

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp

Resultaten 1^e fase haalbaarheidsonderzoek transformatie Kon. Wilhelminaplein 5 (makelaarskantoor Van Herk) en start vervolgfase

Te besluiten om

1. Met instemming kennis te nemen van de resultaten van (de eerste fase) van het haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van Kon. Wilhelminaplein 5 (makelaarskantoor Van Herk) naar een vernieuwde (kleinschaliger) kantoorruimte en één woning.
2. Het maatschappelijk draagvlak (verder) te onderzoeken door het voorlopig ontwerp vrij te geven voor inspraak vooruitlopende op de planologische procedure (kruimelgevallenregeling).
3. De raad via een begrotingswijziging voor te stellen in te stemmen met de overgang van de groene naar de rode fase van het MPG.

Inleiding

Begin 2016 heeft het college ingestemd met de eerste fase van het haalbaarheidsonderzoek naar het vernieuwen en vergroten van het voormalige kantoor van Van Herk makelaardij aan Kon. Wilhelminaplein 5. Vervolgens is in planteamverband met Bluehouse, die namens de eigenaar van het pand (W. van Herk) gesprekspartner is van de gemeente, de architect en de stedenbouwkundige van de gemeente, gewerkt om te komen tot een haalbaar en stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Door middel van dit voorstel worden u de resultaten van deze eerste fase van het onderzoek gepresenteerd en wordt u op basis hiervan gevraagd in te stemmen met de vervolgfase.

Beoogd effect

De eerste fase van het haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van het voormalige kantoor van Van Herk Makelaardij aan Kon. Wilhelminaplein 5 afronden en starten van de vervolgfase.

Argumenten

1. Voorlopig ontwerp is stedenbouwkundig aanvaardbaar

In planteamverband is gewerkt aan een nadere uitwerking van het oorspronkelijke planvoornemen om het kantoorgebouw te vernieuwen en te vergroten aangezien verhuur van het huidige gebouw, vanwege de kwaliteit en het aantal inefficiënte verhuurbare m², niet meer in de rede ligt.

Dit heeft geleid tot bijgevoegd voorlopig ontwerp, dat voorziet in een vernieuwde, verhoogde en per saldo verkleinde (met ca. 175m² BVO) kantoorruimte én de transformatie van het westelijk deel van het pand tot één woning. Het voorlopig ontwerp is bijgevoegd. Kortheidshalve verwijs ik u hiernaar. Het ontwerp wordt door de stedenbouwkundige aangemerkt als een goed plan, ontworpen met respect voor de omgeving en het aanwezige gebouw. De particuliere buitenruimte aan de achterzijde van het pand wordt opnieuw ingedeeld en voorzien van 10 parkeerplaatsen (nu 9), waarbij gekozen is voor variant 3 in het ontwerp dat voorziet in een eenvoudige en doeltreffende indeling. Aan de parkeernorm wordt voldaan, omdat de normering voor het vernieuwde pand per saldo ruim 2 parkeerplaatsen lager is dan voor het huidige pand.

De gevolgen voor de bezonning zijn in beeld gebracht door middel van bezonningsdiagrammen, die eveneens zijn bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de directe omgeving.

2. Ruimtelijke procedure

Het bouwplan is op onderdelen strijdig met het bestemmingsplan Kortland. Daarbij gaat het om de bouw- en goothoogte en een geringe overschrijding van het bouwvlak als gevolg van de luifel.

Daarnaast is het niet toegestaan om per bestemmingsvlak een extra hoofdgebouw toe te voegen, hetgeen hier met de toevoeging van de woning wel aan de orde is.

Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om voor de overschrijding van de luifel en de goothoogte af te wijken door het toepassen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de goothoogte en de toevoeging van de woning kan gebruik worden gemaakt van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan (kruimelgevallenregeling). Aan de voorwaarden die daar op grond van het Besluit omgevingsrecht voor gelden wordt voldaan.

De aan te vragen omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een ruimtelijke motivering. De initiatiefnemer draagt daar zorg voor.

3. Resultaten overleg initiatiefnemer met omwonenden

Zoals inmiddels gebruikelijk is bij dit soort ontwikkelingen, organiseert de initiatiefnemer een bewonersavond, waarbij de omwonenden uitgebreid worden geïnformeerd over het planvoornemen. Zo nodig worden de contacten in een persoonlijk onderhoud verder geïntensiveerd. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 21 juni 2018. Kort samengevat kan worden gesteld dat het plan door de directe omwonenden positief is bejegend. Wel zijn door de direct aan het pand grenzende bewoners enkele opmerkingen gemaakt over parkeren, de verhoging van het gebouw op de hoekse kant, de keuze voor de toe te passen kozijnen en mogelijke geluidsoverlast, dat een gevolg is van de wijziging van de kantoorfunctie naar wonen.

Rondom het parkeren vindt momenteel overleg plaats tussen de initiatiefnemer en de bewoners om voor hen privé-parkeren op het particuliere binnenterrein mogelijk te maken. Wat betreft de verhoging van het gebouw is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake van een goed plan dat is ontworpen met respect voor de omgeving en het aanwezige gebouw. Dat de hoeken nu in hoogte gaan verschillen geeft het gebouw meer cachet en komt voort uit de huidige asymmetrische opbouw van de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. In de tijd dat het huidige gebouw werd ontworpen moest de C.G. Roosweg namelijk nog bedacht worden. Wat betreft het type kozijn is nog geen keuze gemaakt. Uitgangspunt is dat deze voldoen aan de huidige (Bouwbesluit)eisen en past binnen de context van het huidige gebouw. Tot slot zullen de benodigde (geluid)isolerende maatregelen worden getroffen conform het Bouwbesluit. Over deze punten vindt tussen de initiatiefnemer en de betrokken bewoners nog nader contact plaats.

4. Inspraak

De nog aan te vragen omgevingsvergunning zal op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd. Hierop kunnen belanghebbenden dan reageren. Hoewel dit niet verplicht is wordt het -gelet op de ruimtelijke impact en het belang van deze karakteristieke locatie- raadzaam geacht om voorafgaand aan de vergunningaanvraag op grond van de inspraakverordening nog een gemeentelijke inspraakronde te organiseren. Deze ziet er dan als volgt uit:

- a. Het ontwerpplan en alle bijbehorende stukken liggen gedurende vier weken voor een ieder ter inzage bij het publiekscentrum. Geopteerd wordt voor deze kortere periode (volgens verordening zes weken) omdat de initiatiefnemer de omwonenden reeds in het voortraject heeft geconsulteerd (zie onder 3). Tijdens deze termijn kunnen schriftelijke reacties worden ingediend bij uw college.
- b. In deze periode wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd in het voormalige kantoor aan het Kon. Wilhelminaplein. Een ieder kan tijdens deze gelegenheid vragen stellen of opmerkingen maken over de plannen.
- c. Inspraakreacties na afloop van de onder a. genoemde termijn worden verwerkt door het opstellen van een inspraakrapport.
- d. Directe omwonenden en andere belanghebbenden worden van tevoren op de hoogte gebracht van de start van de procedure door toezending van een kopie van de bekendmaking.

5. MPG

Dit project is in het MPG opgenomen met een sluitende grondexploitatie. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling voor de gemeente budgettair neutraal verloopt en alle kosten verhaald worden op de initiatiefnemer.

De rol van de gemeente is in dit project uitsluitend faciliterend van aard. Voor de eerste fase zijn de plankosten verhaald op de initiatiefnemer. Voor de vervolgfase zijn behalve de kosten, die gepaard gaan met de inspraakprocedure, geen kosten aan de orde die verhaald moeten worden, aangezien hiervoor de leges van toepassing zijn behorende tot de aan te vragen omgevingsvergunning. Omdat de door de initiatiefnemer betaalde kosten voor de eerste fase voor een deel nog niet zijn besteed, kunnen de nog komende plankosten ten laste komen van de eerste fase van de grondexploitatie van dit project.

Met de start van de inspraakprocedure is er volgens het MPG sprake van een overgang van de groene naar de rode fase. Formeel dient de gemeenteraad hiertoe te besluiten, hetgeen gebeurt via de eerstvolgende begrotingswijziging in december.

Kantttekeningen*Financieel*

Zoals gezegd is de inschatting dat de door de initiatiefnemer betaalde plankosten voor de eerste fase toereikend zijn voor het verdere verloop van de procedure. De gemeente aanvaardt hiermee het risico dat de kosten in de praktijk hoger (of lager) kunnen uitvallen.

Financiën

Zie hiervoor.

Communicatie

Zie hiervoor.

Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp bouwplan
2. Bezonningsdiagrammen