

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Start project PDV-locatie N270
Registratienummer:	3206992
Op voorstel B&W d.d.:	24 oktober 2024
Datum vergadering:	10 december 2024
Portefeuillehouder:	Tom Oomen
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

1. Het project Perifere Detailhandel Vestiging-locatie N270 op te starten en daarmee in te stemmen met het opwerken van de financiële en ruimtelijke verkenning naar een grondexploitatie die afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling in de duurste variant (op basis van de huidige informatie) tot een negatief resultaat leidt van € 1.890.000 (prijspeil oktober 2024).
2. Het bestaande voorbereidingskrediet te verhogen met € 100.000.

Samenvatting

Momenteel is het PDV-aanbod binnen de gemeente Deurne verspreid. Dat zorgt voor een onduidelijke structuur voor de consument. In de Retailvisie is opgenomen dat concentratie van PDV gewenst is. Hiervoor is een plangebied aangewezen, ten noorden van de N270. Op 6 juni 2023 heeft de raad een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Het zwaartepunt daarbij lag op de financiële haalbaarheid. In dit stuk wordt het plan toegelicht, en wordt voorgesteld om het project te starten en in principe in te stemmen met opwerken van de financiële en ruimtelijke verkenning naar een grondexploitatie. Daarnaast wordt voorgesteld het voorbereidingskrediet te verhogen.

Bijlagen

1. Schetsontwerpen gebiedsverkenningen
2. Geheime financiële verkenning – deze ligt ter inzage bij de griffie

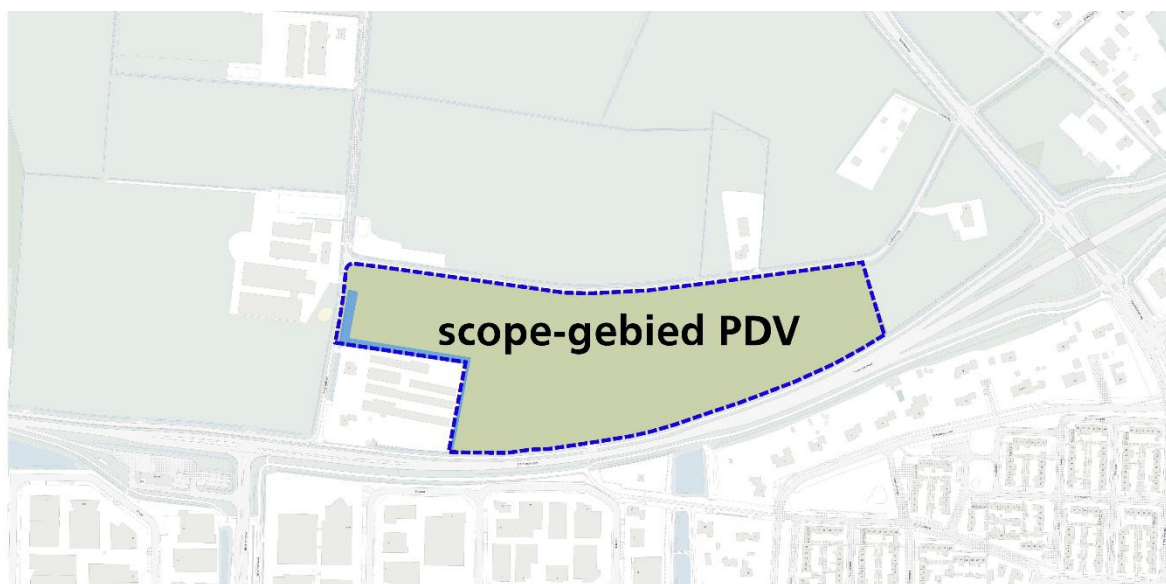
AAN DE RAAD,

1. Inleiding

In 2021 is de Retailvisie van de gemeente Deurne vastgesteld. Onderdeel van deze visie is de wens om toe te werken naar een concentratie van perifere detailhandel (winkels die volumineuze goederen verkopen).

Op 28 maart 2023 heeft de raad naar aanleiding van het locatie-onderzoek gekozen voor de locatie langs de N270, Strijpsebaan en Schalkertweg voor het nader uitwerken van de mogelijkheid tot het vestigen van de PDV.

Op 6 juni 2023 heeft de raad ingestemd met een voorbereidingskrediet van € 100.000 voor een haalbaarheidsstudie van de realisatie van een PDV-locatie langs de N270. Gelijktijdig is op enkele gronden van deze locatie de Wet voorkeursrecht gemeenten bestendigd.



Afbeelding 1: onderzoeksgebied PDV

Momentum

Het is van belang om nu een stap voorwaarts te zetten en een oordeel uit te spreken over de financiële haalbaarheid. Puur vanuit het project PDV-locatie gezien zou dit op een later moment kunnen, maar zoals bekend heeft deze locatie een directe koppeling met de Groene Heerlijkheid (projectlocatie Stationsstraat/Haspelweg). De binnen deze planlocatie gevestigde winkels zijn ook van groot belang voor de ontwikkeling van een volwaardige PDV-locatie.

Met de Groene Heerlijkheid is een hoge Wbi-subsidie (ca. €1,6 miljoen) verbonden waaraan termijnen zijn gekoppeld voor o.a. de start bouw van de woningen. Bouwen kan alleen met een omgevingsvergunning en vergunningen kunnen alleen worden verleend in combinatie met de juiste planologische bestemming. Om tijdig de juiste planologische bestemming te kunnen borgen, moet de planologische procedure van de Groene

Heerlijkheid in december a.s. kunnen worden opgestart. Om die procedure te kunnen starten, moet bekend zijn of de binnen de locatie gelegen PDV-winkels (Praxis en Welkoop) worden verplaatst en de bestemming dus kan worden omgezet naar een woningbouwbestemming.

Beide PDV-winkels zijn van één eigenaar. De ontwikkelaar van de Groene Heerlijkheid en deze eigenaar hebben met elkaar afgesproken dat de eigenaar uiterlijk midden december uitsluitel geeft over het al dan niet verplaatsen van zijn winkels. Gaat de eigenaar niet over tot verplaatsing naar de PDV-locatie, worden de winkels binnen de planlocatie verplaatst (het bekende plan Z).

Gelet op de branche waarin deze bedrijven zich bevinden, is zowel ruimtelijk als voor de eigenaar van meerwaarde om op een PDV-locatie te zijn gevestigd. Echter, als deze nu geen concreet zicht heeft op een PDV-locatie is hervestigen op de bestaande locatie de enige mogelijkheid. Nadat de eigenaar geïnvesteerd heeft in deze locatie binnen de Groene Heerlijkheid, is het zeer onwaarschijnlijk dat de winkels in de nabije toekomst worden verplaatst naar de PDV-locatie aan de N270.

Als de twee bedrijven van de Groene Heerlijkheid zich niet op de PDV-locatie zullen gaan vestigen, wordt de realisatie van een volwaardige PDV-locatie beduidend complexer. De gewenste kruisbestuiving tussen de PDV-ers op een concentratie-locatie komt dan in veel mindere mate tot stand.

Stedenbouwkundige haalbaarheid

Samen met de potentiële ondernemers is opdracht gegeven aan een bureau om te inventariseren wat het programma van eisen behorende bij een PDV-locatie zou moeten zijn. Het betreft hier een verkenning van de stedenbouwkundige haalbaarheid. De gehanteerde schetsen geven inzicht in de benodigde ruimte en varianten in de hoofdstructuur. De ruimtelijke scenario's zijn afdoende om in te schatten dat er voldoende ruimte is op de onderzoekslocatie om ruimte te bieden aan de PDV-ondernemers, parkeerplaatsen, groene inpassing, waterberging, infrastructuur en het bijbehorende kostenplaatje. Er is voldoende ruimte gereserveerd om de ontwikkeling te realiseren. Wel dient er, indien het project doorgang heeft, een kwaliteits- en detailleringsslag te worden gemaakt op het stedenbouwkundige plan. Dit zodat er een ontwerp komt dat naast voldoende ruimtelijke kwaliteit, ook een meerwaarde heeft voor de ondernemers die zich er gaan vestigen.

Planologische haalbaarheid

Om de planologische haalbaarheid te kunnen beoordelen is gekeken naar de eerder, in januari 2023, uitgevoerde quickscan. Er was bij deze quickscan nog niet bekend hoe de aansluiting op de N270 zou worden vormgegeven. Inmiddels zijn hiervoor ook enkele schetsen in samenspraak met de Provincie Noord-Brabant gemaakt. Hierdoor is het benodigde ruimtebeslag van het plangebied gewijzigd.

Er is enige tijd verstreken sinds de oplevering van de planologische quickscan. Daarom is onderzocht of er wijzigingen in de wet- en regelgeving of beleidsuitgangspunten zijn geweest. Voor beide aspecten is gebleken dat deze van invloed zijn op de haalbaarheid. Het betreft:

- De planologische quickscan, van januari 2023, is nog niet gebaseerd op de Omgevingswet. Er dient bij de uitwerking rekening te worden gehouden met nog door de gemeente uit te werken milieutechnische aspecten onder de Omgevingswet, zoals de bedrijven en milieuzonering nieuwe stijl.
- Tevens zijn er nog wijzigingen onder de Omgevingswet die nu nog niet zijn verwerkt. Zo is de rekenmethodiek en de normering bij geluid gewijzigd. Externe veiligheid is geheel veranderd en ook dit onderwerp dient geactualiseerd te worden. Gezondheid en stikstof en de MER zijn in de eerdere planologische quickscan nog niet meegenomen maar zijn wel onderwerpen die planologisch relevant zijn.

Waarbij stikstof mogelijk een uitdaging kan gaan worden gelet op het huidige (planologisch toegestane) gebruik en het geplande toekomstige gebruik. Deze milieuaspecten worden momenteel onderzocht maar vergen enige tijd om te voltooien. Indien er onoverkoombare resultaten uit komen die uitvoering van het project geheel of gedeeltelijk onmogelijk maken zullen wij u hier zo snel als mogelijk over informeren.

Overige planologische aspecten

Uit de pre-toetsen die hebben plaatsgevonden op overige planologische aspecten, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking, blijken vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkelingen die niet met reguliere maatregelen kunnen worden opgelost.

Relatie met aanliggende bedrijven

Voor de ontwikkeling van de PDV-locatie is als uitgangspunt genomen dat bestaande, aanliggende bedrijven hun huidige activiteiten ongehinderd moeten kunnen blijven uitoefenen en dat hun huidige planologische bestemming niet wordt aangepast voor dit plan. Vooralsnog is dit het geval.

De financiële verkenning

De financiële verkenning is gedetailleerd opgenomen in de geheime bijlage 2. De geheimhouding is noodzakelijk omdat daarin informatie is opgenomen die de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig kan beïnvloeden (i.v.m. bescherming economisch belang gemeente en derden). Over de opheffing van de geheimhouding vindt t.z.t. besluitvorming plaats.

Verkrijgen van de gronden

Om de ontwikkeling te laten plaatsvinden zijn er diverse mogelijkheden in het grondbeleid. We gaan ervan uit dat voor de realisatie actief grondbeleid noodzakelijk is en zetten daarop in. Andere constructies met ondernemers en/of eigenaren die ook tot het gewenste resultaat leiden, worden altijd serieus gezien. Die opening is er altijd.

Relatie met woningbouwprojecten

De PDV-locatie is de beoogde vestigingslocatie van twee winkels die nu zijn gevestigd in het plangebied van de Groene Heerlijkheid. Zie hiervoor de uitleg onder het kopje 'momentum' hiervoor.

Relatie met verkeersprojecten

De verkeersafwikkeling is van essentieel belang voor een PDV-locatie. Daarom is het noodzakelijk dat het kruispunt van de N270/Helmondsingel met de Binderendreef wordt vervolmaakt met een aansluiting op de Strijpsebaan. Zonder dit kruispunt is de verkeersafwikkeling van de PDV-locatie niet goed mogelijk.

De gesprekken met de provincie verlopen positief. Concrete status ten tijde van de redactie van dit stuk: de vierde poot is meegenomen in de verkenningsfase van het provinciale project aanpassing N270. De stap van voorlopig ontwerp naar definitief verkeersalternatief wordt nu gemaakt. De vierde poot wordt daar als gemeentelijke wens in opgenomen. Provinciale Staten besluiten in Q1 2025 over het (verkeerskundig) honoreren van de gemeentelijke wensen. Voorafgaand aan behandeling in Provinciale Staten moet de gemeente aangeven of ze de kosten voor de aanpassingen (kruispunt, VRI (stoplichten), fietstunnel en aanpassing huidig fietspad) wil accepteren. Dit vraagstuk doorloopt een separaat besluitvormingstraject los van de PDV locatie.

Ook is het wenselijk om het kruispunt Schalkertweg met de Bakelseweg te voorzien van een rotonde. De fysieke ruimte is hiervoor aanwezig.

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is afhankelijk van de mate waarin de raad een onrendabele top wil afdekken uit algemene middelen. Om de onrendabele top te kwantificeren is een financiële verkenning uitgevoerd die rekening houdt met de duurste stedenbouwkundige variant. Bij deze variant wordt uitgegaan van het aankopen en saneren van alle bebouwing, verleggen van het persriool en de hoofdleiding-water en aankoop agrarische gronden. Zodra wij een voorstel voor een te openen GREX aanbieden, zullen wij ook de kosten van financieel gunstigere scenario's nader toelichten. Deze toelichting zal dan ook voorzien zijn van een integrale afweging van de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde ten opzichte van de benodigde middelen.

Het nu berekende scenario sluit met een onrendabele top van € 1.890.000. De bedragen zijn exclusief de bruto risico's. Voor verdere specificaties verwijzen we naar de geheime bijlage 2 en paragraaf 6 Financiën van dit voorstel.

2. Voorstel

1. Het project PDV-locatie N270 op te starten en daarmee in te stemmen met het opwerken van de financiële en ruimtelijke verkenning naar een grondexploitatie die afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling in de duurste variant (op basis van de huidige informatie) tot een negatief resultaat leidt van € 1.890.000 (prijsspeil oktober 2024).
2. Het bestaande voorbereidingskrediet te verhogen met € 100.000.

3. Beoogd effect

De realisatie van bij de behoefte van de gemeente Deurne passende PDV-locatie conform de ambitie die is uitgesproken in het retailbeleid en tevens scheppen van ruimte voor beoogde woningbouwlocaties.

4. Argumenten

- 1.1 Stedenbouwkundig: de ruimtelijke scenario's laten zien dat er voldoende ruimte is om een kwalitatieve PDV op de voorgestelde locatie te ontwikkelen;
- 1.2 Planologisch: de planologische haalbaarheid van een PDV op de voorgestelde locatie is onderzocht. Er zijn nog milieuaspecten die nader onderzocht worden maar de overige planologische aspecten staan een dergelijke ontwikkeling niet in de weg, wel is nog nader onderzoek en/of afstemming noodzakelijk op diverse aspecten, zoals afstemming met de provincie en nader archeologisch onderzoek;
- 1.3 Relatie met andere projecten: voor de Groene Heerlijkheid is het van belang dat de PDV vanuit het plangebied kan worden verplaatst naar een PDV-locatie elders in Deurne, het momentum daarvoor is nu.

5. Kanttekeningen

- 1.1 – Voor een goede verkeersafwikkeling is het nodig dat er een volwaardig kruispunt gerealiseerd wordt (Binderendreef/N270) met een 4e poot door de Provincie Brabant. Deze is momenteel opgenomen in het voorkeursalternatief N270.
- 1.2 – Voor de planologische haalbaarheid is het van belang om de milieuaspecten nader te onderzoeken. Dit is momenteel nog gaande. Deze milieuaspecten

kunnen van invloed zijn op het ontwerp. De aspecten stikstof en externe veiligheid kunnen zelfs op de haalbaarheid van het project van invloed zijn.

1.3. - Planning:

Gelet op het feit dat de overgangsperiode van de Omgevingswet beperkt is zal hier in de planning rekening mee moeten worden gehouden. In de overgangsperiode speelt de TAM-IMRO een essentiële rol (de standaard van de voormalige bestemmingsplannen). Hoewel de TAM-omgevingsplannen juridisch deel uitmaken van het nieuwe omgevingsplan, behouden deze besluiten technisch gezien het oude IMRO-formaat.

Gelet op waar wij staan ten opzichte van de implementatie van de Omgevingswet is het noodzakelijk om nog gebruik te maken van het TAM-omgevingsplan. Dit kan nog door voor 31 december 2025 een ontwerp ter inzage te leggen.

Gelet op de voorbereiding van een TAM-omgevingsplan betekent dit wel dat zo snel als mogelijk dient te worden aangevangen met de benodigde onderzoeken en het opstellen van het TAM-omgevingsplan.

6. Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar de geheime bijlage 2.

Het resultaat is indicatief en afhankelijk van nog veel te maken keuzes en ontwikkelingen. Afhankelijk van de parameters loopt dit op tot een negatieve uitkomst (verlies) van € 1.890.000 in 2029 (op eindwaarde). Een formele voorziening kan in de begroting pas worden gevormd bij de opening van het grondexploitatiecomplex. Vooralsnog wordt daarom een claim genoteerd op de Algemene Reserve om van daaruit t.z.t. de voorziening te kunnen vullen. Naast een negatief resultaat kent dit project ook risico's.

Daarnaast wordt gevraagd om het voorbereidingskrediet te verhogen.

Zodra een grondexploitatie wordt geopend, worden de op het voorbereidingskrediet gemaakte kosten overgeheveld naar het grondexploitatiecomplex.

Zodoende hebben de voorbereidingskredieten het karakter van een soort voorschot. Wel met de kanttekening dat het een dergelijk voorschot moet worden afgeboekt, als geen grondexploitatie tot stand komt. Dit heeft alles te maken met de wettelijke vereisten voor het openen van een grondexploitatiecomplex (definitief plangebied, daarbij behorende begroting, definitief programma enz.

Risico's

Het bruto risicobedrag is becijferd op afgerond € 4.323.000 en het netto-risicobedrag, dat de resultante is van het voor Deurne vastgestelde risicobeheersingsmodel waarin kans van intreden, benodigde dekkingsgraad e.d. bepalend zijn, is becijferd op afgerond € 2.556.000. Het netto-risicobedrag wordt afgedekt door de Algemene reserve.

7. Juridische aspecten

Het college heeft geheimhouding opgelegd op bijlage 2. Deze geheimhouding is opgelegd krachtens art.87 van de Gemeentewet. Volgens de sinds april 2023 geldende wets-systematiek hoeft de gemeenteraad deze geheimhouding niet meer te bekrachtigen in deze raadsvergadering. De raad is wel bevoegd om deze geheimhouding op te heffen, maar dit wordt vooralsnog ontraden. De grondslag voor deze geheimhouding ligt in artikel 5.1. lid 2 b van de Woo. De bijlage bevat gegevens die de gemeente in een nadelige positie kunnen brengen in de te voeren onderhandelingen. Zodra alles objecten zijn verworven, kan deze geheimhouding worden opgeheven en krijgt ook deze bijlage een openbaar karakter. Na groen licht door de raad gaat de gehele operatie van start.

8. Relatie Ontwikkelagenda

Deze ontwikkeling dient hoofdzakelijk de geformuleerde beleidsdoelen en ambities op het gebied van Wonen en Economie (PDV-locatie). In dit geval zijn deze complementair aan elkaar. De huidige vrijkomende PDV-bedrijfslocaties kunnen worden getransformeerd naar woningbouw.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Voor deze plannen hebben diverse bijeenkomsten plaats gevonden met de potentiële bedrijven, en contacten gelegd met omwonenden. In een vervolgtraject zullen informatiebijeenkomsten en overleggen voor alle stakeholders worden belegd. Voor de volgende fase wordt een passend communicatie- en participatieplan opgesteld.

10. Vervolg en evaluatie

Na een positieve besluitvorming op dit voorstel, gaat het college door met de verdere uitwerking van het plan. De volgende stappen zijn het definitieve stedenbouwkundige plan, de voorbereiding van een raadsvoorstel voor het openen van een grondexploitatiecomplex en het voorbereiden van de planologische procedure. Daarnaast worden de verkennende onderhandelingen voor het verwerven van de noodzakelijke gronden gestart (dit laatste onder voorbehoud van kredietvotering door de raad).

Het spreekt voor zich dat de planologische procedure pas kan worden opgestart, en gronden pas kunnen worden verworven nadat de gemeenteraad het grondexploitatiecomplex heeft geopend en het uitvoeringskrediet is gevoteerd.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman

G.T. Buter