

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	259400/287156
Datum raadsvergadering	19 september 2017
Datum B&W besluit	8 augustus 2017
Portefeuillehouder	Frits van der Wiel
Programma	Wonen en leven
Behandelend ambtenaar	Joris Kantelberg

Onderwerp: Formeel verzoek herontwikkeling Rabobanklocatie (Capucijnerplein 24.e.o.) te Budel.

Aan de raad

Voorstel:

1. In te stemmen met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Capucijnerplein 24 e.o. tot 22 appartementen + c.a. 650 m2 gemengde functie. Kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, 2254, 2562 en 3095.
2. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - de Budelsche Brouwerij niet gehinderd mogen worden in haar bedrijfsvoering.
 - er een 'levendige plint' wordt gerealiseerd aan het Capucijnerplein.
 - er wordt een anterieure exploitatie overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt onder andere planschade en afdracht aan fonds bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

Deze vereisten worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, en de anterieure- of exploitatieovereenkomst.

Motivering:

Op 30 mei 2017 heeft Lameij onroerend goed de haalbaarheidsstudie voor herontwikkeling van de Rabobanklocatie aangeboden aan het college. In haar schrijven verzoekt Lameij om indien het college akkoord is met de haalbaarheidsstudie, deze tevens middels een formeel verzoek voor te leggen aan de gemeenteraad, om de wijziging van het bestemmingsplan in gang te kunnen gaan zetten (bijlage 1). Het college heeft op 8 augustus 2017 ingestemd met de uitgevoerde haalbaarheidsstudie (bijlage 2).

Locatie:

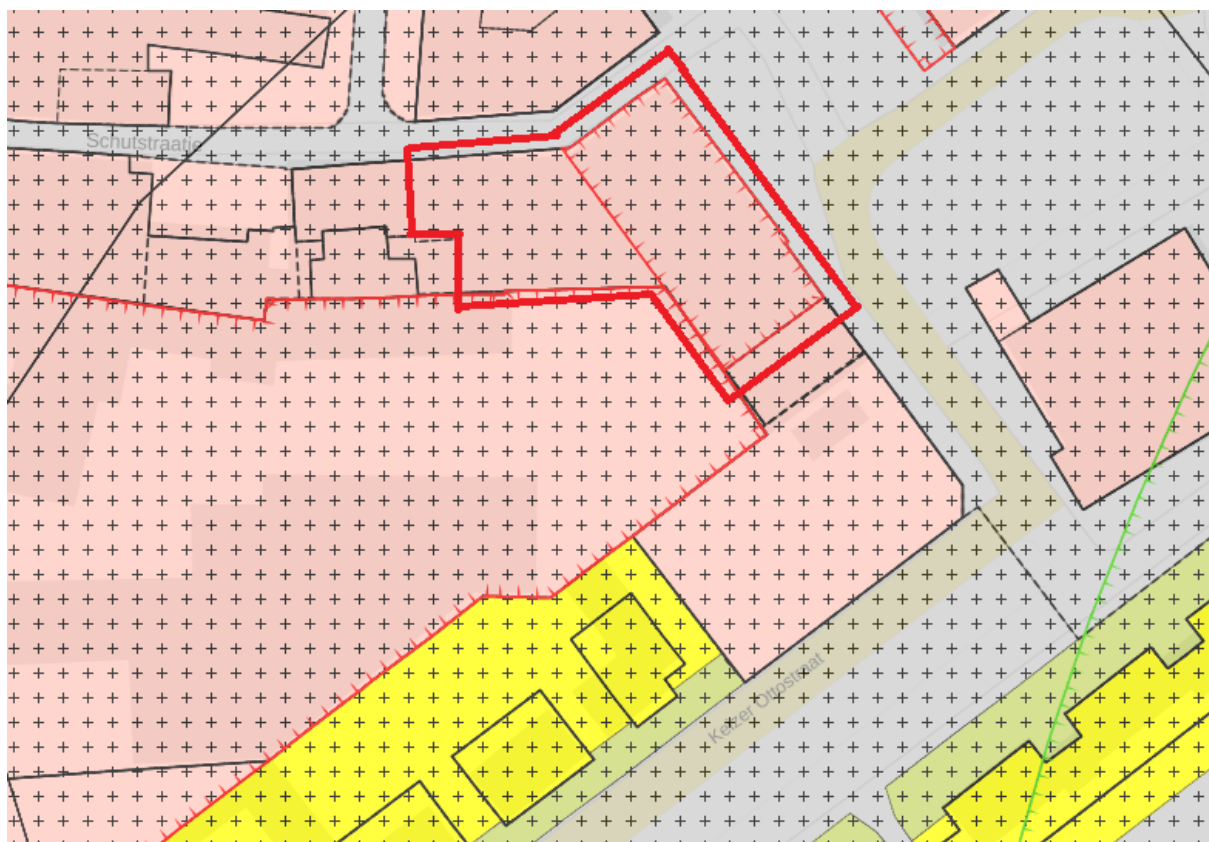
De planlocatie ligt aan het Capucijnerplein, middenin het centrum van Budel. De locatie is gelegen op de hoek van het Capucijnerplein en het Schutsstraatje en tot circa 2012 in gebruik door de Rabobank. Op de figuur hieronder is de planlocatie aangeduid.



Luchtfoto

Bestemmingsplan:

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kom Budel, vastgesteld op 15 december 2015. De locatie is bestemd als Centrum 1 met een dubbelbestemming Archeologie. Het realiseren van nieuwe woningen is slechts op een gedeelte van het perceel middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk, maar niet op het hele perceel, derhalve is realisatie binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.



Uitsnede bestemmingsplan Kom Budel (uitsnede iets breder vanwege belijning op de verbeelding)

Het plan

Het plan omvat 22 appartementen gelegen in het voormalige pand van de Rabobank in Budel over 3 etages (4 incl. begane grond). In eerste instantie zullen al deze panden in de verkoop gaan, ervaring leert dat in de praktijk ongeveer 25% van de appartementen uiteindelijk wordt verhuurd. Op de begane grond is commerciële ruimte voorzien, waarover inmiddels concrete gesprekken zijn opgestart met een geïnteresseerde partij. Op dit moment is in het gehele pand detailhandel mogelijk. Met realisatie van het plan zal een gedeelte van de begane grond (in het Schutsstraatje) worden ingericht als appartementencomplex. Op deze manier kan de wens om tot een 'levendige plint' te komen worden ingevuld. Voorstel is om de levendige plint te borgen in het raadsbesluit en omwille van flexibilisering de bestemming 'Centrum 1' te handhaven. Er is tevens een parkeergarage voorzien met circa 30 parkeerplaatsen en bergingen. De inrit van deze parkeergarage komt te liggen aan het Schutsstraatje.

Centrumvisie

In de centrumvisie (vastgesteld in 2013) staat over onderhavige locatie het volgende:

De verwachting is gerechtvaardigd, dat binnen afzienbare tijd de huidige locatie van de Rabobank vrij komt. Binnen de kaders van de centrumvisie is het mogelijk om deze locatie te herontwikkelen – al dan niet in combinatie met het naastgelegen pand en/of het perceel gemeentegrond waar het notariaat gevestigd is geweest– om door een goede invulling dit gedeelte van het Capucijerplein te verfraaien en te versterken.

Voor een ontwikkeling op genoemde locatie worden nadere voorwaarden gesteld, die o.a. betrekking hebben op:

- Er moet voldoende voldoende parkeergelegenheid zijn.

- Er moet een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing plaatsvinden.
- Er moet een centrumfunctie gerealiseerd worden. Dat kan door een functie te verplaatsen van buiten het centrum.
- Er moet voldaan worden aan de centrumvisie.

Onderhavig voorstel voldoet hieraan.

Woonvisie 2012-2022 en Structuurvisie Cranendonck:

In de Woonvisie 2012-2022 en Structuurvisie Cranendonck wordt gesproken over kiezen voor kwaliteit. Daarbij is er ruimte voor iedereen in Cranendonck. Bouwplannen moeten ruim, groen en met kwaliteit worden opgezet. Er moet gekozen worden voor kwaliteit boven kwantiteit. Historische structuren mogen niet ten koste gaan van nieuwe ontwikkelingen. Zij dienen beschermd te worden. Duurzaamheid zowel in het bouwen van een woning als in de opzet van een stedenbouwkundig plan is uitgangspunt. De toetsing aan deze uitgangspunten komt onder 'Nota Omdenken' aan de orde. Beide visie documenten melden het volgende over de kern Budel. *"Budel is de grootste kern en heeft als zodanig ook de centrumfunctie, hetgeen wordt vertaald naar de aanwezigheid van voorzieningen, alle woningsoorten en zorgfuncties. Behoud van een breed voorzieningenniveau in Cranendonck is een grote uitdaging. Concentratie in de grotere kernen, ook van woningbouw, is hiervoor een noodzaak. Daarnaast is het van belang goed gebruik van de bestaande voorraad te maken en steeds te kiezen voor kwaliteit. In het aanloopgebied naar het centrum worden leegstaande kantoor- en winkelpanden getransformeerd naar woningen, veelal hun eerdere bestemmingsvorm. Hierdoor ontstaan kwalitatief goede woningen voor gezinnen in het centrumgebied. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk.*

Onderhavig plan voldoet aan de behoefte aan appartementen en is een herontwikkelingslocatie.

Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Het plan Rabobank is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie, alsmede in het vastgestelde woningbouwprogramma. Er is in het woningbouwprogramma uitgegaan van 22 woningen in de periode 2017-2018.

De Nota Omdenken, zoals vastgesteld in 2016 stelt 6 kaders waaraan woningbouwplannen worden getoetst. Het betreft de volgende kaders, met hierachter de toets voor het plan Rabobank:

1. Woningbehoefte: De Rabobank voorziet in de behoefte aan appartementen en wonen nabij voorzieningen in het centrum van Budel. Met name senioren zijn op zoek naar gelijkvloers wonen, en zoeken veelal het centrum op. Met domotica en dergelijke kunnen deze appartementen geschikt gemaakt worden voor langer thuis wonen. Ze zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, waardoor ze (ook) geschikt zijn voor senioren.
2. Ruimtelijke kwaliteit: Het plan zal een kwalitatieve impuls betekenen voor het Capucijnerplein. Er is zeer zorgvuldig gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing. Daarbij wordt een deel van het parkeren ondergrond opgelost, wat in de openbare ruimte meer lucht geeft.
3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand: Het plan is een transformatieplan van het voormalige bankgebouw dat al enkele jaren leeg staat.
4. Bijdrage aan het oplossen van woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen: Zorg is geen doelgroep voor deze appartementen, hoewel door de levensloopbestendigheid er wel mogelijkheden zullen zijn. De appartementen zullen zeker geschikt zijn voor senioren.
5. Bijdrage aan sociale cohesie: De ligging van het plan midden in het centrum van Budel is aantrekkelijk en bevordert de levendigheid van het centrum. Daarbij voorkomt de centrale ligging van de woningen dat de bewoners geïsoleerd raken.

6. Bijdrage aan duurzaamheid: De realisatie van de 22 appartementen zijn een belangrijke kans om duurzaam te ontwikkelen in het centrum van Budel. Het tegenover gelegen gemeentehuis geeft hiervoor het goede voorbeeld. Echter is het de vraag welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden en kansrijk zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een WKO in relatie tot de aan te leggen parkeergarage. Bij verdere uitwerking wordt hier naar gekeken. In ieder geval wordt voldaan aan het bouwbesluit.

Derhalve voldoet het plan aan de nota omdenken.

Bedrijven en milieuzonering

Vanwege de directe ligging naast de Budelsche Brouwerij is dit een aandachtspunt bij de verdere ruimtelijke planvorming. Mogelijk dat extra bouwkundige maatregelen aan de zijde van de brouwerij mogelijk zijn (bv. een geluidsscherm). Ontwikkelaar heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn en treed bij verdere uitwerking in overleg met de brouwerij.

Stedenbouwkundig

Vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals weergegeven in het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitsplan Centrum Budel kan ingestemd worden met de voorgenomen ontwikkeling. De opgave is serieus opgepakt en er is met zorg naar de stedenbouwkundige context gekeken. Ook de randvoorwaarden zoals verwoord in het 'Beeldkwaliteitsplan Centrum Budel' en in het kavelpaspoort zijn in het algemeen goed begrepen en meegenomen in het ontwerpproces. Punt van aandacht blijft de 'setback'. Dat het gebouw als totaal iets hoger is dan de aangrenzende bebouwing wordt op zichzelf niet als een probleem gezien. Dit kan door een toekomstige ontwikkeling worden opgelost. De gekozen oplossing met de setback is een goede keuze om de 'ervaarbare hoogte' te drukken. Uit de impressies op ooghoogte blijkt dat de 'setback' vanaf de straat ervaren wordt. Door een relatief kleine verplaatsing van de voorgevel in achterwaartse richting zou de 'setback' geheel onzichtbaar worden vanaf straatniveau. Dit zou het plan ten goede komen.

De geleding en gevelcompositie van het gebouw sluiten aan bij de uitgangspunten. Het kleur- en materiaalgebruik geven voorlopig de juiste richting aan, maar dienen (door bemonstering) nog nader in samenhang en bij daglicht te worden onderzocht en uitgewerkt.

Welstand

Omdat het plangebied is gelegen binnen het welstandsplichtige gebied dient het plan te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Welstand maakt hierbij gebruik van het in 2013 door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'Beeld van Budel'. In het kader van het behandelde principeverzoek is het plan op 18 april 2017 reeds besproken met de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand. Wel geeft de commissie nog enkele detailopmerkingen gegeven die in het plan zijn verwerkt.

Grondzaken

Omdat de voorgevel van het pand gedeeltelijk enkele meters naar voren wordt geplaatst (op gemeentegrond) dient de ontwikkelaar grond te kopen van de gemeente. Het gaat om een oppervlak van circa 56 m². Middels een residuele grondwaardeberekening is de toekomstige waarde van de grond, conform de nota grondbeleid, bepaald. Indien de functie van de levendige plint nog wijzigt dan kan ook de verkoopwaarde nog veranderen.

Kabels en leidingen

Voor de gevel loopt een kabel en leidingentracé. Onderdeel van de verkoop van de grond is het verplaatsen van dit tracé. De kosten hiervoor worden doorbelast aan de ontwikkelaar.

Subregionale detailhandelsnota

Op dit moment is detailhandel op deze locatie rechtstreeks mogelijk. De detailhandelsnota is gericht op het versterken van het kernwinkelgebied en het omturnen van de andere winkelgebieden naar woongebieden. Daar de kandidaat voor het invullen van de commerciële ruimte op dit moment buiten het centrum van Budel is gelegen draagt de ontwikkeling bij aan het uitvoeren van de detailhandelsnota.

Verkeer en parkeren

Op basis van de parkeernormering is de parkeerbehoefte conform de CROW voor de 22 appartementen 31 parkeerplaatsen. Dit conform het ontwerp het aantal parkeerplaatsen wat in de parkeerkelder gerealiseerd wordt. Uitgaande van detailhandel op de begane grond (648 m²) en bijbehorend kantoor (34 m²) is de parkeerbehoefte 22 parkeerplaatsen. Het is niet mogelijk om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hiervoor moet ruimte zijn of gecreëerd worden in de omgeving.

Voor ontwikkelingen geldt normaliter dat de parkeerplaatsen die voor de huidige functie in het gebied aanwezig zijn verdisconteerd mogen worden met het aantal parkeerplaatsen wat voor de nieuwe functie noodzakelijk is. Concreet betekent dit voor deze ontwikkeling dat bepaald moet worden hoeveel parkeerplaatsen in het gebied aanwezig waren voor de Rabobank. Een inschatting hiervan is 50 stuks. Echter moet afgevraagd worden of deze parkeerplaatsen nog in het gebied aanwezig zijn. Om te bepalen wat de beschikbare parkeerruimte in het centrumgebied op dit moment nog is, is onlangs een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat in het deelgebied Capucijnerplein nog gedeeltelijke parkeerruimte aanwezig is. Tevens kwam uit het onderzoek dat in dit deelgebied langer wordt geparkeerd dan twee uur door voornamelijk bewoners. Om de beschikbaarheid in dit deelgebied te vergroten kan overwogen worden om meer te handhaven. Derhalve kan het plan voldoen aan de parkeernorm, wat nader onderbouwd zal worden in het nog op te stellen bestemmingsplan.

Parkeergarage

De in- en uitgang van de parkeerkelder komt in het Schutstraatje. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is de draaicirkel van de parkeergarage. De verkeerscirculatie van en naar de parkeerkelder is eveneens een aandachtspunt en dient nader uitgewerkt te worden. Het eventueel nog afsluiten van het Schutstraatje voor alle verkeer wordt hierdoor lastiger. Mogelijk dat indien dit nog een optie wordt er gewerkt kan worden met een toegangssysteem enkel voor omwonenden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de meegegeven kaders in het kader van de haalbaarheidsstudie en dat er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op voorhand geen bezwaren te verwachten zijn welke de ontwikkeling onmogelijk zouden maken. Aandachtspunt blijft wel de milieusituatie rondom de Budels Brouwerij. Met realisatie van voorgenomen ontwikkeling mag de Budels Brouwerij niet in haar bedrijfsvoering worden belemmerd. Tevens zouden eventuele maatregelen om dit te waarborgen moeten worden opgenomen in het plan.

Consequenties:

Financiële:

De kosten die verbonden zijn aan de haalbaarheidsstudie zijn gedekt door de ontwikkelaar. Het kostenverhaal in het kader van de Wro art. 6.4 (grexwet) wordt geregeld middels een nog op te stellen anterieure overeenkomst. De onderhandelingen om te komen tot deze overeenkomst zijn reeds opgestart, aangezien deze de financiële haalbaarheid van het plan raken.

Juridische:

Na besluit op het formele verzoek kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Afwijzing van het verzoek is vatbaar voor bezwaar en beroep.

Beleidsmatige:

De ontwikkeling voldoet aan de strategische visie, structuurvisie, nota omdenken en subregionale detailhandelsvisie.

Strategische Visie:

Het focuspunt 'Wonen en Leven' is van toepassing op dit initiatief. Daarin wordt het streven naar behoud van het inwoneraantal genoemd. Tevens is aangegeven dat we creatiever moeten zijn als het gaat om wonen: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren. Het initiatief sluit hierbij aan.

Communicatie/burgerparticipatie:

Bij een eventuele bestemmingsplanprocedure wordt bekendgemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt. Omwonenden ontvangen hier persoonlijk een brief over. De projectontwikkelaar heeft voor afronding van de haalbaarheidsstudie met omwonenden de plannen gedeeld.

Commissiebehandeling: Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken

mr. M.M.D. Vermue-Vermue