

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW16-0519 Casenr.: Sector/afd.: Regie & Ontwikkeling / Regie & Ontwikkeling 2 Steller/tel/e-mail: P.J.M. Rentinck / 5329 / p.rentinck@heerhugowaard.nl	Portefeuillehouder: G. Oude Kotte Agenda: Openbaar B&W d.d. 13-12-2016 Embargo tot: Nee	Advies van commissie: Ter inzage voor cie: CieSO Raadsbehandeling d.d. Begrotingswijziging: Nee
---	---	--

Onderwerp:

Transformatie kantoorpand Umbriëllaan naar wonen

Probleemstelling:

Bot Bouwinitiatief B.V. is voornemens om het kantoorpand aan de Umbriëllaan 10 in het stationsgebied te transformeren naar 41 zelfstandige woonunits. Het betreft woningen in het sociale segment (onder de liberalisatiegrens). De initiatiefnemer heeft in een brief gevraagd om de verplichte bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen 'in natura' te voldoen door samen te investeren in het openbare en private groen in het gebied rondom het pand. Sinds deze zomer zijn we concreet in overleg met de ontwikkelaar; het plan is gereed en de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De brief vraagt formeel nog om een besluit en een reactie van uw college.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit:

- Niet af te wijken van de afdrachtenmethodiek voor bovenwijkse voorzieningen;
- De gedeelde ruimte rondom Umbriëllaan 10 mee te ontwerpen in het in 2017 op te stellen masterplan voor het stationsgebied;
- De ontwikkelaar op de hoogte te stellen van dit besluit.

Definitief besluit B&W

Het college besluit:

- Niet af te wijken van de afdrachtenmethodiek voor bovenwijkse voorzieningen;
- De gedeelde ruimte rondom Umbriëllaan 10 mee te ontwerpen in het in 2017 op te stellen masterplan voor het stationsgebied;
- De ontwikkelaar op de hoogte te stellen van dit besluit.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp	Naar B&W, Commissie, Raad?	Publiceren website:
B201610016	Brief Bot Bouw Initiatief	B&W, Cie. SO	Nee

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
Onderwerp: Transformatie kantoorpand Umbriëllaan naar wonen
Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)

Inleiding

Bot Bouwinitiatief B.V. (BBI) is voornemens om het kantoorpand aan de Umbriëllaan 10 in het stationsgebied te transformeren naar 41 zelfstandige woonunits in het sociale segment. De ontwikkelaar verwijst in hun brief (B201610016) aan uw college naar de door de gemeenteraad in 2013 vastgestelde structuurvisie voor het stationsgebied: een groen, verstedelijkt stationspark. Ook stelt de ontwikkelaar in de brief dat het moment om dit knooppunt in de Zaancorridor daadwerkelijk versneld te ontwikkelen naar een hoogwaardig gemengd leefgebied steeds dichterbij komt. Ook wordt verwezen naar de in juni door de gemeenteraad vastgestelde Strategie voor de Boulevard. Ten slotte, wordt gesteld dat aan de stadszijde van het spoor een groot deel van de gemeentelijke uitdaging ligt om tot een betere en groenere openbare ruimte te komen.

BBI stelt dat de gemeentelijke ambities om te starten met de ontwikkeling van het stationsgebied nu vanuit een marktbenadering kracht bijgezet wordt. Zij pionieren in het stationsgebied, op een locatie waar de openbare ruimte op dit moment te wensen over laat. Daarop vraagt BBI om de verplichte bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen 'in natura' te voldoen door samen te investeren in het openbare en private groen in het gebied rondom het pand.

Procesbeschrijving

In juli heeft de ontwikkelaar zich per brief gemeld bij de gemeente. Op basis van zijn ideeën zijn we met elkaar het gesprek aan gegaan en zijn de plannen uitontwikkeld. Er is beleidsmatig afgestemd met de Taskforce Wonen, de wethouder Wonen en projectwethouder Stationsgebied. De plannen zijn voorts ook procedureel en inhoudelijk getoetst voordat de formele aanvraag werd ingediend.

In het gebouw komen wooneenheden in het sociale segment. Er is ruimte gereserveerd voor 'services' (o.a. gedeelde wasmachines) en de buitenruimte van het gebouw wordt opnieuw aangelegd en vergroend. Het type huishouden waarvoor gebouwd wordt en de binnenstedelijke locatie in ons knooppunt is bepalend voor het aantal parkeerplaatsen. Het eigen terrein voorziet conform normen in voldoende parkeerplaatsen.

Wetgeving rondom kantoortransformaties heeft met de Crisis- en Herstelwet tot flink wat benodigde deregulering gezorgd. Deze wetgeving is leidend in de procedure. Omdat het een transformatie van een bestaand gebouw is, passend in de structuurvisie en het raads kader van de Taskforce Wonen, betreft de procedure een zogenaamd 'kruimelgeval'. Vanaf dinsdag 6 december ligt de aanvraag omgevingsvergunning twee weken ter inzage. Daarna kan de vergunning verleend worden. Er wordt conform wettelijke kaders een anterieure overeenkomst gesloten.

De vergunningverlening is door u gemandateerd aan de vakafdeling. Met het u nu voorliggende besluit wordt u *-wetende dat dit plan haalbaar en in procedure is-* voorgesteld te reageren op de brief van de ontwikkelaar om anders met de NBK-1 afdracht om te gaan. Uw reactie wordt vervolgens formeel verwerkt in de anterieure overeenkomst.

Afdracht NBK-1

De ontwikkelaar verzoekt u om de door hen te betalen bovenwijkse afdracht direct te investeren in de openbare en private buitenruimte. Het raads kader voor deze afdrachten biedt deze mogelijkheid momenteel niet. U wordt voorgesteld dit kader te handhaven. Het verzoek van de ontwikkelaar kan niet gehonoreerd worden. Dat laat echter onverlet dat u de gemeenteraad t.z.t. kunt voorstellen te investeren in de openbare ruimte rondom het te transformeren kantoorpand.

U wordt daarom voorgesteld de ontwikkelaar te informeren dat de gemeenteraad het college opdracht heeft gegeven om een nieuw masterplan voor het stationsgebied voor te bereiden. De Umbriëllaan maakt daar onderdeel van uit. Het straks door de raad vast te stellen masterplan zal gepaard gaan met een financiële onderbouwing t.b.v. de uitvoering. Daar hoort ook een parkeerstrategie bij, waarin we samen met eigenaren in het gebied op zoek willen gaan naar slimme, integrale parkeeroplossingen. De gezamenlijke aanpak van de buitenruimte en het 'dubbel ruimtegebruik parkeren' waar BBI in haar brief naar verwijst, komen dus terug in het masterplan en parkeerstrategie. Ten slotte wordt u voorgesteld de ontwikkelaar te verzoeken dit ook aan de nieuwe eigenaar / belegger door te geven.

Wetgeving, structuurvisie en bestemmingsplan

De aanvraag voor kantoortransformatie betreft een reguliere vergunningsprocedure. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van de bij AmvB aangewezen mogelijkheden (de zogenaamde 'kruimellijst'). Het is een voorbeeld van deregulering in het domein van de ruimtelijk ordening: een stapeling van procedures voor transformatie van leegstaande kantoorpanden wordt grotendeels weggenomen én er wordt versneld in het bouwen van meer woningen. Deze transformatie valt zo dus onder de bevoegdheid van B&W en er is geen verklaring van geen bedenkingen door de raad nodig. Daarbij wordt uiteraard wel getoetst aan de kaders die door de raad zijn vastgesteld, zoals de structuurvisie uit 2013. De voorgesprekken met de ontwikkelaar zijn gestoeld op die uitgangspunten en zo is het plan uiteindelijk ook uitontwikkeld.

Deze kantoortransformatie is op een locatie die deel uit maakt van het structuurvisiegebied Stationspark Heerhugowaard. In de structuurvisie is door de raad gesteld dat dit gebied een kans biedt om een onderscheidend stedelijk dynamisch woonmilieu toe te voegen in de gemeente en regio. Juist op deze plek, in de nabijheid van het Stadshart en direct rondom de openbaar vervoersknoop liggen kansen voor een uniek groen stedelijk woonmilieu, met ruimte voor appartementen en eventueel stedelijke grondgebonden woningen voor bijvoorbeeld jonge twee-verdieners, starters, senioren en mogelijk op termijn ook studenten. Een woonmilieu dat een goede aanvulling vormt op de groene, suburbane woonwijken van Heerhugowaard. Deze ontwikkeling past dus binnen het streven om een stedelijk-dynamisch woonmilieu te realiseren.

Een omgevingsvergunning vervangt niet het in het bestemmingsplan opgenomen gebruik. In de volgende actualisatieronde wordt het straks tot wonen omgebouwde pand positief bestemd. U wordt voorgesteld om dan de gemeenteraad voor te stellen de woonbestemming te flexibiliseren door er conform de structuurvisie en de Strategie voor de Boulevard ook woon-werk combinaties toe te staan. De planologische uitwerking daarvan vindt plaats in de voorbereiding van dat bestemmingsplan.

Ontwikkeling stationsgebied

Deze kantoortransformatie is een initiatief in een reeks van verwachte ontwikkelingen. Ontwikkelaars hebben op diverse plekken posities ingenomen in het stationsgebied. Het beeld dat met name ons knooppunt de komende jaren een belangrijk podium van onze veranderende stad zal zijn, begint zich nu af te tekenen. Ruimte bieden aan ondernemersinitiatief blijft een belangrijke voorwaarde voor deze gebiedsontwikkeling.

U concludeerde eerder al dat we de gesprekken in de stad aan moeten blijven gaan. Het raadskader van de Taskforce Wonen, de netwerkvorming vanuit de Strategie voor de Boulevard en de ontwikkelingsstrategie voor ons knooppunt zijn successievelijk genomen raadsbesluiten, waarmee uw college dit soort ontwikkelingen ter hand kan nemen. Een investerende, betrouwbare overheid is bovendien de basis om samen met de markt ontwikkelingen op te pakken. Door te beginnen met het ontwikkelen van concrete plannen voor de openbare ruimte en de Zuidtangent met de spooronderdoorgang, verwachtte u enkele maanden geleden dat marktinitiatieven die zich toen al voorzichtig aandienen ook concreet tot plannen, investeringsbesluiten en dus tot ontwikkeling zouden kunnen komen. Deze kantoortransformatie is daar een goed voorbeeld van.

Communicatie

De ontplooiing van marktinitiatieven en de start van het gezamenlijk maken van plannen voor het stationsgebied en de Zuidtangent kunnen niet los van elkaar gezien worden. We hebben een 'verhaal' van knooppuntontwikkeling te vertellen: samen investeren in de vitaliteit en toekomst van de stad. Die gezamenlijke investeringen zijn een verzameling vol met:

- grote langjarige activiteiten (bijvoorbeeld de dienstregeling);
- publiek-publieke investeringen (bijvoorbeeld de Zuidtangent);
- grootschalige private ontwikkelingen (onder andere sloop-nieuwbouw ontwikkelingen en vastgoedtransformaties);
en
- tijdelijke activiteiten ('tegeltje lichten en vergroenen' Stationsplein, tijdelijke wooninitiatieven en bijvoorbeeld een stadsstrand in het Stadshart).

Uw college wordt voorgesteld via onze mediakanalen aandacht te besteden aan dit pioniersplan van BBI. Het ambtelijk Ontwikkelteam Stationsgebied zal dat samen met de twee bestuurlijk portefeuillehouders voorbereiden. De momenten van communiceren gaan in overleg met de ontwikkelaar (c.q. nieuwe eigenaar).

Conform raadskamer Taskforce Wonen wordt voorts de gemeenteraad op de hoogte gesteld van deze kantoortransformatie. Vanuit de bestuurlijke portefeuilles 'wonen' en 'ontwikkeling stationsgebied' kunt u de gemeenteraad informeren via actieve informatie in de commissie Stadsontwikkeling en Nieuws van de Dag.



Het kantoorpand aan de Umbriëllaan 10.

Voorgesteld besluit

Uw college wordt voorgesteld:

- Niet af te wijken van de afdrachtenmethodiek voor bovenwijkse voorzieningen;
- De gedeelde ruimte rondom Umbriëllaan 10 mee te ontwerpen in het in 2017 op te stellen masterplan voor het stationsgebied;
- De ontwikkelaar op de hoogte te stellen van dit besluit.

P.J.M. Rentinck
Projectmanager *Ontwikkeling Stationsgebied*