

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Voortgang Centrumplan Sint Anthonis
Categorie	: Toezegging
Openbaar	: Ja, openbaar
Datum college	: 28 maart 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke de Bruin
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer brief	: RIS 2023-RIB-66 (n.a.v. RIS 2022-TZ-6 en RIS 2022-TZ-7)
Datum publicatie	: 29 maart 2023

Samenvatting

In de raadsvergadering van 30 juni 2022 is door wethouder De Bruin een tweetal toezeggingen gedaan naar aanleiding van agendapunt 28 over het voorstel Bestemmingsplan Centrumplan Sint Anthonis met betrekking tot (verworpen) motie 2022-M-14a aangepast.

In deze raadsinformatiebrief wordt door ons college ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de realisatie van het Centrumplan Sint Anthonis in algemene zin en het tweetal toezeggingen in het bijzonder.

Stand van zaken voortgang

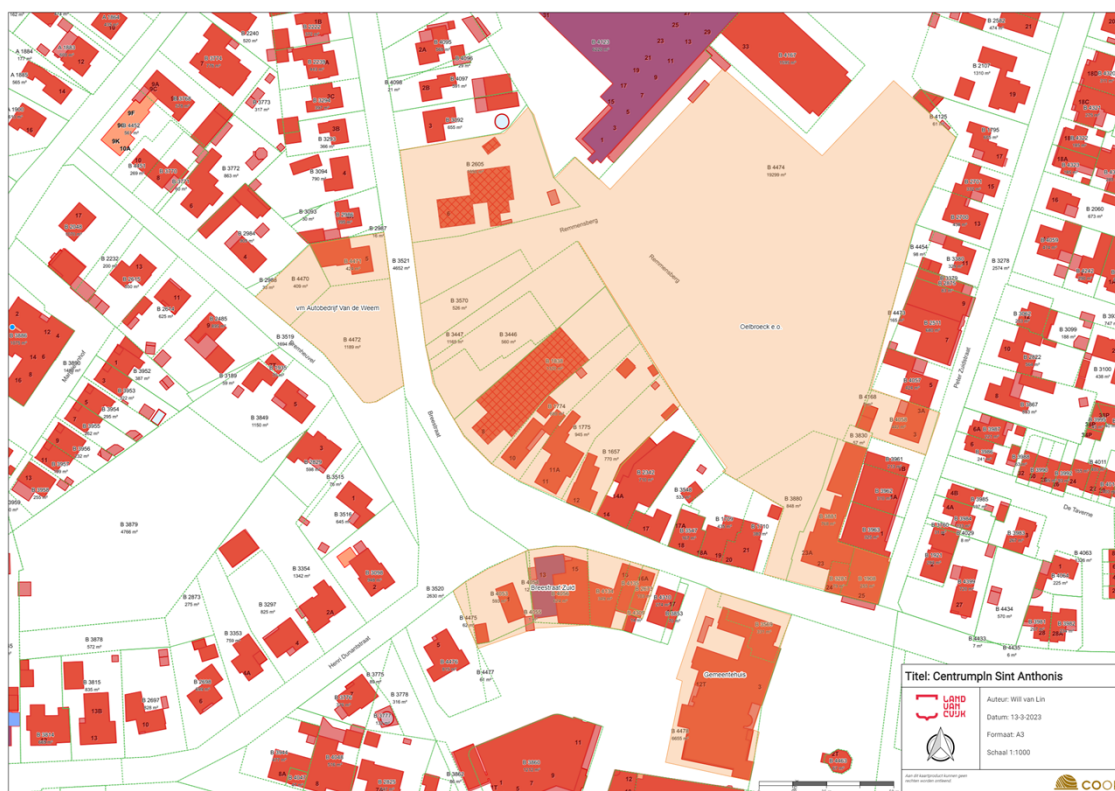
In 2021 is de “Integrale visie ‘Dorpshart Sint Anthonis’ 2030” vastgesteld. Daarop volgend is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat ter inzage is gelegd. In het ontwerp-bestemmingsplan is een aantal wijzigingen t.o.v. de Integrale visie 2030 doorgevoerd.

Tegen dit ontwerp-bestemmingsplan waren zienswijzen ingediend waarop een nota van zienswijzen is opgesteld. In de raadsvergadering van 30 juni 2022 is het bestemmingsplan Centrumplan Sint Anthonis gewijzigd vastgesteld. Er zijn enkele wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Voor het gedeelte zuidzijde Breestraat is het bestemmingsplan niet vastgesteld.

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingplan is een vijftal beroepschriften ingediend bij de Raad van State. Er wordt momenteel gewerkt aan een verweerschrift waarbij de gemeente begeleid wordt door Hekkelman advocaten. De verwachting is dat de zitting in de tweede helft van 2023 zal plaatsvinden. Er zijn (nog) geen verzoeken om voorlopige voorzieningen ingediend. Dat betekent dat het bestemmingsplan wel in werking is getreden, maar dat het nog niet onherroepelijk is. Het moge duidelijk zijn dat er door de beroepsprocedure vertraging ontstaat bij de realisatie van het centrumplan.



Het Centrumplan bestaat ruwweg uit vier plandelen: 1. Locatie voormalig autobedrijf v/d Weem, 2. Locatie Oelbroek e.o. (incl. supermarkt, voormalig hert). 3. Het gemeentehuis en 4. Breesstraat Zuid.



Ad 1. Locatie voormalig autobedrijf v/d Weem

Er is reeds een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor een appartementencomplex (25 appartementen) op de locatie waar voorheen garage Van de Weem gevestigd was. De voormalige opstallen zijn gesloopt en het perceel is verkocht aan ontwikkelaar Region. Er is nog geen besluit op de aanvraag genomen omdat er nog enkele zaken niet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten uit het bestemmingsplan. Ons college is dan ook in overleg met de ontwikkelaar (Region) over een inmiddels aangepast plan. Ook tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan is beroep ingesteld.

Ad 2. Locatie Oelbroek e.o.

Inmiddels is begonnen met het bouwrijp maken van het gedeelte van het plangebied waar de “grondgebonden woningen Oelbroeck” gepland zijn. Er is overleg met de ontwikkelaar (Van Stiphout) over zowel de fasering en planning van grondgebonden woningen als de herontwikkellocatie van 't Hert. Verwachting is dat dit deelgebied rond de bouwvak 2023 bouwrijp is.

Ook voert ons college voor deze locatie gesprekken met de ontwikkelaar (Conceptnl) van de nieuwe supermarkt met de bovenliggende appartementen. De overname van Jan Linders door Albert Heijn heeft geen consequenties voor het plan anders dan dat de uiteindelijke supermarktformule wijzigt van Jan Linders naar Albert Heijn.



Er moet op deze locatie nog een voormalig woonhuis met bijgebouwen gesloopt worden. Daarna zal dit deelgebied nog bouwrijp gemaakt moeten worden. Ook tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan is beroep ingesteld. Onder meer door de eigenaar van het pand waar Jan Linders nu gevestigd is.

Financiële aspecten

Tijdens de verdere uitvoering en nadere analyse van de verschillende deelplannen is ons college geconfronteerd met een aantal financiële tegenvallers. Het gaat hierbij om zaken die niet alleen veroorzaakt worden door de hoge inflatie maar ook door eerdere te positieve inschattingen.

De financiële consequenties worden op dit moment nader geanalyseerd en verwerkt in de herziening van de onderliggende grondexploitaties. De reeds getroffen voorzieningen voor de deelprojecten zullen moeten worden verhoogd.

Voorafgaand aan de behandeling van de jaarrekening, nog voor de zomer, zullen wij uw raad hierover uitgebreid informeren.

Ad 3. Toezeggingen en Breestraat Zuid

Zoals eerder aangegeven is voor het gedeelte zuidzijde Breestraat het bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Omdat nog niet alle benodigde panden in eigendom van de ontwikkelaar en/of gemeente waren was de financieel-economische uitvoerbaarheid niet gegarandeerd.

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in uw gemeenteraad is een tweetal toezeggingen gedaan:

Toezegging 1. (RIS 2022-TZ-6)

De volgende punten uit de voorliggende motie (2022-M-14a aangepast) worden meegenomen: ten aanzien van Van Breestraat zuid:

1. uit te zoeken wat de mogelijkheden zijn om een aantal van vijftien sociale huurwoningen in het op een later tijdstip vast te stellen gedeelte van het plan op te nemen;
2. aan te geven welke gevolgen dat heeft voor de exploitatie.

In reactie op deze toezegging melden wij dat nog niet alle panden die benodigd zijn voor de herontwikkeling van dit plandeel zijn aangekocht door de ontwikkelaar. Ons college beraad zich samen met de ontwikkelaar die de regie heeft bij de ontwikkeling nader op de wijze waarop de locatie herontwikkeld dient te worden en komt later dit jaar met een voorstel richting de gemeenteraad waarbij de toezegging meegenomen i.c. onderzocht wordt inclusief de financiële vertaling. Daarna zal een bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Ook voor deze locatie geldt inmiddels dat sprake is van een financiële tegenvaller. Het pand van voormalig restaurant Bloemenhof dat in 2021 werd aangekocht, maar dat niet nodig is voor de herontwikkeling van de locatie is inmiddels met verlies doorverkocht.

Toezegging 2. (RIS 2022-TZ-7)

Toegezegd is om nadere informatie te geven over het aantal geplande woningen in het centrumplan.



Binnen het vastgestelde bestemmingsplan Centrumplan Sint Anthonis zijn in totaal max. 38 woningen en 73 appartementen gepland. De verdeling over de diverse locaties is als volgt :
Locatie Oelbroeck (vernieuwde Remmersberg) : maximaal 36 woningen.
Locatie Van de Weem : 2 woningen en max. 26 appartementen (aanvraag gaat uit van 25 app).
Locatie supermarkt : max. 13 appartementen.
Locatie nieuwe hoek Remmersberg / Breestraat : max. 4 appartementen.
Locatie 't Hert : max. 14 appartementen.
Locatie voormalige EmTe aan de Molenstraat : max. 16 appartementen.

Ad 4. Verkoop gemeentehuis

Op 25 oktober 2022 besloot ons college na een prijsvraag/tender procedure om het gemeentehuis in principe te gaan verkopen aan Koers BV. Door de gewijzigde marktomstandigheden heeft de kandidaat koper meer tijd nodig om tot een haalbaar plan te komen dat overeenstemt met zowel de prijs als met de uitgangspunten zoals eerder vastgelegd en waarover uw raad op 30 juni 2022 is geïnformeerd.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Juni 2023 – nadere informatie financiële aspecten grondexploitaties.

2^e helft 2023 zitting Raad van State.

Ons streven is om in de raadsvergadering van november 2023 het voorstel uitgangspunten herontwikkeling Breestraat Zuid aan u voor te leggen.

Zoals hiervoor aangegeven bekijkt ons college in lijn met de toezegging meerdere scenario's. Tijdens behandeling van de financiële aspecten in juni en het Breestraat Zuid voorstel in de commissie van oktober kunnen hierbij al uw verdere vragen aan de orde komen.

Bijlagen

Bij deze raadsinformatiebrief horen geen bijlagen.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman