



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 22.0001551

Afdeling/eenheid/cluster: Beleidsontwikkeling	Projectnaam: Principebesluit buurtcentrum Wittesteijn, Emmeloord	Bijl.: 2	Datum: 28 september 2022	Steller: A Pallandt
--	---	-------------	-----------------------------	------------------------

Portefeuille: II

Onderwerp: Principebesluit buurtcentrum Wittesteijn, Emmeloord

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met het principebesluit buurtcentrum Wittesteijn, Emmeloord.
2. De gemeenteraad via de vierde clusterkwartaal begrotingswijziging 2022 als onderdeel van de decemberrapportage 2022 voorstellen een voorbereidingsbudget van € 15.000 beschikbaar te stellen.
3. De gemeenteraad informeren

Inleiding

Op 6 mei 2022 ontving u een principeverzoek voor het buurtcentrum Wittesteijn, Emmeloord. Het verzoek betreft de herontwikkeling van het buurtcentrum Wittesteijn te Emmeloord inclusief de openbare ruimte. Op basis van het bestemmingsplan is dit niet toegestaan.

In het bijgevoegde principebesluit geeft uw college aan onder voorwaarden mee te willen werken aan de herinrichting van het buurtcentrum Wittesteijn.

Doelstelling

Het behoud van een vitaal buurtcentrum in Emmeloord voor een evenwichtige verdeling van voorzieningen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

De beoogde locatie voor het winkelpaviljoen (naast het woongebouw aan de Hulkesteijn) heeft de bestemming "Verkeer" waarbinnen de realisatie van winkels niet is toegestaan (zie principeverzoek voor de situatietekening). Om de verplaatsing van het winkelpaviljoen mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

1.2 De verplaatsing van het winkelpaviljoen is in lijn met de voorgenomen "visie op de detailhandelstructuur"

Binnen de hoofdstructuur hebben de buurtwinkelcentra, waaronder Wittesteijn, een lokale positie; ze bedienen de direct omliggende buurten in Emmeloord. Investerings door ondernemers en/of vastgoedeigenaren in de kwaliteit van het aanbod en de uitstraling van de winkelcentra worden als wenselijk gezien.

Passend bij het draagvlak in de desbetreffende buurten bestaan winkelcentra voornamelijk uit één supermarkt en enkele aanvullende voorzieningen (dagelijkse winkels, horeca, diensten). Dit plan voorziet hierin.

1.3 Het plan geeft een kwalitatieve impuls aan het buurtcentrum

Door het verplaatsen van het winkelpaviljoen naar de locatie naast het woongebouw aan de Hulkesteijn ontstaat een overzichtelijk plein met daaromheen winkelpanden. De verdere uitwerking van het definitieve inrichtings(plan) zal in samenspraak met onder andere woningbouwvereniging Mercatus plaatsvinden.

1.4 Aanpassingen aan de openbare ruimte zijn onder voorwaarden mogelijk

De aanpassing van het openbaar gebied (waaronder het herinrichten van het parkeerterrein incl. vergroening, verplaatsing van ondergrondse containers, aansluiting op groenplan Mercatus/gemeente, verplaatsing standplaatsen) kunnen in nauw overleg/ afstemming met de gemeente plaatsvinden.

In het principebesluit zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- De gemeente blijft eigenaar van het parkeerterrein. Het toe te voegen groen wordt door de initiatiefnemer onderhouden. Dat zal in een overeenkomst worden vastgelegd.
- Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het zijn voorkeur heeft om een drempel/plateau aan te brengen aan de Revelsant, in verband met verkeersveiligheid. Hieraan wordt meegewerkt, de gemeente draagt hiervoor de kosten.
- Bij herinrichting van het openbaar gebied wordt de LIOR gevolgd. De uitvoering wordt begeleid door de initiatiefnemer. De gemeente houdt toezicht en geeft akkoord op VO/DO.
- Ter plaatse van de gewenste bebouwing bevindt zich een standplaats voor detailhandel. Er is een aanpassing in standplaatsen noodzakelijk. De exacte locatie wordt nog bepaald in overleg met de betrokken partijen. De gemeente draagt zorg voor een elektra- aansluiting voor de betreffende standplaatsen.
- Het aantal parkeerplaatsen mag niet afnemen.
- Er moet aandacht besteed worden aan klimaatadaptatie.

1.5 Het principebesluit heeft een voorbehoud met betrekking tot grondverkoop

Er zijn geen onoverkomelijke obstakels voor een eventuele grondverkoop voor de uitbreiding van het winkelpand aan de Wittesteijn 2 en de verplaatsing van het winkelpaviljoen Wittesteijn 1-7 naar de Hulkesteijn. Eventuele verkoop moet conform de criteria van het 'arrest Didam' plaatsvinden. Dit is als voorbehoud vermeld in het principebesluit. Daarnaast zijn ook prijsovereenstemming en overige belemmeringen die zich mogelijk nog voordoen als voorbehoud gemeld.

Tot slot is voor de ontwikkeling en herinrichting van het openbaar gebied ook medewerking en inbreng van gronden door Mercatus noodzakelijk. Mercatus heeft aangegeven hier positief in te staan.

1.6 Initiatiefnemer moet aandacht besteden aan participatie en communicatie

De ontwikkeling heeft directe invloed op de woon- en leefomgeving van de bewoners van het woongebouw aan de Hulkesteijn. Initiatiefnemer wordt gevraagd een participatieplan op te stellen. (zie bijlage D bij het principebesluit)

2.1 Het voorbereiden van deze ontwikkeling kost geld

De werkzaamheden die nodig zijn om te komen tot verdere ontwikkeling van het buurtcentrum, kosten geld. Dit zijn de interne kosten voor inzet van gemeentelijk personeel van de verschillende vakafdelingen, welke gedekt zijn door de leges die voor de procedure worden gerekend. Daarnaast zijn er ook externe kosten zoals inhuur van een bureau voor het opstellen van een taxatie, verschillende onderzoeken en bestek gereed maken voor het bouwrijp maken van de gronden. Deze voorbereidingskosten worden geschat op € 15.000 en worden via een nog op te stellen exploitatieovereenkomst in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Daarnaast zal er ook grondruil plaatsvinden, welke in de nog op te stellen overeenkomst wordt opgenomen.

Product	Kosten
Onderzoeken	€ 5.000, -
Grondzaken (taxatie, etc.)	€ 5.000, -
Electra standplaats	€ 5.000, -
Totaal	€15.000, -

3.1 De raad wordt in de nieuwsbrief op de hoogte gebracht van de ontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1 De taxatie van de gronden en onderhandelingen rondom grondverkoop moeten nog plaatsvinden met gemeente en Mercatus

Er bestaat een mogelijkheid dat er geen overeenstemming ontstaat over de verkoop van de gronden en de ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Dit heeft verder geen risico's voor de gemeente.

Planning/Uitvoering

Het principebesluit wordt naar de aanvrager gestuurd. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Bijlagen

1. Brief principebesluit (zaaknummer 0171108572)
2. Principeverzoek (planconcept 7-4-22, plantoelichting 6-5-22 en aanvulling op plan 18-7-22)