

Datum vergadering : 01-04-2021

Agendapunt :

Zaaknummer : 2020-100962

Programma : Wonen en Werken

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Anterieure Overeenkomst transformatie Cindu-kantoor

Bijlage

1. AOK transformatie Cindu kantoor, incl. bijlagen
2. Raadsbesluit AOK transformatie Cindu kantoor

Korte inhoud

Begin 2019 heeft initiatiefnemer zich gemeld bij de gemeente met het verzoek om mee te werken aan de transformatie van de locatie Amsteldijk Noord 35 (het voormalige Cindu-kantoor). Het plan bestaat uit twee fasen. Fase 1 is de transformatie van het huidige gebouw. Fase 2 betreft een nieuw gebouw op het perceel. Fase 2 vraagt een wijziging van het bestemmingsplan.

Fase 1, de transformatie van de bestaande bebouwing naar appartementen betreft een bijzondere vorm van huisvesting: short stay appartementen in het hogere prijssegment voor o.a. expats. Aangezien de gemeente wettelijk is verplicht om bij een dergelijk ontwikkeling de ambtelijke plankosten te verhalen op de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgesteld. Het college heeft ingestemd met de voorliggende anterieure overeenkomst. Als de raad geen wensen of bedenkingen heeft kan de overeenkomst worden aangeaan.

Aan de Raad.

Overwegingen

Begin 2019 heeft de initiatiefnemer zich gemeld bij de gemeente met het verzoek om mee te werken aan de transformatie van locatie Amsteldijk Noord 35 (het voormalige Cindu-kantoor). Het plan bestaat uit twee fasen. Fase 1 is de transformatie van het huidige gebouw. Er wordt in fase 1 geen nieuwbouw gepleegd. Fase 1 vraagt een omgevingsvergunning waarin op basis van de zogeheten "kruimelgevallenregeling" wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De gewenste transformatie is een bijzondere vorm van tijdelijke huisvesting: short stay appartementen in het hogere prijssegment voor o.a. expats. Fase 2 waarin de realisatie van een nieuw gebouw gepland staat, vraagt om een nieuw bestemmingsplan met een bijbehorende anterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer ziet een toenemende vraag naar kortdurend verblijf voor personen die in Nederland werken, maar hier niet wonen. Het betreft hier werknemers die vrij hoge eisen stellen aan de accommodatie waar zij verblijven, en ook bereid zijn om daarvoor te betalen. De initiatiefnemer heeft daartoe een concept voorgesteld met 75-85 luxe studio's voor tijdelijke verhuur. Bij de transformatie uit fase 1 blijft het bestaande gebouw behouden.

Op 18 februari 2020 heeft uw college, onder voorwaarden, besloten medewerking te verlenen aan het principeverzoek om in het voormalige Cindu kantoor aan de Amsteldijk Noord 35 short stay appartementen te realiseren.

De aanvraag omgevingsvergunning die de initiatiefnemer zal gaan doen, wordt getoetst aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Wonen wordt wettelijk aangemerkt als gevoelige functie, tijdelijke huisvesting of short stay wordt niet als gevoelige functie aangemerkt. Daarom wil de gemeente, in het belang van

omwonenden en naastliggende bedrijven, de aangedragen argumenten en motivering waarmee de short stay ontwikkeling op deze plek kan worden toegestaan, nauwkeurig afwegen.

De voorliggende overeenkomst betreft de transformatie van het bestaande gebouw (fase 1). Dit wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van het toepassen van een kruimelgevallenregeling in de aanvraag omgevingsvergunning. Een toekomstige realisatie van het 2^e gebouw vraagt om een nieuw bestemmingsplan met een bijbehorende anterieure overeenkomst.

Alternatieven

Indien u wensen of bedenkingen heeft bij het aangaan van een anterieure overeenkomst kunt u het raadsbesluit amenderen.

Aanpak

Voor het aangaan van deze overeenkomst heeft de gemeente gevraagd om diverse onderbouwende stukken aan te leveren waaruit blijkt dat een dergelijke ontwikkeling op deze plek gewenst en haalbaar is. Zo heeft de ontwikkelende partij een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, een marktonderzoek uitgevoerd, een ondernemersplan opgesteld waaruit blijkt dat het project duurzaam exploitabel is en er is een communicatieplan opgesteld.

Op basis van deze onderzoeken is voldoende aangetoond dat een dergelijke ontwikkeling op deze plek gewenst en haalbaar is.

De initiatiefnemer gaat zeer binnenkort een aanvraag omgevingsvergunning indienen of heeft dat net gedaan. Deze aanvraag omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan na de ondertekening van voorliggende overeenkomst.

Na verlening van de omgevingsvergunning zullen de werkzaamheden van de transformatie zo spoedig mogelijk starten

Financiële overwegingen

In deze overeenkomst worden de ambtelijke kosten voor het traject tot en met de transformatie van het gebouw afgedekt. In deze overeenkomst worden de ambtelijke kosten voor fase 1. Een deel van deze kosten is reeds gemaakt vóór 2021. Om die reden komt € 19.745 ten gunste van het resultaat. Het resterende deel van de bijdrage betreft ambtelijke kosten die in 2021 worden gemaakt.

Dit facilitaire grondexploitatieproject wordt opgenomen in de actualisering van de grondexploitaties 2021. De financiële gevolgen van dit project worden in de begroting 2021 verwerkt via dit raadsbesluit.

Communicatie

Voor de communicatie met de omgeving heeft de ontwikkelaar een communicatie/participatieplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij de anterieure overeenkomst gevoegd. De functiewijziging van het gebouw heeft geen enorm grote impact op de omgeving daar het gebouw vrijwel voornamelijk is omgeven door bedrijven.

Participatie

Voor de transformatie van het Cindu-kantoor is een communicatie/participatieplan opgesteld. Hierin is opgenomen hoe de omgeving geïnformeerd wordt over de transformatie en aankomende werkzaamheden.

Duurzaamheid

De transformatie wordt uitgevoerd volgens de geldende duurzaamheidsnormen.

Externe reacties

n.v.t.

Voorstel

We stellen voor af te zien van het inbrengen van wensen en bedenkingen met betrekking tot de Anterieure Overeenkomst transformatie Cindu kantoor, inclusief bijlagen.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris a.i.,

de burgemeester,

mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers