



Agendanr.: 10
Voorstelnr.: RB2016056
Onderwerp: Tijdelijke kantoortransformatie naar wonen en 'afdracht bovenwijks'
Programma: Stedelijke voorzieningen en duurzame leefomgeving

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 17 mei 2016

Probleemstelling:

Bij de ontwikkeling van woningen is een ontwikkelaar een aan zijn project toerekenbare financiële afdracht verschuldigd om – proportioneel – bij te dragen in de dekking van de kosten voor bovenwijkse infrastructurele projecten in onze gemeente. Nu doet zich in het te ontwikkelen stationsgebied een casus voor van een bestaand kantoorpand dat *tijdelijk* wordt getransformeerd. Uw raadskamer voor een 'afdracht bovenwijks' voorziet in principe niet in tijdelijke situaties. Daarmee rijst voor het college de vraag hoe uw raad, de opdracht van de Taskforce Wonen en de ambities voor het Stationsgebied overwegend, vindt hoe in dit soort cases van tijdelijkheid met afdrachten omgegaan moet worden.

U dient zich derhalve uit te spreken over hoe u de reguliere afdrachtenmethodiek interpreteert in relatie tot tijdelijke transformatie van vastgoed naar wonen. Dat is een randvoorwaarde voor verlening van de vergunning door B&W.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond:

SGM Vastgoed is voornemens het initiatief te nemen haar leegstaande pand Industriestraat 2a in het stationsgebied geschikt te maken voor wooneenheden. Het college wordt verzocht medewerking te verlenen aan dit initiatief middels een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan. Het gaat om een procedure waarbij voor 10 jaar een vergunning wordt verleend voor het toestaan van het gebruik als woonbestemming. Het pand betreft een kantoorgebouw, eigendom van SGM Vastgoed, dat reeds enige tijd leeg staat. Het wordt intern verbouwd ten behoeve van 12 wooneenheden met gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen en een beheerder.

Bestuurlijke achtergrond: Taskforce Wonen

Begin dit jaar heeft uw raad de uitdagingen op het woondossier herkend en het college een concrete opdracht gegeven daar oplossingen voor te vinden. De Taskforce Wonen is toen in het leven geroepen. U heeft de Taskforce Wonen onder andere meegegeven dat we *"ruimte geven aan het initiatief, daar vertrouwen in hebben en het vertrouwen ook waarmaken"*. Vanuit vertrouwen ontstaan initiatieven en komen creatieve oplossingen van de grond. Gezien de urgentie op het woondossier, stelde u dat we ons moeten richten op het 'doen': het initiëren en laten bouwen van sociale woningen.

De Taskforce Wonen heeft van u de opdracht gekregen om per jaar 200 sociale woningen te realiseren. Daarbij heeft u het amendement aangenomen dat rekening gehouden moet worden met alle mogelijkheden en alternatieven die kunnen worden geboden, zoals ook het toestaan van bewoning op bedrijventerrein.

Dit ondernemersinitiatief past daar naadloos in en voegt daar bovendien aan toe dat het een eerste stap kan zijn om 'de Industriestraat' te transformeren en te laten integreren in de voorgestane knooppuntontwikkeling. Het is een woonexperiment, omdat de door de initiatiefnemer geopperde goedkope wooneenheden een specifieke markt bedienen, waar momenteel door traditionele ontwikkelpartners niet voor gebouwd wordt. Op basis van monitoring de komende jaren, zullen we conclusies kunnen trekken voor de toekomst en voor toekomstige ontwikkelingen in onze gemeente en in het stationsgebied. Op korte termijn draagt het bovendien al bij aan de taakstelling om een deel van de door de raad gewenste sociale woningen te realiseren.

Bestuurlijke achtergrond: Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard

In de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard heeft u in 2013 richting gegeven aan de ontwikkeling van het stationsgebied. Daarin heeft u voldoende ruimte voor flexibiliteit, maatwerk en nadere uitwerking van ook particuliere initiatieven gelaten. Daarmee heeft u het college een handvat gegeven voor gesprekken met ondernemers en projectontwikkelaars die zich in het gebied willen vestigen of plannen hebben om tot ontwikkeling te komen. Het stationsgebied kan zo stap voor stap ontwikkelen wanneer de kansen zich voordoen. Dan weer zullen die kansen benut worden door publieke investeringsprojecten en tegelijk moeten we ook durven los te laten en de markt experimenten voor haar rekening laten nemen. Dit initiatief is zo'n (woon)experiment: de initiatiefnemer denkt aan woonruimte voor jongeren, die zich aldaar kunnen oriënteren op mogelijkheden voor beroepsopleidingen en/of werk in een dynamische omgeving.

Het college wordt door de initiatiefnemer verzocht medewerking te verlenen aan dit initiatief middels een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan. Dit initiatief past uitstekend in uw raads kader Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard en daarmee is het college derhalve bevoegd om deze tijdelijke vergunning te verlenen.

Bestuurlijke achtergrond: De Zaancorridor en 'Strategie De Boulevard – dynamische ruggengraat van de stad'

De initiatiefnemer is bekend met het gemeentelijke voornemen om voor de komende jaren een stapsgewijze transformatie van het gebied mogelijk te maken om zo een nieuwe dynamiek in het Heerhugowaardse stationsgebied te realiseren. Bovendien verwijst de initiatiefnemer naar het provinciale knooppuntenbeleid en de samenwerking op De Zaancorridor, als basis en inspiratie voor zijn plannen. Vanuit vastgoed- en ontwikkelingsperspectief hoort daar op deze plek in het stationsgebied realisme bij: de voorgestane gebiedsontwikkeling zal stapsgewijs moeten ontstaan en enige tijd duren. In afwachting van deze ontwikkeling meent de initiatiefnemer dat gezocht moet worden naar een – in principe tijdelijke – levensvatbare bestemming voor zijn lege gebouw, indachtig de kansen die de gemeentelijke structuurvisie op termijn biedt. Of dit woonexperiment een opmaat is naar meer, zal de tijd ons leren. De start is er.

Het is in ieder geval in lijn met de energie die het college gevoeld heeft bij de stakeholders-bijeenkomsten rondom de concept-Strategie voor De Boulevard. Diverse van raadsleden hebben daar ook kennis kunnen nemen van ondernemersinitiatieven. Deze concept-strategische notitie wordt uw raad in juni voorgelegd.

Bestuurlijke achtergrond: afdracht Nota Bovenwijkse Kosten

Bij de ontwikkeling van woningen is de ontwikkelaar een aan zijn project toerekenbare financiële afdracht verschuldigd om – proportioneel – de kosten van bovenwijkse infrastructurele projecten in de gemeente te dekken. Een tijdelijk binnenstedelijk wooninitiatief als deze schuurt tegen dit bestaande raadskader aan; in uw raadsvergadering waarin u de Taskforce Wonen installeerde, werd in de discussie al voorspeld dat dit soort situaties zich voor zouden kunnen doen. En nu doet zich in het stationsgebied daadwerkelijk een casus voor van een bestaand kantoorpand dat tijdelijk wordt getransformeerd.

Er is feitelijk geen raadskader voor een ‘afdracht bovenwijkse’ voor een tijdelijke vastgoedtransformatie.

Oplossingsrichtingen:

U stelde in maart van dit jaar dat we moeten leren van de casuïstiek die via de dossiers aan ons voorbij zal schuiven. Omdat de u nu voorliggende kantoortransformatie een tijdelijke transformatie is en de afdrachtenmethodiek daar terecht niet in voorziet, stellen wij u voor af te zien van een afdracht. Dat levert ons een duidelijk aangescherpt raadskader op: voor tijdelijke ontwikkelingen en tijdelijke (vastgoed)transformaties zijn bovenwijkse (NBK-1) afdrachten niet van toepassing. En met ‘tijdelijkheid’ wordt de planologische tijdelijkheid van maximaal 10 jaar bedoeld.

Juridische gevolgen:

Omdat de termijn voor de vergunningverlening verstreken zal zijn voordat u in uw vergadering een besluit heeft genomen over het al dan niet afzien van bovenwijkse kosten wordt in de door het college af te geven vergunning opgenomen dat een afdracht van bovenwijkse kosten verplicht is, tenzij u anders besluit.

Financiële gevolgen:

Er zijn geen financiële gevolgen; er is nooit rekening gehouden met bovenwijkse afdrachten bij tijdelijke vastgoedtransformaties en derhalve zal dit geen invloed hebben op het verloop van de reserve NBK-1.

Communicatie:

Het college verwacht dat dit initiatief tot transformatie van vastgoed een opmaat naar meer is en tot een versnelling in de ontwikkeling van dit deel van het stationsgebied kan leiden. De initiatiefnemer doet in zijn brief aan het college ook de uitnodiging om met elkaar in gesprek te blijven en op basis van de structuurvisie en marktontwikkelingen kansen te blijven zoeken en afwegen. Daar is organiserend vermogen voor nodig en dat hoort bij ons voornemen om voor het einde van dit jaar aan u een ontwikkelingsstrategie voor het stationsgebied voor te leggen.

Initiatieven om tot vastgoedontwikkeling te komen zijn volgens ons met name aan de markt, maar in een ontwikkelingsstrategie voor dit deel van het stationsgebied kunnen wij wel een verbindende rol tussen ondernemers en initiatiefnemers aannemen en blijven communiceren en uitleggen welke kansen er zijn.

Dat betekent overigens niet dat er nooit publieke investeringen, bijbehorende bestuurlijke overtuigingskracht en een goede communicatie daarvan nodig zijn. De markt moet nog altijd continu verleid worden en daar hebben wij als gemeente ook een rol in. Als voorbeeld wijzen wij u graag op het voornemen van de initiatiefnemer om bewust aansluiting te zoeken op de voorinvestering die de gemeente (met een provinciale bijdrage) doet in een groenere Industriestraat. Daar heeft u vorig jaar krediet voor beschikbaar gesteld. De eigenaren, huurders en ondernemers aan de Industriestraat hebben mee mogen praten over deze vergroeningsplannen en deze initiatiefnemer ontwikkelt daar op voort.

Communicatie over de verhuur van de wooneenheden wordt door de eigenaar gedaan. Wij zullen bovendien actief de Jeugd- en Jongerenraad Heerhugowaard attenderen op dit initiatief.

Monitoring/Evaluatie:

De initiatiefnemer het college en de wethouder Wonen uitgenodigd om met elkaar in gesprek te blijven en met elkaar dit woonexperiment te monitoren. Het kan kennis, inzicht en inspiratie opleveren om de komende jaren tot definitieve vastgoedontwikkelingen te komen. Uw raad wordt daarvan op de hoogte gehouden door de wethouder Wonen.

Samenvatting:

Bij de ontwikkeling van woningen is de ontwikkelaar een aan zijn project toerekenbare financiële afdracht verschuldigd om – proportioneel – bij te dragen in de dekking van de kosten voor bovenwijkse infrastructurele projecten in de gemeente. Nu doet zich in het te ontwikkelen stationsgebied een casus voor van een bestaand kantoorpand dat tijdelijk wordt getransformeerd. Uw raadskamer voor een 'afdracht bovenwijks' voorziet in principe niet in tijdelijke situaties. Daarmee rijst de vraag hoe u, de opdracht van de Taskforce Wonen en de ambities voor het stationsgebied overwegend, vindt hoe in dit soort cases van tijdelijkheid met afdrachten omgegaan moet worden.

U dient zich uit te spreken over hoe u de reguliere afdrachtenmethodiek interpreteert in relatie tot tijdelijke transformatie van vastgoed naar wonen. Dat is een randvoorwaarde voor verlening van de vergunning door B&W. Omdat de u nu voorliggende kantoortransformatie een tijdelijke transformatie is en de afdrachtenmethodiek daar terecht niet in voorziet, wordt u voorgesteld af te zien van een afdracht. Dat levert een duidelijk aangescherpt raadskamer op: voor tijdelijke ontwikkelingen en tijdelijke (vastgoed)transformaties zijn bovenwijkse (NBK-1) afdrachten niet van toepassing.

De afdrachtenmethodiek wordt zo met deze casus overigens niet verlaten, maar simpelweg nu niet van toepassing geacht op deze situatie omdat het een tijdelijke transformatie betreft; een afdracht komt in beeld bij een definitieve transformatie of herontwikkeling van het pand.

Voorstel / besluit:

De gemeenteraad besluit dat voor tijdelijke ontwikkelingen en tijdelijke (vastgoed)transformaties bovenwijkse afdrachten niet van toepassing zijn. Met 'tijdelijkheid' wordt de planologische tijdelijkheid van maximaal 10 jaar bedoeld.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 14 juni 2016

RB2016056 Tijdelijke kantoortransformatie naar wonen en 'afdracht bovenwijks' :

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2016056

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2016;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 14 juni 2016;

gelet op:

Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ;

overwegende:

de opdracht van de Taskforce Wonen, de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard en de samenwerking op De Zaancorridor;

b e s l u i t

dat voor tijdelijke ontwikkelingen en tijdelijke (vastgoed)transformaties bovenwijkse afdrachten niet van toepassing zijn.

Heerhugowaard, 28 juni 2016

De Raad voornoemd,

de loco griffier,



de voorzitter,

