

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	28 mei 2019
Zaaknummer	1194415
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	De heer N.J.A. Schimmel
Onderwerp	Bestemmingsplan Centrumplan Keverdijk

1. Kennisnemen van

Het besluit van het college van B&W om het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk Gebied – Centrum Keverdijk' en het concept 'Beeldkwaliteitplan Centrumplan Keverdijk' ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

2. Inleiding

In 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Naarden het 'aftrapdocument' vastgesteld voor het project Centrumplan Keverdijk. Dit vormde de basis voor het proces om te komen tot een projectplan, zodanig dat belanghebbenden vroegtijdig bij dit proces zouden worden betrokken. Eind 2015 is het Projectplan Centrum Keverdijk vastgesteld en een voorbereidingskrediet door de raad ter beschikking gesteld.

Het project stelt zich tot doel een deel van het centrumgebied in de wijk Keverdijk te revitaliseren. Er worden 57 (sociale) huurwoningen gerealiseerd door Dudok Wonen, de Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden (VIGN) heeft het voornemen een nieuwe moskee te realiseren en de andere maatschappelijke en medische functies worden door ontwikkelaar Build by De Wildt (BbDW) ondergebracht in een nieuw multifunctioneel centrum (hierna: MFC).

Herijking 2017

Op 26 oktober 2016 is de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren geïnformeerd over de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse. De risicoanalyse gaf aanleiding tot het heropenen van de onderhandelingen met de betrokken partijen, waaronder Dudok Wonen en de VIGN. Met de raadsmededeling van 9 november 2017 (nr. 534328) is de gemeenteraad geïnformeerd over het nieuwe hoofdlijnenakkoord met Dudok Wonen. Tijdens een thema-uur is de gemeenteraad uitvoerig geïnformeerd over de doorgevoerde wijzigingen in het plan, de planning en aanpak van het vervolg. Aansluitend zijn bewoners/omwonenden tijdens een drukbezochte informatiebijeenkomst op 16 november 2017 geïnformeerd over de bijgestelde plannen. De gewijzigde plannen zijn goed ontvangen.

Planuitwerking 2018

In 2018 is verder gewerkt aan het uitwerken van de plannen en het maken van (nadere) afspraken met de ontwikkelende partijen. Verder is samen met de beoogde maatschappelijke gebruikers (Vers Welzijn, De Schakel en Bibliotheek) een visie opgesteld ter voorbereiding op de gesprekken die het mogelijk moesten maken dat deze gebruikers hun intrek gaan nemen in het MFC. In co-creatie met de bewoners is een plan uitgewerkt voor de inrichting van de openbare ruimte (waaronder de herinrichting van het speelveld en het omliggende parkje). Tijdens een informatiebijeenkomst op 10 september 2018 zijn alle betrokkenen en andere geïnteresseerden geïnformeerd over de uitgewerkte plannen en de vervolgstappen.

Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan gereed en het daarbij behorende concept beeldkwaliteitplan (BKP). Ook hebben wij overeenstemming bereikt met Dudok Wonen en de ontwikkelaar van het MFC over de voorwaarden voor planrealisatie. De overeenkomsten hiervoor worden getekend voor de terinzagelegging.

3. Kernboodschap

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' (2015). Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en gaat nu samen met het concept beeldkwaliteitplan ter inzage gedurende een periode van 6 weken met de mogelijkheid voor belanghebbenden om hierop te reageren.

4. Consequenties

Wijziging bestemming

Het doel van de voorgenomen ontwikkelingen is om de wijk Keverdijk nieuw leven in te blazen door het vervangen van bestaande woningen en de bouw van extra (gestapelde) woningen. Daarnaast zullen de voorzieningen uit gebouw De Schakel en het SCAN-gebouw worden opgenomen in nieuwe gebouwen, te weten de moskee en het MFC. Deze ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Met de nieuwe passende inrichting wordt beoogd het gebied een dusdanige impuls te geven dat de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ook de leefomgeving van de buurt sterk verbeterd.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische verankering van de plannen die zijn uitgewerkt. Als bijlage treft u een toelichting op het plan aan.

Beeldkwaliteitplan Centrumplan Keverdijk

De Welstandsnota 2016 biedt onvoldoende houvast om de voorgenomen plannen te kunnen toetsen. Vanwege het centrumkarakter en de bijzondere te realiseren gebouwen (MFC en moskee) is ten behoeve van de ontwikkeling een BKP opgesteld. Het BKP gaat in op massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleurgebruik en de relatie van de bebouwing met de openbare ruimte. Het BKP moet de samenhang tussen de verschillende onderdelen bewaken en tegelijkertijd zorgen voor eigen identiteit van het gebied. Na de vaststelling van het BKP wordt het BKP onderdeel van de welstandsnota en daarmee het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen, de moskee en het MFC.

Overeenkomsten met de ontwikkelende partijen

De overeenkomst met Dudok Wonen maakt de ontwikkeling en realisatie van 21 grondgebonden rijwoningen en 36 kleine appartementen mogelijk. Alle woningen worden als sociale betaalbare huurwoningen aangeboden. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over grond aan- en verkoop ten behoeve van de planontwikkeling. De afspraken zijn een vervolg op de 'Overeenkomst op hoofdlijnen Centrumplan Keverdijk' van 9 november 2017. In de overeenkomst worden o.a. ook anterieure afspraken gemaakt over plankostenverhaal en het planschaderisico wordt doorgelegd naar Dudok Wonen. Het planschaderisico voor de bouw van de moskee wordt ook door Dudok

gedragen. Dit heeft te maken met het gegeven dat Dudok de huidige locatie van de moskee binnen het plangebied nodig heeft voor haar woningbouw en Dudok en VIGN daar onderling afspraken over hebben gemaakt.

De overeenkomsten met BbDW betreffen de intentie van de gemeente Gooise Meren om de benedenverdieping en de kelder van het nieuw te realiseren MFC te huren van BbDW voor een periode van 25 jaar en de verkoop van de grond. Daarmee kan de gemeente langjarig maatschappelijke voorzieningen op de Keverdijk mogelijk maken. Het gebouw wordt voor rekening en risico van BbDW ontwikkeld en gerealiseerd.

De bovenverdieping wordt door BbDW verhuurd aan partijen in de gezondheidszorg, waaronder de huisarts en tandarts die nu in het gebouw De Schakel (eigendom van Dudok Wonen) gehuisvest zijn. De gemeente maakt afspraken over huurvoorwaarden voor de benedenverdieping en kelder met de maatschappelijke organisaties (Versa, De Schakel en Bibliotheek) die haar (onder-)huurders worden. Ondertekening van de overeenkomsten met BbDW en de maatschappelijke organisaties vinden plaats onder ontbindende voorwaarde van het beschikbaar stellen van het benodigde krediet door de gemeenteraad. Het krediet wordt aangevraagd voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Communicatie en participatie

Betrokken partijen in het plangebied worden op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina, in de lokale krant en in de Staatscourant worden gepubliceerd. Het BKP zal via de website kunnen worden ingezien

6. Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na besluitvorming door het college voor zes weken ter inzage gelegd op grond van de Wro. Het concept BKP wordt tevens 6 weken ter inzage gelegd op grond van de inspraakverordening. Na de periode van ter inzage legging wordt de juridisch-planologische procedure vervolgd. Het definitieve plan wordt, voorzien van een reactie op de mogelijk ingekomen zienswijzen/inspraakreacties aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Wij willen u voorafgaand aan de besluitvorming aanvullende informeren over het project in een thema-uur. Aansluitend hieraan doch voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan wordt het uitvoeringskrediet voor het project aangevraagd t.b.v. de realisatie van de openbare ruimte en het MFC.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

BIJLAGE

Toelichting op het bestemmingsplan.

Multifunctioneel centrum (MFC)

Er wordt een MFC beoogd waarbij de reeds aanwezige functies mogelijk worden uitgebreid met onder andere een dependance voor de bibliotheek en een praktijk voor fysiotherapie. Het betreft bebouwing in een L-vorm met maximaal twee bouwlagen. Het gebouw krijgt een entree aan de Majoor Kampsstraat. Hiervoor is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Het bouwvlak mag voor maximaal 85% bebouwd worden, hiervoor is een specifieke aanduiding opgenomen.

Moskee

Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden heeft het voornemen aan de Kolonel Verveerstraat een nieuwe moskee te realiseren. De bebouwing is maximaal twee bouwlagen hoog, waarbij tevens twee beperkte hoogteaccenten mogelijk zijn met een maximum van 12,5 meter. Aan de zijde van de Kolonel Verveerstraat wordt een onbebouwde voorruimte voorgesteld, waar parkeren op eigen terrein mogelijk is ten behoeve van de imam. Het gebouw omvat tevens een dienstwoning voor de imam verbonden aan deze moskee, met een maximale omvang van 100 m². Evenals voor het MFC is ook voor de moskee de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Echter, is de moskee voorzien van een nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – religie', waarbij geregeld is dat religie en daar aan gekoppelde activiteiten (met uitzondering van overnachtingen) uitsluitend hier zijn toegelaten. Het bouwvlak mag voor ten hoogste 400 m² worden bebouwd en is om die reden voorzien van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'.

Appartementen

In aansluiting op de moskee worden door Dudok Wonen twee appartementengebouwen voorzien, met elk 18 appartementen. Het betreft bebouwing in maximaal drie bouwlagen. De appartementen op de begane grond hebben een (kleine) buitenruimte. De appartementengebouwen hebben hun entree aan de Kolonel Verveerstraat. Hiervoor is de bestemming 'Wonen' opgenomen inclusief de bouwaanduiding 'gestapeld', waarmee specifiek wordt geregeld dat alleen hier gestapelde woningen zijn toegestaan.

Grondgebonden woningen

Er zijn drie blokken met elk zeven eengezinswoningen voorgesteld (in totaal 21 grondgebonden woningen). Het betreft bebouwing met twee bouwlagen en een kap, ontsloten via voetpaden vanaf de Kolonel Verveerstraat. De woningen zijn bestemd als 'Wonen' en de bijbehorende voortuintjes hebben de bestemming 'Tuin' gekregen.

Speelveld/parkje

Voor wat betreft het bestaande parkje wordt eveneens (deels) een nieuwe opzet beoogd. Hiervoor is, in participatie met de omwonenden, een voorstel gemaakt. Dit voorstel voorziet in een nieuwe padenstructuur en er wordt gewerkt met hoogteverschillen. Meer centraal in het parkje is ruimte voor een kinderspeelplaats. Het basketbal-speelveld wordt gehandhaafd op zijn huidige plek. De bestemming voor dit speelveld/parkje betreft 'Groen'.

Openbare ruimte

In samenhang met bovenstaande ontwikkelingen is een herinrichting van de openbare ruimte voorzien. Hierbij wordt het parkeren in het openbare gebied opgelost, met uitzondering van het parkeren op eigen terrein bij de moskee ten behoeve van de imam. In de inrichtingsvoorstellen wordt uitgegaan van haaks parkeren aan de bestaande straten. De openbare ruimte is voorzien van de bestemmingen 'Groen', voor de groenstroken tussen de bebouwing en 'Verkeer – Verblijfsgebied' voor de wegen.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Echter, het plangebied kent alleen 30 km-wegen, waardoor de bepalingen van de Wgh niet van toepassing zijn. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek nodig. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering.

Bodem

Begin 20^e eeuw was er op de locatie een gemeentelijke stortplaats aanwezig. Een deel van de bodem is in het verleden gesaneerd echter, onder de bestaande bebouwing kan nog stortmateriaal aanwezig zijn. In het kader van het bestemmingsplan is nieuw bodemonderzoek niet noodzakelijk. Echter, in het kader van de herontwikkeling van het plangebied moet ten behoeve van de vergunningsprocedure een recent bodemonderzoek ingediend worden. Deze dient na de sloop van de aanwezige bebouwing uitgevoerd te worden. Indien er graafwerkzaamheden in het parkgebied plaatsvinden zal dit eveneens aan de orde zijn.

Flora en fauna

Er is een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora en fauna. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmoment, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. In het plangebied of de directe omgeving hiervan kunnen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. De ontwikkelingen in het plangebied zijn uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro en de werkzaamheden (met vooralsnog voorbehoud ten aanzien van huismussen en vleermuizen) leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen. Dit aanvullende onderzoek was niet voorzien, waardoor een vertraging van bijna 6 maanden is ontstaan. Er worden intussen vleermuiskasten opgehangen om een alternatief te bieden voor de vleermuizen. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Wat betreft huismussen dient het functioneel leefgebied behouden te blijven, middels het behouden en het herplanten van jaarrond groene struiken en gevelbegroeiing.

Tevens zijn er in het kader van natuurinclusief bouwen, middels voorwaardelijke verplichtingen, voorzieningen voor flora en fauna in het plan opgenomen. Daarmee is veiliggesteld dat de voorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Te denken valt aan voorzieningen die worden geïntegreerd in het gebouw.

Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart is gebleken dat er in een straal van 1 kilometer van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Omringende bedrijven

Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van de aanwezige bedrijvigheid, waardoor er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren is een parkeerbalans opgesteld, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Tevens is in het bestemmingsplan een dynamische verwijzing opgenomen naar het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren'. Zodoende wordt voldaan aan de geldende normen

Water

Omdat de verharding zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie is watercompensatie aan de orde. Dit zal binnen het plangebied worden opgelost. De nadere uitwerking hiervan heeft plaats in het kader van de inrichting van het openbare gebied. Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Archeologie / cultuurhistorie

In het geldende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Ook op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden heeft het plangebied geen archeologische verwachtingswaarden. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voor wat betreft cultuurhistorie zijn in de omgeving van het plangebied geen gemeentelijke- en rijksmonumenten aanwezig. Het is daarmee uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling eventuele monumentale en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving aantast.

Woonbeleid

In aansluiting op de gemeentelijke Woonvisie 2017 – 2025, waarin wordt aangegeven dat 1/3 van de te realiseren woningen sociaal dient te zijn, voorziet de beoogde ontwikkeling uitsluitend in sociale woningbouw. Ten opzichte van de bestaande situatie waarbij 16 sociale huurwoningen aanwezig zijn, worden er met het centrumplan Keverdijk 57 nieuwe sociale woningen voorzien. Dit betekent een netto toevoeging van 41 sociale huurwoningen.. Ook de woningtypologie is gevarieerd nu er zowel appartementen als eengezinswoningen zijn voorzien.