

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 07.0538
B&W verg.. : 22 mei 2007
Cie_verg. : ROB
Raadsverg.. : 26 juni 2007

Onderwerp: Ontwikkeling Centrum Rosmalen

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota aan betreffende een wijziging op onderdelen van de eerder door uw raad vastgestelde Centrumvisie Rosmalen.

2) Samenvatting

In mei 2003 is door uw raad de Centrumvisie Rosmalen vastgesteld, waarin de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Rosmalen is beschreven. Vervolgens is het voorontwerp bestemmingsplan voor het centrum van Rosmalen opgesteld waarvoor in het najaar van 2003 de inspraakprocedure is opgestart.

Nadat in 2000 reeds een intentieovereenkomst was afgesloten, is in maart 2007 een definitieve samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Forum Invest, De Kleine Meierij en de gemeente. De gezamenlijke doelstelling van de gemeente en de private partijen is om te komen tot een hoogwaardig en openbaar toegankelijk winkel- en woongebied met bijpassende openbare ruimte in het centrum van Rosmalen. De belangrijkste elementen van deze overeenkomst zijn het vastleggen van een programma voor het project centrum zuid en de financiële en uitvoeringsaspecten die hieraan verbonden zijn. Het programma voor centrum zuid bestaat uit ca 150 woningen, ca 9.665 m2 bvo detailhandel, ca 2535 m2 bvo dienstverlening en horeca, bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg van openbaar gebied. Overigens zal een aanvullend onderzoek worden gedaan om het detailhandels programma te actualiseren. Uitgangspunt van de overeenkomst is dat de gemeente primair kiest voor een faciliterend grondbeleid, waarbij de realisering risicodragend voor rekening komt van de ontwikkelende private partijen. Indien de private partijen er niet in slagen de benodigde gronden te verwerven, zal de gemeente zonodig gebruik maken van het ter beschikking staande grondbeleidsinstrumentarium.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn de essenties van de structuurvisie overgenomen en vastgelegd. Doordat het niet mogelijk is gebleken om ALDI en SPAR te verplaatsen kan de doelstelling van de concentratie van winkel voorzieningen aan de winkelacht, zoals opgenomen in de Centrum visie, niet volledig worden gehaald. Bovendien is door het niet verplaatsen van ALDI de realisering van het oorspronkelijk geplande project van 60 woningen met commerciële voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk. In de samenwerkingsovereenkomst is gekozen voor de handhaving van ALDI en de realisering van een woningbouwprogramma bestaande uit ca 9 appartementen en ca 21 grondgebonden woningen. Uw raad wordt gevraagd om in te stemmen met deze afwijking van de structuurvisie. Wij zullen dit verder uitwerken in het ontwerp bestemmingsplan dat in de tweede helft van dit jaar ter visie zal worden gelegd.

3) Inleiding

In de begroting 2007 is ten aanzien van de speerpunt en centrumprojecten uitgesproken dat in 2007 de planvorming van centrum Rosmalen is afgerond. De uitgangspunten voor de ontwikkeling

van het centrum zijn al door uw raad vastgesteld in de Centrumvisie Rosmalen van mei 2003. Vervolgens is, na een positief advies van de commissie ROB van 3 september 2003, het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Rosmalen ter visie gelegd. De privaatrechtelijke uitgangspunten zijn al vastgelegd in de intentieovereenkomst van december 2000. Recent is het definitieve samenwerkingscontract tussen DKM, Foruminvest en gemeente afgesloten, waarbij de zekerheid is gelegd dat het plan, dat voornamelijk een privaatrechtelijke ontwikkeling / initiatief is, ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. De samenwerkingsovereenkomst is gebaseerd op de structuurvisie en het voorontwerp bestemmingsplan van 2003. Omdat de verplaatsing van ALDI niet mogelijk is, dient voor dit gebied een ander plan te worden ontwikkeld dat afwijkt van de door uw raad vastgestelde structuurvisie. Omdat ook de verplaatsing van SPAR niet mogelijk is gebleken, wordt de in de structuurvisie neergelegde visie om de winkelvoorzieningen aan de winkelacht te realiseren, niet volledig gehaald.

4) Inhoud

▪ **Voorgeschiedenis**

De planvorming rondom het centrum van Rosmalen kent al een lange geschiedenis.

- Reeds bij de vaststelling van de structuurvisie De Grootte Wielen en de nota detailhandel (in 1997 en in 1998) is een keuze gemaakt voor een substantiële uitbreiding van het winkelcentrum van Rosmalen en de ontwikkeling van een buurtwinkelcentrum in De Grootte Wielen.
- In januari 2001 is de ontwerp structuurvisie voor geheel Rosmalen in procedure gebracht. Deze visie kende een afzonderlijk onderdeel voor het centrum.
- Tegelijkertijd werd op 21 december 2000 een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente, Forum Invest, de Kleine Meierij, Rabo Vastgoed BV en Bouwbedrijf Timmers inzake de herontwikkeling van de kom van Rosmalen (inmiddels zijn Rabo vastgoed en bouwbedrijf Timmers geen contractpartner meer).
- Op 27 februari 2002 werd de commissie geïnformeerd over een 3-tal schetsplannen voor Centrum zuid, de locatie PTT / ALDI en de plannen voor de locatie SPAR / Hooijmans (Hoogstraat / Nieuwstraat). Mede naar aanleiding van de reacties op het plan voor centrum zuid, werd daarna door de ontwikkelaar het architecten bureau Soeters Van Eldonk Ponec, ingeschakeld.
- Op 23 mei 2003 werd door uw raad de Centrumvisie voor Rosmalen vastgesteld. Als vervolg op dit besluit werd in het najaar van 2003 het voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.
- 27 maart 2007 ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen Forum, De Kleine Meierij en gemeente.

▪ **De Centrumvisie en het voorontwerp bestemmingsplan.**

De Centrumvisie Rosmalen beschrijft in hoofdlijnen de toekomstige ontwikkeling van Rosmalen. Een belangrijk uitgangspunt van de Centrumvisie is de concentratie van winkelvoorzieningen langs de geplande winkelacht. Hiermee is bedoeld het doorlopende winkelcircuit van Dorpsstraat / Vreeburgpassage / Driesprong naar het nieuwe winkelgebied aan de Dorpsstraat. Tevens beschrijft de Centrumvisie enkele belangrijke linten (Dorpsstraat, Nieuwstraat/ Schoolstraat en Burg Nieuwenhuizenstraat) waar een conserverend beleid voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden wordt voorgestaan. Dat wil zeggen: in aansluiting op de bestaande bebouwingssamenstelling van het lint een kleinschalige en perceelsgewijze opbouw. In de Centrumvisie zijn tevens een aantal programmatische uitgangspunten geformuleerd voor de te ontwikkelen gebieden. Voor de locatie PTT / ALDI werd uitgegaan van een programma van ca 60 woningen met commerciële ruimtes en ondergronds parkeren. Voor de locatie SPAR / Hooijmans (op de hoek Nieuwstraat / Hoogstraat) werd uitgegaan van 15 – 19 woningen.

▪ **Samenwerkingsovereenkomst**

Zoals bovengesteld is in december 2000 een intentieovereenkomst gesloten tussen Forum Invest, De Kleine Meierij, bouwbedrijf Timmers en RABO Vastgoed over de ontwikkeling van het centrum van Rosmalen. De op 27 maart 2007 afgesloten samenwerkingsovereenkomst, welke reeds eerder voor u ter inzage is gelegd, is de resultante van een langdurig en intensief onderhandelingsproces dat volgde op de intentieovereenkomst. De laatste verdragende factor in dit proces was de problematiek rondom de verwerving van de ALDI vestiging aan de Raadhuisstraat. De overeenkomst is opgesteld vanuit de overweging, dat de gemeente een randvoorwaardenscheppende en kaderstellende rol heeft en dat Forum Rosmalen B.V. en DKM Projecten B.V. als risicodragende ontwikkelaars optreden. Het is de taak van de gemeente om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen. In de samenwerkingsovereenkomst is uitdrukkelijk vastgelegd, dat de afloop van alle te volgen procedures valt binnen de risico-sfeer van de ontwikkelaars. De belangrijkste onderdelen van de samenwerkingsovereenkomst zijn het vastleggen van het programma: 150 woningen, maximaal 9.665 m² b.v.o. detailhandel en maximaal 2.535 m² b.v.o. ten behoeve van dienstverlening en horeca, met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Verder zijn in de overeenkomst gedetailleerde regelingen opgenomen voor de uitvoering van het project. Het betreft dan met name, duurzaam bouwen, archeologisch onderzoek, branchering, bouwrijp maken, beheer na realisering, grondtransacties etc.

Met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst zijn de kaders, zoals die door uw raad zijn vastgelegd in de Centrumvisie, voor het hele gebied centrum zuid uitgewerkt en privaatrechtelijk vastgelegd.

Het is niet mogelijk gebleken om de ALDI en SPAR supermarkten te verwerven. Dat doet enigszins afbreuk aan een onderdeel van de centrumvisie - concentratie van detailhandel aan de 'winkelacht'. Met het niet verplaatsen van de SPAR-meters is al rekening gehouden in de nota Detailhandel 2006-2010. De ALDI-meters zijn nu eveneens in mindering gebracht op het totaal aantal te realiseren winkelmeters in centrum zuid. Dat is ten dele gecompenseerd door overheveling van elders in Rosmalen gesaneerde detailhandelsmeters naar het centrum-zuidplan. Per saldo moest het aantal detailhandelsmeters met circa 600 worden teruggebracht tot de 9.665 m² bvo. uit de samenwerkingsovereenkomst.

Wij zullen het onderzoek naar de winkelbehoefte uit 2003/2004 binnenkort actualiseren om de toekomstige extra winkelruimte nauwkeurig in beeld te brengen, mede omdat het winkelcentrum later dan oorspronkelijk beoogd geopend zal worden.

Voor de invulling van de locatie PTT / ALDI betekent dit dat het in de Centrumvisie beoogde programma hier niet gerealiseerd kan worden. Momenteel wordt gestudeerd op een inpassing van de ALDI vestiging op de huidige locatie, omgeven door een woningbouwprogramma van 9 appartementen en 21 grondgebonden woningen. In het ontwerp bestemmingsplan zal dit nader worden uitgewerkt. Ook over de locatie Spar / Hooijmans bestaat momenteel nog onvoldoende duidelijkheid over verwerving en sanering, zodat daar nog nadere afspraken over moeten worden gemaakt. Wij vragen uw raad in te stemmen met deze afwijkingen van de structuurvisie en deze wijzigingen verder uit te werken in het ontwerp bestemmingsplan.

- **Verwerving**

De gezamenlijke doelstelling van de gemeente en de private partijen is om te komen tot een hoogwaardig en openbaar toegankelijk winkel- en woongebied met bijpassende openbare ruimte in het centrum van Rosmalen. Overeenkomstig de aan de gesloten Samenwerkingsovereenkomst ten grondslag liggende uitgangspunten kiest de gemeente primair voor een faciliterend grondbeleid, waarbij de realisering risicodragend voor rekening komt van de ontwikkelende private partijen.

Het kan echter voorkomen, dat de private partijen er niet in slagen de eigendommen van derden te verwerven die benodigd zijn ten behoeve van de realisering van het bestemmingsplan. In dergelijke omstandigheden – waarin ontbrekende eigendommen cruciaal zijn voor het welslagen van de gehele ontwikkeling - willen wij (omwille van de realisering van het bestemmingsplan) de regierol ten aanzien van de verwerving van de resterende eigendommen ter hand nemen en zo nodig gebruik maken van het ons ter beschikking staande grondbeleidsinstrumentarium. Een dergelijke interventie is dan nodig om de realisering van het bestemmingsplan en daarmee de gemeentelijke doelstellingen mogelijk te maken.

In voorkomende gevallen zullen met de private partijen afstemmende afspraken worden gemaakt.

Indien en voor zover de gemeente de verwervingen ter hand neemt geschiedt dat op basis van de wettelijke randvoorwaarden, kaders en procedures. De in dat verband door het college en/of de raad in concreto te nemen besluiten worden via de gebruikelijke weg voorbereid en aan het beslissingsbevoegde orgaan voorgelegd.

- **Vervolprocedure**

Nu de samenwerkingsovereenkomst gesloten is, zijn wij gestart met de voorbereiding om het ontwerp bestemmingsplan dit najaar ter visie te kunnen leggen. Niet alleen dient daartoe het antwoord op de inspraakreacties verder te worden uitgewerkt, maar ook zal het distributieplanologisch onderzoek worden geactualiseerd. Ook op andere onderdelen (bijvoorbeeld de milieuaspecten en verkeer en parkeer intensiteiten) dient het plan te worden geactualiseerd. Van de ter visie legging van het ontwerp zullen wij u afzonderlijk informeren. In dat verband merken wij nog op dat ook voor andere gebiedsdelen van het centrum de beleidsuitgangspunten van de Centrumvisie zijn gewijzigd. Zo werd in de Centrumvisie nog uitgegaan van een sociaal cultureel centrum in het centrum (De Kentering). Inmiddels wordt dit gerealiseerd op de locatie van het vm gemeentehuis van Rosmalen. In het ontwerp bestemmingsplan zal nader op deze afwijkingen worden ingegaan.

- **Financiële paragraaf:**
In de onlangs afgesloten samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, DKM en Forum Invest zijn afspraken vastgelegd omtrent de te betalen grondprijs en de hoogte van de exploitatiebijdragen. Hierdoor is de financiële haalbaarheid gewaarborgd.

- **Conclusie:**
Voorgesteld wordt om in te stemmen met de wijzigingen van de Centrumvisie Rosmalen en deze uit te werken in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Rosmalen en kennis te nemen van de voortgang van de ontwikkelingen in het centrum Rosmalen.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

Ter inzage:

1. Centrumvisie Rosmalen
2. Plan Soeters
3. Voorontwerp bestemmingsplan
4. Samenwerkingsovereenkomst

Steller : Meulendijks
Tel. : 6155651
E-mail : bmeu@s-Hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 26 juni 2007;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2007, regnr. 07.0538 ;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. In te stemmen met de in de samenwerkingsovereenkomst tussen Forum Rosmalen, De Kleine Meierij en de gemeente opgenomen wijzigingen van de Centrumvisie Rosmalen (te weten het niet verplaatsen van de Spar en de Aldi, waardoor voor de PTT-Aldi-locatie een ander plan zal worden ontwikkeld, met behoud van de Aldi) en deze uit te werken in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Rosmalen.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts