

Besluit van het college

Opsteller

Hendriks, Kim

Portefeuillehouder

Rolie Tromp

Vergadering van

College d.d. 22 okt 2024

Kenmerk

Z.24.450847 / D.24.1833093

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Herontwikkeling voormalige ABN-AMRO, Burgemeester Kuperusplein 46.

Besluit

Akkoord (Gewijzigd besloten)

1. Medewerking te verlenen aan het initiatief om de voormalige ABN-AMRO te herontwikkelen naar 21 appartementen en hiertoe de anterieure exploitatieovereenkomst voor de herontwikkeling van de voormalige ABN-AMRO vast te stellen (bijlage 1).
2. De bijgevoegde raadsbrief (bijlage 2) vaststellen en de gemeenteraad met deze brief informeren.

Onderwerp

Herontwikkeling voormalige ABN-AMRO, Burgemeester Kuperusplein 46 Heerenveen.

Definitief besluit**Inleiding***Initiatief*

Ontwikkelaar De Wolff Holding BV heeft het initiatief genomen om het voormalige ABN-AMRO gebouw aan het Burgemeester Kuperusplein 46 aan te kopen en te herontwikkelen naar kantoorruimte op de begane grond in combinatie met 21 appartementen op de verdiepingen. Daarvoor wordt het gebouw aan beide zijden verhoogd:

- Aan het Burgemeester Kuperusplein worden twee extra woonlagen toegevoegd;

- Aan de zijde van de Coehoorn van Scheltingaweg vindt een uitbreiding met drie bouwlagen plaats.

Deze toevoegingen zijn zorgvuldig en integraal afgestemd op andere verwachte ontwikkelingen en de bestaande bebouwing in de omgeving. Zoals de toekomstige herontwikkeling van de voormalige ING en de bibliotheek. Hiervoor is een integraal beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (zie ook argumentatie). Figuur 1 geeft een visuele impressie van de beoogde ontwikkeling weer.

Onderdeel van toegekende Woningbouwimpuls (WBI) subsidieaanvraag

Bovendien maakt de herontwikkeling van het voormalige ABN-AMRO gebouw onderdeel uit van een bredere WBI-subsidieaanvraag die uw college heeft gedaan (collegebesluit met kenmerk 1739157), waarvoor het Rijk al subsidiegeld heeft toegekend. De totale WBI-aanvraag heeft betrekking op het voormalige ABN-AMRO complex, de ING, huidige bibliotheek en het vernieuwde ABC-complex.

Planologische procedure nodig

De toevoeging van deze woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom is er een afwijkingsprocedure nodig. De initiatiefnemer heeft vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Hierdoor kan het plan gerealiseerd worden via een uitgebreide procedure.

Voorliggend voorstel

Uw college wordt gevraagd om medewerking te verlenen aan het initiatief, door bijgevoegde anterieure overeenkomst te ondertekenen en de aangevraagde planologische procedure te vervolgen. De initiatiefnemer start met de eerste sloopwerkzaamheden vanaf november 2024. Behandeling van de vergunning vindt naar verwachting plaats in Q1 2025. Start van de bouw staat gepland vanaf mei 2025.



Figuur 1 Visuele impressie concept herontwikkeling voormalige ABN-AMRO.

Beoogd effect

Bijdrage aan volkshuisvestelijke opgave

Dit initiatief sluit aan bij de Raadsagenda 2022-2026, met als één van de speerpunten wonen en volkshuisvesting. Met de bouw van 21 appartementen in het lage en middensegment, gericht op jongeren en ouderen, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de Woonvisie (2023-2028) en de uitwerking daarvan in Heerenveen Groeit (2024).

Conform centrumvisie Heerenveen en gebiedsvisie centrum Oost

De transformatie van het gebouw ondersteunt bovendien de centrumvisie ook 'n Gouden Plak (2019), waarin gestreefd wordt naar een compact en levendig stadscentrum. Transformatie van de plint aan de Koornbeursweg is opgenomen in de in 2021 vastgestelde gebiedsvisie centrum Oost.

Argumenten

Beslispunt 1

1.1. Initiatief is passend binnen de omgevingsvisie, centrumvisie Heerenveen en centrumvisie 'n Gouden Plak

Volgens de Omgevingsvisie valt de locatie binnen de naoorlogse wijken van de gemeente Heerenveen. Een belangrijke ambitie voor dit gebied is dat leegstaande bedrijfsgebouwen, zoals de voormalige ABN-AMRO, een nieuwe bestemming krijgen of vervangen worden door nieuwe bebouwing, bij voorkeur voor woonfuncties. De toevoeging van 21 appartementen sluit aan bij deze ambitie. Daarnaast zijn de plannen in lijn met de Centrumvisie Heerenveen ook 'n Gouden Plak en gebiedsvisie centrum Oost, die beide streven naar een compact en levendig dorpscentrum met stadse allure.

1.2. Initiatief sluit aan bij de Woonvisie (2023-2028)

In de Woonvisie (2023 – 2028) is als doel gesteld om tot 2030 2.000 woningen toe te voegen. Hiervan is ca. 2/3 bestemd voor het betaalbare segment. Deze 21 appartementen dragen bij aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Aangezien in het betreffende gebied al circa 50% van de woningen uit sociale huur bestaat, bevat dit plan geen sociale huurwoningen.

1.3. Het plan is opgenomen in de woningbouwprogrammering

De realisatie van de woningen in het voormalige ABN-AMRO complex is opgenomen in de afgesproken woningbouwprogrammering met de provincie Fryslân.

1.4. Initiatief sluit aan bij gewenste woningtype in centrum Heerenveen

Het initiatief voorziet in 21 appartementen op verdiepingen bereikbaar met een lift. Dit sluit aan bij het gewenste woningtype vanuit de woningmarktmonitor. Daarbij zijn appartementen die bereikbaar zijn met lift één van de meest gewenste woningtypen.

1.5. Het initiatief is onderdeel van de toegekende WBI-subsidie centrum oost

In de eerste helft van 2024 hebben wij een WBI-subsidieaanvraag gedaan, en deze is toegekend. Als gemeente hebben wij ca. 1,9 miljoen ontvangen als bijdrage voor de onrendabele top voor diverse woningbouwprojecten in centrumdeel Oost. Uitvoering van alle projecten binnen de aanvraag is nodig, om te voldoen aan de subsidievoorwaarden.

1.6. Initiatief is passend qua omvang in de omgeving

Het centrum van Heerenveen is in transitie. De komende periode wordt het openbaar gebied vernieuwd en worden op diverse plekken woningen toegevoegd. De herontwikkeling van de voormalige ABN-AMRO staat dus niet op zichzelf. De naastgelegen gebouwen, waaronder de bibliotheek en de voormalige ING-bank, worden in de toekomst ook herontwikkeld. Om de samenhang tussen deze verschillende locaties te waarborgen, is naast de bestaande gebiedsvisie een integraal beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor de plint Koornbeursweg. De toekomstige omvang van het vernieuwde gebouw is bekeken ten opzichte van alle andere ontwikkelingen in de omgeving.

1.7. Initiatief voldoet aan de geldende wettelijke duurzaamheidsdoelstellingen

Het initiatief wordt gebouwd conform de nu geldende wettelijke duurzaamheidsdoelstellingen. De woningen worden aardgasvrij opgeleverd.

Beslispunt 2

2.1. Het verhalen van de ureninzet en het verstrekken van de WBI-subsidie aan ontwikkelaar zijn vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst

In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente vastgelegd. Hiermee wordt vroegtijdig aan verwachtingsmanagement gedaan. De inzet van uren wordt verhaald op de ontwikkelaar. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de bijdrage in het mobiliteitsfonds, voor afkoop van parkeerplaatsen. Ook is een bijdrage aan het openbaar gebied overeengekomen. Ontwikkelaars in het centrum worden verplicht om mee te betalen aan de verbetering van het openbaar gebied.

Het voormalige ABN-AMRO complex maakt – zoals eerder aangegeven – onderdeel uit van de verkregen WBI-subsidie. In lijn met de subsidieaanvraag is in de overeenkomst opgenomen dat de ontwikkelaars, na oplevering van de woningen, de bijdrage aan het openbaar gebied als subsidie terug ontvangen.

Risico's

Beslispunt 1

1.1. Het centrum van Heerenveen bevat relatief veel betaalbare en sociale (huur)woningen

Het centrum van Heerenveen kent een relatief hoog aandeel betaalbare woningen. In de komende jaren wordt in het centrum van Heerenveen een groot aantal betaalbare / sociale huurwoningen gerealiseerd. Veelal met als doel deze woningen dichtbij voorzieningen te situeren. Dit kan echter het risico met zich meebrengen dat het centrum een minder gemêleerde wijk wordt met mogelijk nadelige effecten op leefbaarheid en sociale cohesie. Als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma wordt onderzoek gedaan naar de leefbaarheid binnen het centrum in relatie tot de woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

1.2. er moet nog een planologische procedure doorgelopen worden

Hoewel uw college met dit voorstel gevraagd wordt om mee te werken aan de herontwikkeling, is er nog een planologische afwijkingsprocedure nodig. Als onderdeel van deze procedure vindt de benodigde juridische toetsing plaats, met bijbehorende onderzoeken. Met de definitieve vergunningverlening is sprake van een titel om de plannen ook daadwerkelijk te realiseren.

Beslispunt 2

2.1. De WBI-subsidie is definitief nadat alle projecten zijn gerealiseerd.

In de overeenkomst is (volgens de ontvangen WBI-subsidie) vastgelegd dat de ontwikkelaar na de realisatie van de woningen, de bijdrage voor het openbaar gebied als subsidie terugontvangt. Hoewel deze afspraak in overeenstemming is met de subsidievoorwaarden van het Rijk, is de uiteindelijke toekenning van de subsidie afhankelijk van de voortgang van andere projecten binnen dezelfde aanvraag. Als deze projecten niet doorgaan, behoudt het RVO het recht om de subsidie in zijn geheel in te trekken

Kanttekeningen

Zie risico's.

Communicatie

Afgestemd met adviseur communicatie.

Voordat het besluit openbaar wordt, worden de omwonenden en de gemeenteraad op de hoogte gesteld van het besluit van uw college, met betrekking tot het akkoord gaan met het voornemen om de voormalige ABN-AMRO te herontwikkelen naar 21 appartementen.

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
College verleent medewerking aan het initiatief om de voormalige ABN-AMRO te herontwikkelen.	Gemeenteraad	Raadsbrief	Griffie	Woensdag na collegebesluit op dinsdag.
College verleent medewerking aan het initiatief om de voormalige ABN-AMRO te herontwikkelen.	Ontwikkelaar	E-mail	Afdeling ruimtelijk ontwikkeling	Woensdag na collegebesluit op dinsdag.
Uitnodiging inloopbijeenkomst om het initiatief te presenteren.	Omwonenden, belangstellenden en gemeenteraad	Brief die huis aan huis wordt verspreid, e-mail richting griffie.	Afdeling ruimtelijk ontwikkeling, ontwikkelaar	Woensdag na collegebesluit op dinsdag.
College verleent medewerking aan het initiatief om de voormalige ABN-AMRO te herontwikkelen.	Algemeen	Plaatsing op de openbare besluitenlijst	Afdeling communicatie	Donderdag week na collegebesluit op dinsdag.
College verleent medewerking aan het initiatief om de voormalige ABN-AMRO te herontwikkelen.	Algemeen	Communicatiemiddelen Programma Centrum Heerenveen	Afdeling Communicatie	Donderdag week na collegebesluit op dinsdag.
Inloopbijeenkomst	Omwonenden en belangstellenden	Fysiek	Afdeling ruimtelijk ontwikkeling, ontwikkelaar	Begin november.

Financiën

Afgestemd met adviseur financiën.

Op basis van de anterieure exploitatieovereenkomst wordt een kostenverhaalbijdrage van € 21.945 aan de initiatiefnemer in rekening gebracht voor de werkzaamheden van de gemeente (met name ureninzet). Daarnaast is de initiatiefnemer een bijdrage van € 33.432 in de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte en een afkoopsom ter compensatie van 17 parkeerplaatsen ad € 140.000 verschuldigd. Het afkoopbedrag van € 140.000 wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve Mobiliteitsfonds.

De gemeente heeft een Woningbouwimpuls (WBI)-subsidie aangevraagd en verkregen voor de bouw van 200 betaalbare woningen in Heerenveen centrum oost. De herontwikkeling van de voormalige ABN AMRO locatie maakt onderdeel uit van deze aanvraag. Met de WBI-subsidie wordt het mogelijk gemaakt om versneld meer betaalbare woningen te bouwen. Op grond van de anterieure exploitatieovereenkomst wordt een deel van de WBI-subsidie ad € 33.432 aan de initiatiefnemer toegekend, wanneer de woningen

zijn gerealiseerd. Voor de verwerking van de WBI-subsidie volgt eind 2024/ begin 2025 een separaat raadsvoorstel.

In de begroting voor 2024 en 2025 zijn al verwachte kosten en opbrengsten geraamd in het kader van het mobiliteitsfonds en het faciliterend grondbedrijf. Door middel van dit voorstel wordt een invulling gegeven aan deze raming en realisatie van hetgeen begroot is. Daarmee zijn de financiële effecten van deze overeenkomst nihil.

Afstemming met andere afdelingen

Afgestemd met JZ: Afgestemd met HR: Afgestemd met overige van toepassing zijnde afdelingen:

Afstemming met Griffie

Bijlagen

Bijlage 1: Anterieure exploitatieovereenkomst

Bijlage 2: Raadsbrief