

Onderbouwing kaders voor herontwikkeling locatie Stads Kantoor Naarden

1. Inleiding

Door de fusie van Naarden, Muiden en Bussum komt het Stads Kantoor Naarden in 2017/2018 leeg te staan. De gemeente heeft besloten het pand te verkopen, met als doel herontwikkeling van de locatie. De koper gaat de locatie ontwikkelen, maar moet zich wel houden aan een aantal door de gemeente opgestelde kaders. De kaders zijn in feite de randvoorwaarden waaraan de herontwikkeling moet voldoen. Ze hebben betrekking op de gewenste functie van de locatie, de aard van de bouw en de inrichting van de (openbare) ruimte.

Met het meegeven van kaders doet de gemeente Gooise Meren precies wat van haar mag worden verwacht. Het is immers de taak van gemeenten om binnen de eigen gemeentegrenzen sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen en hierbij uiteenlopende belangen af te wegen. Daartoe behoren ook de belangen van de omwonenden.

Hieronder wordt uitgelegd welke visie en beleidsopvattingen aan de door het college van B&W opgestelde kaders ten grondslag liggen.

2. Richtlijnen herontwikkeling Stads Kantoor

We zetten eerst de door het college voorgestelde kaders nog even op een rij:

- De ontwikkeling moet passen in de Vestingvisie.
- De gewenste functie is woningbouw dan wel een combinatie van woningbouw met een openbare of commerciële functie.
- Er kan worden gekozen tussen nieuwbouw en herontwikkeling van het bestaande pand.
- Er kan worden gekozen tussen grondgebonden en gestapelde bouw.
- De voor de nieuwe functie benodigde parkeerplekken moeten binnen de locatie worden gerealiseerd.

3. Onderbouwing van de kaders

Bij het opstellen van de kaders heeft het college van B&W diverse beleidsdocumenten benut, waaronder de Vestingvisie, de Beeldkwaliteitsvisie Vesting en de Welstandsnota Gooise Meren. Natuurlijk heeft het college ook de actuele situatie in de Vesting in ogenschouw genomen.

Vestingvisie

De Vesting heeft als bijzonder kenmerk dat het enerzijds een woongebied is, anderzijds een plek die veel bezoekers trekt vanwege de vestingwerken, horecagelegenheden, winkeltjes, musea en culturele activiteiten. Het uitgangspunt van de Vestingvisie (2006) is dat het erop aankomt de verschillende functies (wonen, werken, bezoeken, mobiliteit) met elkaar in balans te brengen. Delen van de Vesting (Marktstraat, Cattenhagestraat, de pleinen) zijn benoemd als plekken waar "levendigheid" de boventoon mag voeren. In de overige delen is "wonen" de belangrijkste functie en moeten "leefbaarheid en rust" centraal staan. De locatie Stads Kantoor ligt in het gebied waar wonen de belangrijkste functie is. Het ligt dus voor de hand om op deze plek te kiezen voor woningbouw. Eventueel in combinatie met een openbare of een commerciële functie, zolang die het woongenot van de omwonenden niet in de weg staat.

Welstandsnota Gemeente Gooise Meren

Naarden-Vesting valt onder het "welstandsniveau bijzonder". Dit betekent dat het beleid zich moet richten op behoud, herstel en bescherming van de historische waarden. Het Stads Kantoor dateert uit de jaren tachtig van

de vorige eeuw en maakt daarmee deel uit van de geschiedenis van de Vesting. In die zin valt het te verdedigen om het gebouw intact te laten. Aan de andere kant zijn veel inwoners van de Vesting van mening dat het pand qua uitstraling niet goed bij de directe omgeving aansluit. Daar komt bij dat het de vraag is of het mogelijk is het bestaande pand zo te benutten dat het voor ontwikkelaars een interessante optie is en bovendien in overeenstemming te brengen is met de opgestelde richtlijnen. Deze twee kanten hebben ons tot het uitgangspunt gebracht dat zowel nieuwbouw als herontwikkeling van het bestaande pand een optie is.

Beeldkwaliteitsplan Vesting en Sandtmannlaan

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen om de samenhang van bebouwing en openbare ruimte te versterken. Elementen hieruit zijn onder andere:

- Verandering moet leiden tot verbetering.
- Behouden van de historische waardevolle samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte.
- De schaal en maat van de gebouwen zijn afgestemd op de locatie en de maat van de kavel.
- De kwaliteit van de historische gebouwen vormt het referentiepunt voor nieuwe architectuur.

Ook deze elementen bieden aanknopingspunten voor zowel sloop als herontwikkeling van het bestaande pand. Wanneer voor nieuwbouw wordt gekozen, bieden de genoemde elementen ruimte voor zowel grondgebonden als gestapelde bouw.

Actuele situatie in de Vesting

De parkeerdruk in de Vesting is zeer hoog. Vandaar de richtlijn dat de voor de nieuwe functie benodigde parkeerplekken binnen de te ontwikkelen locatie moeten worden gerealiseerd. Wanneer de locatie zelfs voorziet in parkeerplekken voor omwonenden, is dat meegenomen.

College van B&W gemeente Gooise Meren
September 2016