



29/05/2015

15GEM00756

Raadsvoorstel

/

Portefeuillehouder : A.M. Verseput
Afdeling : RENM
Behandelend ambtenaar : Ronald van Vooren
Datum : 21 april 2015
Onderwerp : Structuurvisie Haringvlietplein - Zierikzee

Voorstel

1. De structuurvisie voor het Haringvlietplein te Zierikzee vast te stellen als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro, zoals in bijlage bijgevoegd.
2. In afwijking van de Inspraakverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2003 geen zienswijze periode voor deze concept-structuurvisie toe te passen.

Inleiding

Het 'Haringvlietplein' is ontstaan in de jaren zeventig. Aanvankelijk diende dit terrein als overloopgebied van de binnenstad. Voor bedrijven die weliswaar thuishoorden in de binnenstad, maar die zich hier door ruimtegebrek en/of parkeer- en verkeersdrukte niet konden vestigen. De 'Boerenweg' is later ontstaan, begin jaren negentig. Bedoeld om dienstverlenende en publieksgerichte bedrijvigheid te faciliteren. Door de ontwikkeling van een aantal andere bedrijventerreinen, zoals de Straalweg en Business Park is de behoefte ontstaan aan een duidelijke segmentering van de bedrijventerreinen, waaronder ook het Haringvlietplein en de Boerenweg.

Bij het 'Haringvlietplein', zijn de problemen zichtbaar het grootst. Er is voor gekozen om dit gebied eruit te lichten voor herstructurering, omdat het Haringvlietplein niet meer optimaal functioneert. Leegstand, veroudering en verrommeling van functies zijn de belangrijkste factoren waardoor dit bedrijventerrein als aantrekkelijke vestigingslocatie heeft ingeboet.

Naar verwachting leidt het 'bedrijventerreinenprogramma' tot extra bedrijfsverplaatsingen en verdere leegstand op het Haringvlietplein.

In de vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie van maart 2013 wordt aan de locatie Haringvlietplein een belangrijke positie toegekend, namelijk het versterken van de detailhandel structuur voor Zierikzee en voor de gehele gemeente Schouwen-Duiveland.

Vooruitlopend op de daadwerkelijke herstructurering heeft u een 'Voorkeursrecht Gemeente' gevestigd op het gebied Haringvlietplein. Dit voorkeursrecht houdt in dat eigenaren die hun panden willen verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Recent is op basis van deze WvG ons het pand Haringvlietplein 10-12 aangeboden. Met de eigenaar zijn wij in gesprek.

Op grond van de bovenstaande uitgangspunten is een ontwikkelingsmodel gemaakt van het meest ideale eindbeeld. Totale herstructurering en transformatie van de huidige functie(s) is vanuit ruimtelijke optiek het meest ideaal. Dit schematische model is op hoofdlijnen besproken met diverse marktpartijen. Met realisatie van deze voorgestelde herstructurering ontstaat een detailhandelslocatie, welke complementair is aan de overige winkelgebieden binnen Zierikzee (Binnenstad, Boerenweg en op termijn mogelijk de Gasthuisboomgaard).

In het concept zoals dat is gepresenteerd in de structuurvisie zien alle betrokkenen, zowel voor ondernemers als voor consumenten, een goede ruimtelijke ontwikkeling met aantrekkelijke voorzieningen. Denk hierbij aan het doen van dagelijkse boodschappen en winkels, die wat betreft omvang, met (grootschalige) producten niet meer inpasbaar zijn in het centrum.

Deze voorzieningen dragen bij aan een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat voor geheel Schouwen-Duiveland, één van de doelen zoals genoemd in Tijl van de Toekomst en het Programma Zierikzee.

De financiële verkenning van het concept laat echter zien dat de ontwikkeling een zwaar negatief resultaat oplevert. De primaire conclusie zou kunnen zijn om geen energie meer in dit project te steken. Echter dat betekent dan ook meteen dat dit gebied voor de komende jaren geen enkele impuls meer krijgt en verdere achteruitgang en verloedering niet te stoppen is.

De nieuwe vorm van ontwikkelen, het coalitiemodel, waarbij de eindgebruikers (retailers en beleggers) direct vanaf het begin in het ontwikkelingsproces worden betrokken, biedt wellicht de mogelijkheid om de eerste fase (A) toch mogelijk te maken. Dit betekent dat alle partijen, via een zo open mogelijk proces, met de bereidheid van 'water bij de wijn' op korte termijn kenbaar zullen moeten maken hoe 'ze in de wedstrijd zitten'. In een periode van 3 tot maximaal 6 maanden wordt binnen het voorgestelde coalitiemodel gezamenlijk bekeken wat het resultaat wordt: een 'go' óf 'no-go' besluit.

Dit zou betekenen dat wij u uiterlijk voor de vergadering van december een voorstel kunnen doen over het al dan niet realiseren van de voorgestelde (her)ontwikkeling van het Haringvlietplein.

De betrokken partijen, de huidige eigenaren binnen het plangebied, de mogelijke toekomstige eindgebruikers (retailers en beleggers) beginnen steeds meer te beseffen dat nu het moment naderbij komt om van het Haringvlietplein gezamenlijk iets te maken.

De toekenning van de substantiële bijdrage door de provincie Zeeland kan hierbij dienen als 'vliegwiel', dé impuls om de herstructurering van het Haringvlietplein op gang te brengen. Behalve een financiële impuls is er sprake van waardering voor het beoogde concept en voor de manier waarop wij dit willen aanpakken.

Beoogd resultaat

Een (her)ontwikkelingsvisie, die als structuurvisie ex artikel 2.1 Wro een eerste aanzet vormt en richting geeft aan de herstructurering van het plangebied Haringvlietplein. Het plan past in de visie voor de komende 10 jaar met als doel de ambities van ondernemers en van de gemeente te realiseren. Op deze manier kan een centrum ontstaan waar in verschillende voorzieningen voor consumenten zijn geconcentreerd.

Argumenten

1.1 De (her)ontwikkeling van het Haringvlietplein draagt bij aan de gestelde doelen in Tijl van de Toekomst én Programma Zierikzee.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft met haar bedrijventerreinenprogramma voor Zierikzee feitelijk een ambitieus programma in werking gezet, een eerste aanzet om de oudere, gemengde bedrijventerreinen van Zierikzee te transformeren.

Met de inventarisatie van de (toekomstige) wensen van de ondernemers in Zierikzee, en overig Schouwen-Duiveland ontstaat een profiel van de identiteit van de ondernemers (wie en voor wie zijn ze er). Met de kennis wat iedere ondernemer zelf wil, een functionele óf representatieve omgeving, ontstaat een ideaal beeld om de ondernemer te helpen te ondernemen op dé juiste plaats. Deze inventarisatie, biedt de mogelijkheid voor een kans gedreven aanpak.

Voor het Haringvlietplein is daarom gekeken hoe het gebied een bijdrage kan leveren aan één of meerdere doelstellingen die in het Programma Zierikzee zijn geformuleerd: *betere voorzieningen, waardoor de aantrekkelijkheid als woonplaats en verblijfsgebied blijft geborgd.*

Belangrijk hierbij is dat het Gemeente Schouwen-Duiveland in dit herontwikkelingsproces dicht op de wensen van de eindgebruikers zit. De ondernemers bepalen immers uiteindelijk de waarde van het gebied. De doelen zijn dus mede geformuleerd vanuit het inzicht in de behoefte van zittende en toekomstige bedrijven.

1.2 De (her)ontwikkeling van het Haringvlietplein stelt ondernemers in de gelegenheid om de inwoners en bezoekers van Zierikzee en Schouwen-Duiveland optimaal te bedienen voor het doen van de dagelijkse boodschappen doen (food-concept) én voor vergelijkend winkelen (GDV).

Het doel is tweeledig. Enerzijds het versterken van de economische structuur voor ondernemers.

Anderzijds het realiseren van een aantrekkelijk winkelmilieu voor inwoners en bezoekers van Zierikzee en overig Schouwen-Duiveland. Het Haringvlietplein is een gemengd bedrijventerrein dat ligt op de grens van een woonwijk en het oude centrum van de stad. De ambitie is om van het Haringvlietplein een aantrekkelijker bedrijventerrein te maken, met een foodplein en grootschalige detailhandelsbedrijven.

Daarmee krijgt het gebied een duidelijke, faciliterende functie voor Zierikzee en geheel Schouwen-Duiveland.

Aan de supermarktondernemers die nu al binnen Zierikzee zijn gevestigd, wordt op basis van de Detailhandel structuurvisie 2013 en de actualisatie 2014 de gelegenheid geboden binnen dit plangebied kwalitatief én kwantitatief te groeien naar de door hen gewenste kwalitatieve omvang te groeien.

1.3 De structuurvisie biedt de ruimte om met alle marktpartijen te bekijken of de gewenste ontwikkeling realiseerbaar is.

Met oog op de bestendiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeente voor het plangebied, biedt de vaststelling van de structuurvisie, de gemeente de mogelijkheid om als regisseur op te treden. Op deze manier kan de gemeente voor alle marktpartijen gezamenlijk bezien of een haalbare ontwikkeling te realiseren is binnen een periode van maximaal 6 maanden. Met dit besluit wordt de regierol van de gemeente voor deze ontwikkeling geborgd. De structuurvisie houdt alle opties open om te bezien of wij er samen met alle partijen uit kunnen komen.

2.1 De gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeente dient vóór 28 juni 2015 te zijn bestendigd.

Het thans – op grond van artikel 5 WvG – gevestigde voorkeursrecht voor de locatie Haringvlietplein te Zierikzee loopt per 28 juni 2015 van rechtswege af. Het bestendigen van de WvG vindt niet langer plaats door het nemen van een nieuw WvG besluit, maar door het tijdig vaststellen van een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro of een bestemmingsplan, op voorwaarde dat het een eindplan betreft. Op het moment dat een dergelijk besluit is genomen en het planologisch besluit aan de instandhoudingscriteria voor een gemeentelijk voorkeursrecht, dan loopt het voorkeursrecht automatisch door. Vóór 28 juni a.s. wordt dan geen bestemmingsplan meer vastgesteld. Bovendien is de structuurvisie Zierikzee 2015 pas nadien gereed.

De nu voorliggende (her)ontwikkelingsvisie kan als structuurvisie, samen met een nieuwe structuurvisiekaart door u worden vastgesteld.

Wij stellen daarom voor om de visie tot herontwikkeling van het plangebied (de structuurvisie), vóór 28 juni 2015 vast te stellen, mede met als doel de WvG te bestendigen.

Gezien de omvang van het structuurvisiegebied zijn al gesprekken gevoerd met de meeste eigenaren - in het bijzonder de eigenaren in de eerste fase van de ontwikkeling - en met andere betrokken partijen over de gewenste ontwikkeling. De uitkomsten van deze gesprekken zijn in dit plan verwerkt.

Gelet op de korte termijn tot 28 juni 2015 is een verdere reguliere inspraakperiode echter niet meer mogelijk. Om reden van het bestendigen van de WvG op de percelen/eigendommen binnen het plangebied, stellen wij dan ook voor deze inspraakperiode achterwege te laten. Het besluit tot het achterwege laten van die procedure is een appellabel besluit in de zin van de Awb. Er kan dus bezwaar en beroep tegen ingediend worden. Bij de verdere uitwerking van deze structuurvisie in de richting van een gedetailleerd bestemmingsplan, zullen de betrokken partijen uiteraard regelmatig geïnformeerd en geconsulteerd worden.

Kantttekeningen

1.1 Verbindt de gemeente zich, ondanks het voorlopige negatieve resultaat, niet te veel aan de eigenaren binnen het plangebied en de retailondernemers?

De structuurvisie bindt de gemeente alleen in welke richting zij het plangebied wil laten herontwikkelen.

De eerste globale financiële verkenning van het concept laat zien dat de ontwikkeling uitgaande van een traditioneel ontwikkelingsmodel een fors negatief resultaat oplevert. Na de vaststelling van deze structuurvisie zal in de eerste fase een nieuwe vorm van ontwikkelen worden beproefd. Parallel hieraan wordt verkend of de toekenning van een substantiële bijdrage door de provincie Zeeland tot de mogelijkheden behoort.

De uitkomsten van de eerste fase en van de verkenning leveren vervolgens mede de definitieve (financiële) input om te bepalen of het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is en als zodanig naar een bestemmingsplan kan worden vertaald.

De verkenning van de uitvoerbaarheid zal circa zes maanden in beslag nemen. Dan kan alsnog het besluit worden genomen de voorgenomen herontwikkeling niet ter hand te nemen en het plangebied te laten zoals het nu is. Na gedegen onderzoek met de marktpartijen kan de gemeente nog afzien van het plan, als blijkt dat geen financieel en maatschappelijk uitvoerbaar plan kan worden aangetoond.

2.1 Wordt zonder de inspraakperiode recht gedaan aan de omgeving?

Met het bestendigen van de WvG wordt voorkomen dat speculanten de beoogde herontwikkeling frustreren.

In de achterliggende onderzoeksperiode is intensief met de verschillende grondeigenaren binnen het plangebied van de eerste fase en met de retailondernemers gesproken over het concrete herontwikkelingsconcept.

Bij de verdere uitwerking van deze structuurvisie richting een gedetailleerd bestemmingsplan, zullen de betrokken partijen uiteraard op gezette tijden geïnformeerd en geconsulteerd worden.

Financiën

De eerste globale financiële verkenning van het concept (welke als vertrouwelijke bijlage is toegevoegd) laat zien dat op basis van een traditioneel ontwikkelingsmodel een fors negatief resultaat te verwachten is. Nadat de structuurvisie is vastgesteld moet dan ook in een eerste fase worden onderzocht of een nieuwe vorm van ontwikkelen wel financieel haalbaar is. Parallel hieraan wordt bekeken of het mogelijk is dat de Provincie een substantiële bijdrage kan leveren.

De uitkomsten van de eerste fase en van de verkenning leveren vervolgens mede de definitieve (financiële) input om te bepalen of het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is en als zodanig naar een bestemmingsplan kan worden vertaald. De verkenning van de uitvoerbaarheid zal circa zes maanden in beslag nemen.

Het vaststellen van de structuurvisie op zich heeft geen financiële gevolgen.

Indien concrete eigenaren hun perceel aanbieden in het kader van de WvG en er bestaat op hoofdlijnen consensus over de aankoopprijs en de bijkomende voorwaarden dan zult u, in het kader van de bekende voorhangprocedure, er in worden gekend of er tot aankoop van het concrete vastgoedobject kan worden overgegaan. Dit wordt vergezeld van een dekkingsvoorstel.

In de aankoopbesprekingen/onderhandelingen met de eigenaar van Haringvlietplein 10-12 zullen twee voorwaarden worden meegenomen als ontbindende voorwaarden:

- a) Met de provincie Zeeland zal worden afgestemd of de toegekende subsidie, als impuls voor de herontwikkeling van het Haringvlietplein, voor deze aankoop kan worden aangewend.
- b) Tevens dient er voor de definitieve aankoopbeslissing voldoende zicht op een garantie van de eindgebruikers/eindbeleggers te zijn om het negatief resultaat uit de grondexploitatie grotendeels voor hun rekening te nemen.

Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, is er geen overeenstemming voor de aankoop. Tevens vergroot dit de kans op een no-go voor de herontwikkeling van het Haringvlietplein. Bij een no-go zal de al ontvangen subsidie moeten worden terugbetaald aan de provincie.

Communicatie

Na vaststelling van de structuurvisie ontvangen de eigenaren van de betreffende percelen in het plangebied een kennisgeving waarin staat dat zij hun perceel aan de gemeente te koop kunnen aanbieden op grond van het gemeentelijk voorkeursrecht dat is bestemd door middel van de structuurvisie. Tevens wordt het besluit van de vaststelling gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de gemeenterubriek in de Wereldregio.

Uitvoering

• Vervolg planologisch proces

Indien wordt geconstateerd dat het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt overgegaan tot het opstellen van een gedetailleerd concept voorontwerp bestemmingsplan en zullen daarbij de onderzoeken, die noodzakelijk zijn voor de vaststelling van een bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Indien in de periode van de totstandkoming van het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente niet met alle eigenaren (die een volledig bouwplan zouden kunnen ontwikkelen) tot anterieure overeenstemming is gekomen, zal er voor het hele gebied ook een exploitatieplan moeten worden opgesteld.

Het doorlopen van het planologische proces (al dan niet met medeneming van een exploitatieplan) tot aan het moment van het vaststellen van een bestemmingsplan, zal gerekend vanaf het moment dat is geconstateerd dat het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is, een periode van twee jaar beslaan.

• Inzet grondbeleidsinstrumenten

Op het Haringvlietplein is vanaf 28 juni 2012 een voorkeursrecht gevestigd. Met het vaststellen van deze structuurvisie, is dit voorkeursrecht op grond van artikel 9 lid 2 WvG veiliggesteld tot 3 jaar na dagtekening van deze planologische maatregel, te weten tot 28 mei 2018. Indien voor deze datum een gedetailleerd

bestemmingsplan is vastgesteld, dan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd met een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op deze wijze voorkomt de gemeente dat er posities worden ingenomen door derden en/of prijsopdrijving plaatsvindt.. Bovendien kan de gemeente op deze wijze interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop.

Voorts zal de samenwerking met de marktpartijen verder worden uitgewerkt en worden vastgelegd in een of meerdere anterieure samenwerkingsovereenkomsten. In deze samenwerkingsovereenkomsten wordt in ieder geval opgenomen het element kostenverhaal, de risicoverdeling, de locatie-eisen en de gewenste fasering.

Het is verder niet ondenkbaar dat niet met alle eigenaren overeenstemming wordt bereikt, ook al wordt hiertoe maximaal inspanning gepleegd. Op het moment dat blijkt dat niet met alle eigenaren overeenstemming kan worden bereikt en specifieke grondpositie niet kunnen worden gemist om het plan te realiseren, dan zal er alsnog een afweging plaatsvinden of het gemeentebestuur het wenselijk vindt om het onteigeningsinstrument in te zetten en zo ja, onder welke voorwaarden.

De inzet van het onteigeningsinstrument kan overigens niet eerder plaatsvinden, dan nadat er een bestemmingsplan is vastgesteld. Het voorleggen van een beginselbesluit om te starten met de voorbereiding van een eventuele onteigening, zal dan ook op zijn vroegst plaatsvinden vier maanden voorafgaand aan het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Concept-Structuurvisie Haringvlietplein
- Concept-Structuurvisiekaart Haringvlietplein
- Vertrouwelijk – Financiële verkenning Haalbaarheid – Herontwikkeling Haringvlietplein

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

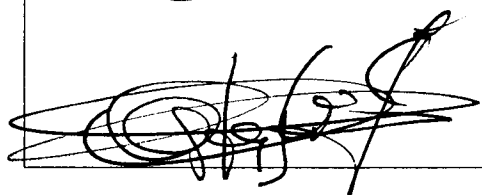
M.K. van den Heuvel
secretaris

G.C.G.M. Rabelink
burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 28 mei 2015.



, voorzitter



, griffier

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2015;

overwegende

- dat het bedrijventerrein Haringvlietplein, liggend tussen het centrum en de uitbreidingswijk Poortambacht, heeft te maken met veroudering en leegstand.
- dat met de structuurvisie inzicht wordt gegeven wat de ruimtelijke en functionele herontwikkelingsmogelijkheden zijn. Met de beoogde invulling van winkelformules uit de foodbranche (voornamelijk verplaatsters) en formules die, wat betreft assortiment en /of omvang niet in het centrum inpasbaar zijn, kan voor de consumenten van Zierikzee en overig Schouwen-Duiveland op het Haringvlietplein een aantrekkelijk en goed bereikbaar winkelconcept worden gerealiseerd.
- dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van de structuurvisie Haringvlietplein als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1676.00162StvZZ-va01 voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is;
- dat gelet op de tijdige bestemming van de voor het ontwikkelingsgebied gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeente, in afwijking van de Inspraakverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2003 geen zienswijze periode voor deze concept-structuurvisie is toegepast;
- dat gebruik is gemaakt van een ondergrond met het identificatienummer o_NL.IMRO.1676.00162StvZZ-va01.dxf, die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;

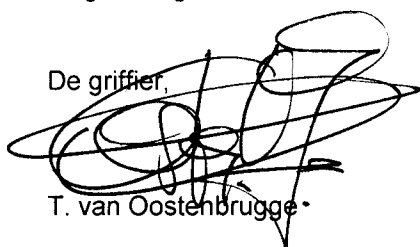
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

besluit :

- Gelet op tijdige bestemming van de voor het ontwikkelingsgebied gevestigde WvG, in afwijking van de Inspraakverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2003, geen zienswijze periode voor deze concept-structuurvisie toe te passen.
- De structuurvisie voor het Haringvlietplein te Zierikzee vast te stellen als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro, zoals in bijlage in analoge versie bijgevoegd;
- De structuurvisie Haringvlietplein digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.1676.00162StvZZ-va01.

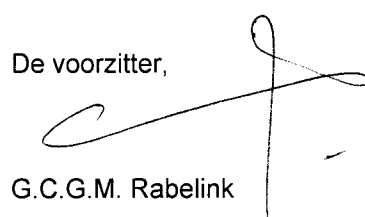
Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 28 mei 2015.

De griffier,



T. van Oostenbrugge

De voorzitter,



G.C.G.M. Rabelink