

Zaaknummer	1648112
Portefeuillehouder	De heer N.J.A. Schimmel
Voorstel	Vaststelling bestemmingsplan Stedelijke Gebied - Centrum Keverdijk

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. de zienswijzen en de nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied- Centrum Keverdijk vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.
4. Het beeldkwaliteitsplan "Centrum Keverdijk" vast stellen en na vaststelling onderdeel te laten zijn van de welstandsnota conform artikel 12 a van de Woningwet

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.

Al eerder bent u geïnformeerd over de voortgang en participatie van dit project door middel van raadsmededelingen. Het heeft geleid tot het voorliggende bestemmingsplan dat nu gereed is voor vaststelling.

3. Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een planologisch kader mogelijk gemaakt waarmee de sociale woningbouw, de moskee en het MFC gerealiseerd kunnen worden. Het BKP zorgt voor de samenhang in de ruimtelijke uitstraling en dient als welstandskader bij de aanvragen om omgevingsvergunning.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 Zienswijzen & ambtshalve aanpassing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 18 juni 2019 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 29 juli 2019) voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn identiek en richten tegen de hoogte accenten, hebben vraagtekens bij het parkeren en een zienswijze is bang voor geluidsoverlast als de moskee de ramen openzet bij mooi weer. De beantwoording leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Ambtshalve wordt de toelichting aangevuld op het punt van de milieuparagraaf. Dit heeft geen juridische gevolgen en leidt niet tot een gewijzigde vaststelling.

2.1 Wijziging bestemming noodzakelijk voor planrealisatie

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 multifunctioneel centrum. 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.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

Multifunctioneel centrum (MFC)

Er wordt een MFC beoogd waarbij de reeds aanwezige functies 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, er is wel een kelder mogelijk. 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 (dat wil zeggen er is een onbebouwd stukje eigen terrein dat behoort bij de moskee) voorgesteld, waar parkeren op eigen terrein mogelijk is ten behoeve van de dienstwoning. Het gebouw omvat tevens een dienstwoning 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 diesntwoning. 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.

2.2 Toelichting op het bestemmingsplan

De navolgende aspecten komen in het bestemmingsplan aan bod:

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, Beschermde 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. 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.

Het plan heeft geen externe werking op de omringende Natura 2000 gebieden gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde herschikking van de reeds aanwezige functies.

Tevens zijn er in het kader van natuur inclusief 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 waarbij het parkeren op deze wijze voldoet aan de geldende normen. De parkeerbalans is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Tevens is in het bestemmingsplan een dynamische verwijzing opgenomen naar het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren'.

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.

3.1 kosten anderszins verzekerd

Met de deelnemende partijen zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. Voor het overige wordt verwezen naar het raadsvoorstel Uitvoeringskrediet project centrum Keverdijk zaaknummer 1601096.

4.1 Beeldkwaliteitplan Centrumplan Keverdijk

De Welstandsnota 2018 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 door de gemeenteraad is 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.

5. Houd rekening met en onderbouwing

Dit voorstel hangt nauw samen met het raadsvoorstel Uitvoeringskrediet project centrum Keverdijk zaaknummer 1601096 en dient in samenhang te worden gelezen. In het genoemde raadsvoorstel wordt ook nadere besluitvorming over de nieuwe invulling van de achterlaatllocatie van de bibliotheek aan de Limburg Van Stirumlaan aangekondigd. Besluitvorming hierover is nu nog niet aan de orde. Eerst zullen de verschillende scenario's voor deze locatie in beeld worden gebracht, waarbij rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van de locatie en wensen ten aanzien van de schootsvelden.

6. Duurzaamheid

De woningen worden gasloos gebouwd. Het MFC zal ook gasloos worden gebouwd en verder in haar energiebehoefte voorzien door middel van zonnepanelen in combinatie met een luchtpomp voor verwarming en koeling van het gebouw. De nieuwbouw van de moskee hebben het voornemen te gaan voorzien in hun energiebehoefte, de concrete uitwerking hiervan is nog niet bekend, dit is ook niet afdwingbaar via het voorliggende bestemmingsplan. Partijen hebben de voorkeur uitgesproken te kiezen voor individuele installaties; er wordt in beginsel geen collectieve warmtevoorziening gerealiseerd. Dakvergroening en gevelvergroening zullen daar waar bouwtechnisch en kostentechnisch mogelijk worden aangelegd en bijdragen aan verkoeling in warme zomers en warmte-isolatie in de winter. Partijen onderzoeken nog de mogelijkheid om deelauto's te introduceren in het project. Bij de inrichting van het speelveld/parkje en het openbaar gebied wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van herbruikbare materialen. Houten speelelementen worden bv. gemaakt van bomen die moeten wijken voor de nieuwbouw in dit project.

7. Financiële onderbouwing

Met de deelnemende partijen zijn overeenkomsten afgesloten en de plankosten komen ten laste van het projectbudget

8. Communicatie en participatie

De indieners van de zienswijze worden op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun zienswijzen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit 6 weken ter inzage gelegd. De indieners ontvangen het besluit met de mogelijkheid rechtsmiddelen in te stellen tegen het vastgesteld plan.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor diegene die een zienswijze hebben ingediend om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk Gebied – Centrum Keverdijk";
2. Regels ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk Gebied – Centrum Keverdijk";
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk Gebied – Centrum Keverdijk";
4. Bijlagen bij de toelichting "Stedelijk Gebied – Centrum Keverdijk";
6. Nota van Zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
7. Beeldkwaliteitsplan

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Stedelijke Gebied - Centrum Keverdijk' met zaaknummer 1648112 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op artikel 3.8 van de Wro,

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied- Centrum Keverdijk vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.
4. Het beeldkwaliteitsplan "Centrum Keverdijk" vast stellen en na vaststelling onderdeel te laten zijn van de welstandsnota conform artikel 12 a van de Woningwet

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde