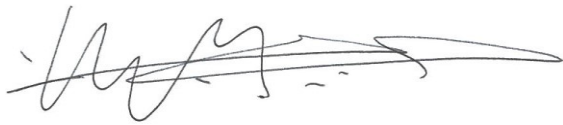
- Bestemmingsplannen (3.8 Wet ruimtelijke ordening)
- Begroting (Artikel 191 Gemeentewet)

Bijlagen:

GreX variant Brediuspark – 2020 rekenmodel
Kaart inrichtingsplan centrumgebied
Concept raadsbesluit

20.010689 GEHEIM
20.0000086
20R.00286

De indiener: College van burgemeester en wethouders



Drs. M.H. Brander
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer
Burgemeester