

Keuzenota

(her)ontwikkeling Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 1 (Rabolocatie)

Inleiding

In december 2017 is er een omgevingsvergunning bouwen aangevraagd voor het realiseren van 18 appartementen op de locatie Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 1. Op deze locatie staat nu het grotendeels lege kantoor van de Rabobank. De aanvraag om een omgevingsvergunning is strijdig met de beheersverordening Centrum. Op 31 januari 2018 heeft de raad ingestemd met de bestuursopdracht voor de bouw van appartementen op deze locatie. Tevens is besloten te onderzoeken of de locatie Rabobank met meest geschikt is voor de bouw van appartementen.

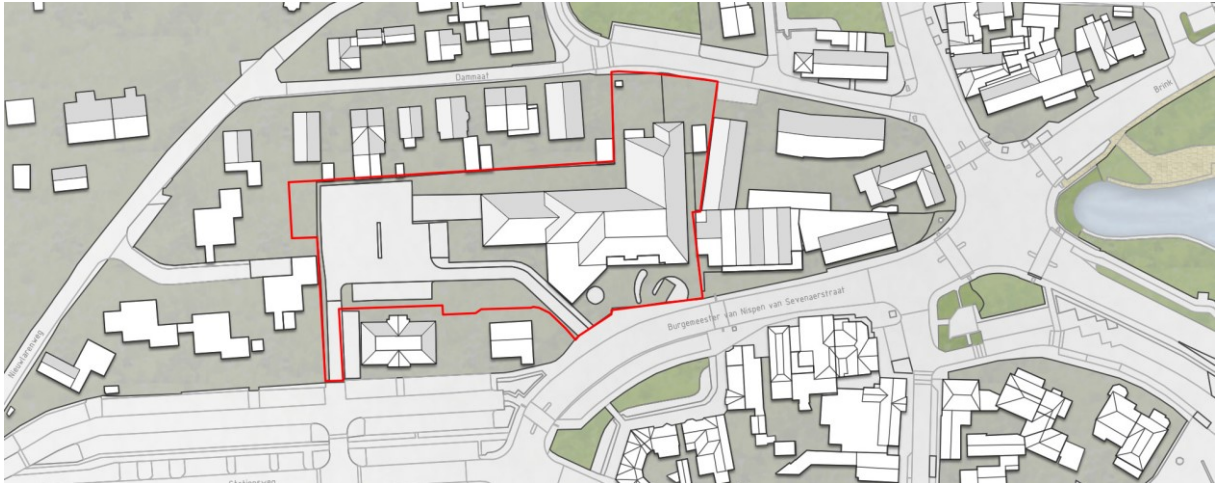
In het coalitieakkoord zijn de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid verwoord. Bij dit beleid staat het behoud van de beeldkwaliteit voorop. Door middel van keuzenota's zullen groter bouwprojecten met de raad worden besproken. In de voorliggende keuzenota wordt ingegaan op een mogelijke invulling van deze locatie alsmede op de meest gewenste ontwikkeling. Allereerst wordt de locatie kort omschreven. Vervolgens wordt ingegaan op het behoud van de kantoorfunctie en een afweging wordt gemaakt tussen sloop/nieuwbouw of hergebruik. Ten slotte zullen mogelijke invullingen voor de locatie worden behandeld.

Zoals u weet bepaalt de gemeenteraad de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente. De gemeenteraad doet dat door middel van het vaststellen van een structuurvisie en het vaststellen van bestemmingsplannen. Ook is de gemeenteraad bevoegd om in het kader van een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan, een zogenaamde 'verklaring van geen bezwaar' af te geven. Dit neemt niet weg, dat het Nederlandse ruimtelijke ordeningsstelsel zich kenmerkt als 'toelatingsplanologie'. Dat wil zeggen, dat de raad bestemmingen en bouwmogelijkheden kan toekennen, maar niet kan afdwingen.



Locatie

De Rabolocatie heeft in Laren een prominente plek omdat het ligt aan een belangrijke en drukke weg in Laren. Door de ligging in een flauwe bocht van de weg en direct achter het hertenkamp, vormt de bebouwing van deze locatie een gebouwde entree van het centrum.



De bestaande bebouwing bestaat uit een groot samengesteld volume. Door de horizontale gevelopbouw oogt het volume grootschaliger dan nodig is. Op deze manier vormt de bestaande bebouwing geen fraaie entree voor Laren.

De locatie beslaat het hele binnengebied van het bouwblok tussen de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat, de Stationsweg, de Nieuwlarenweg en de Dammaat. Naast de prominente ligging aan de toegangsweg, kent de locatie een twee andere toegangen. De huidige inrit van het parkeerterrein aan de Stationsweg en een gezicht aan de Dammaat. Hier is de omringende bebouwing veel kleinschaliger. Aan de west- en noordzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van vrijstaande woningen.

Kantoor?

Door de steeds verdergaande digitalisering zijn relatief grote lokale bankkantoren niet meer nodig. In elke gemeente in Nederland worden bankkantoren gesloten. Ook in Laren is die ontwikkeling zichtbaar. Zo is recentelijk aangekondigd dat het kantoor van de ABN-AMRO bank zal worden gesloten. De Rabobank is niet van plan om zijn kantoor in Laren te sluiten. Maar het huidige kantoor is voor de ambitie van de bank veel te groot en derhalve heeft de bank besloten het kantoor te verkopen, maar wel een aanzienlijk kleiner kantoor aan te houden.

Het is uiteraard mogelijk om de huidige bestemming en bouwmogelijkheden niet te wijzigen. De Rabobank kan dan het kantoor aanhouden of aan een partij verkopen of verhuren die hier een kantoor wil openen/beginnen. Na heel veel slechte jaren is de kantorenmarkt min of meer gestabiliseerd. De kantorenmarkt laat zich als volgt kenmerken:

- een verdere daling van de nieuwbouwproductie
- een sterke toename van het aantal onttrekkingen aan de voorraad door middel van sloop of herbestemming
- een stijging van de vraag in zowel de koop- als huursector
- een flinke afname van het aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren
- een stabilisering van de gemiddelde huurprijs van zowel nieuwe als bestaande kantoren
- een belangrijke toename van het beleggingsvolume
- een sterke voorkeur van beleggers voor locaties in het westen van Nederland
- een verdere daling van de aanvangsrendementen op de beste locaties

Of de locatie geschikt is voor een andere kantoorfunctie is zeer de vraag. Het gebouw is bij uitstek geschikt voor een bank en die zal zich hier niet (meer) vestigen. Met andere woorden, de mogelijkheid, dat het huidige gebruik van het gebouw als kantoor wordt voortgezet, wordt niet groot ingeschat.

Sloop of hergebruik?

Het huidige gebouw is in 1986 gebouwd en is zodoende geen monument noch een beeldbepalend pand. Hierboven werd al aangegeven, dat het pand grootschalig oogt en geen fraai bebouwd entree van het dorp vormt. De Erfgoedwet staat zodoende sloop van het gebouw niet in de weg.

Onderzocht is hoe sloop zich qua duurzaamheid verhoudt tot hergebruik (zie bijlage Duurzaamheidsstrategie d.d. 23-2-2018 van DWA). De conclusie die getrokken wordt, is dat het handhaven van het bestaande gebouw alleen mogelijk is voor het casco, waarbij er aanvullend nog wel ingrijpende wijzigingen nodig zijn als het casco hergebruikt moet worden. Gelet op duurzaamheidsaspecten wordt geadviseerd om het bestaande gebouw en dus ook niet het casco te handhaven. Voorwaarde is wel, dat er bewust omgegaan dient te worden met het hergebruiken van bestaande materialen en grondstoffen.

Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over gasloos verwarmen (aansluiten bij ambities kabinet), gebruik aardwarmte, zonnecollectoren, oplaadpunten elektrische auto's en fietsen, verbetering waterberging (afkoppelen gebouw en verwijderen verhardingen).

Hotel?

In het door de raad vastgestelde centrumplan is aangegeven, dat een hotel in Laren om of nabij de Brink wenselijk is. De locatie Rabobank ligt in de buurt van de Brink.

Ook stedenbouwkundig is een hotel op deze locatie goed inpasbaar (zie hiervoor de bijlage: Het Concept Hotel in het Centrum van Laren, stedenbouwkundige Verkenning van 3 mogelijke locaties van BDP van 12-4-2018).

Of een hotel ook exploitabel is op deze locatie, is door adviesbureau Horwath HTL onderzocht (Beknopte Studie Hotelontwikkeling Voormalig Rabobankgebouw Laren NH, d.d. 21-2-18). Horwath heeft de contante waarde van de toekomstige kasstromen van de exploitatie van het vastgoed/hotel berekend. Als de contante waarde van het hotel wordt afgezet tegen de verwachte bouw- en inrichtingskosten, dan blijkt dat deze hier niet tegen opwegen. Dit betekent, dat een hotel op deze plek niet rendabel te maken is. Wij kunnen instemmen met de opzet en berekeningen die door Horwath zijn gemaakt.

Een hotel op de locatie Rabobank is financieel niet haalbaar.

Appartementen?

Het ruimtelijke en woonbeleid van de gemeente zijn in verschillende documenten vastgelegd. Het betreft de ruimtelijke structuurvisie, woonvisie, Welstandsnota en Centrumplan. De algemene lijn die uit alle documenten naar voren komt is dat nieuwbouw en herontwikkeling kwalitatief hoogwaardig moet zijn. Ook mag het niet ten koste gaan van de groene beleving, authentieke en kleinschalige beleving van het dorp. Nieuwbouw en herontwikkeling moet aansluiten bij de vraag van de Larense bevolking, waarbij er een balans moet zijn in verschillende woning- en prijscategorieën. 1/3 deel van de woningen moet in het sociale segment gebouwd worden. De vraag naar geschikte woningen onder de groepen 60-75 en 75+ neemt flink toe en hiermee de vraag naar appartementen in het centrum.

De bouw van appartementen op deze locatie ligt in beleidsmatige zin voor de hand.

De beoogde invulling bestaat uit 14 vrije sector appartementen en 4 sociale huurappartementen. 14 plus 4 is 18 appartementen en 33% hiervan is 6. In die zin zouden er 2 sociale huurappartement te weinig worden gebouwd. 33% van 14 vrije sector appartementen is 4,66 en als de berekening op deze manier wordt toegepast, klopt het aantal beter. Het bouwplan bestaat uit een groter volume, bestaande uit de 14 vrij sector appartementen en één volume met 4 huurappartementen. Het zou op zich onlogisch en onpraktisch zijn om ook in het grote volume nog 1 of 2 huurappartementen te realiseren.

Beeldkwaliteit

Het bouwplan is meerdere malen besproken door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook is over het bouwplan advies gevraagd aan onze stedenbouwkundig adviseur van BDP. De adviezen die door beide instanties zijn gegeven, zijn op een goede manier in het plan verwerkt. Zowel de commissie als BDP zijn lovend over eindresultaat. Het gaat om een kwalitatief hoogwaardig plan.

Resumé voorstel college aan de raad

Behoud kantoor?	Nee
Sloop of hergebruik?	Sloop
Hotel?	Nee
Appartementen?	Ja
Sociaal?	Ja, 4 stuks
Beeldkwaliteit?	Positief