



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	13 november 2018
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst'
Portefeuillehouder	:	M.J.A. Tielemans

Samenvatting

De eigenaar van enkele gronden aan het Kerkpad/Sint Josephplein is voornemens om het voormalige bedrijfsterrein (van het bedrijf 'Andusta') aan het Kerkpad/Sint Josephplein (noord) te herontwikkelen. In het plangebied wordt een multifunctioneel gebouw gerealiseerd met op de begane grond een supermarkt, een uitbreiding van de bestaande horecavoorziening (Sint Josephplein 31) en een maatschappelijke voorziening (bijvoorbeeld een huisartsenpost). Op de eerste verdieping wordt een zestal appartementen gerealiseerd met balkons en op de tweede etage komen vijf appartementen met galerij en balkons. Het gehele gebouw wordt onderkelderd ten behoeve van een parkeergarage inclusief hellingbaan en opslagruimte.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan dat dit mogelijk moet maken is er één zienswijze binnengekomen. Omdat deze een dag na de periode van ter inzage legging is binnengekomen is deze te laat ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Juridisch is het feitelijk onmogelijk deze in de procedure mee te nemen. Inhoudelijk gaan wij daarom niet in op deze zienswijze.

Aangezien in het plan nader wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan beleid en wet- en regelgeving en wij op het standpunt staan dat hier sprake is van een positieve ontwikkeling, stellen wij de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Ook is overeenstemming over een herinrichting van de openbare ruimte, de kostendeling daarvan en het inleveren van eigendom door de initiatiefnemer voor realisatie van parkeervakken.

Voorgesteld besluit:

1. De zienswijze die is binnengekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst', niet ontvankelijk te verklaren omdat deze niet tijdig is ingediend.
2. Het bestemmingsplan "Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst" (IDN: NL.IMRO.0755.BPHVENHoekKerkpaSJ-ON01) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.

3. Te verklaren dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
4. Besluiten dat de exploitatiebijdrage voor 50% wordt teruggestort. 5 % voor elk jaar dat de supermarkt geopend is.
5. Een krediet beschikbaar te stellen van € 135.000,-- voor de aanpassing van de openbare ruimte.

Inleiding/probleemstelling:

De eigenaar van enkele gronden aan het Kerkpad/Sint Josephplein is voornemens het voormalige bedrijfsterrein (van het bedrijf 'Andusta') aan het Kerkpad/Sint Josephplein (noord) te herontwikkelen. In het plangebied wordt een multifunctioneel gebouw gerealiseerd met op de begane grond een supermarkt, een uitbreiding van de bestaande horecavoorziening (Sint Josephplein 31) en een maatschappelijke voorziening (waaronder een huisartsenpost). Op de eerste verdieping wordt een zestal appartementen gerealiseerd met balkons en op de tweede etage komen vijf appartementen met galerij en balkons. Het gehele gebouw wordt onderkelderd ten behoeve van een parkeergarage inclusief hellingbaan en opslagruimte.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 september 2018 tot en met 23 oktober 2018 ter inzage gelegen op het gemeentehuis met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze hiertegen kenbaar te maken. Op 24 oktober 2018 hebben wij een zienswijze ontvangen per e-mailbericht. Deze is niet ontvangen binnen de genoemde periode en daarmee niet ontvankelijk. Juridisch is het feitelijk onmogelijk deze in de procedure mee te nemen. Inhoudelijk zullen wij hier daarom niet nader op in gaan.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- ✓ Beheersverordening Kom Venhorst
- ✓ Structuurvisie Boekel
- ✓ Woonvisie

Beoogd resultaat:

Op de begane grond van het gebouw zal een supermarkt worden gehuisvest, is er een ruimte voor maatschappelijke doeleinden (huisarts, fysio o.i.d.) en een ruimte voor horeca. Op de verdieping wordt ruimte geboden aan in totaal 11 bovenwoningen c.q. appartementen. Met name voor de appartementen wordt er een parkeergarage onder het pand aangebracht.

De uitstraling is afgestemd op de uitstraling en de sfeer van de woningen die gelegen zijn rondom het Sint Josephplein. Qua massa wijkt het gebouw af in die zin dat er een goot van 7 meter en een nokhoogte van maximaal 12,5 meter wordt toegestaan. Deze afwijkende nokhoogte is noodzakelijk om een tweede bouwlaag met appartementen te kunnen realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit ook niet onoverkomelijk.

Bestemmingsplan

Uit de toelichting op het bestemmingsplan 'Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst' komt naar voren dat het voornemen past binnen zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid. Verder is onderbouwd dat er geen strijd bestaat met wet- en regelgeving en uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het voornemen ook mogelijk is.

Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is –voor we de plannen ter inspraak hebben gebracht- een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is ook de exploitatiebijdrage vastgelegd. Basis daarvoor is een residuele waardeberekening geweest. Daarmee berekenen we welk rendement de ontwikkeling heeft en een eventuele plus wordt vertaald in een hogere bijdrage. In dit geval was dat niet aan de orde. Onze adviseur heeft vastgesteld dat dit initiatief geld kost. De vergelijking met de zuidwand Agathaplein kan getrokken worden. Daarom valt de bijdrage in de basis ook beperkt uit, sluitend op € 67.500,--

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat het college de gemeenteraad zal verzoeken de exploitatiebijdrage voor 50% terug te storten indien ook daadwerkelijk een supermarkt wordt gevestigd en geëxploiteerd. Tien jaar lang willen we dan jaarlijks 5% terugstorten. Reden daarvoor is de grote meerwaarde die dit plan voor de leefbaarheid van Venhorst heeft. Een supermarkt, een gezondheidsfunctie en een ontmoetingsplek die gaan bijdragen aan de centrumfunctie. Wij verzoeken u dan ook in te stemmen met het deels terugstorten van de exploitatiebijdrage.

Inrichting openbare ruimte

Al langere tijd wordt met de initiatiefnemer gesproken over de invulling van de openbare ruimte. De initiatiefnemer wil niet dat daarvoor zijn perceel aan de zuidkant wordt gebruikt. Dan is de ruimte krap. Met elkaar is op basis van een schets van de initiatiefnemer gewerkt aan de herinrichting van de openbare ruimte. Het gehele perceel ten noorden van de rijbaan wordt eigendom van de gemeente. Daar wordt parkeren (21 parkeerplekken bovengronds op de 22 plekken in de kelder) en voetpad gerealiseerd. Op basis van de maximale normstelling komen we op deze behoefte van 43 parkeerplekken. Maximaal is gekozen ivm de parkeerdruk ter plaatse. Bij gebruik van de gemiddelde CROW norm komen we op een totaal van 23 parkeerplekken. Dit geeft ruimte om de openbare ruimte nog eens goed nader te detailleren. Na uw akkoord werken we samen aan een definitieve inrichtingsschets. Uitgangspunten daarbij:

- De eigendomsgrens van initiatiefnemer aan de zuidkant van het Kerkpad wordt gerespecteerd. Vanaf dat punt begint de openbare weg.
- Op het eigendom van initiatiefnemer aan de zuidkant zorgt hij voor een obstakelvrije zone van 0,75 meter breed zodat het in en uitrijden van de parkeerplekken goed mogelijk is. Uitzondering daarop vormen de door ons te planten bomen.
- Aan de noordkant van het Kerkpad worden de weg, de parkeerplaatsen en het trottoir door de gemeente aangelegd overeenkomstig onze kwaliteitseisen.
- Aan de noordkant van het Kerkpad wordt het terrein eigendom van de gemeente ($\pm 300 \text{ m}^2$). De initiatiefnemer betaalt de inrichtingskosten. Toekomstig beheer en onderhoud van deze verharding komt ook bij de gemeente te liggen.
- Onder de parkeervakken bij de supermarkt brengt initiatiefnemer –voorafgaand aan onze herinrichting- ondergrondse warmtebronnen aan om de duurzaamheidseisen te kunnen halen. Bovengronds komen daar geen voorzieningen. Indien initiatiefnemer toekomstig bij deze voorzieningen moet zijn voor onderhoud draagt hij zelf zorg voor het terugbrengen van de bestrating conform onze herinrichting.
- De geraamde herinrichtingskosten zijn in totaal € 135.000,- excl. BTW. Initiatiefnemer betaalt daarvan € 54.000,- excl. BTW. Dat bedrag wordt voldaan op het moment dat het werk 50% gereed is.

Beschermde bomen

Realisatie van deze plannen is onmogelijk zonder de kap van de bomen ter plaatse. De initiatiefnemer is op de juridische risico's hiervan gewezen en heeft deze geaccepteerd. Het betreft maximaal 10 bomen aan het Kerkpad en twee bomen aan het Sint Josephplein. Bij de verdere planuitwerking wordt gekeken of er mogelijk bomen gespaard kunnen worden. Die kans achten we niet groot. Voor deze bomen moet bij doorgang van de plannen kapvergunning worden aangevraagd. In het nieuwe plan wordt voorzien in het terugplanten van 3 nieuwe bomen.

Energiezuinigheid

Initiatiefnemer heeft te kennen gegeven de woningen qua energiezuinigheid uit te voeren als nul op de meter woningen. Het liefst zou hij dit concept ook toepassen op de bedrijfsmatige ruimtes alleen dat is lastig haalbaar.

Zienswijze

Op 24 oktober 2018 is een zienswijze binnengekomen per e-mailbericht. Deze is niet ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en is daarmee niet ontvankelijk. Inhoudelijk gaan wij daarom niet in op deze zienswijze.

Supermarkt in relatie tot vrijwilligers:

De Troefmarkt is jaren geleden gesloten en Stichting Leefbaar Venhorst heeft destijds samen met de gemeente inspanningen verricht om toch weer een volwaardige supermarkt geopend te krijgen in Venhorst. Dit is destijds niet gelukt.

Vrijwilligers hebben naar aanleiding hiervan De Winkel opgezet, dat heeft inmiddels ook een rol als 'sociale ontmoetingsfunctie'. Als gemeenschap mogen we erg blij zijn met deze invulling de afgelopen jaren. Nu er een volwaardige supermarkt zich gaat vestigen, bestaat natuurlijk het risico dat De Winkel haar bestaansrecht voor een deel verliest en stopt. Dat zou zonde zijn, zeker als de supermarkt het uiteindelijk financieel niet zou weten te redden. Initiatiefnemer heeft in ieder geval aan ons bestuur te kennen gegeven dat hij garant staat voor de eerste tien jaar en dat daarmee dus de aanwezigheid van een supermarkt voor die periode ook is gegarandeerd. Al bij al adviseert het college dit supermarktplan een kans te geven.

Vanuit het college is eerder gesproken met enkele vrijwilligers van De Winkel en is het standpunt van het college besproken.

Keuzemogelijkheden:

Uw gemeenteraad heeft haar normale beleidsvrijheid inzake de ruimtelijke procedure. Voor en tegens zijn benoemd. Ook ten aanzien van de kostendeling voor de inrichting van het openbaar terrein en het terugstorten van de exploitatiebijdrage kunt u andere keuzes maken. Wij hebben toegelicht waarom we adviseren te besluiten zoals voorgesteld.

Financiële gevolgen en dekking:

De medewerking aan dit voornemen heeft financiële consequenties. Deels uit de eerder voorgelegde exploitatieovereenkomst en deels uit het akkoord van nu. Met de gang naar de raad gaan we het totaal afregelen.

- De exploitatiebijdrage is eerder vastgesteld op € 67.000,-. Dat is gebaseerd op een negatieve uitkomst van de residuele waardeberekening. Dit plan kost de initiatiefnemer gewoon geld. In het raadsvoorstel vragen we daarom medewerking om in totaal 50% van de exploitatiebijdrage te retourneren verdeeld over 10 jaren dat de supermarkt ook geëxploiteerd wordt.
- De aanpassingen aan de openbare ruimte kost volgens raming € 135.000,-. Daarom wordt € 54.000,- door de initiatiefnemer betaald.
- Een bedrag te activeren van € 135.000,- (De totale kosten, de bijdrage van de initiatiefnemer wordt naar de algemene dienst gestort) voor de herinrichting van de openbare ruimte en dit bedrag af te schrijven over een periode van 20 jaar (€ 6.750,- per jaar exclusief bijkomende rente).

Risico's:

Op dit initiatief zijn de normale risico's van toepassing horende bij een planontwikkeling. Voor een groot deel zijn middels de anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer neergelegd.

Communicatie:

Uw besluit zal worden gepubliceerd op de daarvoor gangbare wijze (lokaal weekblad, Staatscourant en aan initiatiefnemer).

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. De zienswijze die is binnengekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst', niet ontvankelijk te verklaren omdat deze niet tijdig is ingediend.
2. Het bestemmingsplan "Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst" (IDN: NL.IMRO.0755.BPH VENHoekKerkpaSJ-ON01) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
3. Te verklaren dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
4. Besluiten dat de exploitatiebijdrage voor 50% wordt teruggestort. 5 % voor elk jaar dat de supermarkt geopend is.
5. Een krediet beschikbaar te stellen van € 135.000,-- voor de aanpassing van de openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkpad/Sint Josephplein, Venhorst'
2. Zienswijze
3. Anterieure overeenkomst (**vertrouwelijk**)

Bijlagen die zijn bijgevoegd: