



Gemeente Brummen

InformatieNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: A. Schulp	Code: ASc 575	OPENBAAR				
Medeadviseur(s): E. zweers			Datum: 28 maart 2012 Regnr.: BW12.0084/ASc				
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening		Portefeuillehouder(s): H. Beelen	Paraaf manager: MKI Controlling:				
Onderwerp: Uitvoering Centrumplan Brummen			Budgetnummer in afdelingsplan:				
Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status ¹	datum	Burgerparticipatie ²
	☐ MT ☐ Ondernemingsraad ☐			☒ B&W ☒ Gemeenteraad	t.b. t.k.n.		☒ 0: niet van toepassing ☐ 1: informeren ☐ 2: raadplegen ☐ 3: adviseren ☐ 4: coproduceren ☐ 5: meebeslissen

Kennis te nemen van:

- de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van het centrumplan.

GEMEENTESECRETARIS

Datum: Paraaf voor akkoord:

COLLEGEBEHANDELING

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
N.E. Joosten (burg)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
G.J. Verver-Drenth			
Status	☐ A-stuk	☐ B-stuk	Datum collegebesluit: 3 april 2012

COLLEGEBSLUIT:

Gemeentesecretaris

Conform advies.

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming
² Argumentatie invullen bij kopie Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Informatienota

Reg.nr.: BW12.0084/ASc

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Brummen, 28 maart 2012

Onderwerp: Uitvoering Centrumplan Brummen

Inleiding

In juni 2011 heeft de gemeenteraad het Centrumplan Brummen gewijzigd vastgesteld. Dit plan vormt het beleidsmatige toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Verder moet de uitvoering van het plan primair door 'de markt' worden opgepakt.

Bij de vaststelling van het centrumplan heeft u aangegeven dat niet alle uitvoeringskosten op initiatieven van marktpartijen kunnen worden verhaald. De marktwerking leidt tot een gefaseerde uitvoering op perceleniveau.

In deze nota wordt u geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van verschillende initiatieven die nu spelen. En de wijze waarop de marktwerking in goede banen wordt geleid. Deze nota heeft ook als functie dat de marktpartijen en maatschappelijke ondernemers weten wat zij van de gemeente mogen verwachten en welke mogelijkheden er zijn.

Kernboodschap

1. Bij verzoeken om bestemmingsplanwijziging en/of vergunningaanvragen, worden de gemeentelijke kosten verhaald via een anterieure overeenkomst, exploitatieplan of leges;
2. Het nieuwe Graaf van Limburg Stirumplein wordt gefaseerd en mogelijk deels gerealiseerd;
3. Er is waarschijnlijk een groter perceel nodig ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe school en aanvullende voorzieningen;
4. Bibliotheek en thuiszorg moeten zelf een alternatief vinden met behulp van de opbrengst van de verkoop van hun gronden ten behoeve van woningbouw;
5. Een gezondheidcentrum of individuele zorgpraktijken kunnen zich ontwikkelen achter Plein Vijf, maar in principe is realisatie van zorgfuncties aan het Marktplaatsplein ook denkbaar, mits de begane grond overwegend wordt ingevuld met daghoreca en/of detailhandel en er in de directe omgeving in voldoende mate in parkeergelegenheid kan worden voorzien;
6. Een andere invulling van het vrijkomende gebouw van de Wilhelminaschool komt in een later stadium in beeld;
7. Beschikbare gelden worden primair ingezet voor onderzoek naar de mogelijkheden voor een doorstart van de warenmarkt en indien mogelijk aan de realisatie van deze doorstart besteed (o.a. gedeeltelijke herinrichting Marktplaatsplein t.b.v. de warenmarkt).

Consequenties

1.1 wet- en regelgeving bepalen werkproces voor behandeling initiatieven

Er zijn enkele initiatieven in voorbereiding. Voor de behandeling van deze initiatieven geldt dezelfde behandeling als elders in de gemeente. De Wro, GREX-wet en legesverordening bepalen het werkproces en de dekking van kosten (incl. ambtelijke uren).

Op hoofdlijnen:

- één, hooguit, enkele oriënterende gesprekken (gratis);
- schriftelijk verzoek om een principestandpunt (legesverordening);
- principestandpunt van college (en raad);
- bij positief principestandpunt start planontwikkeling met regeling voor dekking van gemeentelijke kosten in anterieure overeenkomst en/of exploitatieplan;
- is er geen sprake van strijdig met het bestemmingsplan, dan worden de kosten gedekt via de leges.

Deze behandeling geldt niet alleen voor de commerciële ondernemers, maar ook voor de maatschappelijke ondernemers (zoals de SWB, de Bibliotheek en de Eerstlijnszorg). Voor de ontwikkeling van de nieuwe school geldt deze behandeling niet. Daarvoor heeft u een afzonderlijke projectorganisatie ingesteld.

Over de mogelijkheden voor kostenverhaal het volgende. Alleen voor zover de aanpassing van de openbare ruimte gerelateerd is aan een wijziging van het bestemmingsplan mogen kosten worden verhaald. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een aansluiting op de riolering en de noodzakelijke parkeergelegenheid. Maar, alle uitvoeringskosten van het centrumplan verhalen op enkele initiatieven mag niet. De kosten van de uitvoering van alle openbare ruimten (Marktplaats, Ambachtstraat, Leliestraat, Dekkerstraat, Dekkerplein en Graaf van Limburg Stirumplein) kunnen alleen worden gedekt door een gemeentelijke bijdrage met of zonder subsidie van hogere overheden.

2.1 eerste berekeningen laten tekort zien op nieuwe Graaf van Limburg Stirumplein

Bij de voorbereiding van het centrumplan zijn de kosten en opbrengsten van de ontwikkelingen aan het Graaf van Limburg Stirumplein doorgerekend. Een nieuw groen plein met een parkachtige inrichting omgeven door grotendeels nieuwe bebouwing. Met een accent op maatschappelijke voorzieningen (school, gezondheidcentrum, bibliotheek en Plein Vijf). En enige woningbouw op de huidige percelen van de bibliotheek en de thuiszorg. Zelfs als de opbrengst van verkoop van gemeentelijke gronden (achter Plein Vijf) worden ingebracht, resteert een aanzienlijk tekort. Een tekort dat met name wordt bepaald door de kosten van het nieuwe plein.



De ontwikkeling van en aan het Graaf van Limburg Stirumplein zoals geïllustreerd in het centrumplan is geen blauwdruk, maar illustreert een invulling op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Een meer geclusterde bebouwde ontwikkeling van de maatschappelijke voorzieningen (school, bibliotheek, Plein Vijf en gezondheidcentrum) is onder voorwaarden mogelijk. Het centrumplan laat dit open om in de praktijk enige flexibiliteit te hebben.

2.2 er is nu geen dekking voor het tekort en de gemeente heeft geen trekkersrol

Voor het tekort op het nieuwe plein is (nog) geen oplossing. Omdat er maar zeer beperkt ambtelijke uren beschikbaar zijn gesteld kunnen de mogelijkheden voor een sluitende exploitatie niet verder worden onderzocht. Er is niemand met een trekkersrol, die ook de regie pakt. In de ideale situatie zou er één bestemmingsplan moeten komen voor het gehele Van Limburg Stirumplein, samen met een anterieure overeenkomst en/of exploitatieplan.

3.1 Perceel vm. Julianaschool passend voor nieuwe school, echter waarschijnlijk te klein voor bijbehorende parkeerruimte en (extra) voorzieningen

Of het scholencluster met alle bijbehorende c.q. extra voorzieningen wel of niet op het perceel van de vm. Juliana school kan worden ingepast, is afhankelijk van de definitieve plannen voor het scholencluster. Deze zijn nu nog niet bekend.

Vooruitlopend hierop is wel een inschatting gemaakt. Bij de uitwerking van het IHP is een stedenbouwkundig model gemaakt voor de inpassing van het nieuwe scholencluster. Er is toen gebleken dat het vm. perceel van de Julianaschool waarschijnlijk te klein is.

Er is dan waarschijnlijk geen ruimte voor een 'kiss and ride strook' en sprake van onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In het centrumplan is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerruimte voor de ontwikkelingen aan het Graaf van Limburg Stirumplein naast of achter de bebouwing wordt gerealiseerd. Omdat daarmee het plein zelf wordt gevrijwaard van parkeren en er nog sprake is van redelijke loopafstanden (voorkomt fout parkeren). Er is in de directe omgeving aan het Dekkerplein te weinig parkeerruimte beschikbaar. Dit blijkt uit parkeeronderzoek. Aan de Leliestraat is wel enige ruimte, maar die wordt beschikbaar gehouden voor het winkelend publiek. Sinds er weer een toegang tot de supermarkt is aan de Ambachtstraatzijde, wordt de parkeerruimte aan de Leliestraat ook weer meer benut. Daarnaast is er waarschijnlijk geen ruimte op het perceel van de vm. Julianaschool voor extra bebouwing t.b.v. kinderopvang en/of bibliotheek. In het gebied naast Plein Vijf is hiervoor wel grond beschikbaar.

Inmiddels zijn vanuit het IHP en de ontwikkeling van het scholencluster ook gesprekken gestart met de SWB en de bibliotheek.

4.1 meerdere alternatieven voor bibliotheek en thuiszorg

Het perceel van de vm. Julianaschool en de gronden achter Plein Vijf zijn in gemeentelijk eigendom. De percelen van de bibliotheek en de thuiszorg zijn bij deze ondernemers zelf in eigendom. Zij kunnen deze percelen verkopen ten behoeve van woningbouw zoals in het centrumplan is aangegeven. Het woningbouwsegment staat nog niet vast, maar wordt de komende maanden bij de uitwerking van de woonvisie bepaald.

De bibliotheek en de thuiszorg hebben meerdere alternatieven. De thuiszorg kan meedoen met de plannen van de eerstelijnszorg voor een gezondheidcentrum of zelfstandig bouwen achter Plein Vijf. De bibliotheek kan meedoen in het bouwplan voor de school. Deze keuze ligt wellicht het meeste voor de hand. Maar ook Plein Vijf is een alternatief.

5.1 realisatie van een gezondheidcentrum belangrijke meerwaarde voor zorg

Sinds 2009 zijn de meeste eerstelijns werkers in de kern Brummen intensief met elkaar in gesprek over een verbetering van de samenwerking. Daarbij onderzoeken zij met behulp van een externe adviseur (Caransscoop) ook de mogelijkheden voor een gezamenlijke accommodatie in de vorm van een gezondheidcentrum. Vorig jaar heeft men de samenwerking vastgelegd in een intentieovereenkomst.

De eerstelijns werkers hebben actief deelgenomen aan de voorbereiding van het centrumplan. In het centrumplan wordt een gezondheidcentrum bij voorkeur gerealiseerd aan het Graaf van Limburg Stirumplein. Een concentratie van maatschappelijke voorzieningen wordt daar voorzien. Maar, een enkele maatschappelijke voorziening in het winkelgebied (Ambachtstraat en Marktplaats) wordt niet uitgesloten.

De realisatie van een gezondheidcentrum levert een belangrijke meerwaarde op voor de kwaliteit van de gezondheidszorg in de kern Brummen. Bij elkaar zitten vergroot de kans op een betere samenwerking en een gezamenlijke huisvesting maakt het mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren. Zoals bijvoorbeeld een eigen prikklab en extra ruimte om ook de tweedelijnszorg in Brummen meer een plek te geven (specialistensprekuren en voorpostontwikkeling).

5.2 achter Plein Vijf de beste plek

In het centrumplan wordt de eventuele realisatie van een gezondheidscentrum voorzien aan het Graaf van Limburg Stirumplein. Nu de school definitief wordt gerealiseerd op de locatie van de vm. Juliana-school, resteert het onbebouwde gebied achter Plein Vijf. Dit gebied leent zich prima voor de ontwikkeling van zorgfuncties. Met eigen parkeergelegenheid. Voor woningbouw leent dit gebied zich veel minder goed. Dit is gebleken uit de diverse stedenbouwkundige studies die bij de voorbereiding van het centrumplan zijn gedaan. De positie van het gebouw van Plein Vijf maakt dat eventueel te bouwen woningen in feite in de 'achtertuin' van Plein Vijf komen te staan. Of vanaf de andere kant bezien, in de 'achtertuin' van de woningen aan de Burgemeester de Wijslaan en de Schoolstraat. Op de huidige locaties van de bibliotheek en de thuiszorg wordt woningbouw voorzien. Woningbouw op de grootste afstand van de entree bij de Dekkerstraat. Wanneer op deze percelen opnieuw maatschappelijke functies zouden worden gerealiseerd, leidt dit tot te veel verkeersbewegingen over het plein. Voor de nieuwe school, Plein Vijf en een eventueel gezondheidscentrum kan al het autoverkeer direct vanaf de entree bij de Dekkerstraat na de school linksaf naar een grote centrale parkeerplaats worden geleid. Zonder daarmee het bestaande en nieuwe woongebied te veel te belasten. Deze zoneringgedachte is een belangrijk uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig model.

5.3 meerdere opties voor ontwikkeling, keuze aan de marktwerking overlaten

Er zijn in theorie vier opties voor de ontwikkeling van het gebied achter Plein Vijf denkbaar:

- a) de realisatie van één gebouw als gezondheidcentrum;
- b) de realisatie van een gezondheidcentrum/zorgpraktijken samen met andere maatschappelijke functies in één gebouw;
- c) de realisatie van één gebouw als groeimodel;
- d) de realisatie van zorgpraktijken op losse kavels.

Idealiter wordt hier tot één integrale gebiedsontwikkeling (opties a en b) gekomen i.p.v. een gefaseerde ontwikkeling (opties c en d). Een gefaseerde ontwikkeling leidt tot een minder efficiënt ruimtegebruik. Het is de vraag of in dat geval alle gezondheidswerkers die op zoek zijn naar nieuwe accommodatie in het gebied terecht kunnen. Daarvoor is het laadvermogen dan mogelijk te klein.

Toch wordt u geadviseerd de invulling van het gebied aan de marktwerking over te laten en geen eisen te stellen in de zin van een keuze voor bijvoorbeeld één van de vier opties. Daarbij geldt het uitgangspunt dat de schaarste van dit moment ondernemers zal verenigen om met een gezamenlijk betaalbaar alternatief te komen.

5.4 Westwand Marktpluin alleen in beeld bij overwegend horeca/detailhandel op begane grond

De actuele vraag van de eerstelijnsmedewerkers heeft betrekking op ca. 1.100 m² vloeroppervlak. Het gaat om ca. 10 ondernemers, waaronder de apotheek, twee huisartspraktijken, een fysiotherapeut en Verian Thuiszorg. Men heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor de locatie van de vm. Juliana-school. Dit is niet mogelijk, omdat daar het scholencluster wordt gerealiseerd.

Achter Plein Vijf is (vooralsnog) voor de eerstelijnsmedewerkers geen optie, omdat de exploitatie van de apotheek in toenemende mate afhankelijk is van detailhandel en winkelend publiek. Thans kijkt men naar de mogelijkheid om het centrum te realiseren op de percelen Marktpluin 3, 5 en 7 en Ambachtstraat 1 (Santez, Kring Apotheek, vm. Rabobank en het witte pand aan de Ambachtstraat). Volgens het centrumplan is een dergelijk plan alleen mogelijk wanneer de begane grond aan het Marktpluin overwegend wordt ingevuld met een vorm van daghoreca en/of detailhandel (incl. bestaande apotheek als detailhandelfunctie). Alleen op die wijze kan het Marktpluin aantrekkelijker worden, ook voor de recreant en de toerist. Het is zeer waarschijnlijk dat het Koppelplein noodzakelijk is als parkeervoorziening om aan een

dergelijke ontwikkeling mee te kunnen werken. Zodra er een schriftelijk verzoek voor deze ontwikkeling wordt ingediend kan dit worden getoetst.



6.1 gebouw behouden vanwege de kenmerkende karakteristieken

Het gebouw van de Wilhelminaschool is weliswaar geen monument, maar heeft wel kenmerkende karakteristieken. Voorgesteld wordt het gebouw om die reden te behouden.

6.2 op dit moment nog geen alternatieve gebruiksmogelijkheden in beeld

Op dit moment zijn er geen alternatieve gebruiksmogelijkheden in beeld. De eerstelijnszorg heeft aangegeven niet in het gebouw geïnteresseerd te zijn. Verbouw van een oud gebouw tot een medische praktijk is een kostbare zaak. Bovendien moet men zich dan schikken naar de bestaande indeling, en verbouwen en herindelen met dat gegeven.

6.3 bovendien, sloop en bouw woningen waarschijnlijk niet rendabel

Hoewel behoud van het gebouw uitgangspunt is, lijkt sloop en nieuwbouw van woningen bovendien weinig rendabel. Het perceel is daarvoor niet groot genoeg en heeft bovendien geen goede vorm (te vierkant).

7.1 Warenmarkt op Marktplaats hoge prioriteit

In het centrumplan wordt een verplaatsing van de warenmarkt naar het Marktplaats beoogd. Een nieuwe warenmarkt op het Marktplaats zou een hoge prioriteit moeten krijgen. Hiermee krijgen de marktkooplui een goed alternatief en ontstaat er meer levendigheid. In de begroting is voor burgerparticipatie jaarlijks een budget van € 5.000 beschikbaar gesteld. Daarnaast is een eenmalig budget in 2012 beschikbaar van € 10.000 voor uitvoeringskosten. Daarnaast is het restant van de herinrichting Dekkerplein-Dekkerstraat (investeringsbudget € 71.000) beschikbaar en kan worden ingezet voor een gedeeltelijke herinrichting van het Marktplaats.

Kanttekeningen

- Initiatieven die niet (volledig) passen in het centrumplan, maar niet strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan of andere relevante wet- en regelgeving, zullen moeten worden vergund;
- Met de eventuele realisatie van een gezondheidcentrum aan het Marktplaats is in mindere mate sprake van een concentratie van maatschappelijke voorzieningen aan het Graaf van Limburg Stirumplein. Dit principe in het centrumplan komt dan onder druk te staan. Bovendien is er in dat geval voorlopig geen invulling voor de gemeentelijke gronden achter Plein Vijf (ca. 2.500 m²). Weliswaar wordt een deel van deze gronden alsnog ingevuld t.b.v. de nieuwe school, kinderopvang en mogelijk de bibliotheek. Maar, voor het resterende deel zijn nog geen andere maatschappelijke functies in beeld.
- Er wordt in dit advies geen voorkeur uitgesproken voor een alternatief voor de bibliotheek. Mede omdat de gemeente haar opdrachtgeversrol beter moet gaan invullen (blijkt uit Acta-onderzoek). De komende maanden moet de gemeente zelf de ambitie voor de bibliotheek gaan bepalen. De geschiktheid van een alternatief is mede afhankelijk van het gemeentelijke programma van eisen voor de nieuwe bibliotheek. Wel kan de bibliotheek de komende maanden het eigen perceel alvast te koop aanbieden en in gesprek gaan met potentiële samenwerkingspartners.

Financien

- In de begroting is voor burgerparticipatie jaarlijks een budget van € 5.000 beschikbaar gesteld. Daarnaast is een eenmalig budget in 2012 beschikbaar van € 10.000 voor uitvoeringskosten. Daarnaast is het restant van de herinrichting Dekkerplein-Dekkerstraat (investeringsbudget € 71.000) beschikbaar dat kan worden ingezet voor een gedeeltelijke herinrichting van het Marktplaats;
- Naast een regeling voor de dekking van de gemeentelijke kosten in een anterieure overeenkomst of exploitatieplan worden er leges geïnd. Deze leges vloeien terug in de Algemene reserve en zijn in principe niet beschikbaar om te investeren in de uitvoering van het centrumplan;
- Het centrumplan Brummen, in het bijzonder de herontwikkeling van het Graaf van Limburg Stirumplein en de westwand van het Marktplaats, heeft u in 2011 opgevoerd voor een bijdrage vanuit het regiocontract. Er is geen bijdrage gehonoreerd. Dit jaar kan het centrumplan opnieuw worden opgevoerd voor de tweede tranche in 2013. Op dit moment is er ambtelijk contact met de provincie over eventuele mogelijkheden.

Uitvoering

In het kader van de actualisatiecyclus van bestemmingsplannen wordt in 2013 een herziening voor het centrumgebied voorbereid. Deze herziening legt in principe alleen de bestaande en planologische situatie van dat moment vast. Er worden geen functies wegbestemd. En er worden geen nieuwe ontwikkelingen conform het centrumplan mogelijk gemaakt. Dit is het gevolg van het besluit om financieel niet bij te dragen aan de uitvoering van het centrumplan. Er is geen geld om eventuele planschadeclaims te dekken.

Daarnaast zou er in principe voor nieuwe ontwikkelingen tegelijkertijd met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan een anterieure overeenkomst en/of een exploitatieplan moeten zijn. Omdat er onvol-

doende gemeentelijke middelen worden ingezet en de marktwerking alleen niet kan leiden tot volledige uitvoering, is dit geen optie. Het centrumplan is daarmee een inspiratiekader en toetsingskader voor initiatieven. Op het moment dat er initiatieven zijn wordt er getoetst. Bij strijdigheid met het bestemmingsplan zal voor dat initiatief een afzonderlijke planologische procedure moeten worden gevoerd. En een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten of exploitatieplan moeten worden vastgesteld.