

Onderwerp: Verzoek realisatie appartementen Rabo-locatie	
Naam bestuurlijk opdrachtgever:	Ton Stam
Naam ambtelijk opdrachtgever:	Garnt Kolhorn
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	Karina de Graaf
Naam projectleider:	Huub de Jong
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het A3 jaarplan van de BEL Combinatie:	Begroting
Datum:	19 december 2017
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en probleemstelling

De Rabobank heeft zijn kantoor aan de burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 verkocht. Een ontwikkelaar wil op deze locatie ca. 18 appartementen en een nieuw kleiner kantoor van de Rabobank bouwen. Dit initiatief is strijdig met het bestemmingsplan Centrum.

2. Aanpak

De locatie ligt in het beschermd Dorpsgezicht, op een markant en goed zichtbaar punt in de gemeente, nabij woningen en winkels. Inpassing van appartementen dient dan ook op zorgvuldige wijze te geschieden.

De afgelopen maanden heeft de ontwikkelaar overleg met wethouder en ambtenaren gevoerd: er is een conceptbouwplan getekend, de uitgangspunten van dit plan zijn uitvoerig besproken en ten slotte is het laatste conceptplan bij ons ingediend. Dit conceptbouwplan maakte overigens onderdeel uit van de inschrijving voor de koop van het kantoorpand.

Het conceptbouwplan gaat uit van sloop van het huidige kantoor, het behoud van de parkeergarage en de bouw van appartementen en een nieuw (aanzienlijk kleiner) kantoor van de Rabobank waarbij het bouwvolume en bouwhoogte ten opzichte van het huidige kantoor / bankkantoor niet toenemen en waarbij de afstand van de bebouwing tot naast gelegen woningen ten opzichte van de huidige situatie groter wordt. De ontwikkelaar heeft het bouwplan met de direct omwonenden besproken.

Nu er een conceptbouwplan is, de burens zijn geïnformeerd en een reactie hebben kunnen geven, is het samenstellen van een klankbordgroep van omwonenden en andere belanghebbenden zoals de werkwijze die gekozen is bij het hotel, minder zinvol. Wel zullen we nog een bijeenkomst organiseren waarbij alle omwonenden de gelegenheid zullen krijgen om hun visie op de bouwplannen te bespreken met de gemeente en de ontwikkelaar.

Het conceptbouwplan voor de appartementen en kantoor hebben wij voor een eerste toetsing voorgelegd aan het stedenbouwkundige bureau BDP en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. BDP en de commissie hebben -met in achtneming van een aantal kanttekeningen- positief op het conceptbouwplan gereageerd.

De ontwikkelaar zal zijn bouwplan aan de hand van de geleverde commentaren verder uitwerken en (nogmaals) voorleggen aan onze adviseur BDP en aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Vervolgens zal het plan, al dan niet aangepast, gepresenteerd worden aan de commissie R&I. De ontwikkelaar is graag bereid om samen met de architect een uitgebreide toelichting op de plannen te geven. De commissie kan dan wensen en bedenkingen over het plan geven.

Bij een positieve grondhouding van de commissie, kan de ontwikkelaar het plan uitwerken tot een definitief ontwerp (DO). Het DO wordt daarna, in overleg met de ontwikkelaar, besproken met de omwonenden en voor een verklaring van geen bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Doelstelling

Een door de omwonenden, andere belanghebbenden de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeenteraad gedragen bouwplan.

4. Resultaat en afbakening

Een bouwplan waarmee de gemeenteraad kan instemmen.

5. (Maatschappelijke) effecten

De locatie aan de Burgemeester Nispen van Sevenaerstraat vormt een belangrijke aanzicht bij entree van het dorp Laren. De huidige bebouwing wijkt in zekere mate af in grootte en uitstraling ten opzichte van de directe omgeving en de korrel van het dorp Laren. De verkoop door de Rabobank biedt een onverwachte kans om dit aan te passen tot een meer fraaier en waardiger entree voor het dorp.

De verkeer aantrekkende werking van een dermate groot kantoorgebouw kan (in potentie) een te grote belasting op de infrastructuur van Laren betekenen. Het kruispunt op de Brink is met name gedurende spitsuren vaak erg druk. Het huidige kantoorgebouw biedt ruimte aan meer dan 100 werknemers, die vanwege de ruime eigen parkeerplaatsen met de auto kunnen komen. Door de bestemming te wijzigen naar Wonen wordt de verkeersdruk verminderd. (Ook hier iets zeggen over behoud parkeergarage, totale opvang van de auto's van bewoners).

6. Relatie met andere projecten

N.v.t.

7. Randvoorwaarden

Inhoudelijk(e) uitgangspunt(en):

- Bouwwolume en bouwhoogte niet meer en hoger dan het huidige RABO-gebouw.
- Bebouwing passend bij de schaal van Laren en de omgeving.
- 33% sociale huurwoningen.

De ontwikkelaar heeft op ons verzoek 4 kleinere (huur) appartementen opgenomen in het plan opdat deze appartementen kunnen voorzien in het sociale segment. Als het realiseren van deze kleine huurappartementen uiteindelijk om zwaarwegende redenen niet lukt, zullen voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning met de ontwikkelaar harde afspraken gemaakt worden om woningen in het sociale segment elders in Laren te realiseren. Als dat uiteindelijk ook niet lukt zal de ontwikkelaar een bijdrage storten in het nog op te richten verveningsfonds sociale woningbouw.

- Voldoende parkeergelegenheid conform de richtlijnen van de CROW.
- Duurzaamheid: Gasloos verwarmen (aansluiten bij ambities kabinet), gebruik aardwarmte, zonnecollectoren, oplaadpunten elektrische auto's en fietsen, verbetering waterberging (afkoppelen gebouw en verwijderen verhardingen). Zoveel mogelijk hergebruik van materialen uit oude RABO-gebouw.

Omvang financiële en personele middelen:

De kosten van het advies van BDP bedragen ca. € 1.500,--. Deze kosten en de te besteden ambtelijke uren worden gedekt uit de post RO Algemeen en passen binnen de vastgestelde DVO 2017 en 2018. Deze kosten zullen worden meegenomen in een nog te sluiten anterieure exploitatie-overeenkomst met de initiatiefnemer.

Risico's.

Geld: Als voor het RABO-complex een ruimtelijke procedure (afwijkingsbesluit) wordt gevolgd, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. De gemaakte kosten worden dan op hem verhaald. Indien een en ander niet leidt tot wijziging van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan komen de kosten voor eigen rekening. Daarnaast betaalt de initiatiefnemer de gebruikelijke bouwleges.

Organisatie: -

Tijd: -

Informatie:-

Kwaliteit: Het plan moet qua schaal, volume en uitstraling passen bij de andere bebouwing in Laren. Door middel van het vragen van een stedenbouwkundig advies aan BDP alsmede de toetsing van de commissie ruimtelijke kwaliteit, kan de kwaliteit van het bouwplan worden geborgd.

8. Doorlooptijd:

De doorlooptijd is mede afhankelijk van de ontwikkelaar. Ons streven is om bouwplan op 23 januari 2018 te laten presenteren aan de commissie R&I en het definitieve bouwplan daarna aan de raad voor te leggen ten behoeve van de "Verklaring van geen bedenkingen".

9. Organisatie:

Externe adviseur: BDP (Beate Begon)

Projectleiding: Huub de Jong

Interne adviseurs: Karin Loman, BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, communicatie

Portefeuillehouder: Ton Stam

10. Communicatie en informatievoorziening:

Omwonenden worden uitgenodigd voor de presentatie van het bouwplan aan de commissie R&I en raad. Ook zal het definitieve ontwerp in februari 2018 met omwonenden worden besproken.