

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.

Het concept van de keuzenota is op 27 juni jl. behandeld in de vergadering van commissie R&I. De algemene opinie was, dat de keuzenota onvoldoende was onderbouwd.

Op basis hiervan zijn (nadere) adviezen gevraagd aan:

- Horwath HTL over de behoefte en kansen voor een hotel in Laren;
- Rigo Research en Advies over de woningbehoefte in Laren;
- Cushman & Wakefield over de kantorenmarkt in Laren;
- de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en BDP advies over het bouwplan alsmede de relatie van het beschermd dorpsgezicht en het bouwplan.

Deze adviezen zijn als bijlage bij de nota opgenomen. In het vervolg van de nota zal resumerend op de adviezen worden ingegaan.

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 grotere bouwprojecten met de raad worden besproken. In de voorliggende keuzenota wordt ingegaan op een mogelijke invulling van de Rabo-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 bekend 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 binnen gebied 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 twee andere toegangen: de huidige inrit van het parkeerterrein aan de Stationsweg en een toegang aan de Dammaat. Aan de Dammaat 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. Wel is het huidige kantoor 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.

Cushman & Wakefield gaan in hun rapport “Kantorenmarkt Laren in perspectief” (bijlage 1) in op de lokale kantorenmarkt in Laren en de vooruitzichten ervan op de middellange termijn in het licht van structurele en conjuncturele trends in ontwikkelingen op de Nederlandse kantorenmarkt. De conclusie van het rapport is, dat op de middellange termijn de behoefte aan kantoorruimte in kwantitatieve zin structureel zal afnemen. Er is daarmee minder nieuwe en/of bestaande kantoorruimte nodig om aan de toekomstige jaarlijkse vraag te voldoen. Er zal een beperkte kwalitatief hoogwaardige behoefte aan gedeelde kantoorvoorzieningen blijven bestaan om voornamelijk de eigen inwoners optimaal te bedienen. Hierbij valt te denken aan zzp’ers die nu thuis werken, maar toch uiteindelijk besluiten om kantoorruimten te huren.

Het gebruik van het huidige gebouw voor kantoren is derhalve niet onmogelijk, maar ligt gelet op de structureel afnemende vraag aan kantoorruimte in Laren niet voor de hand.

Sloop of hergebruik?

Het huidige gebouw is in 1986 gebouwd en is 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 commissie Ruimtelijke Kwaliteit verwoordt het als volgt: “Het bestaande Rabobankgebouw is op zichzelf een zorgvuldig vormgegeven en gematerialiseerd gebouw, maar vormt qua afmetingen en maat-/schaal een afwijkend bouwvolume binnen het beschermd dorpsgezicht”.

Zowel de commissie als onze eigen stedenbouwkundige adviseur BDP merken op, dat zij zich bij hun advisering vanaf het begin bewust zijn geweest van de ligging van het perceel in het beschermd dorpsgezicht. Beide adviseurs menen dat het beschermd dorpsgezicht sloop van het huidige gebouw niet in de weg staat.

Onderzocht is hoe sloop zich qua duurzaamheid verhoudt tot hergebruik (zie bijlage 2, Duurzaamheidsstrategie d.d. 23-2-2018 van DWA).

De conclusie die door DWA wordt getrokken is dat het handhaven van het bestaande gebouw alleen mogelijk is voor het casco, waarbij er aanvullend nog wel zeer ingrijpende wijzigingen nodig zijn als het casco hergebruikt moet worden. Het behoud van het casco levert feitelijk dus weinig op, terwijl handhaving hiervan wel erg duur is. Het dak en de buitenwanden hebben weinig isolatiewaarden. Om de gewenste waarden te halen, is verwijdering noodzakelijk. Gelet op dit duurzaamheidsaspect (isolatie) en de relatie tussen milieu-opbrengst en kosten 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. In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst zullen we dit nader vastleggen. In andere bewoordingen, hergebruik is mogelijk, maar is minder duurzaam dan sloop en de bouw van een nieuw gebouw.

Met de initiatiefnemer worden bovendien afspraken gemaakt over gasloos verwarmen (aansluiten bij ambities raad en college), gebruik aardwarmte, zonnecollectoren, oplaadpunten elektrische auto's en fietsen. Daarnaast zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de verbetering van de waterberging (afkoppelen gebouw en verwijderen verhardingen), niet alleen voor het perceel van de bank, maar ook voor alle aangrenzende percelen.

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 3: 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 (Bijlage 4: 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.

In het door ons gevraagde nadere advies van Horwath van 17-8-2018 (bijlage 5) wordt geconcludeerd, dat er in Laren een hoogwaardig hotel gerealiseerd zou kunnen worden met tussen de 38 tot 62 kamers, met een uniek restaurantfunctie, een terras, een zaal en faciliteiten waarbij de Europese Hotel Classificatie worden gevolgd. In het advies wordt ook aangegeven, dat door middel van de contante waarde methodiek de waarde van het vastgoed van het hotel (gebouw/bouwkosten en ondergrond) geraamd wordt op € 4.240.000,-. Dit betekent, dat een hotel op deze locatie nadat het gebouwd is, voor en belegger/investeerder een waarde vertegenwoordigt van ruim € 4 miljoen.

De realisatie van een hotel op het terrein van de Rabo is vanuit financieel en economisch oogpunt daardoor naar onze mening onhaalbaar.

Appartementen?

Het ruimtelijke beleid en het woonbeleid van de gemeente zijn in verschillende documenten vastgelegd: de ruimtelijke structuurvisie, Lokale 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. Dit wordt nog eens bevestigd door Rigo Research en Advies (advies van 29-8-18, bijlage 6). Rigo concludeert, dat er een grote vraag is naar appartementen in Laren.

De door de initiatiefnemer 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. Gelet op de vormgeving van het bouwplan is 4 sociale huurappartementen (losstaand van de overige bebouwing) een logische invulling.

Daarnaast kan worden opgemerkt, dat er in Laren diverse bouwplannen in voorbereiding zijn, ook bouwplannen met alleen sociale huurwoningen. Op basis van deze plannen is het percentage van 33% -conform de uitgangspunten van de Lokale Woonvisie- sociale nieuwbouw in Laren in de huidige raadsperiode zeer wel haalbaar.

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, dat een verfraaiing van het centrum van Laren oplevert en dus bijdraagt aan de kwaliteit van het dorpsgezicht.

BDP geeft in hun advies van 6 juli 2018 (bijlage 7) het volgende aan: "(...) dat bij het voorliggende plan juist de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht – kleine korrel, lage bouwhoogtes, kapvormen, terughoudende architectuur, groene erfinrichting – op een zeer goede manier zijn opgenomen en getransformeerd tot een samenhangend plan dat zich beter in de kleinschalige omgeving voegt dan het huidige pand".

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft in het advies van 10 juli 2018 (bijlage 8) aan, dat het bouwplan de beeldkwaliteit van het beschermde dorpsgezicht alleen maar wordt versterkt.