

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	9 november 2017
Zaaknummer	534328
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	De heer drs. C.H. Boland, wethouder
Onderwerp	Centrumplan Keverdijk

1. Kennisnemen van

De tussen de gemeente Gooise Meren en Dudok Wonen gesloten overeenkomst op hoofdlijnen over het Centrumplan Keverdijk.

2. Inleiding

Op 26 oktober 2016 hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van de door ons uitgevoerde risicoanalyse voor het plan Centrum Keverdijk. Onze belangrijkste conclusies destijds waren:

- Er is een succesvol participatietraject doorlopen; er is een breed draagvlak voor het plan.
- Er zijn geen duidelijke schriftelijke afspraken tussen partijen over het vervolgtraject.
- Het plan is daardoor niet uitvoerbaar binnen de financiële kaders van de gemeenteraad.
- Het ingecalculeerd tekort voor de gemeente van € 1,1 mln. kan als gevolg hiervan oplopen tot € 3,4 mln.
- Herijking van afspraken wordt nodig geacht om tot risicobeheersing en een haalbaar plan te komen.

Wij hebben ons eind vorig jaar ten doel gesteld:

- Samen met Dudok Wonen en Vereniging Islamitische gemeenschap Naarden (VIGN) in te zetten op realisatie van het Centrumplan met wonen, voorzieningen en een gebedsruimte.
- Uitwerken en zo nodig bijstellen van het plan en toetsen aan beleid, wet- en regelgeving.
- Evenwichtige verdeling van (plan)kosten en het contractueel vastleggen van afspraken hierover met Dudok Wonen.
- Terugbrengen van de te verwachten tekorten en daarmee de financiële risico's.
- Na realisatie van bovenstaande punten samen met de inwoners uitvoering te geven aan inrichting van de openbare ruimte.

Wij hebben u middels het projectenboek (april 2017) en een raadsmededeling (juni 2017) geïnformeerd over de voortgang.

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat wij – na vele planvarianten en onderhandelingen - alsnog overeenstemming hebben weten te bereiken met partijen over een geoptimaliseerd plan en de daarbij behorende evenwichtige verdeling van kosten, taken en verantwoordelijkheden. Onze afspraken hebben wij schriftelijk vastgelegd.

Het ziet er naar uit dat de kosten en de op geld gewaardeerde risico's binnen de eerder door de gemeente ingecalculeerde tekort van € 1,1 mln blijven. De exacte omvang wordt pas duidelijk wanneer de onderhandeling over Multi Functioneel Centrum (MFC) is afgerond met de betrokken marktpartij.

Kernboodschap

Geoptimaliseerd plan

Wij hebben Dudok Wonen enige ruimte gegeven voor aanpassing en uitwerking van het vlekkenplan uit 2015 onder de voorwaarde dat het aangepaste plan de uitgangspunten uit de participatie respecteert. Wij hebben de vertegenwoordigers uit de wijk hierover tussentijds geïnformeerd. De verkenningen en onderhandelingen hebben uiteindelijk geleid tot een geoptimaliseerd plan dat wij komende week aan de buurt zullen presenteren.

Het geoptimaliseerde plan vertoont grote gelijkenis met de voorkeursvariant uit 2015 met als belangrijke afwijkingen:

- Het aantal appartementen is verhoogd van 33 naar 36.
- Het volledige woningbouwprogramma bestaat nu uit uitsluitend sociale huur, in het oude plan was het programma vrij met een minimum aantal sociale huurwoningen van 16.
- Het multifunctionele centrum is vergroot naar voetprint van 830 m² (was 720 m²).

Het geoptimaliseerde plan voorziet in 21 grondgebonden woningen (twee bouwlagen met kap in drie rijen), 36 appartementen in twee woongebouwen (drie bouwlagen), een moskee met een voetprint van 400 m² met een maximale bouwhoogte van 9 meter (twee bouwlagen) en een multifunctioneel centrum van 830 m² met een maximum bouwhoogte van 8 meter (twee bouwlagen). Het parkeren is net als in het oude plan aan de randen ingevuld. De groene ruimte / het speelveld is evenals in het oude plan behouden en wordt heringericht in samenspraak met de buurt.

Grondexploitatie

Voor het project hebben wij een grondexploitatie laten opstellen. In een overeenkomst op hoofdlijnen hebben wij afspraken gemaakt over de bijdrage van Dudok Wonen aan de plankosten en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast hebben wij afspraken gemaakt over rollen/taken en verantwoordelijkheden in het project.

Dudok Wonen is primair verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen. Daarnaast maakt Dudok Wonen afspraken met de VIGN over de uitgifte van een bouwkaavel (t.b.v. de bouw van een moskee). De gemeente is primair verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het parkeren én het speelveld alsmede de uitgifte van een bouwkaavel voor het MFC.

De plankosten en kosten voor de inrichting van het openbaar gebied worden naar rato van grondopbrengst gedragen door Dudok Wonen en de gemeente.

Ontwikkeling, realisatie en exploitatie MFC

Wij hebben samen met Dudok Wonen gezocht naar een marktpartij die in staat is het MFC voor eigen rekening en risico te ontwikkelen, te realiseren én (na verkoop aan een belegger) ook te exploiteren. Hiermee zijn wij in staat het risicoprofiel van het project fors te verlagen. Wij hebben een partij gevonden die inmiddels in gesprek is met de beoogde huurders om te komen tot een haalbare businesscase voor het MFC. Deze marktpartij levert haar plan voor het eind van het jaar op. Op dat moment wordt ook duidelijk welke bijdrage van de gemeente nodig is in de vorm van subsidies aan eindgebruikers dan wel huurgaranties aan de eigenaar van het pand. Vanwege de

onderhandelingspositie van de gemeente en de betrokken partijen kunnen wij hierover op dit moment geen verder inhoudelijke uitspraken doen.

3. Consequenties

Met de nieuwe afspraken tussen de gemeente en Dudok Wonen enerzijds en de gewijzigde aanpak bij de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het MFC anderzijds hebben wij de risico's van het project zodanig teruggebracht dat wij de plannen nu verder kunnen uitwerken binnen de door de raad van de toenmalige gemeente Naarden gestelde kaders. Op dit moment is dan ook geen aanvullende besluitvorming nodig. Wij komen bij uw raad terug voor het uitvoeringskrediet en de besluitvorming rondom het nog door de gemeente op te stellen bestemmingsplan.

4. Communicatie en participatie

Gelijktijdig met deze raadsmededeling hebben wij de betrokkenen bij het project en de pers geïnformeerd. In een buurtbijeenkomst op donderdag 16 november aanstaande zullen wij de plannen presenteren en is er voor bewoners gelegenheid om hierover met ons in gesprek te gaan. Uiteraard bent u daar als toehoorder ook welkom. Op 29 november aanstaande zullen wij uw raad tijdens een thema uur informeren over de overeenkomst en de plannen en bieden wij u gelegenheid hierover vragen te stellen.

De buurt zal intensief betrokken worden bij de plannen voor de inrichting van het speelveld maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte.

5. Vervolg

In de overeenkomst hebben wij de volgende planning voor het vervolg opgenomen:

- voorjaar 2018 stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte (participatie) en anterieure overeenkomst;
- voorjaar 2018 opstellen ontwerp bestemmingsplan door Gemeente;
- zomer 2018 start bestemmingsplan procedure;
- voorjaar 2019 vaststelling definitief bestemmingsplan mits geen beroep wordt aangetekend;
- aansluitend op vaststelling definitief bestemmingsplan, start bouw.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester