



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Omgevingsvergunning: Dr. Crasbornplein 9 – uitbreiding supermarkt en herinrichting openbaar gebied

Zaaknummer: Z2023-00002342

Datum: 20 november 2024

Inleiding

- Op 22 december 2023 heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de uitbreiding van een pand ten behoeve van een supermarkt en de herinrichting van het openbaar gebied aan het Dokter Crasbornplein 9 in Swalmen (hierna: Dr. Crasbornplein).
- Op 26 september 2022 heeft uw college in principe medewerking onder voorwaarden verleend aan dit initiatief.
- Het verlenen van medewerking aan voorliggende aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, door middel van een reguliere procedure. Een voorwaarde is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Uit de belangenafweging die heeft plaatsgevonden blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, dient een overeenkomst te zijn gesloten. De bijgevoegde conceptovereenkomst is besproken met initiatiefnemer. Initiatiefnemer is akkoord gegaan met deze conceptversie.

Uw college wordt, gelet op de principe medewerking, middels dit voorstel voorgesteld om de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen en een overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer.

U wordt voorgesteld:

1. de aanvraag omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen voor de uitbreiding van een pand ten behoeve van een supermarkt en de herinrichting van het openbaar gebied aan het Dokter Crasbornplein 9 in Swalmen, conform bijgevoegd concept-besluit in bijlage 4;
2. een anterieure overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer overeenkomstig bijgevoegd concept in bijlage 5, inzake de uitbreiding van een pand ten behoeve van een supermarkt en de herinrichting van het openbaar gebied aan het Dokter Crasbornplein 9 in Swalmen;
3. dat er uitzonderingen op de openbaarheid genoemd in artikel 5 lid 2 onder b en f van de WOO van toepassing zijn op bepaling 6.4 in de anterieure overeenkomst (bijlage 5) en bijlage 6.

Toelichting voorstel

Initiatief

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de uitbreiding van een pand ten behoeve van een supermarkt en de herinrichting van het openbaar gebied aan het Dr. Crasbornplein 9 in Swalmen. Op 20 september 2022 heeft uw college principemedewerking onder voorwaarden verleend aan onderhavig initiatief. Op 22 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door A.J. Real Estate (hierna: initiatiefnemer) ten behoeve van de vestiging van de Jumbo supermarkt die nu nog is gevestigd in het pand aan het Sint Jansplein 6 in Swalmen (hierna: St. Jansplein).

Het betreffende pand staat momenteel leeg. Voorheen was hier echter reeds een supermarkt gevestigd. Initiatiefnemer wenst deze voormalige supermarktlocatie weer in gebruik te nemen, door de bestaande supermarkt hier naar toe te verhuizen. De huidige locatie aan het St. Jansplein beschikt namelijk niet over de (uitbreidings)mogelijkheden om er een moderne full service supermarkt te vestigen. Dit is voor de initiatiefnemer wel wenselijk om te kunnen inspelen op de nieuwe economische ontwikkelingen met betrekking tot supermarkten. Voor de toekomstbestendigheid van de supermarkt, maar ook voor het centrum als geheel en de consumentenverzorging is uitbreiding volgens de initiatiefnemer wenselijk.

Ten behoeve van de uitbreiding wordt het bestaand winkelloppervlak (aan het Dr. Crasbornplein) van 1.160 m² Bruto vloeroppervlak (hierna BVO) uitgebreid tot in totaal circa 1.985 m² BVO. Dit is een uitbreiding van circa 825 m². Onderdeel van de herontwikkeling is een ingrijpende aanpassing aan de constructie van het gehele pand. De constructieve vloer zal circa 1,2 m worden verlaagd zodat deze direct aansluit op het niveau van het parkeerterrein. Het parkeerterrein zal ook opnieuw ingericht worden zodat het een geheel vormt. Daarnaast wordt er sedum op het dak van de uitbreiding aangebracht en worden gedeelten van de muren van de nieuwbouw ook voorzien van groene gevelbekleding. De reeds aanwezige ondergrondse (afval)containers worden verplaatst binnen het plangebied en de kosten voor de verplaatsing worden betaald door de initiatiefnemer. In het nieuwe plan is tevens rekening gehouden met de huidige standplaatsen voor de (week)markt.

Het beoogde uitbreidingsgebied is in eigendom van de gemeente. Er is een rioleringsbuis onder beide uit te breiden zijden van het pand gesitueerd. Het gemeentelijk rioolsysteem ter plekke van de uitbreiding wordt verplaatst voor rekening van de initiatiefnemer. De riolering ter plekke van het Dr. Crasbornplein is in slechte staat en wordt tijdens de herinrichting van het plein vervangen voor rekening van de gemeente. De afspraken zijn beschreven in de anterieure overeenkomst, zie bijlage 5. Hierna volgt eerst een toetsing aan het relevante planologische regime.



Afbeeldingen: L: bestaande situatie R: beoogde situatie

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat onderhavige aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3. van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht van toepassing (met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Gelet hierop volgt onderstaande planologische beoordeling.

Bestemmingsplan

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kern Swalmen', de bestemming 'Centrum - 1' en in het paraplubestemmingsplan 'Herziening Kern Swalmen' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische kern'. Hierbinnen is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het binnenplans en buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, indien sprake is van een goede ruimtelijk ordening. De afweging die hieraan ten grondslag ligt is opgenomen onder het kopje 'Afweging'.

Afweging

Ruimtelijk en goed woon- en leefklimaat

Volgens het geldende bestemmingsplan is op de huidige locatie reeds detailhandel toegestaan met een beperking van het aantal vierkante meters tot 400 m². Het bestaande oppervlak (van circa 1.160m²) wordt met 825 m² BVO vergroot naar circa 1.985 m². Er is in het bestemmingsplan al een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding van het aantal detailhandels vierkante meters. Hiermee heeft al een afweging plaatsgevonden bij het vaststellen van het bestemmingsplan dat uitbreiding wenselijk kan zijn, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Daarbij is er ten opzichte van de huidige supermarkt van circa 1.500 m² sprake van een beperktere toename van het aantal m², namelijk 485 m².

De aard van het gebruik (een supermarkt) en de bijbehorende activiteiten is daarnaast in de huidige situatie al onderdeel van de omgeving. In de huidige situatie is in het centrum al de Jumbo gevestigd met een oppervlakte van circa 1.500 m² met de bijbehorende gebruiksintensiteit op het omliggende gebied. De huidige locatie van de Jumbo supermarkt is namelijk maar op 100 meter loopafstand gesitueerd van de nieuw beoogde locatie. Er zal met de verplaatsing en uitbreiding wel sprake zijn van een toename in intensiteit aan het Dr. Crasbornplein. Echter, wordt door middel van de herinrichting van het openbaar gebied gezorgd dat er geen onevenredige inbreuk op een goed woon- en leefklimaat zal ontstaan. Gelet op het voorgaande en op de reeds toegestane detailhandelsfunctie op deze locatie en de ligging in het centrum van Swalmen, zal dit initiatief voor wat betreft de aard en invloed op de omgeving, dus geen ruimtelijke onaanvaardbare consequenties hebben. Daarnaast wordt hiermee een invulling gegeven aan een leegstaand pand in het centrumgebied.

Bij een aantal woningen aan de Sint Jansstraat vindt op dit moment oneigenlijk grondgebruik plaats, in de vorm van voortuintjes, op gronden waar in het beoogde plan parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze gronden zijn echter nog steeds in eigendom van de gemeente daar deze gronden niet aan de eigenaren van de woningen zijn overgedragen/geleverd en de eigenaren van de woningen ook niet door verjaring, eigenaar van de betreffende gronden zijn geworden. Het huidige oneigenlijke gebruik vormt daarmee geen belemmering. Ten aanzien van de wijzigingen in het openbaar gebied geldt daarnaast dat in het gehele gebied reeds parkeerplaatsen, wegen en groen zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan. De afweging om hier parkeerplaatsen te realiseren heeft daarmee al plaatsgevonden bij het geldende bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande zullen de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast en is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het omringende woon- en leefmilieu van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde uitbreiding een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het pand wordt uitgebreid en krijgt aan alle zijden richting het openbaar gebied een representatieve uitstraling. De beoogde uitbreiding is dan ook stedenbouwkundig gezien goed ingepast. Behalve een stedenbouwkundige inpassing is de uitbreiding ook een goede en gewenste structuurversterking voor de centrumfunctie van Swalmen.

Gebiedsprofiel centrum Swalmen

Op 6 juni 2024 heeft de raad het gebiedsprofiel centrum Swalmen vastgesteld. In dit het gebiedsprofiel is onderhavig plan reeds meegenomen naar aanleiding van de verleende principemedewerking op 20 september 2022. In het gebiedsprofiel zijn de volgende aanbevelingen gegeven voor dit plan:

- zet in op een kwalitatieve openbare ruimte die de ruimtelijke en economische samenhang van de pleinen versterkt;
- zet in op het vergroenen van het nieuwe parkeerterrein;
- verdeel de parkeervraag over twee pleinen zodat de doorloop tussen de pleinen wordt versterkt;
- in de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.

De huidige verbinding tussen de twee pleinen heeft een rommelige en tijdelijke uitstraling. In het nieuwe plan wordt een verblijfsruimte gecreëerd die de pleinen beter met elkaar verbindt, o.a. doordat de benodigde parkeervraag verdeeld wordt over de twee pleinen. Op de kruising van twee zichtlijnen (Markt-Neerstraat en St. Jansplein-Swalm) ontstaat zo een nieuw 'centerpoint'. Hiermee wordt een eerste stap gemaakt voor de kwaliteitsimpuls van het centrum van Swalmen vanuit het Gebiedsprofiel Centrum Swalmen. Daarnaast wordt de gevel van de uitbreiding grotendeels transparant uitgevoerd. Hiermee is ook voldaan aan de voorwaarde uit de principemedewerking dat er aandacht moet zijn voor de route en verbinding tussen het Dr. Crasbornplein en de winkels aan het St. Jansplein en de markt en het stimuleren van "de nieuwe loopstromen", via flankerende maatregelen die de reeds goede initiatieven van BIZ ondersteunen.

In de gebiedsvisie is ten slotte ook opgenomen dat het van belang is dat het St. Jansplein economisch relevant wordt gehouden na de verplaatsing van de supermarkt. Dit betreft tevens een verzoek vanuit de principemedewerking, namelijk dat langdurige leegstand in het huidig pand van de Jumbo voorkomen dient te worden, in relatie tot de leefbaarheid en de verdere (economische) ontwikkeling of transformatie van het centrum Swalmen. Hierover hebben verschillende (bestuurlijke) overleggen plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Er zijn ook twee brieven hierover ontvangen vanuit de eigenaar van het pand aan het St. Jansplein (op 2 januari 2024 en 14 augustus 2024). In de laatste brief van 14 augustus 2024 is aangegeven dat er nu ter invulling van het pand aan het St. Jansplein twee varianten voorliggen die besproken en beoordeeld worden met de stakeholders (eigenaar en Nester).

Groenbeleid

Bij de totstandkoming van voorliggend plan is gekeken naar een balans tussen enerzijds zo veel mogelijk groen en anderzijds het toevoegen van extra parkeerplaatsen in verband met de uitbreiding van de supermarkt. Binnen de beperkte mogelijkheden (qua ruimte gelet op de benodigde parkeerbehoefte) is gezocht naar de meest optimale groene invulling. Hierbij dient gesteld te worden

dat aan het plan nadat al een akkoord was gegeven door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, nog op bestuurlijk verzoek (naar aanleiding van een voorwaarde uit het principeverzoek) extra groen is toegevoegd (waaronder groene gevelbekleding). Vanuit de wensen en doelstellingen uit het groenbeleid is deze invulling minder groen dan wenselijk. Echter, binnen de beschikbare mogelijkheden, gelet op de algehele belangenafweging is dit het meest optimale scenario. Er is ook een Bomen Effect Analyse uitgevoerd die als bijlage bij de aanvraag is gevoegd. Alle 16 bomen die gekapt worden, worden binnen het plangebied gecompenseerd. Daarnaast worden de parkeerplaatsen 69 t/m 86 voorzien van grasbeton tegels, wordt de uitbreiding voorzien van een sedumdak en worden gedeelten van de muren van de nieuwbouw ook voorzien van groene gevelbekleding.

Detailhandelsbeleid

In 2024 is de Visie dagelijkse voorzieningenstructuur vastgesteld. In dit document wordt een visie gegeven op de supermarkten en wijkwinkelstructuur. Voorliggende ontwikkeling past binnen de algehele doelstellingen, te weten het concentreren van het dagelijks aanbod in de buurt, wijk, en dorpscentra. Tevens wordt specifiek ingegaan op de situatie in kern Swalmen, waarbij geduïd is dat de concurrentiepositie van de huidige supermarkt onder druk staat. Benoemd is dat gemeente Roermond moet inzetten op het versterken van de dagelijkse voorzieningenstructuur, ten behoeve van de leefbaarheid. Voorliggende ontwikkeling en vergroting van de supermarkt onderstreept hiermee het beleidsdoel.

Gelet op de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid dient te worden aangetoond dat de uitbreiding is afgestemd op de lokale behoefte. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd: “Effectenanalyse verplaatsing Jan Linders Swalmen”, d.d. 30 mei 2022. Het rapport geeft een beeld gebaseerd op actualiteit, kengetallen en brononderzoek. Uit het rapport blijkt dat de herontwikkeling van het gebied geen ingrijpende negatieve effecten heeft op de winkelstructuur van onze gemeente. Enigszins zal de ontwikkeling van invloed zijn op de voorzieningenstructuur van het Centrum van Swalmen. Er is sprake van een aanvaardbaar omzeteffect. De ingreep biedt daarnaast kansen voor transformatie en een compacter winkelcentrum. Het verzoek draagt niet alleen bij aan de toekomstbestendigheid van de Jumbo, maar ook aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum als geheel.

Parkeren en verkeer

Gelet op de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid dient er voldaan te worden aan de geldende parkeernormen, waarbij parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is. Op het St. Jansplein zijn er in de bestaande situatie 46 parkeerplaatsen en op het Dr. Crasbornplein zijn in de bestaande situatie 85 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie worden op het St. Jansplein 63 parkeerplaatsen aangelegd en op het Dr. Crasbornplein 93 parkeerplaatsen, waarvan 2 gehandicapten parkeerplaatsen. Uit de parkeerberekening die bij de aanvraag is gevoegd blijkt dat hiermee voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te voorzien in de extra parkeerbehoefte. Met betrekking tot fietsparkeren plaatst de initiatiefnemer op de St. Jansplein 5 fietsnietjes (= 10 fietsplaatsen) en op het Dr. Crasbornplein 16 fietsnietjes ter hoogte van de ingang van de nieuwe supermarkt (= 32 fietsplaatsen). Hiermee voldoet de initiatiefnemer aan de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente. Daarnaast kunnen de extra verkeersbewegingen worden opgevangen in het omliggend gebied.

Laden en lossen

Bij het ontwerp van de nieuwe inrichting van het Dr. Crasbornplein is een afweging gemaakt tussen de realisatie van zoveel mogelijk parkeerplaatsen en het op een verkeersveilige manier bereiken van de laad- en los locatie. In het nu voorliggende plan is de afstand die de vrachtwagen recht achteruit moet rijden beperkt (en ongeveer gelijk aan de laad- en loslocatie bij het bestaande pand op het St. Jansplein). Zo is bij de nieuwe locatie binnen alle mogelijkheden ook een verkeersveilige oplossing voor het laden en lossen gecreëerd.

Overige omgevingsaspecten

Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals bodem, ecologie, geluid, stikstof, externe veiligheid en milieu volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag. Ten aanzien van archeologie is een voorwaarde opgenomen.

Omgevingsdialoog

Voor deze aanvraag geldt geen verplichte participatie, nu de aanvraag voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend. Desondanks is in de principemedewerking door het college uitdrukkelijk aan de initiatiefnemer verzocht om de betrokkenen, waaronder de omwonenden, de BIZ en de ondernemers in de omgeving, actief te (blijven) informeren en betrekken bij de uitwerkingen van de plannen voor de aanvraag omgevingsvergunning. Hieraan is gehoor gegeven. In bijlage 2 van dit voorstel is het verslag omgevingsdialoog toegevoegd. Hieruit blijkt dat er diverse participatiemomenten hebben plaatsgevonden inzake voorliggend plan. Daarnaast is onder het kopje 'Historie' van dit voorstel een opsomming geplaatst van alle participatiemomenten die hebben plaatsgevonden.

De initiatiefnemer is vanaf 7 februari 2022 begonnen met een participatietraject. In de bijlage bij de aanvraag is een uitgebreid verslag opgenomen van de omgevingsdialoog. De BIZ Centrum Swalmen, de Dorpsraad, ALV VvE Dr. Crasbornplein 1 t/m 27, Zorgcentrum St. Jan Baptist en de overige omwonenden/eigenaren van de woningen (Dr. Crasbornplein 19 t/m 27 en Sint Jansstraat 8 t/m 13) zijn actief betrokken bij de plannen. De plannen zijn ook meermaals aangepast op basis van de gesprekken die zijn gevoerd.

Gelet op het verslag en de bestuurlijke gesprekken die zijn gevoerd met belanghebbenden wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet tegemoet komt aan alle verschillende belangen, maar dat er wel gezocht is naar een plan waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de verschillende belangen. Als voorbeeld is tegemoet gekomen aan het verzoek van de BIZ om de zichtlijnen vanuit het St. Jansplein vrij te houden en om de hellingbaan richting het St. Jansplein aan te passen. Inzake het verzoek van de BIZ om een tweede in- en uitgang te creëren richting het St. Jansplein heeft de initiatiefnemer aangegeven dat dit vanuit constructieve mogelijkheden en inrichtingseisen, niet mogelijk is. Uit het verslag omgevingsdialoog (zie bijlage 2) blijkt dat de VVE het schetsontwerp heeft goedgekeurd.

Het ontwerp is op 22 oktober 2024 ook afgestemd met het Gehandicapten Platform Roermond (hierna: GPR). De hellingshoek van de hellingbaan langs de supermarkt voldoet niet aan het advies uit het Handboek voor Toegankelijkheid. Het GPR heeft aangegeven dat aangezien er geen alternatieven mogelijk zijn de afwijking voor dit project akkoord is. De overige opmerkingen/aanbevelingen van het GPR zijn genotuleerd en op 7 november 2024 gedeeld met de

initiatiefnemer en is verzocht om hier rekening mee te houden in de verdere (gedetailleerde) uitwerkingen van het plan.

Conclusie afweging goede ruimtelijke ordening

Gezien bovenstaande belangenafweging dient geconcludeerd te worden dat het plan voldoet aan de geldende beleidskaders, voorziet in een behoefte, het plan stedenbouwkundig passend is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor de uitbreiding van een pand ten behoeve van een supermarkt en de herinrichting van het openbaar gebied aan het Dr. Crasbornplein 9 in Swalmen.

Bestuurlijk vooroverleg

Aangezien het plangebied grenst aan de Swalm en de Swalm een beschermingszone (de groenblauwe mantelzone) kent waarvoor de provincie het bevoegd gezag is, is het plan afgestemd met de provincie. Op 27 augustus 2024 heeft de provincie aangegeven dat het voorliggend plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Anterieure overeenkomst

Het is een wettelijke verplichting op grond van artikel 13.13 lid 1 juncto lid 3 van de Omgevingswet om de kosten die tot de grondexploitatie behoren te verhalen. Omdat sprake is van de uitbreiding van een supermarkt dient de gemeenteraad een kostenverhaalsgebied in de wijziging van het omgevingsplan op te nemen, tenzij het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst inzake kostenverhaal. Als bijlage 5 treft u concept 5 d.d. 31 oktober 2024 van deze overeenkomst aan waarover met A.J. Real Estate B.V. ambtelijk overeenstemming is bereikt. Dit betekent dat geen kostenverhaalsgebied in de wijziging van het omgevingsplan hoeft te worden opgenomen en hiervan afgezien kan worden.

Deze overeenkomst bevat onder andere bepalingen over onderstaande elementen:

- de uitbreiding van de supermarkt;
- de verkoop van de grond;
- de planning;
- de rol-, taak- en risicoverdeling;
- aanleg openbare ruimte;
- bijdrage ambtelijke kosten;
- vergoeding nadeelcompensatie en planschade;
- duur en ontbinding.

Verkoop grond in eigendom van de gemeente

De grond die nodig is voor de te realiseren bebouwing is voor een deel eigendom van de gemeente, namelijk circa 973 m². In opdracht van de gemeente heeft een taxatie van de gronden plaatsgevonden door een onafhankelijk taxateur om de marktwaaarde te bepalen. De in de overeenkomst opgenomen grondprijs is conform deze taxatie. Initiatiefnemer heeft met deze prijs ingestemd.

Niet openbaar

Er zijn uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing om te voorkomen dat het financieel belang van de gemeente wordt geschaad in het kader van toekomstige contractvorming (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid) en ter bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f, van de Wet open overheid) waardoor de in artikel 6.4 van de anterieure grondexploitatieovereenkomst overeengekomen grondprijs en bijbehorende taxatie (bijlage 6) niet openbaar is.

Aangezien de grondprijs is gebaseerd op een residuele berekening betekent dit dat daarin ramingen zitten van werkzaamheden die door de ontwikkelaar moeten worden uitgevoerd om de locatie bouw- en woonrijp te kunnen maken, hetgeen concurrentiegevoelige informatie is. De niet openbaar gemaakte informatie wordt openbaar op het moment dat de in de taxatie geraamde kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en de juridische levering van de gemeentegrond heeft plaatsgevonden.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen of voorzienbare risico's.

Historisch overzicht

Hierna volgt een overzicht van de historie. Hierbij dient te worden aangegeven dat er naast onderstaande overlegmomenten nog op diverse momenten zowel ambtelijk als bestuurlijk informeel contact heeft plaatsgevonden met de betrokken partijen:

- 20 september 2022: principemedewerking verleend voor onderhavig plan onder voorwaarden.
- 21 december 2022: bestuurlijk overleg met A.J. Real Estate B.V.
- 13 april 2023: bestuurlijk overleg met A.J. Real Estate B.V. en Jan Linders.
- 19 juni 2023: bestuurlijk overleg met A.J. Real Estate B.V. en Jan Linders.
- 25 september 2023: bestuurlijk overleg met BIZ Centrum Swalmen, A.J. Real Estate B.V. en Jan Linders.
- 18 oktober 2023: overleg BIZ Centrum Swalmen en bedrijvencontact gemeente Roermond
- 26 oktober 2023: bestuurlijk overleg met de initiatiefnemer.
- 22 december 2023: aanvraag omgevingsvergunning t.b.v. voorliggend plan.
- 2 januari 2024: brief van de Jumbo gericht aan gemeente Roermond inzake de invulling aan het St. Jansplein 6.
- 24 januari 2024: bestuurlijk overleg met A.J. Real Estate B.V. en Jumbo.
- 14 maart 2024: bestuurlijk overleg met BIZ Centrum Swalmen, A.J. Real Estate B.V. en Jumbo.
- 3 april 2024: overleg met BIZ Centrum Swalmen en de bedrijvencontactfunctionaris van de gemeente Roermond.
- 17 juli 2024: bestuurlijk overleg met A.J. Real Estate B.V., Jumbo, Venterra, Nester en Streetwise inzake de invulling in het huidig pand van de Jumbo aan het St. Jansplein.
- 14 augustus 2024: brief van de Jumbo gericht aan A.J. Real Estate B.V. inzake de invulling aan het St. Jansplein 6.
- 22 oktober 2024: het plan is voorgelegd aan het GPR.

Financiële gevolgen

Bijdrage ambtelijke kosten:

De bijdrage ambtelijke kosten (middels de Plankostenscan) is evenals de bijdrage bovenwijkse voorzieningen conform de Nota Grondbeleid 2021 berekend op €86.110,- en worden in overeenstemming met de anterieure grondexploitatieovereenkomst in rekening gebracht.

Verkoopopbrengst gemeentegrond:

De verkoopopbrengst kan worden geboekt op de post 62106-831000 grondverkoop ruimtelijke plannen. Deze grond heeft geen boekwaarde. Omdat de verkoopprijs hoger ligt dan de boekwaarde is in dit geval sprake van een boekwinst. Conform de Nota Grondbeleid 2021 worden boekwinsten bij grondverkoop op basis van anterieure grondexploitatieovereenkomsten via de gemeentelijke exploitatie toegevoegd aan de Reserve Gebiedsontwikkelingen claim Risico's Grondexploitaties tot de door de raad vastgestelde minimum omvang van deze claim. Is dat minimum bereikt dan worden de boekwinsten toegevoegd aan de Algemene Reserve. De gemeenteraad heeft uw college gemandateerd om dergelijke verkoopopbrengsten te storten in de Reserve Gebiedsontwikkelingen

respectievelijk de Algemene Reserve. Deze stortingen worden conform de Nota Grondbeleid 2021 pas geraamd op het moment dat de verkoopopbrengst daadwerkelijk is gerealiseerd. Zodra de notariële akte van deze verkoop is ondertekend en de gemeente de verkoopopbrengst heeft ontvangen zal een voorstel voor deze storting aan uw college worden en zal via de reguliere P&C cyclus de begroting hierop worden aangepast.

Bijdrage vervanging riolering

Aangezien in het openbaar gebied werkzaamheden worden uitgevoerd is met de initiatiefnemer afgesproken dat de gemeente mee kan liften door middel van het vervangen van een riolering. Initiatiefnemer neemt deze werkzaamheden mee en de gemeente betaalt hiervoor een vast bedrag van € 68.000,- waarover geen btw verschuldigd is (artikel 11.4 van de anterieure grondexploitatieovereenkomst). De kosten worden gedekt uit de beschikbare middelen voor riolering op de investeringsplanning (28744 Riolering 2025).

Er zijn geen voorzienbare financiële gevolgen bij het verlenen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Communicatie en participatie

Het besluit van uw college wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog zie de kopjes 'Omgevingsdialoog' en 'Historie'.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Financieel advies: Het onderdeel 'financiële gevolgen' is in samenspraak tot stand gekomen. De verwerking van de financiële gevolgen vindt plaats op basis van de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Juridisch advies: De opmerkingen van de juridisch adviseur zijn overgenomen en verwerkt in dit voorstel. Daarom kan juridisch worden ingestemd met het voorstel.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1: Aanvraag omgevingsvergunning Dr. Crasbornplein 9
- Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog Dr. Crasbornplein 9
- Bijlage 3: Situatietekening Dr. Crasbornplein 9
- Bijlage 4: Concept – besluit omgevingsvergunning Dr. Crasbornplein 9
- Bijlage 5: Concept – anterieure overeenkomst Dr. Crasbornplein 9
- Bijlage 6: Taxatierapport Dr. Crasbornplein Swalmen