

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 1 februari 2024
Agendnummer:
Team: REO
Zaaknr: 61791-2023

Onderwerp: vaststellen centrumplan Milheeze

Aan de raad

Inleiding

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. 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. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn op 8 juli 2021 aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad heeft naar aanleiding hiervan het college opdracht gegeven om het centrumplan nader uit te werken. Na dit raadsbesluit zijn de betrokken partijen gestart met de uitwerking van het centrumplan. Hiervoor zijn verschillende werksessies en overleggen georganiseerd met allerlei betrokken partijen en inwoners uit het dorp. Deze brede participatie aanpak heeft geleid tot het centrumplan zoals het nu voorligt. Het centrumplan vormt een ruimtelijke visie/kader voor het centrum van Milheeze. Wij leggen het 'Centrumplan Milheeze' met dit voorstel ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Het centrumplan

Het centrumplan leeft, heeft een breed maatschappelijk draagvlak in het dorp en geeft een integrale invulling aan het toekomstbestendig maken van het dorpshart van Milheeze. Het centrumplan biedt ruimte voor herontwikkeling van MFA de Schans en de naastgelegen gymzaal, het realiseren van een supermarkt van circa 900 m² bruto vloeroppervlak, de realisatie van circa 31 woningen (waarbij 4 bestaande huurwoningen plaats maken om de onderdelen van het centrumplan ruimtelijk optimaal in te passen), het herbestemmen van de kerk en het opnieuw inrichten van (een deel van) de openbare ruimte. Op welke wijze de herbestemming van de kerk vorm zal krijgen is op dit moment nog niet helemaal helder. Op basis van de inloopbijeenkomst in het dorp en een uitgevoerd herbestemmingsonderzoek lijken een drietal ontwikkelrichtingen (woningen, horeca/B&B en/of medisch-/maatschappelijk voorzieningen) voorstelbaar. Deze ontwikkelrichtingen dienen de komende periode nader uitgewerkt te worden.

Haalbaarheid

Het centrumplan is nader uitgewerkt en getoetst op de ruimtelijke (o.a. volkshuisvesting, groen, verkeer en parkeren) en financiële haalbaarheid. Hieruit is gebleken dat het centrumplan ruimtelijk haalbaar is en een positieve bijdrage levert aan de woningbouwopgave en vitaliteit van het dorp Milheeze.

De integrale realisatie van het centrumplan is financieel op dit moment nog niet haalbaar. Uit de globale financiële doorrekeningen is gebleken dat de opgenomen € 4.000.000,- aan financiële dekking in de gemeentelijke begroting ontoereikend is. (Zie kopje financiën voor nadere toelichting). Door het centrumplan nu als visie vast te stellen, maken we inzichtelijk in welke richting het centrum van Milheeze zich kan en moet ontwikkelen de komende jaren. Samen met de stakeholders gaan we kijken hoe we (gefaseerd) invulling kunnen geven aan deze visie, waarbij de financiële haalbaarheid nader aangetoond zal moeten worden.

Beslispunten

Gezien bovenstaande adviseren wij het volgende:

1. Het Centrumplan Milheeze als visie voor het centrum van Milheeze vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte 17 januari 2024

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Aangenomen amendement 'Vorbereidingskrediet haalbaarheidsonderzoek Milheeze Centrum' van 12 november 2020.
- Raadsbesluit van 8 juli 2021 Haalbaarheidsonderzoek
- Beeldvormende avond van 1 februari 2023 en 13 september 2023

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma

Coalitieakkoord Samen Goed Doen – 2022-2026: de planvorming voor het Centrumplan Milheeze wordt afgerond en de eerste stappen in de uitvoering worden gezet. Dit plan draagt bij aan een vernieuwing van de MFA en de gymzaal. Daarnaast zetten we in op een leefbaar centrum met een veilige haal- en brengroute voor de basisschool, voldoende groen en woningbouw. De wens van het dorp voor een supermarkt moet in dit plan een prominente plek krijgen.

De gemeenteraad heeft op eerdere momenten besluiten genomen. Zie hierboven.

Beoogd effect

Het project centrumplan Milheeze levert een bijdrage aan de doelen uit het coalitieakkoord en het programma vitale kernen. De doelen:

- aantrekkelijke woongemeente
- aantrekkelijke centra

Het centrumplan geeft invulling aan deze doelen door met name de supermarkt terug te laten komen in het centrum, extra betaalbare (huur)woningen te realiseren, de multifunctionele accommodatie (MFA) te herontwikkelen en een nieuwe functie voor de kerk mogelijk te maken. Bij dit alles wordt getracht om de verkeersafwikkeling rond de school en het centrum te verbeteren en de bebouwing zoveel mogelijk in te bedden in een groene omgeving.

Duurzaamheid

Bij de nadere uitwerking van het centrumplan wordt hier per deelproject/fase invulling aan gegeven.

Argumenten

1.1 Centrumplan Milheeze sluit aan op het Coalitieakkoord 2022-2026

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is centrumplan Milheeze benoemd als één van de projecten waar de coalitie voortgang wil realiseren. Het coalitieakkoord stelt dat de planvorming voor het Centrumplan Milheeze moet worden afgerond en de eerste stappen in de uitvoering gezet worden. Met het vaststellen van het Centrumplan Milheeze (bijlage 1) als visie kunnen de eerste stappen richting (gefaseerde) uitvoering daadwerkelijk gezet worden.

1.2 Het centrumplan geeft antwoord op de eerder gestelde doelen

Het integrale centrumplan draagt bij aan de gestelde doelen om Milheeze naar de toekomst leefbaar te houden. Een belangrijk onderdeel hierin is de gewenste supermarkt met een marktconforme afmeting, waarmee een breed assortiment aangeboden kan worden.

1.3 Het centrumplan heeft draagvlak

Er is een uitgebreid participatie- en communicatieproces doorlopen voor het centrumplan, waarbij met werkgroepen, klankbordgroep en het Dorpsoverleg in de afgelopen jaren is gewerkt aan de totstandkoming van het nu voorliggende integrale centrumplan. Dit brede draagvlak is de succesfactor om uiteindelijk tot realisatie van het centrumplan te komen.

Uniek is ook dat Goed Wonen op verzoek van het dorp is aangehaakt en bereid is om als ontwikkelende partij op te treden. Zij zijn bereid om de benodigde gronden van het parochiebestuur inclusief kerk aan te kopen en de ontwikkeling van supermarkt, woningbouw en de uiteindelijke herbestemming van de kerk op zich te nemen.

Ook de voormalige supermarkt exploitant heeft zich bereid verklaard om als exploitant op te treden van de nieuwe supermarkt. Hiervoor is een intentieverklaring getekend met Goed Wonen. Daarnaast hebben enkele supermarktformules aangegeven om mee te werken aan deze ontwikkeling.

Tenslotte staan het bestuur van de MFA de Schans en het schoolbestuur stichting Goo inhoudelijk achter de nieuwe plannen voor de MFA de Schans.

1.4 Het woningbouwprogramma in het centrumplan sluit aan bij de woningbehoefte

In het centrumplan zijn 31 woningen opgenomen, ca.16 appartementen op de supermarkt en 15 grondgebonden woningen. Deze vallen in de sociale- tot middeldure huur en betaalbare koop. Dit programma sluit aan bij de woningbehoefte in Milheeze en bij de doelen van de woningbouwversnelling.

1.5 het centrumplan is ruimtelijk (o.a. verkeer, parkeren, groen en evenementen) haalbaar

In het centrumplan is een uitwerking gemaakt van de verkeersafwikkeling- en ontsluiting. Hierbij is vooral rondom de school en MFA gekeken om de verkeersveiligheid te verbeteren. In de nieuwe opzet is het mogelijk om ook aan de achterzijde van de school en MFA een volwaardige ingang te realiseren. Hierdoor kan het halen en brengen van de schoolkinderen gespreid worden over twee ingangen waardoor de druk op de huidige ingang aan het Kerkeind sterk wordt ontlast. Ook is het voor veel fietsers en voetgangers veiliger om straks gebruik te maken van de extra ingang aan de achterzijde. In de nadere uitwerking van het centrumplan is het van belang om de verkeersafwikkeling- en ontsluiting op een verkeersveilige manier verder vorm te geven. Vanuit verkeer is het centrumplan voor deze fase akkoord bevonden.

Voor wat betreft parkeren is een theoretische parkeerberekening gemaakt en een (praktisch) parkeeronderzoek uitgevoerd. In het centrumplan is een nieuw programma toegevoegd en ook een heel aantal nieuwe parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijkt, dat de parkeerdruk in het plangebied toe gaat nemen, maar dat de parkeervraag en het parkeeraanbod in balans zijn en daarmee voldoet voor deze fase. Hierbij merken wij op dat op de piekmomenten (werkdagavond) beperkt gebruik dient te worden gemaakt van circa acht parkeerplaatsen net buiten het plangebied (aan het Kerkeind). Hier is volgens het onderzoek voldoende ruimte. In de huidige parkeerberekening is het kerkplein niet langer meegenomen als parkeerplaats, omdat het kerkplein bij voorkeur een verbindende functie krijgt tussen MFA, kerk en supermarkt waar diverse activiteiten en ontmoetingen kunnen plaatsvinden. Uiteraard is het mogelijk om het kerkplein bijvoorbeeld op piekmomenten alsnog (gedeeltelijk) in te zetten als parkeerterrein.

Voor wat betreft groen is ook gekeken naar de haalbaarheid van het centrumplan. Om dit zorgvuldig te kunnen doen is door een externe specialist een boom effectrapportage(BEA) opgesteld voor alle bomen in het plangebied. Ook is beoordeeld of het centrumplan voldoet aan het groenbeleid. Hieruit kan het volgend geconcludeerd worden:

In de pastorietaan bevindt zich een monumentale haag. Uit het onderzoek blijkt dat deze voor een gedeelte in slechte staat verkeert en niet te behouden is voor de toekomst. Gezien het maatschappelijk belang van het centrumplan is daarom de afweging te maken om de huidige haag volledig te verwijderen onder de voorwaarde dat een vervangende haag elders wordt terug

geplant. De overige monumentale en behoudenswaardige bomen kunnen worden behouden in het centrumplan.

Ook is het centrumplan beoordeeld op basis van de groennorm uit het huidige groenbeleid. Het is voor het centrumplan niet haalbaar om volledig aan de groennorm te kunnen voldoen. Om het plan mogelijk te maken zal dus afgeweken moeten worden van de groennorm. Naast dat er bestaand groen verdwijnt in het centrumplan, wordt ook veel groen in de vorm van bomen en hagen binnen het plangebied toegevoegd. Bovendien valt de afwijking van de groennorm te motiveren vanuit het maatschappelijk belang (o.a. realiseren supermarkt en woningbouw voor de leefbaarheid) van het centrumplan.

De huidige evenementen in het centrum kunnen binnen de nieuwe opzet van het centrumplan nog steeds doorgang vinden. Het is wel zaak om dit bij de nadere uitwerking ook te blijven beoordelen.

Kanttekeningen

1.1 Niet iedereen is tevreden met het centrumplan

Voor wat betreft de gestelde doelen en de benodigde ruimtelijke ontwikkelingen om te komen tot deze doelen is vrijwel iedereen het eens, maar zoals bij veel ruimtelijke plannen en in het bijzonder een centrumplan, spelen naast algemene belangen ook andere (persoonlijke) belangen. Er is vanuit het proces van alles gedaan (o.a. klankbordgroep, werkgroepen en inloopbijeenkomst) om al deze belangen op te halen en zo veel mogelijk in te passen. Het lukt niet om iedereen tevreden te stellen. Hieronder de meest voorkomende bedenkingen, waarbij het nadrukkelijk de bedoeling is om deze bij de nadere uitwerking mee te nemen.

- Parkeren; aandacht voor voldoende parkeerplaatsen
- Hoogte supermarkt met woningen; aandachtspunt bij de architectonische uitwerking
- Veiligheid; verkeersveiligheid en veilige speelplekken
- Grasveld voor school; inrichting moet bruikbaar en veilig zijn voor spelende kinderen

1.2 Het centrumplan voldoet niet volledig aan de groennorm uit gemeentelijk groenbeleid

Uit de toetsing blijkt dat het centrumplan niet volledig voldoet aan de groennorm uit het groenbeleid. Hierbij merken wij op dat in het centrumplan wel degelijk veel aandacht is besteed aan een groene inpassing. Daarnaast wordt nog steeds veel nieuw groen (o.a. bomen en hagen) terug geplant. Zie ook toelichting punt 1.4.

1.3 Bij een te lange doorlooptijd van het project haakt mogelijk de supermarkt exploitant af

De komst van de supermarkt is één van de belangrijkste wensen uit het dorp. Gezien de fase waarin we zitten is ook het maximale gedaan om commitment op de realisatie van de supermarkt vast te leggen tussen de betrokken partijen. Tot op heden is er geen reden om aan te nemen dat deze niet zal komen. Mocht het echter te lang duren voordat de ontwikkeling van het plandeel waarin de supermarkt is opgenomen kan starten, dan bestaat het risico dat de betrokken partijen toch afhaken. Om die reden is een voortvarende aanpak wenselijk.

1.4 Het speelveld achter de school wordt verplaatst

Er is in het verleden hard gestreden om achter de school een speelveld te realiseren. In het centrumplan wordt dit speelveld verplaatst. Voor wat betreft de school en kinderopvang is dit akkoord, mits het nieuwe speelterrein ook veilig en speelvriendelijk wordt ingericht. Het huidige speelveld is ook een waterberging voor de aangrenzende woning. Bij de nadere uitwerking wordt dit verder meegenomen.

Vervallen “oude” regelgeving

Niet van toepassing

Financiën

Hoewel het centrumplan Milheeze een ruimtelijke visie/kader is voor het centrum van Milheeze, is op basis van globale investeringsramingen ook naar de financiële haalbaarheid gekeken van de onderdelen die vanuit de gemeentelijke begroting gedekt moeten worden. In bijlage 2 is een globale tussenstand gegeven van de benodigde investeringen en de dekkingsmogelijkheden voor het centrumplan. Hieruit blijkt dat het plan op dit moment financieel niet haalbaar is. Voor de vervolgfase is het van belang om met betrokken partijen tot een financieel sluitende dekking te komen. Dit kan via de volgende sporen: fasering, aanvullende financiële dekking organiseren, plan optimaliseren of een combinatie van deze. Aangezien het centrumplan Milheeze het karakter heeft van een ruimtelijke visie staat dit vaststelling niet in de weg. Bij de verdere uitwerking en de planologische procedure worden de financiën meegenomen en zoeken we samen met betrokken partijen naar oplossingen.

Onderhoud MFA de Schans

MFA de Schans is inmiddels verouderd, vooral het dak is toe aan grootonderhoud. In het kader van het centrumplan is dit grootonderhoud de afgelopen jaren uitgesteld om geen onnodige investeringen te doen. Gezien de planning voor het centrumplan is de verwachting dat het dak de komende jaren toch een keer grootonderhoud nodig heeft. De kosten hiervoor worden ingeschat op circa € 80.000. Deze zijn reeds opgenomen in het beheerplan gebouwen.

Uitvoering

Na vaststelling van het Centrumplan Milheeze gaan we samen met de betrokken partijen in gesprek met als doel om te komen tot de (gefaseerde) realisatie van deze visie. We onderscheiden daarbij een vijftal deelprojecten waar verschillende partijen in de lead zijn. Het gaat om de volgende deelprojecten:

- Supermarkt + appartementen (Goed Wonen)
- MFA de Schans (gemeente en bestuur MFA de Schans)
- Grond gebonden woningen (Goed Wonen)
- Herinrichting openbare ruimte (gemeente en Goed Wonen)
- Kerk (Goed Wonen)

Per deelgebied onderzoeken we of en op welke wijze we tot een financieel haalbare ontwikkeling kunnen komen en maken we afspraken over verantwoordelijkheden en de verdeling van de kosten. Hierbij wordt extra prioriteit gegeven aan de realisatie van de supermarkt. Tevens werken we de plannen verder uit, zodat deze gereed zijn om de planologische procedure mee te doorlopen. Alvorens we de planologische procedure opstarten, komen we bij uw raad terug met de resultaten van de financiële en ruimtelijke uitwerking van het deelgebied. Indien van toepassing vragen we uw raad dan ook om het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor de betreffende ontwikkeling. Ook in het kader van de planologische procedure zelf heeft uw raad uiteraard het laatste woord.

Bijlagen

Bijlage 1: centrumplan Milheeze

Bijlage 2: Globale tussenstand benodigde investering en dekkingsmogelijkheden

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 19 december 2023

het college van burgemeester en wethouders,

Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'O. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen

Bijlage 1: centrumplan

Bijlage 2: globale tussenstand benodigde investeringen + dekking gemeentelijke onderdelen centrumplan.

Voor de twee gemeentelijke deelprojecten in het centrumplan, waarvan de gemeente trekker is, zijn door externe kostendeskundigen globale financiële doorrekeningen gemaakt om een actueel beeld te hebben van de benodigde investeringen. Daarnaast is ook gekeken naar de reeds beschikbare dekkingsmogelijkheden.

Tussenstand benodigde investeringen	€
1. MFA De Schans (incl. BTW en € 700.000 voor tijdelijke huisvesting)	€ 7.504.000
2. Herinrichting openbare ruimte (excl. BTW. Deze is verrekenbaar)	€ 4.387.000
Totaal	€ 11.891.000

Tussenstand dekkingsmogelijkheden	€
Centrumplan Milheeze (reeds in begroting)	€ 4.000.000
Huurinkomsten kinderopvang omgerekend naar investeringsruimte	ca. € 720.000
<i>Optie: eenmalige kosten (voor tijdelijke huisvesting) uit algemene reserve</i>	€ 700.000
Totaal	€ 5.420.000

Vershil (negatief)	-/- € 6.471.000
---------------------------	------------------------

Dit verschil dient via onderstaande sporen de komende jaren opgelost te worden:

- A. Fasering: door niet alle gemeentelijke onderdelen gelijktijdig te doen, is het mogelijk om de benodigde investeringen ook in komende jaren te spreiden. Zie ook voorlopige fasering onder kopje uitvoering. Voor de openbare ruimte liggen hier de meeste mogelijkheden.
- B. Aanvullende financiële dekking organiseren:
Binnen de gemeentelijke begroting extra dekking zoeken en/of ruimte vrijmaken voor het centrumplan (ter indicatie: 1 miljoen euro investeringsruimte geeft op dit moment een jaarlast van ca. € 60.000,- (lineair 40 jaar/3,5%), subsidiemogelijkheden onderzoeken, exploitatiebijdrage vanuit Goed Wonen voor de herinrichting van de openbare ruimte, budgetten voor onderhoud riolering en wegen gaan reserveren (koppelkansen).
- C. Optimaliseren:
Hier liggen vooral kansen bij de herinrichting van de openbare ruimte) door bijvoorbeeld de fasering aan te passen en/of door de omvang en reikwijdte aan te passen van de herinrichting van de openbare ruimte. Het plan voor MFA de Schans is al zeer multifunctioneel en efficiënt opgezet, waardoor wij hier geen mogelijkheden zien om optimalisaties door te voeren, die substantiële financiële voordelen op gaan leveren.
- D. Een combinatie van bovenstaande scenario's.