gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 8 juli 2021
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 37740-2021

Onderwerp: Haalbaarheidsonderzoek Centrumplan Milheeze

Aan de raad

Inleiding

In nauwe samenwerking met de Initiatiefgroep Centrumplan Milheeze is invulling gegeven aan het amendement voor het haalbaarheidsonderzoek. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek tonen aan dat er maatschappelijk draagvlak is voor de ontwikkeling van een dorpshart met meer leefbaarheid en beleving. Het Centrumplan leeft in Milheeze.

Aan dit dorpshart dragen een aantal aspecten bij. Vanuit het gemeentelijk perspectief gaat het om een vernieuwing van MFA de Schans, de naastgelegen gymzaal en de inrichting van de openbare ruimte. Deze basisvoorzieningen zijn verouderd en vormen een steunpilaar voor een nieuw leefbaar dorpshart in Milheeze. Andere partijen leveren ook hun bijdrage aan een leefbare dorpskern met de ontwikkeling van een supermarkt, betaalbare woningen (sociale huur) en invulling van de openbare ruimte. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende aanleiding is om de plannen verder uit te werken: de plannen zijn ‘voorstelbaar’ vanuit ruimtelijk, financieel en maatschappelijk perspectief.

Met dit besluit kan de gemeente een vervolg geven aan het Centrumplan Milheeze. Voor de vervolgwerkzaamheden is een voorbereidingskrediet noodzakelijk voor uitwerking van een totaalplan voor het Centrumplan Milheeze. De gemeenteraad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet van € 193.600,- beschikbaar te stellen voor het vervolgtraject. Dit besluit ligt nu voor.

Beslispunten

1. Instemmen met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en het College opdracht geven om in samenwerking met partijen over te gaan tot het nemen van vervolgstappen met het Centrumplan Milheeze waaronder:
    - Een gedetailleerd stedenbouwkundig plan, dat voortborduurt op de scenario’s leefbaarheid en beleving.
    - Verkeer- en parkeeronderzoek.
    - Nadere onderbouwing (planologische) inpasbaarheid supermarkt.
    - Ontwerp (VO) voor vernieuwing MFA de Schans, gymzaal en kinderopvang.
    - Bouwkundig onderzoek naar technische transformatie mogelijkheden van de Sint Willibrorduskerk.
2. Een voorbereidings- en ontwerpkrediet van € 193.600 voor Centrumplan Milheeze beschikbaar te stellen.
3. Deze kosten binnen één jaar af te schrijven.
4. De kosten te dekken uit de Algemene reserve en daarvoor de 11e begrotingswijziging 2021 vast te stellen.
5. Het krediet genoemd onder het tweede beslispunt vrij te geven op voorwaarde dat een samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen met partijen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:
Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 23 juni 2021
B&W informatieavond d.d. 9 juni 2021

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
Aangenomen amendement 'Voorbereidingskrediet haalbaarheidsonderzoek Milheeze Centrum' d.d. 12 november 2020.

Beoogd effect
Eind 2020 heeft een aantal initiatiefnemers uit de kern Milheeze een voorstel ingediend voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Sint-Willibrorduskerk met als doel de leefbaarheid in het dorp te behouden en versterken. Op basis van een eerste ambtelijke toets en berekening op hoofdlijnen bleek dat deze plannen financieel niet haalbaar waren.

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 12 november 2020 een amendement aangenomen waarmee een voorbereidingskrediet van € 15.000 beschikbaar is gesteld ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek voor dit dorpsinitiatief. In nauwe samenwerking met de initiatiefgroep is dit onderzoek uitgevoerd en zijn de inwoners uit Milheeze betrokken. Er zijn verschillende scenario's uitgewerkt als denkrichting voor het dorpshart aan de hand van de thema's 'functioneel', 'leefbaarheid' en 'beleving'. Het resultaat van het onderzoek is op hoofdlijnen dat er draagvlak is in het dorp om vanuit de thema's leefbaarheid en beleving verder invulling te geven aan het Centrumplan Milheeze.

De gemeente en de initiatiefgroep willen de samenwerking voortzetten en toewerken naar een gezamenlijk en gedragen eindbeeld van het centrumplan. Wanneer dit eindbeeld voor het centrum van Milheeze is vastgesteld, kunnen de verschillende initiatiefnemers de plannen realiseren.

Er is een goede start gemaakt, maar het haalbaarheidsonderzoek heeft ook enkele ruimtelijke en financiële vraagstukken in beeld gebracht. Het haalbaarheidsonderzoek is dus de start geweest van het Centrumplan Milheeze, en niet het eindstation.

Deze resultaten van het haalbaarheidsonderzoek geven aanleiding om beslispunten voor te leggen aan de gemeenteraad om ten eerste in te stemmen met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en het College opdracht te geven om het centrumplan nader uit te werken, een bouwkrediet op te nemen in de begroting en de goede samenwerking binnen dit project ook juridisch te verankeren.

Duurzaamheid
N.v.t.

Argumenten
1.1 Centrumplan Milheeze sluit aan op Coalitieakkoord 2018-2022
In het Coalitieakkoord 2018 – 2022 staat dat de gemeente wil inzetten op zelfredzame en leefbare kernen, waar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties medeverantwoordelijkheid zijn voor de leefbaarheid in het dorp. Het Centrumplan Milheeze geeft hier op inhoud en proces invulling aan.

1.2 Gezamenlijk opgesteld eindbeeld
Het haalbaarheidsonderzoek had als doel de ambities en ideeën vanuit de initiatiefgroep voor een leefbaar dorpshart te toetsen op ruimtelijk, financieel en maatschappelijk draagvlak. Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek is dat ontwikkeling van het dorpshart voorstelbaar is en er draagvlak is in het dorp voor verdere uitwerking van de gepresenteerde plannen. Dit haalbaarheidsonderzoek was daarmee het startpunt. Met deze vervolgopdracht worden de aandachtspunten uit het haalbaarheidsonderzoek onderzocht zoals veiligheid, verkeer en parkeren, en wordt het Centrumplan uitgewerkt tot één totaalplan. Wanneer dat is vastgesteld

kunnen de partners in dit project binnen deze kaders het Centrumplan Milheeze (gefaseerd) ontwikkelen.

1.3 Behouden van drie-eenheid IKC Kastanjelaar, MFA De Schans en gymzaal
De drie-eenheid IKC Kastanjelaar, MFA De Schans en de gymzaal is een belangrijke schakel voor de leefbaarheid van Milheeze. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de inwoners van Milheeze deze samenhang van de voorzieningen waarderen. De huidige bebouwing is verouderd. Het is de wens deze drie-eenheid ook naar de toekomst toe te behouden.

1.4 Nader onderzoek Sint Willibrorduskerk
De monumentale waarde van de kerk is onderzocht en hierbij is geconstateerd dat de gehele kerk van hoge monumentale waarde is. Dit betekent dat specifiek moet worden onderzocht welke bouwkundige aanpassingen mogelijk zijn binnen de randvoorwaarden dat het cultuurhistorisch erfgoed behouden blijft.

2.1 Inzicht in investering en kapitaallasten
Op basis van nader onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt met welke investeringslast de gemeente rekening dient te houden.

2.2. Plankosten
In het haalbaarheidsonderzoek is op basis van kengetallen geraamd dat een voorbereidingskrediet van circa € 160.000,- (excl. BTW) nodig is voor stedenbouwkundig ontwerp, ruimtelijke ordening en proces. De kosten bedragen inclusief BTW € 193.600.

2.3 Toekomstbestendige investering maatschappelijk vastgoed
In het Meerjaren Onhoudsprogramma staan de volgende onderhoudsreserveringen opgenomen voor MFA de Schans en de gymzaal:

- Reservering van € 60.000 voor gevelrenovatie (gepland in 2020, nog niet uitgevoerd);
- Reservering van € 42.000 voor renovatie sanitaire ruimtes;
- Reservering van € 28.417 voor (acuut) groot onderhoud.

Daarnaast is sprake van een lekkage van het dak ter plaatse van de kinderopvang. De afgelopen jaren is meermaals voor een tijdelijke oplossing gekozen. Er is nu een punt bereikt waarbij een structurele aanpassing van het dak noodzakelijk is. De geschatte kosten van deze reparatie bedragen circa € 80.000,- tot € 120.000,-. De gemeente ziet hiermee behoorlijke investeringen in het (verouderd) maatschappelijk vastgoed op zich afkomen.

3.1 Afschrijving binnen een jaar
In de ‘Nota Activering, waardering en afschrijving 2017’ is vastgelegd dat we de kosten van onderzoek en ontwikkeling activeren met een afschrijvingstermijn van vijf jaar. Afwijken van de nota activering is mogelijk maar is geen bevoegdheid van het college. De gemeenteraad moet daar een formeel besluit in nemen.

5.1 Waarborgen realisatie
Centrumplan Milheeze is een publiek-private samenwerking waarbij ook de initiatiefnemer voor een supermarkt en woningcorporatie Goed Wonen betrokken zijn. Partijen hebben de ambitie uitgesproken om bij te dragen aan een kwalitatief goed plan voor Milheeze. In een samenwerkingsovereenkomst verbinden partijen zich ook juridisch aan de werkzaamheden en de uiteindelijke realisatie(kosten) van het plan. In de samenwerkingsovereenkomst worden ook afspraken gemaakt over de vergoeding voor de inzet van het ambtelijk apparaat.

5.2 Onderbouwing inpasbaarheid supermarkt
De inpassing van een supermarkt in het Centrumplan Milheeze is een particulier initiatief. In het onderzoek zijn een aantal ruimtelijke en maatschappelijke aandachtspunten aan de orde gekomen. Het is aan de initiatiefnemer van de supermarkt om aan te tonen dat de ontwikkeling inpasbaar is in het centrum van Milheeze. De afspreken hierover worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Kanttekeningen
1.1 Boekwaarde maatschappelijk vastgoed
In totaal is de huidige boekwaarde van de Schans en de gymzaal € 112.958,34.

1.2 Gemeentelijke investeringen later in de fasering
Het Centrumplan Milheeze moet uiteindelijk een gewenst eindplaatje schetsen voor het dorpshart. In de verdere uitvoering kan worden gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling, waarbij investeringen van de gemeente in het maatschappelijk vastgoed in een later stadium aan bod komen.

5.1 Overeenkomst grondtransactie
Ontwikkeling van supermarkt en woningen vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van de parochie. De gemeente voert geen actief grondbeleid. In het voortraject heeft de initiatiefgroep overlegd met de parochie over mogelijke aankoop van de gronden en kerk ten behoeve van een leefbaar dorpshart. De grondhouding van de parochie is in beginsel positief, maar er zijn geen overeenkomsten gesloten. Verwerving van de gronden door de initiatiefnemer is noodzakelijk voor realisatie van het centrumplan.

Vervallen “oude” regelgeving
N.v.t.

Financiën
BWN-11-2021 Voorbereidingskrediet centrum Milheeze

Nr	Programma	Lasten					Baten			
		2021	2022	2023	2024		2021	2022	2023	2024
1	Algemene zaken	0	0	0	0		0	0	0	0
2	Sociaal Domein	0	0	0	0		0	0	0	0
3	Ruimtelijke Ordening en Openbaar Beheer	0	0	0	0		0	0	0	0
4	Economie en Sport	193.600	0	0	0		0	0	0	0
5	Financiën en Woningbouw	0	0	0	0		0	0	0	0
5	Storting in / onttrekking aan reserve	0	0	0	0		193.600	0	0	0
	Saldo	193.600	0	0	0		193.600	0	0	0

	Mutaties reserves	Begin	Mutatie	Eind
	Algemene reserve	3.742.627	193.600	3.549.027

	Mutaties investeringen	Lasten 2021	Baten 2021	Per saldo te activeren
	Voorbereidingskrediet centrum Milheeze	193.600	0	193.600

Uitvoering
Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de uitvoering als volg opgepakt:
1. Samenwerkingsovereenkomst opstellen met initiatiefnemer supermarkt en Goed Wonen.
2. Vervolguitwerking van het Centrumplan Milheeze op basis van de resultaten uit het Haalbaarheidsonderzoek tot een gedetailleerd stedenbouwkundig plan, inclusief investeringsraming, en de noodzakelijke onderzoeken.
3. Procesvervolg in samenwerking met de Initiatiefgroep Centrumplan Milheeze.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek Centrumplan Milheeze, Antea Group
2. Participatieproces Initiatiefgroep Centrumplan Milheeze

Ter inzage gelegde stukken

n.v.t.

Gemert, 8 juni 2021
het college van burgemeester en wethouders,

[Secretaris],	De Burgemeester
[Signer 1.Signature]	[Signer 2.Signature]
[G.] [Wouters]	ing. M.S. van Veen