



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Principeverzoek Dr. Crasbornplein 9 uitbreiden bestaande winkelruimte

Zaaknummer: 61520-2021

Datum: 20 september 2022

Inleiding

- Op 4 mei 2021, heeft verzoeker een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van de bestaande winkelruimte op de locatie Dokter Crasbornplein 9, 6071 JX, te Swalmen.
- Het verzoek ziet op de uitbreiding van het bestaand winkelvloeroppervlak (1.160 m² BVO) met circa 825 m² BVO naar in totaal 1.985 m² BVO. Daarnaast dient een ingrijpende aanpassing van de constructie van het gehele object te worden uitgevoerd door verlaging van de constructieve vloer met circa 1,2 m, zodat deze direct aansluit op het niveau van het parkeerterrein aan het Dokter Crasbornplein. Het openbaar gebied en het parkeerterrein wordt opnieuw ingericht zodat e.e.a. één geheel vormt.
- Het plan past niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. Middels een reguliere procedure kan medewerking worden verleend. Uw college wordt middels dit voorstel voorgesteld om principemedewerking onder voorwaarden te verlenen, nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

U wordt voorgesteld:

1. in principe medewerking te verlenen, onder voorwaarden, met een omgevingsvergunning aan de uitbreiding van bestaande winkelruimte in het pand aan de Dokter Crasbornplein 9, 6071 JX, te Swalmen;
2. verzoeker te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Toelichting voorstel

Aanleiding

Per brief d.d. 4 mei 2021 heeft verzoeker een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van de bestaande winkelruimte op de locatie Dokter Crasbornplein 9, 6071 JX, te Swalmen. Aangegeven is hierbij dat het bestaande pand momenteel leeg staat. Voorheen was hier een supermarkt gevestigd. Het bestaand winkelloppervlak van 1.160 m² BVO wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 825 m² BVO naar in totaal circa 1.985 m² BVO. 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 aan het Dokter Crasbornplein 9. Gelijk aan de uitbreiding en constructie-aanpassing zal het openbaar gebied en het parkeerterrein opnieuw ingericht moeten worden zodat het een geheel vormt.

De gronden waarop de uitbreiding is beoogd zijn in eigendom van de gemeente. Het is de bedoeling dat de supermarkt Jan Linders, die nu gevestigd is in het pand aan het Sint Jansplein, zal verplaatsen naar deze locatie. Verzoeker heeft aangegeven dat de huidige Jan Linders te klein is voor een moderne full service supermarkt. Op den duur zal de toekomstbestendigheid onder druk komen te staan, zeker gelet op de aanwezigheid van (veel) grotere supermarkten in nabijgelegen Roermond. Voor de toekomstbestendigheid van Jan Linders, maar ook voor het centrum als geheel en de consumentenverzorging is uitbreiding van Jan Linders wenselijk. Door de beoogde uitbreiding van Jan Linders krijg het centrum een impuls. Het verzoek draagt niet alleen bij aan de

toekomstbestendigheid van Jan Linders, maar ook aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum als geheel.

Op 10 maart 2022 is een rapport aangeleverd door verzoeker: “Effectenanalyse verplaatsing Jan Linders Swalmen”, d.d. 7 februari 2022, projectnr. P05269. Op 30 mei 2022 hebben we een gewijzigde versie ontvangen naar aanleiding van gestelde vragen en opmerkingen.

Bestemmingsplan

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan “Kern Swalmen”, de bestemming ‘Centrum - 1’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie historische kern’. Binnen de bestemming ‘Centrum – 1’ zijn diverse gemengde functies toegestaan waaronder detailhandel met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m². Met de beoogde uitbreiding betreft het bedrijfsvloeroppervlakte in totaal 1.760 m². Gelet hierop is het verzoek op dit punt strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het verzoek strijdig met de bouwregels nu het een uitbreiding van het hoofdgebouw met méér dan 30% betreft en het maximale bebouwingspercentage van 90% van het bouwperceel wordt overschreden.

Er is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor het toestaan van detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 400 m² per vestiging, mits:

1. aangetoond is dat de uitbreiding is afgestemd op de lokale behoefte;
2. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden aangetast;
3. geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het omringende woon- en leefmilieu van aangrenzende gronden en bouwwerken mag optreden;
4. de verkeersveiligheid niet onevenredig mag worden belemmerd;
5. er voldaan dient te worden aan parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels, waarbij parkeren op eigen erf uitgangspunt is.

Voor de strijdigheden met de bouwregels is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Afgeweken kan worden door (buitenplans) van het bestemmingsplan af te wijken middels een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk. Na een integrale (ruimtelijke) belangenafweging stellen wij voor om medewerking te verlenen, onder voorwaarden, aan het verzoek. Hierna volgt een uiteenzetting van deze belangenafweging.

Afwegingen

Detailhandelsbeleid

Het centrum van Swalmen valt in het detailhandelsbeleid Ruimtelijke Detailhandelsbeleid Roermond (2015-2020) onder de categorie ‘wijkverzorgende centra’. Voor deze centra zijn de termen compact, compleet en comfortabel van belang, waarbij het hier veelal gaat om het invullen van de dagelijkse behoefte met een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen. Het is belangrijk dat het dagelijks voorzieningenniveau in stand wordt gehouden. Een wijkcentrum met toekomstperspectief heeft bij voorkeur twee complementaire supermarkten (bv. een full-service en een discounter).

Thans heeft Swalmen één (full-service) supermarkt: Jan Linders, gelegen aan het Sint Jansplein. Vóór 2015 had Swalmen 2 supermarkten: De Albert Heijn en Jan Linders. Jan Linders is daarna verplaatst van het Crasbornplein naar het St. Jansplein. In 2015 vond een uitbreiding plaats tot 1.490 m² BVO. Het pand aan het Crasbornplein staat langjarig leeg en is qua indeling en gebruiksmogelijkheden momenteel niet interessant voor een supermarkt of andere retailer. Op het Retailpark en de Huis- en Tuinboulevard zijn diverse supermarkten (full service en discount) gevestigd: Albert Heijn, Lidl en Aldi.

De beoogde ontwikkeling betreft het uitbreiden van de bestaande winkelruimte met ca. 825 m² BVO, waarbij Jan Linders de locatie Sint Jansplein verlaat en zich weer gaat vestigen aan het Crasbornplein. Tussen initiatiefnemer en Jan Linders zijn hierover reeds afspraken gemaakt.

Gelet op de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid dient te worden aangetoond dat de uitbreiding is afgestemd op de lokale behoefte. Hiervoor heeft verzoeker een onderzoek laten uitvoeren: “Effectenanalyse verplaatsing Jan Linders Swalmen”, d.d. 7 februari 2022, projectnr. P05269, bijgesteld op 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. Uit het rapport volgt dat sprake zal zijn van een omzetclaim van circa € 3 miljoen. De omzetclaim zal redelijkerwijs niet volledig terechtkomen in Swalmen. Redelijkerwijs dragen met name Albert Heijn XL, Aldi en Lidl in Roermond-Noord hier sterk aan bij. Indien in theorie de gehele omzetclaim als gevolg van de uitbreiding van Jan Linders ten koste zou gaan van de drie supermarkten in Roermond-Noord, dan zou dit een maximaal omzeteffect betekenen van circa 7%. Dit betreft een aanvaardbaar omzeteffect en moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Daarnaast is dit het maximale theoretische omzeteffect. In werkelijkheid zal het effecten voor Roermond lager uitvallen, aangezien het effect zich ook zal spreiden over de supermarkten in de gemeente Beesel (c.q. de kern Reuver).

De ingreep biedt daarnaast kansen voor transformatie en een compacter winkelcentrum. Het is van belang dat bij de uitwerking van het plan de volgende zaken aandacht krijgen:

- gebiedsgerichte aanpak met o.a. aandacht voor de routing richting winkels St. Jansplein;
- parkeerdruk & leefbaarheid;
- aanpak leegstand in relatie tot leefbaarheid en de verdere ontwikkeling of transformatie van het Centrum van Swalmen (regie vanuit gemeente met afstemming diverse stakeholders).

Ruimtelijk en goed woon- en leefklimaat

Gelet op de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid mogen de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast, en mag geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het omringende woon- en leefmilieu van aangrenzende gronden en bouwwerken optreden.

Bij het toevoegen van nieuwe functies, waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, dient zorgvuldig te worden afgewogen of de nieuwe functie past binnen de bestaande functionele karakteristiek van zijn omgeving, en of er in dit kader sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aspecten leefbaarheid en overlast voor omwonenden vormen daarbij een afwegingsgrond. Volgens het geldende bestemmingsplan is op de huidige locatie reeds detailhandel toegestaan en wordt het bestaande oppervlak met 825 m² BVO vergroot.

Gelet op de reeds toegestane detailhandelsfunctie en de ligging in het centrum van Swalmen kan gesteld worden dat dit initiatief voor wat betreft de aard en invloed op de omgeving, geen ruimtelijke onaanvaardbare consequenties zal hebben. Van belang hierbij is wel dat de verkeers- en parkeersituatie goed uitgewerkt wordt. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige uitbreiding passend is op deze locatie en dat, nu er geen sprake is van een inbreuk op een goed woon- en leefklimaat, geconcludeerd mag worden dat de belangen van derden niet onevenredig zullen worden aangetast en er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het omringende woon- en leefmilieu van aangrenzende gronden en bouwwerken zal optreden.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien is de beoogde uitbreiding een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het pand wordt uitgebreid en krijgt aan alle zijden richting 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 gewenst structuurversterking voor de centrumfunctie van Swalmen.

Openbaar gebied

In het openbaar gebied zal een herinrichting plaatsvinden. De laatste tekeningen van verzoeker zie bijlage 2 zullen verder uitgewerkt moeten worden in overeenstemming met de gemeente. In de conceptbrief aan verzoeker zijn de aandachtspunten en voorwaarden hiervoor meegenomen.

- Het beoogde uitbreidingsgebied is in eigendom van de gemeente. Er is een rioleringsbuis onder beide uit te breiden zijden van het pand gesitueerd. Onderzocht dient te worden door verzoeker of het gemeentelijk rioolsysteem verplaatst kan worden. Gezien de huidige inrichting is dat een ingewikkelde opgave. De kosten van het onderzoek en de uitvoering hiervan komen ten laste van verzoeker. Bij eventuele verbouw zou hemelwater niet meer aangesloten kunnen worden op gemeentelijk riool maar op eigen terrein moeten infiltreren. Indien verplaatsen niet mogelijk is, wordt ambtelijk negatief geadviseerd ten aanzien van de verkoop van de betreffende gronden. Een gemeentelijke riolering onder vastgoed is namelijk niet toegestaan gelet op beheer en onderhoud van deze leiding.
- De reeds aanwezige ondergrondse containers die voor het winkelpand liggen blijven behouden in de laatste tekeningen (4 van de 5 containers). Op basis van de behoefte kan gekeken worden naar het definitief aantal benodigde ondergrondse containers. Indien de bestaande locatie van de rij ondergrondse containers niet gehandhaafd blijft, dient hiervoor een voorstel voor verplaatsing door verzoeker te worden aangeleverd. Vervolgens dient beoordeeld te worden of verplaatsing op de voorgestelde wijze mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de ondergrondse containers gehandhaafd te blijven en is het verzoek wellicht niet uitvoerbaar.
- Door het opheffen van de aanwezige (beperkte) groenbeplanting en daar een hoge versteende situatie voor te vervangen wordt het geheel een versteende en opgesloten aanblik. Verzocht wordt dat in de verdere uitwerking vergroening wordt meegenomen. Het groen dient in het geheel in de directe nabijheid te worden gecompenseerd.
- De bestaande lichtmasten ten behoeve van de openbare verlichting die binnen het plangebied aanwezig zijn moeten worden meegenomen in de toekomstige situatie.
- Er dient rekening te worden gehouden met de huidige standplaatsen voor de (week)markt.

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.

In de huidige situatie, met een supermarkt met een BVO van 1.160 m², heeft het Dokter Crasbornplein 87 openbare parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie (conform de Nota parkeernormen 2021) geldt voor de functie: “fullservice supermarkt”, binnen de locatie: “overige kernen en buitengebied” een parkeernorm van 5,2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit resulteert in een aanvullende parkeerbehoefte afhankelijk van de exacte m² uitbreiding.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond middels een parkeerbalansberekening op welke wijze voldaan wordt aan de parkeerbehoefte voor zowel auto's als fietsers. Tevens mag de verkeersveiligheid niet onevenredig worden belemmerd en dient te worden aangetoond op welke wijze het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt zal worden geregeld. Dit dient ook bij de uitwerkingen te worden aangetoond.

Overige omgevingsaspecten

Verzoeker wordt gewezen op de benodigde onderbouwing en onderzoeken vanuit milieu, geluid, ecologie, stikstof, externe veiligheid en bodem.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning, voor de uitbreiding van bestaande winkelruimte in het pand aan de Dokter Crasbornplein 9, 6071 JX, te Swalmen. De beslissing op het principeverzoek kan door middel van bijgevoegde conceptbrief aan verzoeker worden meegedeeld.

Kanttelingen en risico's

Gelet op het voorgaande kan onder voorwaarden principemedewerking worden verleend, mits bij de uitwerkingen de belemmeringen in het openbaar gebied kunnen worden weggenomen. Nu de gronden waar de uitbreiding op voorzien is, in eigendom zijn bij de gemeente zal een verkooptekening gemaakt moeten worden en een taxatie van het te verkopen deel moeten plaatsvinden, aangezien het een oppervlakte van meer dan 100 m² gaat. Hierna zal ambtelijk een aanbod tot verkoop gedaan worden. Als daarmee wordt ingestemd door verzoeker, zal een collegebesluit genomen worden. Het besluit van het voornemen tot verkoop aan de enige gegadigde zal in het kader van Didam arrest gepubliceerd worden waarbij anderen 20 dagen de tijd krijgen om zich ook als potentiële gegadigde te melden voor de strook grond. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan kan vervolgens een notaris verzocht worden de leveringsakte op te stellen.

Historisch overzicht

Op 24 augustus 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen wethouder Franssen, verzoeker (vertegenwoordiger van Real Estate) en de vertegenwoordiger van de Jan Linders. Hierin zijn de toekomstplannen besproken van zowel onderhavig verzoek als de plannen voor het huidige pand van de Jan Linders. Het huidige pand is door Jan Linders in eigendom verworven. Bevestigd is door beide partijen dat zij onderling reeds afspraken hebben gemaakt over de verplaatsing van de Jan Linders naar het pand aan de Dokter Crasbornplein 9. Tijdens dit gesprek is afgesproken om (langdurige) leegstand in het huidige pand gezamenlijk te willen aanpakken en zorg te willen dragen voor een invulling met perspectief voor leefbaarheid en economie. Hiervoor is reeds een bestuurlijk vervolgggesprek met de vertegenwoordiger van de Jan Linders op korte termijn ingepland.

Communicatie en participatie

Verzoeker is reeds op diverse momenten (7 en 16 februari 2022, 23 maart 2022, 31 mei 2022, 4 en 12 juli 2022) het gesprek aangegaan met belanghebbenden, waaronder BIZ Swalmen, Dorpsraad, ALV VvE Dokter Crasbornplein 1 t/m 27, Zorgcentrum St. Jan Baptist en de omwonenden (Dokter Crasbornplein 19 t/m 27). In bijlage 3 is hiervan een volledig overzicht opgenomen. De plannen zijn toegelicht en de feedback is verwerkt in de laatste tekeningen van 14 juli 2022.

Voor de verdere uitwerking van de plannen wordt verzoeker verzocht deze gesprekken te continueren en aandacht te besteden aan de wensen en zorgen van de omgeving. Verzoeker heeft reeds met de betrokken partijen afgesproken dat alle betrokkenen geïnformeerd blijven over de voortgang in de planvorming en dat verzoeker altijd bereikbaar is om waar nodig tussentijds vragen te beantwoorden. Op verzoek van de bewoners wordt in september een afspraak per woning gemaakt om de individuele wensen rondom de verbouwing te bespreken. Afhankelijk van de terugkoppeling op het bezoek in september zal verzoeker eind september-begin oktober bij de ALV VvE Dokter Crasbornplein 1 t/m 27 om toestemming vragen voor de verbouwingsplannen. Verzoeker wordt dringend verzocht om (zoals besproken in het bestuurlijk overleg op 24 augustus 2022) bij de aanvraag omgevingsvergunning, toe te lichten op welke wijze het omgevingsdialoog vervolg heeft gekregen.

Financiële gevolgen

Er zal een realiseringsovereenkomst dienen te worden gesloten met verzoeker.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Principeverzoek formulier Dr. Crasbornplein 9
2. Impressietekening Dr. Crasbornplein 9 14-06-2022
3. Opsomming participatie Dr. Crasbornplein 9
4. Effectenanalyse herontwikkeling Dr. Crasbornplein 9
5. Conceptbrief aan verzoeker