

Raadsvergadering d.d. 26 september 2024

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout' (De Pelgrim)

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout';
2. het bestemmingplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout' met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPMHMariastraat21-VG01 gewijzigd vaststellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 'Nota van wijzigingen';
3. in aanvulling op de van toepassing zijnde welstandscriteria 'H2 Historische lintbebouwing' als opgenomen in de Welstandsnota 2012, paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout' vast te stellen als gebiedsgericht beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling.

Samenvatting

Er is een bestemmingsplan voorbereid voor de herontwikkeling van voormalige horecagelegenheid De Pelgrim in Mariahout. De herontwikkeling heeft betrekking op de sloop van de bestaande gebouwen en de realisatie van een kleinschalige horecafunctie op de begane grond en in totaal twaalf appartementen op de verdiepingen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve zijn wel nog enkele wijzigingen doorgevoerd in de regels en toelichting van het plan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aangezien het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Aanleiding

Aan de Mariastraat 21-23 is voormalige horecagelegenheid De Pelgrim gelegen. De Pelgrim was een volwaardig restaurant met cafetaria, café en feestzaal. Jarenlang was er daarmee op de hoek van de Mariastraat en Bernadettestraat volop leven in de brouwerij. Totdat eind 2019 een brand roet in het eten gooide: op eerste kerstdag kwam er een einde aan het horecaverhaal. Sinds de zomer van 2022 was De Pelgrim weer open. De feestzaal werd af en toe gebruikt en van woensdag tot en met zondag was De Pelgrim geopend voor een drankje aan de bar. In het voorjaar en de zomer was het terras geopend voor koffie met gebak of een kleine lunch. Vanwege diverse redenen is de exploitatie van het bedrijf begin december 2023 gestaakt en is het pand verder in verval geraakt.

PP+ Vastgoed heeft het initiatief genomen het pand aan te kopen, te slopen en nieuwbouw te realiseren, om zo plaats te bieden aan een nieuwe horecavoorziening op de begane grond en in totaal twaalf appartementen op de eerste en tweede verdieping. Het pand moet daarbij recht doen aan de centrale ligging in het historisch lint van Mariahout.

Deze ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan binnen de mogelijkheden van het 'Bestemmingsplan Mariahout'. Er is daarom in de afgelopen maanden een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd in regels en toelichting. De gemeenteraad mag nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Omdat de procedure voor dit bestemmingsplan is gestart vóór 1 januari 2024 is nog de oude Wet ruimtelijke ordening van toepassing, in plaats van de Omgevingswet.

Beoogd effect

Te komen tot een nieuw planologisch-juridisch kader voor de herontwikkeling van De Pelgrim naar horecavoorziening en twaalf appartementen.

Argumenten

1.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd in een anterieure overeenkomst

Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten met de eigenaar van de gronden, is een exploitatieplan niet nodig. Dit, omdat het wettelijk verplichte verhaal van kosten anderszins is verzekerd met de overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro. Dit artikel bepaalt eveneens dat dit expliciet als besluitpunt moet worden opgenomen. Het verhaal van kosten ziet in dit geval enkel op de ambtelijke proceskosten.

De overeenkomst bevat ook enkele ruimtelijk relevante afspraken, zoals afspraken over de maximale huurprijzen, doelgroep en toewijzing van de appartementen, waterberging en bodemonderzoek. Ook bevat de overeenkomst een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemer voor het vinden van een horecaexploitant voor de nieuwe horecaruimte. Die is op moment van schrijven namelijk nog niet gevonden. In de anterieure overeenkomst zijn ook de standaard afspraken over planschade vastgelegd. De overeenkomst is vertrouwelijk bijgevoegd bij dit raadsvoorstel.

2.1. Het plan stuit niet op ruimtelijke bezwaren

In de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat deze ontwikkeling voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Op alle aspecten van de fysieke leefomgeving is een toetsing uitgevoerd, bijvoorbeeld op het gebied van natuur/stikstof, geluid en bodem. Ook is het plan getoetst aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Het plan is daarmee niet in strijd. Daarnaast is het ontwerp van het gebouw voorbesproken met de supervisor ruimtelijke kwaliteit.

2.2. Het plan levert een bijdrage aan de lokale woningbouwdoelstellingen

Op dit moment zijn er geen woningen aanwezig bij De Pelgrim. Het nieuwe plan voorziet in de realisatie van ten minste twaalf appartementen op de verdiepingen. De appartementen worden gerealiseerd in het segment betaalbare huur, met maximale maandelijkse

huurprijzen tussen de € 879,66 en € 1.123,13, gericht op starters. Er is een grote behoefte aan appartementen in deze huurklasse, blijkt ook uit ons woonbeleid en de daaraan voorafgaande woningmarktonderzoeken. Met de AO zijn de huurprijzen vastgelegd, en is de Doelgroepenverordening van toepassing verklaard, zodat de appartementen langdurig beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep. Ook is de bepaling opgenomen dat de appartementen in eerste aanleg met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding.

De AO maakt wel twee uitzonderingen op bepalingen uit de Doelgroepenverordening: het plan bevat geen 30% sociale huur en de appartementen voldoen net niet aan de minimale gebruiksoppervlakte (net iets kleiner dan 50 m²). Omdat er evenwel behoefte is aan dit woonproduct, het volledige programma betaalbaar is en er ten aanzien van deze onderwerpen al afspraken waren gemaakt (o.a. in het principeakkoord) voordat de verordening werd vastgesteld, is besloten op die twee punten een uitzondering te maken.

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan de omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd. De bouw kan dan in 2025 starten en naar verwachting worden opgeleverd in de zomer van 2026.

2.3. De terinzagelegging geeft geen aanleiding af te zien van vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ondanks dat er meerdere woningen en overige functies op relatief korte afstand zijn gelegen, zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit duidt op draagvlak in de buurt, enerzijds verworven door de kwaliteit van het bouwplan en anderzijds door een goede omgevingsdialog.

In de eerste helft van 2022 zijn de directe burens, Zorg om het Dorp en Kommekeer geïnformeerd over de plannen binnen het plangebied. In juni 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarvoor alle inwoners van Mariahout waren uitgenodigd. De plannen zijn enthousiast ontvangen. In maart 2023 zijn de laatste ontwerpen gepresenteerd aan de burens en daarna alle inwoners van Mariahout. Ook zijn via de projectwebsite www.pionier-mariahout.nl regelmatig updates gedeeld over de voortgang. De directe burens zijn op de hoogte gebracht van het plan dat de basis vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.1. Aanvullend beeldkwaliteitskader zorgt voor gewenste ruimtelijke kwaliteit

De bepalingen uit de welstandsnota, categorie H2 Historische linten, zijn van toepassing op deze ontwikkeling. Echter, deze bepalingen zijn op hoofdlijnen geformuleerd. In overleg met de supervisor ruimtelijke kwaliteit is er gewerkt aan een goed ontwerp voor het toekomstige gebouw dat recht doet aan de ligging aan het historische lint door Mariahout. Tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het gebouw, is het straks voor de welstandscommissie en bouwplantoetsers belangrijk om over de juiste informatie te beschikken waaraan zij moeten toetsen.

Door de beeldkwaliteitsparagraaf op deze manier vast te stellen, is enerzijds helder wat het tot nu toe overeengekomen resultaat voor de uitstraling van het plan is, en hebben we anderzijds een stok achter de deur om deze beeldkwaliteit in de vergunningprocedure af te dwingen.

Kanttekeningen

1. Het programma met horeca is nog niet geheel zeker

Het uitgangspunt voor de herontwikkeling van De Pelgrim is dat er op de begane grond een horecavoorziening terugkeert met een oppervlakte van circa 400 vierkante meter, en er op de verdiepingen twaalf appartementen worden gerealiseerd. Op moment van schrijven is er echter nog geen horecaexploitant gevonden.

De initiatiefnemer heeft een inspanningsverplichting op zich genomen een exploitant te vinden. Vanuit de dorpsraad is namelijk aangegeven dat horeca op deze locatie een grote meerwaarde kan hebben voor de leefbaarheid en levendigheid in Mariahout. Ook gezien de historie is horeca alhier een mooie invulling. Horeca is daarom rechtstreeks mogelijk gemaakt in de regels van het bestemmingsplan.

Het is echter niet mogelijk om de ontwikkelaar te verplichten hier een horecazaak uit te baten. Nederland kent immers toelatingsplanologie, geen afdwing-planologie. Ook is het niet realistisch om te verwachten dat een initiatiefnemer een pand gaat bouwen, wanneer er geen gebruiker voor beschikbaar is. Bouwen voor leegstand is immers ook niet wenselijk.

Het bestemmingsplan bevat daarom de mogelijkheid voor het college om met een omgevingsvergunning mogelijk te maken dat er op de begane grond in plaats van horecaruimte nog eens maximaal zes appartementen worden gerealiseerd. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden.

Zo moet er aantoonbaar zijn voldaan aan de inspanningsverplichting als opgenomen in de anterieure overeenkomst, moeten ook deze appartementen passen in het woonbeleid, het gevelaanzicht stedenbouwkundig acceptabel zijn en moet er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Als er een horecavoorziening wordt geopend die niet de volledige begane grond in beslag neemt, bestaat ook de mogelijkheid de resterende ruimte op de begane grond te transformeren naar appartementen, e.e.a. onder dezelfde voorwaarden.

Vervolgstappen

Na uw akkoord wordt het raadsbesluit aan u ter ondertekening aangeboden.

Binnen twee weken na besluit wordt uw besluit gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. Belanghebbenden hebben vervolgens zes weken de tijd om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mocht dit uitblijven, treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking en kunnen de benodigde vergunningen voor de uitvoering worden aangevraagd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout', bestaande uit:
 - a. Verbeelding en Regels met bijlagen
 - b. Toelichting met bijlagen
2. Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout'
3. **VERTROUWELIJK**: anterieure overeenkomst 'Mariastraat 21-23, Mariahout'
4. Concept Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout'

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



Y.C.M.G. de Boer