



Gemeente
Hoogeveen

Conform besloten
Raad 11 APR 2019

Voorstel voor gemeenteraad Hoogeveen

Onderwerp

"De Weide, deelplan uitbreiding winkelcentrum de Weide". Behandeling zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan.

Wij willen

De centrumfunctie van wijkwinkelcentrum De Weide versterken door de uitbreiding van het winkelcentrum met de nieuwbouw van een Aldi en verplaatsing van de dierenartsenpraktijk.

Wij besluiten

1. De 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Weide, deelplan uitbreiding winkelcentrum de Weide en gecoördineerde omgevingsvergunning' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'De Weide, deelplan uitbreiding winkelcentrum de Weide' (met planidentificatie NL.IMRO.0118.2017BP9004002-VG01 en bijbehorende ondergrond) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De grondexploitatie vast te stellen.

Want

- 1) *Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan*
De 11 zienswijzen zijn ontvankelijk, want deze zijn tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan (t/m 8 augustus 2018) ingediend. 5 van de 11 zijn ook een zienswijze tegen de omgevingsvergunning.

Nader onderzoek

Bij de beantwoording van de vragen inzake het verzorgingsgebied en de distributieplanologische analyse is expertise ingewonnen bij Rho Adviseurs, de partij die het distributieplanologische onderzoek in opdracht van de gemeente heeft opgesteld.

De zienswijzen kunnen grotendeels ongegrond worden verklaard:

Op basis van de zienswijzennota (zie bijlage) worden de zienswijzen, met uitzondering van drie kleine aanpassingen, ongegrond verklaard. Deze aanpassingen verduidelijken en verbeteren het bestemmingsplan op betreffende punten.

- 2) *Vaststelling bestemmingsplan is een vereiste voor realisatie van de plannen*
Het plan voor de nieuwe Aldi en de verplaatsing van de dierenartsenpraktijk kan alleen worden gerealiseerd middels een nieuw planologisch kader, in dit geval een bestemmingsplan. De procedure hiervoor is zover gevorderd dat uw raad moet besluiten over de vaststelling.

- 3) *Kosten zijn anderszins verzekerd door inkomsten grondverkoop*
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de gemeentelijke kosten voor het opstellen en uitvoeren van een bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden opgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als de kosten anderszins verzekerd zijn. Dit is hier het geval, waardoor een exploitatieplan niet nodig is.
- 4) *Een grondexploitatie is nodig om de uitvoering te kunnen starten*
Door het vaststellen van de grondexploitatie worden de financiële kaders waarbinnen dit project wordt uitgevoerd vastgelegd (zie bijlage).

Maar

Er vindt een behoorlijke herinrichting van het gebied plaats. De openbare ruimte gaat flink op de schop. Vandaar dat de plannen voor de bouw en herinrichting zorgvuldig zijn voorbereid, onderzocht en uitgewerkt. Er heeft uitgebreide afstemming met de omgeving plaatsgevonden. Bij elke fase in het planproces is de omgeving betrokken en actief geïnformeerd. Meermaals zijn de plannen gepresenteerd en is overleg gevoerd met diverse partijen. De plannen zijn naar aanleiding hiervan (waar mogelijk) ook aangepast.

Tevens is een traject met de winkeliers en pandeigenaren van het bestaande winkelcentrum opgestart voor de aanpak van de knelpunten in winkelcentrum De Weide. Dit traject loopt parallel aan de planologische procedure voor het uitbreidingsplan.

Achtergrond

Aansluitend aan het wijkwinkelcentrum De Weide ligt een gebied dat is gereserveerd voor de uitbreiding van het wijkwinkelcentrum en maatschappelijke functies. Binnen het geldende bestemmingsplan is dit gebied ook als zodanig gedefinieerd. In 2015 heeft Aldi Nederland gevraagd of binnen het uitbreidingsgebied grond beschikbaar is de bouw van een supermarkt. Het toevoegen van een Aldi supermarkt past binnen het gemeentelijke beleid. De gemeente streeft naar vitale wijkwinkelcentra met een compleet winkelaanbod.

In 2015 is hierover een intentieovereenkomst gesloten tussen Aldi en de gemeente. Uitgangspunt voor het toevoegen van detailhandel functies is, dat deze aansluitend aan de bestaande winkels plaatsvindt. Om hieraan te voldoen is het nodig dat de bestaande dierenartsenpraktijk wordt verplaatst. Aldi heeft met de eigenaren van de dierenartsenpraktijk afspraken gemaakt over de aankoop van de praktijk. In overleg tussen de Aldi, dierenartsen en de gemeente Hoogeveen is een inrichtingsschets gemaakt die als basis dient voor de verdere uitwerking van de plannen.

Medio 2017 heeft het college ingestemd met de projectopdracht, het plan van aanpak en de samenwerkingsovereenkomsten met de Aldi en de dierenartsenpraktijk. Ook heeft het college daarbij aangegeven in principe in te willen stemmen met het verzoek van de initiatiefnemer om de coördinatieprocedure (zie bijlage) toe te passen bij de uitbreiding van het winkelcentrum. Dit verzoek is op 5 oktober 2017 in uw raad behandeld en mee ingestemd.

Het is de eerste keer dat de coördinatieprocedure wordt toegepast in de gemeente Hoogeveen. Mede daarom is besloten om de uitgebreide bestemmingsplanprocedure te hanteren met een voorontwerp bestemmingsplan. Ook wordt de omgeving actief geïnformeerd over elke nieuwe stap in de procedure, bij elke stap is hiervoor een informatiebrief verstuurd.

Stappen in de planontwikkeling:

- Voor de bekendmaking van de plannen zijn er twee inloopbijeenkomsten gehouden voor respectievelijk de ondernemers/winkeliers op 5 juli 2017 en voor de omwonenden op 12 juli 2017.

- In het najaar van 2017 zijn de plannen op een aantal punten aangepast. Deze aanpassingen zijn gebaseerd op de onderzoeken die wij voor een nieuw bestemmingsplan moeten uitvoeren en de reacties die wij vanuit de omgeving (onder andere de bewoners) hebben ontvangen.
- Op 26 maart 2018 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd voorafgaand aan de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze bijeenkomst is de omgeving geïnformeerd over de planaanpassingen ten opzichte van het gepresenteerde ontwerp van juli 2017. Ten opzichte van dit ontwerp is de ontsluiting van de Ploeger op de Kinholtsweg verplaatst, deze ontsluiting is nu tussen de nieuwe dierenartsenpraktijk en de nieuwe Aldi in geprojecteerd. Tot medio april 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. De destijds ingediende inspraakreacties zijn behandeld, waarna eind juni 2018 het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen gecoördineerd voor 6 weken ter inzage zijn gelegd. Hierop zijn de genoemde zienswijzen (11) binnengekomen.

De financiële gevolgen zijn

Voor deze ontwikkeling zal met het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad ook een grondexploitatie worden vastgesteld. Alle kosten binnen de vast te stellen grondexploitatie zullen naar verwachting worden gedekt door opbrengst van de verkoop van de gronden.

Voor de kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte van het bestaande winkelcentrum is in de grondexploitatie een bedrag van € 200.000,- opgenomen. Dit budget wordt aangewend voor kwaliteitsverbeteringen aan de openbare ruimte van het bestaande winkelcentrum wanneer betrokken partijen (gemeente, vastgoedeigenaren en winkeliers) overeenstemming hebben bereikt over de maatregelen en de eigen bijdrage betreffende het oplossen van knelpunten betreft op privaat terrein. Deze overeenstemming wordt bekrachtigd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Er is een beheerparagraaf opgesteld voor het gehele wijkwinkelcentrum (zie bijlage). De beheerkosten van de nieuwe inrichting zijn nagenoeg gelijk aan de beheerskosten in de huidige situatie. Na realisatie van de nieuwe inrichting worden deze kosten ca. € 300,- hoger. Deze extra kosten (areaaluitbreiding) worden opgenomen in de beheerbegroting vanaf 2021.

Alternatieven

Het plan niet vaststellen. Hiervoor zijn echter geen argumenten en betekent wel dat de gemeente haar inspanningsverplichtingen (vanuit de samenwerkingsovereenkomst) niet zou nakomen jegens partijen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan;
- Nota zienswijzen (geanonimiseerd);
- Grondexploitatie (vertrouwelijk);
- Mèmo coördinatieregeling.

Hoogeveen, 11 april 2019

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,

T.N. KRAMER

K.B. LOOHUIS