



**Onderwerp** Het nemen van beslissingen met betrekking tot het realiseren van een gebouw op de Markt.

**Agenda** , punt

#### **Samenvatting raadsvoorstel**

Het eerder door uw raad behandelde schetsplan is getoetst aan de haalbaarheid. Het plan wordt in gewijzigde vorm ter beoordeling aan uw raad voorgelegd.

#### **Inleiding**

Uw raad heeft in de vergadering van april besloten akkoord te gaan met het schetsplan over de bebouwing op de Markt zoals dat is gepresenteerd door de tijdelijke commissie "bebouwing markt" en aan ons college de opdracht gegeven om het schetsplan nader uit te werken. Ons college heeft in eerste instantie opdracht gegeven aan een extern bureau om de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Vanwege de eerste resultaten daarvan is besloten om de architect Winy Maas van MVRDV te verzoeken het plan nog eens op de mogelijkheden van een betere financiële haalbaarheid te onderzoeken, zonder teveel afbreuk te doen aan de gestelde uitgangspunten. De resultaten hiervan leggen wij aan u voor. Tevens zijn de normbedragen van de opbrengsten door een plaatselijke makelaar getoetst aan de lokale marktwaarden. Het aangepaste plan is uiteraard getoetst aan de eerder vastgestelde criteria. Tenslotte is gekeken naar de technische, verkeerskundige, esthetische, functionele en stedenbouwkundige haalbaarheid.

#### **Het aangepaste plan**

Voor u ligt het aangepaste plan. De afmetingen zijn gelijk gebleven. De indeling is echter ingrijpend aangepast. Zo is er niet meer sprake van portiekwoningen (gezamenlijke trap die direct uitkomt bij de wooneenheden) maar van appartementen die met de lift en via een gezamenlijke gang bereikbaar zijn. Een ander duidelijk verschil betreft de aankleding van de buitenwanden. Door de architect is gekozen voor een bekleding met glazen buizen: een soort rieten kap van glas.

#### **Criteria**

In de kaderstellende notitie inzake de herinrichting van de Markt (december 2003) zijn de randvoorwaarden besproken. *Zo zijn de maximale afmetingen waaraan de architect zich moest houden: 60 x 25 meter, met een bouwhoogte van maximaal drie verdiepingen. Tevens is in de opdracht verwerkt dat het gebouw alzijdig moet zijn: individuele uitingen van gebruikers (gordijnen, planten, waslijnen enz) mogen niet bepalend zijn voor de uitstraling. De volgende functies zouden een plaats kunnen krijgen: op de begane grond horeca en andere 'openbare' functies: zoals kunstruimte (galerie, werkruimte, o.i.d.), wellicht te combineren in multifunctionele ruimte(n) terwijl de bovenverdiepingen bestemd kunnen worden voor wonen en werken. Een esthetisch adequate oplossing zal gevonden moeten worden voor afvalcontainers en dergelijke. Ook dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een milieucirkel van een bedrijf en uiteraard de eisen op grond van het Handboek Toegankelijkheid Gehandicapten. Commerciële exploitatie staat voorop. De gemeente zal geen participant zijn, met dien verstande dat wel voorwaarden gesteld zullen worden betreffende toegelaten functies en de gewenste uitstraling van het gebouw. Direct aansluitend aan het horecabedrijf dient ruimte voor een terras gereserveerd te worden, waarbij gelet wordt op de bereikbaarheid van zonlicht vanaf de namiddag.*

De maximale afmetingen zijn uiteindelijk naar beneden bijgesteld, maar voldoen dus nog aan het hier gestelde criterium. Strikt genomen is niet voldaan aan de eis dat de bouwhoogte maximaal drie verdiepingen mocht zijn. Het ontwerp gaat uit van vier bouwlagen boven de grond, waardoor de hoogte uitkomt op circa 14 meter.

De alzijdigheid is wellicht redelijk gewaarborgd vanwege de keuze voor de 'rieten kap van glas'. Hierdoor zijn individuele uitingen in stoffering e.d. minder merkbaar. Het uiteindelijke effect van de nieuwe bekleding is op dit moment nog niet duidelijk: er zijn namelijk geen voorbeelden bekend.

Beganevond zijn de functies winkels en horeca bedacht. De mogelijkheid van realisatie van winkels is in de loop van het proces algemeen aanvaard. De wooneenheden op de verdiepingen voldoen wel aan het eerder gestelde criterium.

Een oplossing voor containers e.d. zal eerst bij de verdere uitwerking van het plan voldoende aandacht kunnen krijgen.

De vereiste milieuafstand tussen bedrijf en wooneenheden kan gehaald worden.

De uitkomst van de toets aan de eisen voor toegankelijkheid is wisselend. In sommige varianten zijn enkele ruimten niet toegankelijk voor gehandicapten, maar deze zijn middels herschikking wel bereikbaar te maken. Hetzelfde geldt voor het restaurant dat in twee varianten op de zolderverdieping is gepland. Op tekening is hier geen lift opgenomen doch technisch is dit wel mogelijk.

Aan het criterium betreffende situering van horeca en de ligging van het terras wordt voldaan.

Concluderend kan gesteld worden dat aan het merendeel van de criteria voldaan wordt. Niet voldaan wordt aan de eis om slechts drie verdiepingen toe te staan. De hoogte is dus meer dan oorspronkelijk bedacht. Uw raad kan zich hierover uitspreken. Wel dient bij de uitwerking goed gekeken te worden naar de toegankelijkheid voor iedereen.

Door de tijdelijke raadscommissie is daarnaast nog de eis van transparantie geformuleerd. Indien hiermee bedoeld wordt dat we door het gebouw heen moeten kunnen kijken dan zal dit in het nu gepresenteerde model (riet van glas) niet mogelijk zijn. Een zodanige transparantie is overigens bij de gegeven functies vrijwel onmogelijk te waarborgen: een winkel zonder zichtbelemmerende reclames en warenrekken is niet denkbaar. Slechts bij een openbare functie zal een dergelijke transparantie wel te verwezenlijken zijn. We kunnen ons ook afvragen of het wel zo wenselijk is om een gehele heldere glazen wand te gebruiken. Het is veelal geen esthetische meerwaarde om tegen reclames en een winkelassortiment aan te kijken. Wellicht kunnen daar van tevoren privaatrechtelijke voorwaarden over bedongen worden maar verwacht wordt dat deze slechts moeizaam of zelfs niet te handhaven zijn.

Indien met transparant bedoeld wordt dat er een wisselwerking (tussen binnen en buiten) is van visuele herkenbaarheid van activiteiten, kan het nu gekozen wandmateriaal wellicht wel aan dit criterium voldoen. Nader onderzoek zal moeten aantonen in welke mate hieraan voldaan wordt.

### **De varianten**

De heer Maas heeft zoals aangegeven één model in vier varianten gepresenteerd. Het model 'de glazen boerderij' is u bekend. Vier varianten zijn ontstaan door twee keuzes nog niet in te vullen: wel of geen kelder en het restaurant beneden of op de zolderverdieping.

Uit de berekeningen blijkt dat de opbrengsten van een kelder (in casu parkeerkelder) niet opwegen tegen kosten, dit ondanks het feit dat ook de meerwaarde van de appartementen, indien daar een parkeerplaats bij hoort, is meegewogen. Daarnaast vormt ook de in-/uitrit een probleem. In het plan is de schuine voor een belangrijk deel buiten het gebouw gelegen. Dit is niet erg fraai en zeker niet praktisch. Bij andere bouwplannen (bijvoorbeeld hoek Hoofdstraat/Groeneweg en aan de overzijde daarvan) is een volledige stijging/daling binnen de bouwmassa bedongen. Tenslotte kan worden vastgesteld dat de in-/uitrit is gelegen in het toekomstige verkeersluwe gebied. Nieuwe toegangsrechten in dit gebied dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. In het kader van dit beleid is bij particuliere bouwplannen al geweigerd deze nieuwe parkeergelegenheid te creëren.

Het buiten dit gebied brengen van deze toerit, bijvoorbeeld door een lange tunnel, stuit in ieder geval op financiële bezwaren. Ons college trekt op basis van het bovenstaande de gevolgtrekking dat er geen kelder gebouwd moet worden. Wij zullen de mogelijkheden onderzoeken van gereserveerde parkeergelegenheid in of bij het nog aan te leggen parkeerterrein achter de HEMA. Terzijde zij opgemerkt dat ook de mogelijkheden van een discokelder zijn onderzocht, maar de revenuen daarvan wegen ook niet op tegen de lasten. Uw raad kan echter besluiten om in het kader van een goed horecabeleid (concentratie uitgaanshoreca) de mogelijkheden hiervoor nog eens te onderzoeken.

Het restaurant op de zolderverdieping realiseren stuit, naast de al genoemde maar te vermijden bezwaren aangaande toegankelijkheid, ook op andere bezwaren. Allereerst: het eigen beleid om op verdiepingen alleen

woonbestemmingen toe te laten. De enige uitzondering die wordt gemaakt is: indirecte horeca, dus de nevenactiviteiten van de gelegenheid waar gasten ontvangen worden (kantoor, keuken, enz.). Deze uitzondering steunt op het door uw raad vastgestelde horecastructuurplan. Een ander probleem vormt de ruimte, of liever gezegd het ontbreken daarvan. De zolder is weliswaar buitenwerks 9 meter breed, doch indien we daar van aftrekken een standaard dakpakket en het deel dat niet beloopbaar is vanwege de dakschuinte, dan houden we nog maar 3,8 meter over. Dat vindt ons college aan de te minimale kant. Bovendien is het de vraag of bij deze afmetingen een vergunning op grond van de Drink- en Horecawet verkregen kan worden. Concluderend: voorgesteld wordt het restaurant niet op de zolderverdieping te situeren.

Het bovenstaande beziende blijft er één variant over: een gebouw zonder kelder en met een restaurant beneden.

#### **Financiële haalbaarheid**

Om te bepalen wat financieel haalbaar is dient eerst een doelstelling geformuleerd te worden. Doelstellingen kunnen zijn: de opbrengsten en kosten zijn met elkaar in evenwicht, of: het tekort of het batige saldo valt binnen de van tevoren opgestelde raming, of zelfs: het is betaalbaar. Ons college kiest in dit voorstel voor het streven om binnen de gestelde raming te blijven. De overblijvende variant geeft ook in financiële zin het meest gunstige resultaat te zien: een batig saldo van € 561.909. In een bijlage kunnen we u meer inzicht in de opbouw van de exploitatie geven. Dit batige saldo is echter beduidend minder dan het destijds geraamde positieve saldo bij realisering van een marktgebouw van: € 1.125.000. Het verschil bedraagt € 658.385 (minder opbrengst). Echter, de laatstelijk aan uw raad gepresenteerde exploitatiegegevens van het Centrumplan gaven een overschot te zien van € 684.273. Een snelle rekensom leert dat, indien we gebruik maken van dat overschot er nog een bescheiden batig saldo over blijft. Dit impliceert dat er dan geen ruimte is om het batig saldo aan te wenden ten behoeve van de verplaatsing van de Zwengel. Om deze reden heeft het college al besloten voor deze verplaatsing de reserve Van Huisvesting 2000 aan te wenden. Indien na actualisering van de exploitatieopzet van het gehele Centrumplan zou blijken dat een negatief resultaat dreigt, zullen wij uw raad daarover benaderen.

Kortom: naar de mening van ons college is volgens de nu bekende gegevens de realisering van een marktgebouw volgens het aangepaste schetsplan mogelijk. Duidelijk moet zijn dat het hier nog slechts een schetsplan betreft en we dus van normbedragen uit hebben moeten gaan. Pas als er een definitief uitgewerkt plan is, zal een definitieve calculatie mogelijk zijn. Het is met name de bijzondere materiaalkeuze die voor financiële verrassingen kan zorgen. Hierover hierna meer.

#### **Technische haalbaarheid**

Zoals reeds eerder besproken bestaat de gehele buitenzijde uit glas. Dit roept uiteraard vragen van technische aard op: hoe realiseer je een betrouwbare draagconstructie, hoe construeer je beweegbare ramen en puien, is er een schoonmaakprobleem, loopt de warmte binnen niet te snel op bij een warme zon, is het mogelijk om aan de wettelijke isolatiewaarden te voldoen, moet je maatregelen nemen tegen weerkaatsing van zonlicht, vliegen vogels er zich op dood, hoe zit het met het gewicht van de constructies, enz, enz. De bijzondere bedekking (riet van glas) roept nog een ander probleem op: bestaat dit materiaal eigenlijk wel als bouw materiaal? Zijn er wettelijke normen van, waaraan getoetst kan worden, of moet dit wel nog uitgevonden worden en wie draagt daar de kosten van? Wij hebben op dit moment nog geen antwoord op deze vele vragen. Een definitief antwoord kan natuurlijk pas gegeven worden nadat alles in een bestek is uitgewerkt. De architect heeft een in zijn ogen te realiseren plan gemaakt en daarvan zijn de kosten ingeschat. Vooralsnog zullen we op deze gegevens moeten vertrouwen. Wel zal ons college trachten om op een aantal van de hier gestelde vragen een spoedig antwoord te krijgen. Bij belangwekkende uitslagen zullen wij uw raad uiteraard op de hoogte brengen.

#### **Verkeerskundige haalbaarheid**

Bij keuze van een gebouw zonder kelder zijn er geen verkeerskundige bezwaren.

#### **Esthetische haalbaarheid**

Of dit gebouw in deze vorm en met dit materiaal (glas) esthetisch verantwoord is, is natuurlijk subjectief. Uw raad heeft zich hierover in positieve zin uitgesproken. Uiteraard zal t.z.t. nog een toetsing door de welstandscommissie moeten plaatsvinden. Deze commissie zal hierbij duidelijk overwegen (zoals ook bij een

eerdere gelegenheid is gedaan) dat een bijzondere plek een bijzonder gebouw verdient. Bijzonder is in ieder geval dat de historische vorm en het ultramoderne materiaalgebruik sterk contrasteren. Zoals hierboven al is aangegeven verdient de gewenste transparantie nog nadere bestudering.

### **Functionele haalbaarheid**

In algemene zin is met provinciale ambtenaren al besproken of toename van winkelvloeroppervlakte mogelijk is. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat van die zijde hiertegen bezwaar wordt gemaakt. Het pand is niet opgenomen in het door uw raad vastgestelde horecastructuurplan. Het spreekt ons inziens voor zich dat deze locatie zich meer dan uitstekend leent voor realisering van horeca. Van vele zijden is daar ook al vraag naar geweest. Wij stellen uw raad voor om de vraag welke categorie horeca waar moet komen nu nog niet te bepalen. Het is wellicht beter dit eerst te doen nadat de plannen verder zijn ontwikkeld en meer inzicht in de vraagzijde bestaat. Wel kan nu bepaald worden dat -nu voorgesteld is geen kelder te bouwen- er geen ruimte voor een disco. Ons college is met uw raad van oordeel dat er een duidelijke rol voor de horeca neergelegd moet zijn. Vooralnog denken wij daarbij aan een percentage van minimaal 30 en maximaal 70% (in het schetsplan is 65% ingetekend).

### **Stedenbouwkundige haalbaarheid**

De gevel richting Hoofdstraat staat in één lijn met de bebouwing aan de noordzijde van de Hoofdstraat. De bouwdiepte is acceptabel gelet op de verdere invulling van de Markt. De breedte van het pand beslaat zo'n 57% van de breedte tussen de huidige hoekpanden van de Markt/Hoofdstraat. Hieruit volgt ons inziens dat er enerzijds sprake is een voortzetting van de bebouwing aan de Hoofdstraat, doch dat anderzijds vanwege de duidelijke "gaten" in de bebouwing er toch voldoende zicht blijft op kerk en plein en we ons dus bewust zijn van de aanwezigheid van het centrum van Schijndel. Dit wordt natuurlijk door de bijzondere bebouwing nog eens benadrukt.

### **Conclusies**

De aanpassingen van dit plan zijn naar onze mening niet van dien aard dat de procedure niet dient te worden voortgezet. De haalbaarheid op meerdere aspecten is voldoende aangetoond c.q. kan op dit moment nog niet aangetoond worden (met name de technische haalbaarheid).

### **Verdere procedure**

Vast staat dat de bebouwing in strijd is met het geldende bestemmingsplan. In dit geval zal een artikel 19, lid 1 procedure noodzakelijk zijn. Uw raad wordt voorgesteld medewerking aan het plan te verlenen en de beslissing over de vrijstelling die hiervoor nodig is aan ons college te delegeren, evenals de te voeren procedure.

Er kan nu een artikel 19 procedure opgestart worden, inclusief de daarbij behorende inspraakprocedure. Weliswaar ontstaan er, gelet op de huidige jurisprudentie, pas na het verlenen van de bouwvergunning de volledige rechtsgangmogelijkheden, doch de zienswijzen-procedure geeft wel in een vroeg stadium al inzicht in het acceptatieniveau.

Voorgesteld wordt om terug te koppelen met uw raad indien de inspraak of andere ontwikkelingen moeten leiden tot substantiële planaanpassingen.

Daarnaast zal een keuze gemaakt moeten worden welke exploitatievorm gekozen wordt: huur, verkoop, opstalrecht en allerlei moderne tussenvormen. Hierover zal uw raad nog een advies bereiken. Vervolgens kan een extern bureau voor de projectbegeleiding aangetrokken worden.

De te maken interne en externe kosten kunnen vooralsnog op het Grondbedrijf geboekt worden als voorbereidingskosten. Deze kosten en de reeds gemaakt voorbereidingskosten zullen onderdeel uitmaken van de kosten die aan de toekomstige exploitanten/kopers doorberekend worden en zo weer in het Grondbedrijf terug zullen vloeien.

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpassingen van het schetsplan zoals indeling van functies, hoogte en materiaalkeuze.

2. Te kiezen voor de variant zonder kelder en met restaurant (of andere categorie horeca, niet zijnde disco) op de begane grond.
3. De beslissing omtrent de benodigde vrijstelling, benevens het volgen van de daarvoor vereiste procedure, aan ons college te delegeren.

Schijndel ,  
burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

mr. J.H.Th. Ewalds H.Th.H. Opsteegh

**Bijlagen:**

Ontwerp - besluit

**Ter inzage:**

Aangepast schetsplan

Financiële plaatje

**Ambtelijke coördinatie:**

Sector: Grondgebiedszaken

Afdeling: Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieu

Behandeld door: G. Waals