

Projectplan Centrum Keverdijk

BETROKKENEN

Bestuurlijk opdrachtgever : College van burgemeester & wethouders

Ambtelijk opdrachtgever : Willem Kikkert

Projectleider : Ard Bolks

Opsteller(s) : Ard Bolks

OPSLAGPLAATS

Bestandsnaam : Projectplan Centrum Keverdijk

Bestandslocatie : G:\ROBM\ROB\Projectleider\80400000 Keverdijk\5.
Besluitvorming\Raad\Raadsvoorstellen\2015

DOCUMENT HISTORIE

Versie	Datum	Auteur	Opmerkingen	Status
1	9-7-2015	Ard Bolks	Concept projectplan Centrum Keverdijk	Afgerond
2	16-7-2015	Ard Bolks	Projectplan Centrum Keverdijk	Afgerond
3	24-7-2015	Ard Bolks	Definitief projectplan Centrum Keverdijk	Afgerond

VERSPREIDING

Versie	Datum	Naam	Doel
3	n.t.b.	Projectgroep, stuurgroep, klankbordgroep	Ter kennisname
3	30-9-2015*	Raadsvoorstel RV15.040	Raadsbehandeling

GOEDKEURING

Versie	Datum	Rol	Naam
3	3-8-2015	Ambtelijk opdrachtgever	Willem Kikkert
3	17-8-2015*	Bestuurlijk opdrachtgever	College van B&W

*Beoogde data.

1.ACHTERGROND

1.1. Aanleiding

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

De vaststelling van het aftrapdocument leidde tot de vaststelling van een participatieplan door de gemeenteraad van Naarden 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 een klankbordgroep van belanghebbenden is uitvoering gegeven aan dit participatieproces, wat leidde tot een breed gedragen 'ambitiedocument'.

De gemeenteraad van Naarden besloot op 22 oktober 2014 kennis te nemen van het Ambitiedocument 'Centrum Keverdijk' en deze te beschouwen als waardevolle input en leidraad voor de uitwerking van een projectplan voor Centrum Keverdijk en stelde daartoe een proces vast.

Voor u ligt het eindresultaat, projectplan Centrum Keverdijk. Het projectplan stelt doel, resultaat, scope en eisen van het project Centrum Keverdijk vast (hoofdstuk 2). Daarnaast legt het projectplan vast hoe op een projectmatige wijze het doel wordt bereikt (hoofdstuk 3). Vervolgens wordt in het projectplan vastgelegd hoe het project beheersbaar wordt gehouden ten aanzien van tijd, geld, kwaliteit en risico's (hoofdstuk 4).

Dit projectplan besluit de definitiefase van het project Centrum Keverdijk en vormt het uitgangspunt voor het verdere proces.

1.2. Relaties met lopende projecten en processen

Relatie met project/proces	Toelichting
Coalitieakkoord 2014 – 2015	Het project Centrum Keverdijk is opgenomen in het coalitieakkoord 2014 – 2015 en maakt onderdeel uit van het beleidsakkoord op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Economie.
Meerjaren Programma Grondexploitaties	Het project Centrum Keverdijk maakt onderdeel uit van het Meerjaren Programma Grondexploitaties van de gemeente Naarden en is aangemerkt als één van de doelen waartoe opbrengsten uit grondexploitaties zijn bestemd.

2. PROJECTDEFINITIE

2.1. Projectdoelstelling

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.

2.2. Projectresultaat

Na revitalisatie is in het plangebied een multifunctioneel centrum (MFC) gerealiseerd, waarin de thans aanwezige maatschappelijke functies zijn gehuisvest, aangevuld met een dependance voor de bibliotheek, een peuterspeelzaal en een praktijk voor fysiotherapie. Ook is een moskee gerealiseerd en zijn er 54 woningen gebouwd, waarvan 21 grondgebonden gebonden woningen en 33 appartementen. Het openbare gebied en het speelveld zijn eveneens opnieuw ingericht.

2.3. Afbakening en uitsluitingen (Scope)

Het plangebied wordt omsloten door de Majoor Kampsstraat, de Kolonel Verveerstraat en de B. van Rooijenstraat. Onderstaand is het plangebied weergegeven.



Het plangebied is 1,4 Hectare, waarvan gemeente Naarden circa 8.000 m² grond bezit, Dudok Wonen 5.910 m² en de Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden 115 m².



In het plan is geen ruimte gereserveerd voor de bouw van een schoolgebouw voor de interconfessionele basisschool 'De Tweemaster' te Naarden.

2.4. Randvoorwaarden en eisen aan het projectresultaat

Aan het project Centrum Keverdijk zijn met de vaststelling van het participatieplan 'van aftrapdocument naar ambitiedocument' en het procesplan om te komen tot dit projectplan Centrum Keverdijk door de gemeenteraad van Naarden randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden, vaak 'de kaders van de raad' genoemd, maken onderdeel uit van dit projectplan, worden verbonden aan het projectresultaat 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.

Met de vaststelling van het procesplan om te komen tot dit projectplan Centrum Keverdijk zijn een tweetal moties door de gemeenteraad van Naarden 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.

Het participatietraject ten behoeve van de gebiedsontwikkeling voor Centrum Keverdijk is inmiddels doorlopen. Het eindresultaat van dit participatietraject is het 'voorkeursalternatief', een stedenbouwkundig vlekkenplan, welke als basis dient voor dit projectplan. Op de volgende pagina's is het voorkeursalternatief weergegeven aangevuld met 3D impressies voor de visualisatie.

Aan het projectresultaat worden, op basis van het voorkeursalternatief, de volgende functionele eisen verbonden:

- 33 appartementen, waarvan de bebouwing maximaal 3 bouwlagen hoog (m.u.v. architectonisch ondergeschikte bouwelementen);
- 21 grondgebonden woningen, waarvan de bebouwing maximaal 3 bouwlagen hoog (m.u.v. architectonisch ondergeschikte bouwelementen);
- 1 multifunctioneel centrum (MFC) ter grootte van ca. 1450m² BVO, waarvan de bebouwing maximaal 2 bouwlagen hoog (m.u.v. architectonisch ondergeschikte bouwelementen);
- 1 moskee ter grootte van ca. 800m² BVO, waarvan de bebouwing maximaal 2 bouwlagen hoog (m.u.v. architectonisch ondergeschikte bouwelementen);
- tenminste 101 parkeerplaatsen;
- 1 speelveld;
- 1 heringerichte openbare ruimte binnen het gehele plangebied;



Figuur 1: Voorkeursalternatief Centrum Keverdijk



Figuur 2: 3D impressie voorkeursalternatief Centrum Keverdijk (westzijde)



Figuur 3: 3D impressie voorkeursalternatief Centrum Keverdijk (oostzijde)

3. PROJECTSTRUCTUUR

3.1 Fasering en datum geplande besluitvorming per fase

Het project Centrum Keverdijk bestaat uit verschillende fases. Het faseren van een project is belangrijk, omdat het de beheersbaarheid ervan vergroot. De afronding van de ene fase vormt een duidelijk startpunt voor de volgende, waarbij ook de bouwstenen voor die volgende fase worden opgeleverd. Zo wordt planmatig en stap voor stap toegewerkt naar het projectresultaat. Onderstaand is de fasering voor Centrum Keverdijk weergegeven.

Fase		Datum besluitvorming fase-einde
Fase 1	Initiatief	Afgerond
Fase 2	Definitie	30 september 2015
Fase 3a	Stedenbouwkundig programma van eisen	31 december 2016
Fase 3b	Ontwerp	1 oktober 2017
Fase 4	Voorbereiding	31 december 2017
Fase 5	Realisatie	1 juli 2019
Fase 6	Evaluatie	31 december 2020

3.2. Tussenresultaten per fase

Gedurende de verschillende fases van dit project worden tussenresultaten opgeleverd waarover besluitvorming plaatsvindt. Onderstaand treft u daartoe het overzicht aan. Er is ruimte genomen om tweemaal een participatieplan vast te stellen gedurende de fases 3a en 3b. 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 ook voor het programma van eisen voor het multifunctionele centrum.

	Tussenresultaten	Datum besluitvorming indicatief
Fase 1	1. Afttrapdocument (PID)	september 2013
Fase 2	2. Participatieplan	januari 2014
	3. Ambitiedocument en procesplan	oktober 2014
	4. Projectplan Centrum Keverdijk	september 2015
Fase 3a	5. Samenwerkingsovereenkomst grondeigenaren 6. Participatieplan t.b.v. Stedenbouwkundig programma van eisen	juni 2016
	7. Stedenbouwkundig programma van eisen	december 2016
Fase 3b	8. Participatieplan t.b.v. beeldkwaliteitplan en evt. programma van eisen MFC 9. Programma van eisen MFC	Maart 2017 juni 2017
	10. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan	september 2017
Fase 4	11. Inrichtingsplan en bouwplan (Bestek)	september 2017
	12. Omgevingsvergunningaanvragen	december 2017
Fase 5	13. Opleveringsrapport	juni 2019
Fase 6	14. Evaluatierapport	december 2020

3.3 Afhankelijkheden

Er zijn op dit moment geen afhankelijkheden, bijvoorbeeld doordat externe resultaten input zijn voor dit project, of doordat dit project input levert voor andere projecten.

4. PROJECTBEHEERSING

4.1. Tijd

Voor de projectplanning wordt verwezen naar de projectstructuur, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van dit projectplan. De projectleider bewaakt aan de hand van deze planning de voortgang van het project.

Opgemerkt dient te worden dat de ontwerpfase afwijkend van het handboek projectmatig werken van de gemeente Naarden is opgesplitst in de fases 3a en 3b. Het ontwerptraject voor Centrum Keverdijk is te omvangrijk om in één fase op te nemen. Te doen gebruikelijk bij ontwikkellocaties in Naarden is het stedenbouwkundig programma van eisen vast te stellen als kader voor verdere uitwerking van het ontwerp.

De werkzaamheden ten behoeve van het tussenresultaat 'Programma van eisen MFC' worden tijdens fase 3a alvast opgepakt, maar worden afgerond gedurende fase 3b.

4.2. Geld

Ten aanzien van de financiële beheersing wordt verwezen naar een afzonderlijke bijlage bij dit projectplan 'Financiële haalbaarheid projectplan Centrum Keverdijk'. **Deze bijlage is niet openbaar.**

4.3. Kwaliteit

Aan het project Centrum Keverdijk wordt de kwaliteitseis gesteld dat het projectresultaat in de basis voldoet aan het voorkeursalternatief. Het projectresultaat past bovendien binnen de randvoorwaarden en de functionele eisen gesteld onder 2.4 van dit projectplan.

4.4. Organisatie

De bestuurlijke opdrachtgever is het college van burgemeester & wethouders. De ambtelijk opdrachtgever is het afdelingshoofd ROBM. De projectleider wordt aangewezen door de ambtelijk opdrachtgever en geeft leiding aan het project. Zijn bevoegdheden ten aanzien van het project betreffen de uitvoering van het project, de benodigde afstemming, het beheer en het leveren van (tussen)resultaten. Hij loodst het project door de organisatie en is verantwoordelijk voor het tijdig en juist kunnen nemen van de vereiste beslissingen door het juiste gremium.

4.5. Risico's

In onderstaand schema worden de voorzienbare en te beheersen gebeurtenissen weergegeven. De kans dat de gebeurtenis zich daadwerkelijk gaat voordoen wordt weergegeven op een schaal van 1 (zeer laag) t/m 5 (zeer hoog). Het effect geeft de mate van invloed op het projectresultaat weer, wanneer de gebeurtenis zich daadwerkelijk voordoet. Het effect wordt met dezelfde schaal 1 t/m 5 weergegeven. Het risico voor het project wordt indicatief bepaald door de kans te vermenigvuldigen met het effect. De schaal van het risico is derhalve 1 (zeer laag) t/m 25 is (zeer hoog).

Het schema geeft bovendien weer welke maatregelen getroffen kunnen worden, zodra een gebeurtenis zich voordoet en wie uitvoering geeft aan de beheersing van het risico.

Gebeurtenis	Kans* (1t/m5)	Effect* (1t/m5)	Risico (1t/m25)	Eigenaar	Maatregel**	Uitvoerder
Geen overeenstemming over programma van eisen MFC met huurders	1	3	3	Projectleider	Best haalbare resultaat realiseren, evt. met minder of alternatieve huurders.	Projectleider, Architect
Geen overeenstemming met erfpachter Versa Welzijn inzake SCAN	1	4	4	Projectleider, Dudok Wonen	Erfpachtovk. beëindigen, start bouw uitstellen tot 2020	Projectleider, Dudok Wonen
Financiële haalbaarheid in het gedrang	2	4	8	Projectleider, Dudok Wonen	Programma versoberen binnen de kaders of raad vragen om (financiële) kaders bij te stellen.	Projectleider, Dudok Wonen

* - Kans en effect worden weergegeven op een schaal van 1 (zeer laag) t/m 5 (Zeer hoog).

** - De maatregel die wordt getroffen zodra de gebeurtenis zich voordoet.