



De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr. A.1

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2013;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord als formele structuurvisie en bijbehorende bijlagen projectenoverzicht en financieel (vertrouwelijk) overzicht.
2. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht te bepalen dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is voor activiteiten die passen binnen het Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord, met uitzondering van weigeringen en gevallen waarop zienswijzen worden ingediend.
3. Hoofdstuk 11 en 12 van de huidige structuurvisie te laten vervallen met uitzondering van bepalingen over locaties buiten het plangebied van het Masterplan Oosterwolde Centrum - Venekoten-Noord
4. In te stemmen met de reactienota Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord.
5. Op basis van de projectplanning een voorbereidingskrediet van € 440.000,- voor 2014 beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van projecten.
6. Het bedrag van € 440.000,- aan de voorziening Venekoten Centrum Trambaan toe te voegen ten laste van de beschikbare projectgelden.

Besloten in de openbare vergadering van 28 januari 2014.

, griffier.

, voorzitter.

RAADSVORSTEL GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

RAADSVERGADERING : 28 januari 2014

NUMMER : A.1

STATUS VORSTEL : A

ONDERWERP : Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord

PORTEFEUILLEHOUDER / AMBTENAAR : S. de Boer / O. Weehuizen

BESLUIT RAAD:

zie bijgevoegd raadsbesluit

Paraaf griffier

Toezegging: wethouder De Boer zegt toe zo snel mogelijk een afspraak te maken met de eigenaar van New York New York om te bezien hoe verder invulling te geven aan de locatie van New York New York.

Oosterwolde, 17 december 2013

VOORSTEL

1. In te stemmen met het Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord als formele structuurvisie en bijbehorende bijlagen projectenoverzicht en financieel(vertrouwelijk)overzicht.
2. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht te bepalen dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig zijn voor activiteiten die passen binnen het Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord, met uitzondering van weigeringen en gevallen waarop zienswijzen worden ingediend.
3. Hoofdstuk 11 en 12 van de huidige structuurvisie te laten vervallen met uitzondering van bepalingen over locaties buiten het plangebied van het Masterplan Oosterwolde Centrum - Venekoten-Noord
4. In te stemmen met de reactienota Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord.
5. Op basis van de projectplanning een voorbereidingskrediet van € 440.000,- voor 2014 beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van projecten.
6. Het bedrag van € 440.000,- aan de voorziening Venekoten Centrum Trambaan toevoegen ten laste van de beschikbare projectgelden.

Inleiding

Op 24 april 2012 heeft u ingestemd met het plan van aanpak voor de ontwikkeling van Venekoten Centrum, genaamd "waardeNontwikkeling". De opdracht aan ons was het uitwerken van het plan van aanpak tot een breed gedragen integraal plan voor de deelgebieden centrum, busstation, Kop van Venekoten, Venekoten-noord, Haerenkwartier en Venekoterweg.

Uitgangspunten van het plan van aanpak waren:

- duurzame versterking van het stedenbouwkundige/ infrastructuurle casco;
- verhoging van kwaliteit en veiligheid van de openbare gebruik- en belevingsruimte;
- ontstaan van economische multiplier door gerelateerde private investeringen en groei van structurele werkgelegenheid.

Medio 2012 is gestart met deze uitwerking tot een structuurvisie. Hierbij is de getrapte aanpak uit het plan van aanpak gevolgd:

- kansen ontdekken
- dialoog voeren
- keuzes maken
- besluiten

In de uitwerkingsperiode is in samenspraak met stakeholders volgens een 'bottom-up' benadering toegewerkt naar het Masterplan. In talloze gesprekken en bijeenkomsten met de politiek, werkgroepen en particulieren zijn de kansen en (on)mogelijkheden in het plangebied verkend. Het oplossen van bestaande problemen en toevoegen van ruimtelijke kwaliteit stonden daarbij centraal. We hebben de markt uitgedaagd om met initiatieven te komen en te participeren om binnen het gebied ontwikkelingen op gang te brengen.

De uitkomsten van dit traject zijn verwoord in het Masterplan, bestaande uit drie onderdelen:

1. Masterplan
2. Projectenoverzicht
3. Financieel overzicht (vertrouwelijk)

Het Masterplan beschrijft de ambitie en visie op het plangebied op het hoogste abstractie niveau en is dan ook bedoeld als structuurvisie. Hierdoor zullen bepalingen uit de huidige structuurvisie voor het plangebied komen te vervallen (hoofdstuk 11 deels en 12 geheel).

In het projectenoverzicht worden concrete uitvoeringsprojecten gedefinieerd. Met de projectplannen laat de gemeente naar de maatschappelijke partners zien dat de realisatie van voorgestelde maatregelen serieus is, waardoor ook voor marktpartijen voldoende zekerheid is voor hun investeringen.

Het financieel overzicht is de doorrekening van de benoemde deelprojecten. Daarin opgenomen aankoopssommen zijn indicatief en onderwerp van onderhandeling. Het financiële overzicht is uiteraard vertrouwelijk en alleen voor intern gebruik.

Als vooronderzoek hebben wij de detailhandelstructuurvisie 2013 voor Oosterwolde laten opstellen door adviesbureau Ecorys. Het is een update van de in 2007 opgestelde detailhandelstructuurvisie. Het rapport dient als bijlage voor het Masterplan.

Op 3 september hebben wij besloten het ontwerp Masterplan van 18 september tot en met 4 november ter inzage te leggen. Op 10 september bent u tijdens de thema-avond geïnformeerd over de inhoud van het plan. Tijdens de inzageperiode zijn twee inspraakavonden georganiseerd en zijn 28 zienswijzen binnengekomen. Daarnaast is een extra informatieavond over de Venekoterweg georganiseerd omdat er veel reacties op dit onderdeel van de visie kwamen.

Op basis van de inspraakreacties is het ontwerp Masterplan op onderdelen aangepast. Het aangepaste plan wordt u hierbij aangeboden ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord als structuurvisie vaststellen en het Masterplan als beleidskader te hanteren voor de uitwerking van de projecten zoals opgenomen in het projectenoverzicht.

Argumenten

1.1 Status masterplan

Het Masterplan heeft de status van een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Het Masterplan bevat de hoofdlijnen van beleid voor het plangebied van het Masterplan. Het masterplan is geen juridisch bindend document. Het is een beleidsdocument aan de hand waarvan projecten worden uitgewerkt en uitgevoerd.

1.2 Het plan sluit aan op de conclusies van de detailhandelstructuurvisie

Door adviesbureau Ecorys is een detailhandelstructuurvisie opgesteld voor Oosterwolde. De detailhandelstructuurvisie geeft enige ruimte voor uitbreiding van het centrum en benadrukt het tekort aan parkeerplaatsen. Hierop sluit het Masterplan aan doordat de parkeervoorzieningen worden uitgebreid, directer worden ontsloten en de bezettingsgraad wordt verhoogd.

1.3 Breed draagvlak

Door te kiezen voor een intensief voortraject met zoveel mogelijk belanghebbenden kan het Masterplan rekenen op een breed draagvlak en zijn wensen en ideeën vanuit de ondernemers en inwoners nadrukkelijk betrokken bij het formuleren van het Masterplan. De twee inspraakavonden en de extra informatieavond over de Venekoterweg hebben hier zeer aan bijgedragen.

1.4 Flexibiliteit masterplan

Om de flexibiliteit van het masterplan te waarborgen is een afwijkingsparagraaf opgenomen. Veranderingen volgen elkaar snel op. Hoe de wereld er over vijf jaar uitziet kunnen wij nu niet vastleggen. Om toch snel op deze veranderingen te anticiperen is gemotiveerd afwijken van het masterplan mogelijk. Afwijkende plannen moeten van toegevoegde waarde zijn voor Oosterwolde en bijdragen aan de in het masterplan gedefinieerde ambitie.

1.5 Uitvoering projecten

De uitvoeringstermijn van het Masterplan loopt tot 2020. De gedefinieerde projecten worden afzonderlijk, in een logische volgtijdsduur uitgewerkt. De daadwerkelijke uitvoering kan in de eerste helft van 2014 van start gaan na vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad.

2.1 Algemene verklaring van geen bedenkingen

Het masterplan is een goede basis voor een algemene verklaring van geen bedenking als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Het door u verklaren, dat geen verklaring van geen bedenking nodig is voor bouwplannen en projecten die passen binnen het Masterplan, houdt in dat wij zonder raadpleging van uw raad voor projecten en bouwplannen die in strijd zijn met de vigerende bestemmingsplannen zelfstandig omgevingsvergunningen kunnen verlenen. Dit gebeurt overigens wel met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, hetgeen wil zeggen dat elk project of bouwplan ter inzage wordt gelegd en dat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen in te dienen.

Het voordeel van het werken met een algemene verklaring van geen bedenking is dat de procedures voor de bouwplannen of projecten kunnen worden verkort. Niet elk project of bouwplan hoeft dan immers aan uw raad te worden voorgelegd. Dit scheelt tijd. Het vorenstaande laat natuurlijk onverlet dat wij uw raad op gepaste wijze zullen betrekken bij de uitvoering van het masterplan.

Bij het ontvangen van zienswijzen of bij het voorstel van het college om een aangevraagde ontwikkeling te weigeren, worden de voorstellen alsnog aan de raad voorgelegd. Dit is conform de huidige mandaatregeling.

3.1 Gedeeltelijke vervanging huidige structuurvisie voor plangebied

Masterplan Oosterwolde Centrum –Venekoten Noord vervangt het deel van de huidige structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf "De grenzeloze toekomst" dat valt binnen de plangrens van het Masterplan. Concreet betekent dit dat hoofdstuk 11 deels en hoofdstuk 12 in zijn geheel vervallen.

4.1 Aanpassingen op basis van zienswijzen

De 28 zienswijzen en de inspraakbijkomensten hebben geleid tot een aantal planwijzigingen. Vooral aan het tracé van de Venekoterweg, specifiek op de kruising Ploeggang – Snellingerdijk, de kruising met de N381 en aansluiting Houtwal zijn wijzigingen gedaan. Daarnaast is rondom de Trambaan een situatie geschetst die wordt voorgestaan zolang verwerving en/of verbouw van onroerend goed ter plaatse nog niet mogelijk is. Naast deze aanpassingen zijn er nog meer wijzigingen aangebracht in het plan. De wijzigingen zijn in het stuk aangegeven met nummers die verwijzen naar de betreffende zienswijzen. De zienswijzen en de beantwoording is samengevoegd in de Reactienota Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord.

5.1 Voorbereiding- en uitwerkingskrediet

Om tot uitvoering te komen worden in 2014 en 2015 de gedefinieerde projecten uitgewerkt waarvoor. voorbereiding –en uitwerkingskosten zijn geraamd (zie ook: financiële toelichting).

Gezien de gelijktijdigheid van de voorbereiding van de 29 deelprojecten en de relatief korte projectdoorlooptijden verwachten wij de meeste voorbereiding –en uitwerkingskosten in 2014 te maken. Het voorbereidings –en uitwerkingskrediet is noodzakelijk om de projecten tot uitvoering te brengen. De kosten voor voorbereiding en uitwerking worden bij de uitvoering aan de verschillende projecten toegerekend. Verantwoording van gemaakte kosten gebeurt conform de P&C cyclus en separaat wanneer projecten tot uitvoer komen.

6.1 Verhogen voorziening

Kosten voor voorbereiding kunnen momenteel nog niet geboekt worden op de verschillende projecten. Hiervoor is een voorziening noodzakelijk. Dit betekent dat nu ook € 440.000,- aan de voorziening Venekoten Centrum Trambaan moet worden toegevoegd ten laste van de algemene middelen. Voor verdere uitleg zie financiële toelichting.

Kantttekeningen /alternatieven

1.1 Locatie Lidl

Het Masterplan is grotendeels in samenspraak met ondernemers en belanghebbenden ontstaan. Met Lidl is in een vroeg stadium gesproken over heroriëntatie van de winkel en uitbreiding aan de kant van het parkeerterrein. Hoewel Lidl inmiddels deze optie uitsluit en opteert voor een nieuwbouwlocatie blijft de beoogde structuurverbetering in het Masterplan mogelijk. Hoewel geen overeenstemming bestaat over verwerving en/of verbouw van onroerende goed terplekke kan uitbreiding van parkeercapaciteit al wel plaatsvinden en de ontsluiting van parkeerterrein Brugkampweg via de bestaande ontsluiting plaatsvinden.

1.2 Overleg marktpartijen

Gedurende de totstandkoming van het Masterplan zijn vele gesprekken gevoerd en meerdere onderhandelingstrajecten opgestart. Het Masterplan is dus mede opgesteld op basis van gesprekken met marktpartijen, waarbij echter nog geen contracten/overeenkomsten zijn gesloten. Na vaststelling van het Masterplan is het dan ook zaak om de intenties om te zetten in bindende verklaringen of contracten. Het betreft hier met name noodzakelijke aan- en (latere) verkopen.

Financiële toelichting

De ontwikkeling van Oosterwolde Centrum, Venekoten Noord en Venekoterweg is projectmatig opgezet. Met de vaststelling van de structuurvisie worden de initiatief- en definitiefase afgesloten en komt het project in de uitwerkingsfase. In de aanstaande ontwerp, bestek –en de uitvoeringsfase worden de deelprojecten uitgewerkt tot uitvoeringsniveau. Hoewel de uitvoering met name is gericht op de openbare ruimte (inclusief het parkeren) vindt ook nadrukkelijk wisselwerking plaats met private belangen en initiatieven.

De vertrouwelijke bijlage 'financieel overzicht projecten' geeft inzicht in de geprognosticeerde kosten van de projecten waarvoor per deelproject onderscheid is gemaakt in:

- a. verwervingskosten onroerend goed;
- b. uitvoeringskosten van (vooral) infrastructuur evenals;
- c. projectmanagement, advies –en onderzoekskosten (intern, extern, planvoorbereiding, procedures, aanbesteding, directievoering e.d.)

Om het overall-project te kunnen managen wordt een gedetailleerde planning en financiële verslaglegging bijgehouden zodat voorafgaande aan de fiatting van voorgenomen transacties (aankoop o.g., aanbesteding en uitvoering) de raad projectgewijs volledig inzicht heeft. Hiermee houdt de raad tevens zicht en invloed op mogelijk gewenste/ noodzakelijke budgetverschuivingen tussen projecten.

ad. a:

Strategische aankopen in het kader van het project worden ook gefinancierd uit het project. De aankoop van objecten gebeurt altijd onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. In de begroting opgenomen bedragen zijn indicatief. Over concrete aankopen wordt separaat geadviseerd.

ad. b:

Na voorbereiding van de verschillende deelprojecten is uitvoeringbudget noodzakelijk. Na een gedegen voorbereiding is ook helder welk budget precies nodig is. Per project zal de raad worden gevraagd het benodigde uitvoeringsbudget vrij te geven. De raad houdt hierdoor grip op de uitvoering en de kosten die daarmee gemoeid zijn.

ad. c:

Het benodigde voorbereidings- en uitwerkingskrediet is bepaald aan de hand van de financiële planning zoals deze is opgenomen in het financieel overzicht. Zoals inzichtelijk gemaakt in het planningsschema (zie bijlage: "fysieke en niet-fysieke projecten") zijn de voorbereidings-, planvormings- en procedurele werkzaamheden vooral gepland in de jaren 2014 en 2015. Wij vragen uw instemming om het krediet voor 2014 in te zetten op basis van deze prognose.

Het gevraagde krediet is een totaal bedrag dat is opgebouwd uit de geraamde voorbereidingskosten voor de verschillende deelprojecten. Deze kosten kunnen momenteel nog niet geboekt worden op de verschillende projecten. Hiervoor is een voorziening noodzakelijk. Dit betekent dat nu ook € 440.000,- aan de voorziening Venekoten Centrum Trambaan moet worden toegevoegd ten laste van de algemene middelen. Dit zal ten laste de beschikbare projectegelden worden gebracht. Als projecten tot uitvoer komen en er door u een exploitatieopzet is vastgesteld kunnen voorbereidingskosten worden toegeschreven aan de deelprojecten en valt de voorziening voor dat deel weer vrij ten gunste van de projectegelden.

Tot dusver is er in totaal € 502.000,- beschikbaar gesteld voor dit project in de jaren 2012 en 2013.

Verantwoording van gemaakte kosten gebeurt conform de P&C cyclus en separaat wanneer projecten gerealiseerd zijn.

Publicatie

Het openbare gedeelte zal volgens de normale procedure worden gepubliceerd. Het vertrouwelijke financiële gedeelte wordt niet gepubliceerd.

Uitvoering

De uitvoeringstermijn van de projecten loopt tot 2017. Om flexibiliteit te waarborgen zijn projecten zo veel mogelijk onafhankelijk van elkaar gedefinieerd. Projecten met een hogere prioriteit worden het eerst opgepakt. De realisatie van extra parkeergelegenheid aan de 13-Aprilstraat en op de aan te kopen strook grond van de telefooncentrale aan het Stipeplein staat dan ook hoog op de prioriteitenlijst. Ook spoedige verwerving van de

voormalige Rabobank-locatie kan op korte termijn, desnoods in een tijdelijke situatie, tegemoet komen in de grootste parkeervraag. Met de beeldkwaliteitplannen voor het Centrum en Venekoten- Noord wordt op zeer korte termijn een start gemaakt zodat nieuwe initiatieven worden ontlokt, gestimuleerd en gecoördineerd.

a. Planning

Uitvoering van de 29 projecten loopt tot en met 2017, waarbij mogelijke uitloop van deelprojecten kan plaatsvinden tot uiterlijk eind 2020.

Voor de planningsprognose zie bijlage: fysieke en niet-fysieke projecten.

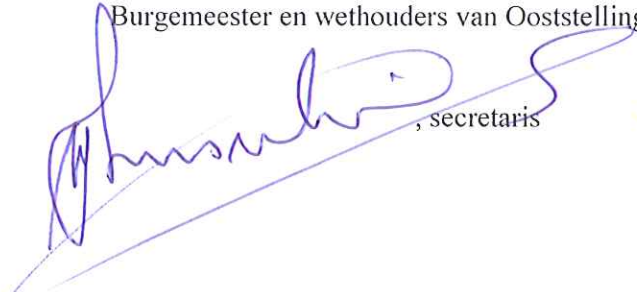
b. Communicatie

De reactienota is na besluitvorming door het college aan alle indieners van zienswijzen toegestuurd zodat zij de gelegenheid hebben om tijdens de raadscommissie op 14 januari in te spreken.

c. Evaluatie/controle

Via de P&C cyclus en separaat bij advisering over het tot uitvoer brengen van deelprojecten.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,



, secretaris



, burgemeester.

A. Ter inzage liggende stukken

1. Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord
2. Projectenoverzicht 'fysieke en niet-fysieke projecten'
3. Reactienota Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord
4. Detailhandelstructuurvisie Oosterwolde
5. Conform besluit B&W ter inzage legging ontwerp masterplan

B. Vertrouwelijke stukken

1. Financieel overzicht (VERTROUWELIJK)