



BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2021/4.

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Stedenbouwkundige opzet herontwikkeling Rabobank.

Portefeuillehouder

A.H.M. Stam.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

De initiatiefnemer heeft nu de stedenbouwkundige verkaveling Rabobank ingediend die de basis moet gaan vormen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor dit project en inzicht geeft in de programmatische invulling.

Besluiten

De stedenbouwkundige opzet herontwikkeling Rabobank vast te stellen.

Inleiding

In december 2017 is voor het perceel Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 1 (voormalige Rabobank) een omgevingsvergunning aangevraagd. Toen na behandeling van het bouwplan in de Commissie R&I in oktober 2018 bleek dat het plan (nog) niet op voldoende draagvlak kon rekenen, is het plan door de aanvrager ingetrokken.

Vervolgens heeft de raad in januari 2019 de woningbouwnota 'Laren, Behoud door Ontwikkeling' vastgesteld. Voor de locatie van de Rabo is onder meer het volgende in de nota opgenomen:

“Hoewel herbestemming waar mogelijk zeker door het college wordt nagestreefd, geeft het college sloop van het huidige gebouw en nieuwbouw in dit geval de voorkeur. Qua

duurzaamheid is deze oplossing in alle opzichten beter. De stedenbouwkundige kansen zijn daarbij ook groter, een standpunt dat door de eerder geraadpleegde deskundigen waaronder de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt gedeeld. Echter, om de levendigheid en economische vitaliteit van het dorp te behouden en versterken denken wij hier meer aan een herontwikkeling gericht op meerdere functies. Hierbij kan gedacht worden aan een (klein) hotel, kantoren en wonen/ appartementen. Om te komen tot een goed plan zal, nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met de programmatische invulling, een participatieproject gestart worden voor omwonenden en andere belanghebbenden”.

Vorig jaar is daarna gestart met dialoogsessies over de toekomst van de voormalige Rabobank met bewoners en raadsleden. Na 2 dialoogsessies is een klankbordgroep (KLG) samengesteld van omwonenden, Bijzonder Laren, winkeliers en inwoners van Laren. Aan de KLG zijn meerdere varianten voorgelegd voor de invulling van het perceel. De KLG was unaniem over de keuze van de architect waarbij twee varianten voor invulling van het perceel de voorkeur hadden. De beste onderdelen van deze varianten zijn, na een bijeenkomst met de raadsleden en op verzoek van bijna alle raadsleden, samengevoegd tot een stedenbouwkundige opzet die veel lijkt op de stedenbouwkundige opzet die nu voor ligt. De stedenbouwkundige opzet is na overleg met de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het inschakelen van een landschapsarchitect aangepast tot de opzet die nu voor ligt.

De initiatiefnemer heeft nu deze stedenbouwkundige verkaveling ingediend die de basis moet gaan vormen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor dit project en inzicht geeft in de programmatische invulling.

Doel

Een besluit nemen over de stedenbouwkundige verkaveling van het perceel Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 1 (voormalige Rabobank) zodat dit de basis vormt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Het plan past bij de Woningbouwnota

Er ligt nu een plan voor met meerdere functies. Enerzijds zijn er appartementen en grondgebonden woningen in het plan opgenomen en anderzijds biedt het plan ruimte aan levendigheid en economische vitaliteit van het dorp. Het gaat om 2 grondgebonden woningen, 10 tot 14 appartementen en een nog nader in te vullen levendige plint in het gebouw het dichtst bij de Burgemeester van Nispenstraat, naast Rivièra Maison.

1.2 Veel ruimte voor participatie geweest

Op 8 oktober en 10 december 2019 zijn er 2 dialoogsessies gehouden met omwonenden, belanghebbenden en raadsleden (zie ook hierboven). Toen is met

elkaar besloten om plannen uit te werken in overleg met een te vormen klankbordgroep. In deze KLG waren omwonenden, winkeliers, winkeliersvereniging Bijzonder Laren en andere vertegenwoordigers van inwoners van Laren betrokken. De KLG is 4x bij elkaar gekomen. Deze bijeenkomsten hebben tot het voorliggende verkavelingsplan geleid. De KLG staat in ruime meerderheid achter het plan, maar was niet unaniem.

1.3 De programmatische invulling en plannen zijn met de raad besproken.

De gemeenteraad is direct betrokken geweest bij de totstandkoming van het plan. Op 3 juni en 1 juli 2019 zijn de inhoudelijke kaders en uitgangspunten en het proces met de raad besproken. Op 22 juni 2020 zijn meerdere varianten aan de raad gepresenteerd en is gesproken over de architectonische invulling. Leden van de klankbordgroep waren hierbij aanwezig. Bij deze bijeenkomst is, zoals hierboven al is aangegeven, de conclusie getrokken dat de beide gepresenteerde varianten kansrijke elementen bevatten, maar de combinatie van beide varianten de voorkeur kreeg van de raadsleden. De aanwezige leden van de klankbordgroep konden zich hierin vinden.

1.4 Het plan is qua m2 en m3 vergelijkbaar met het huidige pand en niet hoger.

De stedenbouwkundige invulling is strijdig met het huidige bestemmingsplan. De huidige bestemming is namelijk 'kantoor' en wordt straks 'wonen' en 'centrumbestemming' voor de levendige plint van één gebouw. Daarnaast wordt niet in de huidige bouwvlek van het bestemmingsplan gebouwd.

Er wordt echter wel voldaan aan de eis dat de nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan de huidige bebouwing. En ook neemt de totale inhoud van de nieuwe bebouwing niet toe ten opzichte van de huidige bebouwing.

Het huidige Rabo-pand is 1547 m² en 13.500 m³, is deels 10 meter en voor het grootste deel 13 meter hoog.

Het voorliggende plan is 1515 m² en 13.300 m³, en is resp. 10,5 meter en 12 meter hoog.

Aan de door de raad vastgestelde randvoorwaarde van de Woningbouwnota, dat er niet meer en niet hoger mag worden gebouwd dan het huidige gebouw, wordt aldus geheel voldaan.

1.5 Positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De initiatiefnemer heeft de afgelopen maanden meerdere keren overleg gevoerd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en heeft hun adviezen, zoals het inschakelen van een landschapsarchitect en het licht verschuiven van de bouwblokken in het plan verwerkt.

Het voorliggende verkavelingsplan is op 24 november 2020 door de commissie besproken (zie het verslag in de bijlage).

De commissie merkt het volgende op:

“De commissie spreekt haar waardering uit voor de studie die hier is verricht en het inrichtingsplan zoals dat thans voorligt. Door de wijze waarop de bouwvolumes nu worden gepositioneerd, en worden ontsloten, kan hier een parkachtige sfeer/setting ontstaan met een goede en aanvaardbare aansluiting op het bestaande omgevingsbeeld c.q. omliggende bebouwingsbeeld.

Zo is onder meer het nieuwe bouwvolume met als referentiebeeld het voormalige postkantoor meer prominent gesitueerd aan de Burgemeester Van Nispen van Sevenaerstraat, terwijl het belendende bouwvolume met appartementen hier juist terughoudender in de beleving aanwezig zal zijn.

Het bestaande groen aan de zuidkant van de locatie (en het zicht hierop) kan daardoor worden behouden. Daarnaast is ook de onderlinge afstand tussen de verschillende bouwvolumes vergroot doordat de eerder voorgestelde ruimte voor het parkeren/laden van elektrische auto's op maaiveld is komen te vervallen en de toegang tot de ondergrondse parkeerkelder beter in het plan is ingepast. Tenslotte biedt bijvoorbeeld ook het opschuiven van de 'twee onder een kap', aan de zijde van Bij den Toren, een betere overlevingskans voor de bestaande grote beuk op die locatie”.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

De Woningbouwnota ‘Laren, Behoud door Ontwikkeling’, de Ruimtelijke structuurvisie en de Welstandsnota.

Met betrekking tot de Woningbouwnota, zie boven.

In de Ruimtelijke structuurvisie is aangegeven, dat ontwikkelingen in Laren op heel zorgvuldige wijze moeten plaatsvinden, passend bij de schaal van het dorp. Het huidige plan voor de invulling van het gebied is hiermee in overeenstemming.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft aan de door de raad vastgestelde Welstandsnota getoetst.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kantttekeningen

1.1 Ondanks brede participatie kunnen er bezwaren tegen het plan zijn.

Hoewel er door de initiatiefnemer bijna maximale participatie heeft plaatsgevonden, is er een reële kans dat niet alle omwonenden met het plan kunnen instemmen.

Zeven woningen aan de Dammaat en twee woningen aan de Nieuwlaanweg grenzen aan het terrein van de Rabobank.

Voor een aantal woningen/bewoners is het plan onmiskenbaar een verbetering ten opzichte van het huidige pand omdat de nieuwe bebouwing lager is en verder van de erfgrans is gepositioneerd dan het huidige gebouw.

Aan de westzijde van het terrein van de Rabobank komt een appartementengebouw waar voorheen niet was gebouwd. Het gebouw is echter 2 lagen en een kap en op redelijk ruime afstand gelegen tot de erfgrans van de woningen aan de Dammaat.

In een bebouwde omgeving zoals de locatie Rabobank, is deze bebouwing veelvoorkomend en passend.

Financiën

De kosten van de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Begrotingswijziging nodig?

Nee.

Uitvoering

Nadat de stedenbouwkundige verkaveling door de raad is vastgesteld wordt een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Beide plannen worden volgens planning in april 2021 voor advies voorgelegd aan de commissie R&I en daarna in mei 2021 ter inzage gelegd.

Beide plannen kunnen vervolgens in september 2021 door de raad worden vastgesteld.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Dat wil zeggen publicatie in de Staatscourant, gemeentebleden.nl, het Larens Journaal en we zullen de omwonenden schriftelijk op de hoogte brengen.

Bijlagen

1. Verkavelingsvoorstel
2. Advies cie Ruimtelijke Kwaliteit
3. Samenvatting participatieproces
4. Concept raadsbesluit

Steller

H. de Jong

Registratiedatum

3 december 2020.

Burgemeester en wethouders van Laren,

S. van Waveren
secretaris

drs. N. Mol
burgemeester