

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : woensdag 30 september 2015

Raadsvoorstelnummer : RV15.040

Portefeuillehouder : Mw. M. Sanderse

Datum raadsverzending : donderdag 3 september 2015

Voorronde : woensdag 16 september 2015

Voorstel

Vaststellen projectplan Centrum Keverdijk

Aan de raad,

1. Onderwerp

Projectplan Centrum Keverdijk

2. Beslispunten

2.1 Vast te stellen het projectplan Centrum Keverdijk en bekrachtigt de geheimhouding de financiële bijlage bij dit projectplan

2.2 Een voorbereidingskrediet te voteren ten bedrage van €500.000,-

3. Inleiding

Dit raadsvoorstel legt het projectplan voor de ontwikkellocatie Centrum Keverdijk ter vaststelling aan uw raad voor. Allereerst een korte terugblik op het proces tot nu toe.

Tijdens de raadsvergadering van 25 september 2013 stelde u het aftrapdocument (PID) voor het project Centrum Keverdijk vast. Dit aftrapdocument vormde de basis voor het proces om te komen tot een projectplan, zodanig dat belanghebbenden vroegtijdig bij dit proces zouden worden betrokken.

De vaststelling van het aftrapdocument leidde tot de vaststelling van een participatieplan door uw raad op 29 januari 2014. Dit participatieplan stelde tot doel één document op te stellen, waarin de ambities voor het plangebied van alle belanghebbenden staan beschreven. Naast de ambities kregen ook de kaders van de gemeenteraad een plek in het document. Samen met de klankbordgroep is uitvoering gegeven aan dit participatieproces, wat leidde tot een breed gedragen 'Ambitiedocument'.

In het participatieplan stond onder de resultaatbeschrijving opgenomen dat in het ambitiedocument geen tegenstrijdigheden meer zouden voorkomen. Gedurende het participatieproces werd duidelijk dat aan deze resultaatbeschrijving niet kon worden voldaan. Immers meer dan 400 deelnemers leverden gedurende het participatietraject een veelheid aan input voor het ambitiedocument, soms tegenstrijdig met de kaders, soms tegenstrijdig onderling. Het zou geen recht hebben gedaan aan het bereikte resultaat van het participatieproces wanneer niet alle ingebrachte input ongewogen een plek zou krijgen in het ambitiedocument. Wij hechtten er, in samenspraak met de kerngroep burgerparticipatie van de gemeenteraad,

juist aan de omvangrijkheid en verscheidenheid van alle input te tonen en deze vast te leggen. U besloot op 22 oktober 2014 conform door kennis te nemen van het Ambitiedocument 'Centrum Keverdijk' en deze te beschouwen als waardevolle input en leidraad voor de uitwerking van het projectplan Centrum Keverdijk. Ook stemde u in met een aanvullend procesvoorstel.

De stedenbouwkundige werkte conform het procesvoorstel en aan de hand van het ambitiedocument vier stedenbouwkundige varianten uit voor Centrum Keverdijk. Deze vier varianten zijn gedurende december 2014 (fase 4) aan alle belanghebbenden en belangstellenden ter beoordeling op de ambities voorgelegd, wat wederom leidde tot een rijkheid en veelheid aan reacties van inmiddels meer dan 600 unieke deelnemers.

De stuurgroep voor Centrum Keverdijk, waarin de grondeigenaren Stichting Dudok Wonen, de Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden (VIGN) en de gemeente Naarden zijn vertegenwoordigd, heeft de uitkomsten van fase 4 laten rapporteren door twee onafhankelijke adviesbureaus om een zo valide mogelijk pakket aan ontwerpuitgangspunten voor het projectplan te verkrijgen. Aan de hand van deze rapportages heeft de stedenbouwkundige vervolgens een geheel nieuw 'voorkeursalternatief' ontworpen. Het voorkeursalternatief is de basis voor voorliggend projectplan Centrum Keverdijk.

4. Beoogd effect

Het project 'Centrum Keverdijk' stelt zich tot doel een deel van het centrumgebied in de wijk Keverdijk te revitaliseren door het slopen van de aldaar aanwezige opstallen en het plegen van nieuwbouw, teneinde de aldaar aanwezige functies te herhuisvesten en uit te breiden. De aanwezige functies worden bovendien aangevuld met een dependance voor de bibliotheek, een peuterspeelzaal en een praktijk voor fysiotherapie. Ook revitalisering van het bijbehorende openbare gebied is onderdeel van het project.

Met het vaststellen van het projectplan wordt de definitiefase van het project Centrum Keverdijk afgesloten en gestart met de volgende fase 3a 'Stedenbouwkundig programma van eisen'.

Wat is de bijdrage aan het welbevinden van de Naardense samenleving?

Dit raadsbesluit brengt de revitalisering van Centrum Keverdijk een stap dichterbij.

5. Argumenten

5.1 De kaders

Met de vaststelling van het participatieplan 'van aftrapdocument naar ambitiedocument' en het procesplan om te komen tot dit projectplan Centrum Keverdijk zijn randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden maken onderdeel uit van dit projectplan en luiden als volgt:

- de seniorenwoningen, de SCAN en de Schakel worden vervangen en komen terug in het plan;
- het plan moet passen bij het karakter van het tuindorp Keverdijk;
- het plan moet financieel haalbaar zijn;
- er moet ruimte blijven voor kinderopvang, bibliotheek en uitbreiding van de moskee;
- in het plan moet tenminste het aantal sociale huurwoningen terugkomen die nu ook in het plangebied staan;
- de sociaal-culturele en centrumfunctie in de wijk moet minimaal behouden blijven en zo mogelijk versterkt worden, zowel in de binnen- als de buitenruimte;
- de nadruk van het woningbouwprogramma moet liggen op middeldure woningen.

Bij de vaststelling van het procesplan is door u een tweetal moties aangenomen. Aan het projectresultaat worden ten gevolge van deze twee moties de volgende randvoorwaarden verbonden:

- het openbare gebied moet ruimte bieden voor de realisatie van een jongeren ontmoetingsplaats (JOP);
- het plan moet voorzien zijn van een goede parkeer- en verkeersoplossing onderbouwd door een gedegen verkeersplan. (zie voor de toelichting 5.4)

Ten aanzien van een JOP wordt opgemerkt dat in deze fase van het project er nog geen concrete locatie is aangewezen. De gedachte is dit in samenspraak met de jongeren en jongerenwerkers te doen gedurende het participatietraject ten behoeve van het stedenbouwkundig programma van eisen. De aanpak ervoor kan in het bijbehorende participatieplan worden voorgesteld. Het projectplan Centrum Keverdijk borgt de realisatie van een JOP al wel in het projectresultaat.

In het projectplan Centrum Keverdijk is geen ruimte gereserveerd voor de bouw van een schoolgebouw voor de interconfessionele basisschool 'De Tweemaster'. Gedurende het participatietraject om te komen tot het ambitiedocument werd duidelijk dat er onvoldoende maatschappelijk draagvlak is voor een dergelijk 'Out-of-the-box' alternatief. Het realiseren van een brede school is in overleg met de Tweemaster, SKBNM en stichting openbare bibliotheek Naarden/Bussum dan ook niet meegenomen in de verdere planvorming om te komen tot het projectplan Centrum Keverdijk.

Wij menen u met het projectplan Centrum Keverdijk een eindresultaat ter vaststelling aan te bieden dat binnen de kaders is gelegen en bovendien goed aansluit op het ambitiedocument voor Centrum Keverdijk. Wij hebben derhalve geen aanleiding gezien tot eventuele bijstelling van de kaders. Ook is ruimtelijk en financieel onvoldoende aanleiding gezien om u een voorstel voor te leggen voor een alternatief projectplan. (motie – projectplan Centrum Keverdijk d.d. 22-10-2014).

5.2 De overeenstemming met de grondeigenaren

De grondeigenaren Stichting Dudok Wonen, Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden en de gemeente Naarden, vertegenwoordigd in de stuurgroep Centrum Keverdijk, hebben ingestemd met het voorkeursalternatief. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste uit het aftrapdocument (PID) dat de gerechtvaardigde belangen van grondeigenaren niet geschaad worden.

5.3 Het maatschappelijk draagvlak

Het proces om te komen tot het projectplan Centrum Keverdijk is er vanaf het begin af aan op gericht geweest in samenwerking met belanghebbenden en belangstellenden tot een ontwerp te komen, dat past bij de waarden van het centrumgebied van Keverdijk. De klankbordgroep, waarin de stuurgroep, het comité Keverdijk, het buurtplatform, De Tweemaster en een toekomstige huurder van het MFC zijn vertegenwoordigd, hebben zich gedurende het traject juist daarvoor sterk gemaakt en mede doen slagen.

Gedurende het traject hebben meer dan 600 unieke deelnemers hun visie en mening kenbaar gemaakt. Voor Naardense begrippen een ongekend hoge deelname, wat spreekt van een grote betrokkenheid bij de ontwikkeling van Centrum Keverdijk.

De grote betrokkenheid resulteerde in een omvangrijk ambitiedocument, wat feitelijk het product is van de deelnemers zelf, aangevuld met de kaders van de gemeenteraad. Ook de vele reacties met toelichting op de vier varianten gedurende fase 4 van het traject gaven de stedenbouwkundige veel inzicht in wat het plangebied de deelnemers echt waard is.

Op basis van die kennis is het voorkeursalternatief ontwikkeld. Hoewel het procesplan het niet voorschreef is in overleg met de werkgroep burgerparticipatie uit de raad ervoor gekozen dit voorkeursalternatief aan de deelnemers voor te leggen met de vraag of het eindresultaat naar tevredenheid stemt. Het resultaat van deze peiling is dat zeker 90% tevreden is met het eindresultaat, waarvan de helft zelfs zeer tevreden. Daarmee kan het voorkeursalternatief op een bijzonder groot maatschappelijk draagvlak rekenen.

5.4 Verkeer en parkeren

Een belangrijke nader geformuleerde vereiste aan het projectplan Centrum Keverdijk (motie – projectplan Centrum Keverdijk d.d. 22-10-2014) is dat het plan moet voorzien zijn van een goede parkeer- en verkeersoplossing onderbouwd door een gedegen verkeersplan. In de bijlage treft u daartoe het verkeerskundig onderzoeksrapport aan.

Voor de benodigde parkeercapaciteit is gebruik gemaakt van de landelijke CROW richtlijnen, omdat de gemeente Naarden geen eigen parkeernormen in haar beleid heeft vastgesteld. Op basis van het projectplan Centrum Keverdijk is, uitgaande van dubbelgebruik van parkeerplaatsen en de piekbelasting gedurende doordeweekse avonden, de benodigde parkeercapaciteit bepaald op 96 parkeerplaatsen. Het projectplan voorziet in tenminste 101 parkeerplaatsen. Zodoende wordt iets ruimer voldaan aan de normen, zonder afbreuk te doen aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse.

Uit een schouw is gebleken dat het meeste verkeer uit de buurt rondom Centrum Keverdijk over het kruispunt Kolonel Michaëlstraat en E. de Bruynstraat gaat. Dit houdt verband met de ligging van het kruispunt ten opzichte van de aansluiting met de Rijksweg en de ligging van de supermarkt. De eerste capaciteitsknelpunten zijn daardoor op deze kruising te verwachten. Op de plaats waar nu de hoogste verkeersdruk is waargenomen, is bepaald of de bestaande weginrichting de extra verkeersgeneratie vanuit het plangebied kan verwerken. Het onderzoek toont aan dat dit het geval is. Het kruispunt Kolonel Verveerstraat / E. de Bruynstraat is minder druk dan het gekozen kruispunt en kan de extra verkeersgeneratie ook verwerken.

Welke mensen/groepen hebben profijt van dit voorstel?

Toekomstige bewoners, gebruikers en eigenaren van Centrum Keverdijk.

6. Houd rekening met

Ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5 van het projectplan Centrum Keverdijk.

Welke mensen/groepen hebben nadeel van dit voorstel?

Enkele belanghebbenden die zich niet met het eindresultaat van het participatietraject, het voorkeursalternatief, en/of de doelstelling van dit project hebben kunnen verenigen.

7. Middelenparagraaf en risico's

Ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2. van het projectplan Centrum Keverdijk.

8. Communicatie- en participatieparagraaf

Communicatie:

Dit raadsbesluit wordt o.m. bekendgemaakt in het NaarderNieuws, op de website www.samenkeverdijk.nl en op de website van de gemeente Naarden.

Participatie:

In het projectplan Centrum Keverdijk is de ruimte geboden tweemaal een participatieplan vast te stellen gedurende de fases 3a en 3b van het project. Het participatieplan van fase 3a is erop gericht input te verkrijgen voor het op te stellen stedenbouwkundig programma van eisen. Het participatieplan van fase 3b is erop gericht input te verkrijgen voor in ieder geval de beeldkwaliteit, maar zo mogelijk of wenselijk ook voor het programma van eisen voor het multifunctionele centrum. Uw raad wordt t.z.t. de participatieplannen ter vaststelling aangeboden.

9. Uitvoering/tijdpad en evaluatie

Ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het projectplan Centrum Keverdijk.

Welke mensen/organisaties doen mee bij de uitvoering van dit voorstel en wat is hun rol?

- Stichting Dudok Wonen, mede ontwikkelende partij, stuurgroeplid.
- Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden (VIGN), mede ontwikkelende partij, stuurgroeplid.
- Klankbordgroep Centrum Keverdijk
- Stuurgroep Centrum Keverdijk

10. Functie raad

Het projectplan Centrum Keverdijk wordt u ter vaststelling aangeboden. Met het vaststellen van het projectplan wordt de definitiefase van het project Centrum Keverdijk afgesloten en gestart met de volgende fases 3a 'Stedenbouwkundig programma van eisen'.

11. Voorgesteld

Vast te stellen het projectplan Centrum Keverdijk en bekrachtigt de geheimhouding van de financiële bijlage bij dit projectplan;

Een voorbereidingskrediet te voteren ten bedrage van €500.000,-.

Burgemeester en wethouders van Naarden,
de secretaris,

de burgemeester,

mw. H.Th.J. Molenbrugge

mw. dr. J.J. Sylvester

De raad van de gemeente Naarden;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders (RV15.040)

b e s l u i t :

Vast te stellen het projectplan Centrum Keverdijk en bekrachtigt de geheimhouding van de financiële bijlage bij dit projectplan;

Een voorbereidingskrediet te voteren ten bedrage van €500.000,-.

*

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
der gemeente Naarden, gehouden op woensdag 30 september 2015.

de griffier,

de voorzitter,

Begeleidingsformulier / routing 1

Raadsvoorstelnummer : RV15.040

Titel voorstel : Vaststellen projectplan Centrum Keverdijk

Bijlagen bij het voorstel (meezenden)

Openbaar:

Projectplan Centrum Keverdijk
Parkeer- en verkeerseffecten ontwikkeling Kolonel Verveerstraat Naarden.

Geheim:

Financiële bijlage bij het projectplan Centrum Keverdijk

Stukken ter inzage voor raadsleden (niet meezenden)

Raadskamer/Openbaar:

Projectplan Centrum Keverdijk
Parkeer- en verkeerseffecten ontwikkeling Kolonel Verveerstraat Naarden.

Kastje raadskamer/geheim:

Financiële bijlage bij het projectplan Centrum Keverdijk

Informatie aan belanghebbenden/derden

Vóór voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná raadsvergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

Toezicht

Inzenden voor goedkeuring aan: Provincie Noord-Holland

Op grond van: Wet Ahri

Toezenden ter kennisname/mededeling aan: Henk van Maris

Inwerkingtreding/bekendmaking

n.v.t.

Bezwaar en beroep

n.v.t.

1. Raadpleeg de checklist voor raadsvoorstellen en het vergaderjaarschema raad en college.
2. Als raadsvoorstellen na een behandeling moeten worden aangepast, wordt dit verzorgd door de behandelend ambtenaar/afdeling en in de kop van het raadsvoorstel en in de kantlijn met een ' # ' aangegeven.