

RAADVOORSTEL

2018/52

De gemeenteraad van Laren

Onderwerp : **Aanvraag omgevingsvergunning realisatie appartementen Rabolocatie/ keuzenota**
Raadsvergadering : 31 oktober 2018
Behandeling in : Commissie R&I 16 oktober 2018
Portefeuillehouder : T. Stam
Vorbereid door : H. de Jong

Laren, 18 september 2018

Geheim of openbaar?

Openbaar

BESLUITEN

1. Instemmen met de keuzenota;
2. Indien de gemeenteraad kiest voor de bouw van appartementen, een verklaring van geen bedenking af te geven voor de bouw van 18 appartementen en een klein Rabo-bankgebouw op de locatie Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.

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 lege kantoor van de Rabobank. De aanvraag om een omgevingsvergunning is strijdig met de beheersverordening Centrum. Op 31 januari 2018 heeft uw raad ingestemd met de bestuursopdracht voor de bouw van appartementen op deze locatie (zie bijlage). Tevens is besloten (amendement Larens Behoud, VVD en D66, zie bijlage) te onderzoeken of de locatie Rabobank het meest geschikt is voor de bouw van appartementen dan wel een andere voorziening.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is aangegeven, dat voor grote (bouw)projecten een keuzenota met de raad wordt besproken.

Een keuzenota is behandeld door de commissie R&I van 19 juni jl. Er is toen geadviseerd om de keuzenota beter te onderbouwen. Op basis van dit advies hebben wij nadere adviezen gevraagd aan Cushman en Wakefield over de kantorenmarkt in Laren, aan Rigo Research en Advies over de woningmarkt in Laren, aan adviesbureau Horwath HTL over de hotelmarkt en aan onze stedenbouwkundige adviseur BDP en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit over het bouwplan, mede in relatie tot de ligging van het perceel in het beschermd dorpsgezicht.

In de aangepaste keuzenota wordt ingegaan op deze adviezen.

DOEL

Uw gemeenteraad aan de hand van de keuzenota een besluit laten nemen over de gewenste invulling van de locatie Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 1 (Rabolocatie). Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning strijdig is met de beheersverordening Centrum kan alleen medewerking worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenking geeft. Als de raad besluit dat op deze plek 18 appartementen de meest gewenste invulling is dan wordt daarom aansluitend gevraagd de verklaring af te geven.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1. In de keuzenota wordt een aantal mogelijkheden qua ruimtelijke invulling van de Rabolocatie behandeld. In de keuzenota wordt door het college beredeneerd, dat de bouw van appartementen een goede ruimtelijke invulling is.

Zie de keuzenota en de bijbehorende adviezen die hieraan ten grondslag liggen. Hierin wordt overwogen of het wenselijk is om de kantoorfunctie te handhaven, of sloop een optie is dan wel hergebruik, of op de locatie een hotel zou kunnen en/of de realisatie van appartementen een goede optie is.

2. Zonder een verklaring van geen bedenking kan het college niet afwijken van de beheersverordening.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Ruimtelijke Structuurvisie, Woonvisie, Centrumplan, Welstandsnota.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

KANTTEKENINGEN (= RISICO'S VAN DIT VOORSTEL)

1.1 In de keuzenota wordt een aantal afwegingen gemaakt. Het is mogelijk dat uw raad deze afwegingen anders wil maken.

1.2 De weging van de argumenten kan betrekking hebben op het aantal sociale huurappartementen. Wij zijn van mening, dat het bouwplan voor 18 appartementen een goede ruimtelijke invulling is voor deze locatie. Het gaat om relatief grote appartementen in een parkachtige omgeving. In het plan zijn 4 sociale huurwoningen opgenomen. Deze staan los van het andere appartementengebouw. Het maken van 2 extra sociale huurwoningen is in dit bouwplan minder goed in te passen. De eigenaar/ontwikkelaar is akkoord gegaan met de wens van het college om 4 sociale huurwoningen te bouwen, die de komende 20 jaar niet van deze bestemming mogen veranderen en die mogen worden toegewezen via de Woningcorporaties. Het financieel compenseren is niet mogelijk omdat uw raad in een eerder besluit niet met de regeling daartoe heeft ingestemd.

1.3 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft in haar advies specifiek rekening gehouden met het feit, dat het perceel in het beschermd dorpsgezicht ligt. Zij is van mening dat het ontwerp van de appartementen qua massa, vormgeving en materialisering beter aansluit bij de omgeving dan

het huidige leegstaande kantoor. Ook de positionering van het gebouw is nader bestudeerd. De commissie heeft geadviseerd om met het volume de richting van de weg te laten volgen, zodat de hoofdontsluitingsweg van Laren duidelijker wordt begeleid, wat ruimtelijk als kwaliteit wordt gezien. Het zicht op de toren van de Johanneskerk wordt slechts gradueel beperkt.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer wordt, voordat de procedure een aanvang neemt, een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Met het gemeentelijke concept hiervan heeft de initiatiefnemer ingesteld. Hierin wordt opgenomen, dat eventuele kosten aan openbare voorzieningen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit geldt ook voor planschade.

UITVOERING

Het bouwplan zal na een akkoord van uw raad ter inzage worden gelegd, inclusief een ruimtelijke onderbouwing. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen dan een zienswijze indienen bij ons college. Met inachtneming van eventuele zienswijzen zal ons college een definitief besluit nemen over de aanvraag.

COMMUNICATIE

Omwonenden worden/zijn schriftelijk geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel door de commissie en raad. Ook zullen zij geïnformeerd worden over het terinzage leggen van de plannen en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, er van uitgaande dat u een verklaring van geen bedenking afgeeft.

BIJLAGEN

- A. Keuzenota, inclusief bijlagen:
 - 1. Cushman & Wakefield gaan in hun rapport “Kantorenmarkt Laren in perspectief” van augustus 2018
 - 2. Duurzaamheidsstrategie d.d. 23-2-2018 van DWA
 - 3. Hotel in het Centrum van Laren, stedenbouwkundige Verkenning van 3 mogelijke locaties van BDP van 12-4-2018
 - 4. Horwath HTL: Beknopte Studie Hotelontwikkeling Voormalig Rabobankgebouw Laren NH, d.d. 21-2-18
 - 5. Horwath HTL: Hotelmarktonderzoek Laren, d.d. 17-8-2018
 - 6. Rigo Research en Advies, Quicksan woningbehoefte van 29-8-2018
 - 7. BDP, stedenbouwkundig advies van 6 juli 2018
 - 8. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gecombineerd welstand- en monumentenadvies appartementbebouwing locatie Rabobank van 10 juli 2018
 - 9. Bouwplan (juni 2018)
 - 10. Impressie ‘Zicht op kerktoren’

B. Concept raadsbesluit en amendement van 31-1-2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Laren,

G. Kolhorn
secretaris

mw. drs. R. Kruisinga
burgemeester