

RAADSVORSTEL

Onderwerp: Voorbereidingskrediet en startovereenkomst voor het marktinitiatief; 'transformatie kantoorgebouw Stationsstraat 49-59 naar wonen'.		Agendapunt:
Commissie:		emailadres opsteller: M.de.Brabander@Bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: M. Goedknecht		Openbaar
BBV Kenmerk: 1249679	Raadsvoorstelnr: 1249679	Raadsbesluitnr.: 1249687

ONDERWERP

Vorbereidingskrediet en startovereenkomst voor het marktinitiatief; 'transformatie kantoorgebouw Stationsstraat 49-59 naar wonen'.

GEADVISEERDE BESLISSING

1. Het college de opdracht te geven het planinitiatief omtrent de transformatie van het kantoor aan de Stationsstraat 49-59 naar wonen te onderzoeken;
2. Een voorbereidingskrediet van € 15.230,- hiertoe beschikbaar te stellen;
3. Het college de startovereenkomst aan te laten gaan met de initiatiefnemer.

Inleiding

Het kantoorgebouw Stationsstraat 49-59 staat al enige tijd leeg. De laatste huurder (APL) heeft het gebouw begin dit jaar verlaten. Van der Vorm Vastgoed B.V heeft als eigenaar getracht nieuwe huurders voor de kantoorruimte te vinden maar is daarin niet geslaagd. De eigenaar ziet weinig toekomst voor het gebouw met de huidige functie en heeft daarom voorgesteld deze te transformeren naar woningen. In eerste instantie was het doel hier uitsluitend luxe koop appartementen te realiseren. Vanuit het college is de wens uitgesproken te onderzoeken of in het plan ruimte is voor diverse doelgroepen, sociale woningbouw dan wel doorstroom mogelijkheden vanuit de sociale huursector. De initiatiefnemer staat hier welwillend tegenover en verricht op dit moment in overleg met de gemeente de nodige haalbaarheidsonderzoeken.

Deze ontwikkeling valt samen met de komst van het gemeentehuis aan de Stationsstraat. Dit biedt kansen om deze 'anonieme' zone gelegen tussen het talud van de Viaductweg en de Stationsstraat met een nieuwe mix van functie meer bij het dorp te betrekken.

Beoogd effect

Het doel is te komen tot een ontwikkelingsovereenkomst op basis van een haalbaar en gedragen planvisie voor de transformatie van het kantoorgebouw aan de Stationsstraat 49-59 naar appartementen.

Relatie met beleidskaders:

- Bestemmingsplan Albrandswaard noord
- Structuurvisie Albrandswaard
- Beeldkwaliteitsplan Vensters Groene Kruisweg - metrobaan
- Woonvisie 2016-2025

Argumenten

1.1 Het kantoorgebouw staat al enige tijd leeg en er blijkt weinig belangstelling uit de markt.

De langdurige leegstand van met name oudere kantoorpanden is in Nederland al jaren een probleem. Mede in het kader van de duurzaamheid worden gunstig gelegen kantoorgebouwen steeds vaker getransformeerd naar woningen. Er is immers wel sprake van een groeiend tekort aan geschikte woningen.

1.2 De locatie is gunstig voor woningbouw.

De locatie ligt vlakbij de metrohalte en het centrum van Rhoon

1.3 Het plan biedt mogelijkheden voor huisvesting van diverse doelgroepen.

Het mogelijke programma is in dit stadium nog niet volledig uitgekristalliseerd. Het programma dient aan te sluiten bij de behoefte op de lokale woningmarkt en zal waar mogelijk een bijdrage leveren aan een sociaal woonprogramma al dan niet middels een doorstroom mogelijkheid vanuit de sociale huursector binnen Albrandswaard. Hierbij wordt gedacht aan middel dure huurwoningen voor één- en tweepersoons huishoudens met een huurprijs tussen 711 en 900 euro. Een mix van diverse doelgroepen als alleenstaanden, gescheiden ouders, startende jongeren (rond de 25 a 30 jaar) en ouderen (60+) behoort tot de mogelijkheden.

1.4 Er wordt ingezet op energie neutrale woningen.

Vooruitlopend op de wettelijke eis per 2020 een EPC van 0 te realiseren zal dit aspect in het onderzoek door de ontwikkelaar en het door de gemeente op te stellen toetsingskader worden meegenomen.

1.5 Het plan biedt een kans voor de verbetering van de omgeving.

De strook langs de Stationsstraat, gelegen tussen de Viaductweg en de metrobaan, ligt direct aan de metrohalte. Via de Viaductweg ligt het vlakbij het centrum van Rhoon en nabij het Kasteel. De locatie heeft vanuit dat perspectief dus veel potentie. Echter, met de leegstand van het kantoorpand is het enige functionerende programma de sporthal. Verder is de locatie vooral in gebruik als parkeerplaats.

Het introduceren van een fors woonprogramma in het kantoor biedt kansen om het gebied (ook in de avonden) aantrekkelijker te maken. Met de komst van het gemeente huis nemen de kansen verder toe. Het is daarom van belang, waar mogelijk, beide ontwikkelingen in samenhang te benaderen zodat het gebied meer onderdeel kan worden van het dorp. De samenhang wordt gevonden in de inrichting van de openbare ruimte, het parkeerprogramma, de oriëntatie van de entrees van de aanwezige functies en relatie tussen het programma en de openbare ruimte op de begane grond.

De afdeling stedenbouw kijkt daarom de ontwikkeling van het woonprogramma in een groter verband om de potenties die er zijn te kunnen benutten. Het beeldkwaliteitsplan 'Vensters Groene Kruisweg – metrobaan' is hierin een belangrijke leidraad.

2.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om ambtelijke kosten te dekken.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het marktinitiatief proces te dekken tot en met de indiening van de planvisie en het opstellen van de ontwikkelingsovereenkomst.

3.1 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen, procesafspraken vast te leggen en om afspraken over de inhoud van de volgende fase(n) van het proces vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. Dit proces kent een hoge mate van complexiteit, zowel in de opgave als in de belangen van de betrokken partijen.

Kanttekeningen

1.1 De ontwikkeling gaat ten koste van kantoor ruimte.

Het verdwijnen van kantoorruimte betekent ook het verminderen van de potentie voor meer werkgelegenheid. Het gebouw is bovendien gunstig gelegen nabij de metrohalte. Desondanks blijkt het gebouw niet aan te sluiten op de marktvraag en wordt de kans op een volledige verhuur klein geacht. Het toevoegen van woningen vergroot daarentegen het economisch draagvlak van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen in het dorp.

1.2 De locatie kent een hogere milieubelasting.

De locatie is gelegen in de nabijheid van de metrobaan en de Groene Kruisweg. De daadwerkelijke milieubelasting is onderdeel van het onderzoek. Deze is echter naar verwachting binnen aanvaardbare grenzen en indien noodzakelijk middels bouwtechnische ingrepen te compenseren.

2.1 De haalbaarheid van het plan is nog onzeker.

Met het aangaan van de startovereenkomst worden de gemeentelijke kosten gedekt voor het meewerken aan het onderzoek naar de haalbaarheid. Bij gebleken haalbaarheid wordt middels een ontwikkelingsovereenkomst de kosten gedekt voor het traject dat moet leiden naar een nieuw bestemmingsplan en een vergunbaar bouwplan.

Uitvoering/vervolgstappen

In het voortraject is overleg gevoerd met stedenbouw over het maximale volume van het gebouw, de architectonische verschijningsvorm en de parkeeropgave. Stedenbouw is akkoord met het huidige voorgestelde volume. Op dit moment richt het onderzoek van de ontwikkelaar zich met name op het aantal en de categorie woningen in relatie met de parkeercapaciteit op het eigen terrein en de financiële haalbaarheid.

Blijkt een haalbaar en ambtelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Voor de realisatie zal vervolgens een uitgebreide WABO procedure moeten worden gevolgd.

Evaluatie/monitoring

Na het vaststellen en ondertekenen van de startovereenkomst toetst de gemeente de binnen de afgesproken planning aangeleverde planvisie op basis van een nog op te stellen toetsingskader.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van dit project ad €15.230,- wordt gedekt via de exploitatiebijdrage. De Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve wordt gebruikt als risicodekking. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst in rekening gebracht bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

Het voorbereidingskrediet is opgebouwd uit de volgende posten: *Plankosten* €15.230,-

Juridische zaken

De gemeente gaat een startovereenkomst aan met de initiatiefnemer wat betreft kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en het opstellen van een toetsingskader door de gemeente.

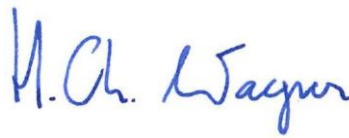
Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal een communicatietraject worden ingezet met de direct omwonenden en belanghebbenden. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de loco - secretaris, de burgemeester,



Dick Mol



drs. Hans-Christoph Wagner

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- | | |
|---|---------|
| - Bijlage 1: Tekening locatie Stationsstraat 49-59 | 1249777 |
| - Bijlage 2: Stationsstraat Rhoon tweede schetsboek | 1249794 |
| - Bijlage 3: BKP Vensters Groene Kruisweg – metrobaan | 1249792 |
| - Bijlage 4: Raadsbesluit | 1249687 |