

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: revitalisering winkelcentrum Meidoornplein fase II.	
Raadsvergadering d.d.: 12 december 2019	Agendapunt: 08
Portefeuillehouder: B. Bergkamp	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1011243

Onderwerp

Revitalisering winkelcentrum Meidoornplein fase II

Te nemen besluit

1. De visie Meidoornplein nieuwbouw Lidl en uitbreiding Plus supermarkt vast te stellen.
2. De openbare ruimte in het winkelcentrum Meidoornplein voor eigen rekening te herinrichten en de Meidoornpassage te renoveren.
3. Een budget beschikbaar te stellen van € 2.076.000,- ten laste van de algemene reserve, het klimaatadaptatieplan Wezep centrum, het beheerplan wegen, het beheerplan groen en het beheerplan riolering, en hiervoor de 4^e begrotingswijziging 2020 vast te stellen.

Aanleiding

Al jaren wordt nagedacht over de revitalisering van het winkelcentrum Meidoornplein in Wezep. Nu hebben de eigenaren van het vastgoed van de supermarkten Lidl en Plus in het winkelcentrum samen met de supermarkten zelf, de initiatiefnemers, een nieuw plan opgesteld. In dit nieuwe plan is naast de voormalige bibliotheek en Rabobank ook het voormalig postkantoor betrokken. Met de eigenaar van het voormalige postkantoor hebben de initiatiefnemers een concept koopovereenkomst die eind dit jaar afloopt. Om de koop dit jaar definitief te kunnen maken, willen de initiatiefnemers dit jaar duidelijkheid over de bereidheid van de gemeente om mee te investeren in het winkelcentrum. Dat is de reden dat wij u dit voorstel nu doen.

Beoogd effect

Schaalvergroting van het supermarktaanbod en uitbreiding van de parkeervoorzieningen met voldoende aandacht voor veiligheid, dragen bij aan behoud van het voorzieningenniveau en daarmee ook aan de leefbaarheid van de kern Wezep.

Argumenten

1.1 *Dit plan past binnen het kader van het Revitaliseringsplan uit 2015*

In 2015 is het Revitaliseringsplan+ winkelcentrum Meidoornplein vastgesteld. Daarin is de nieuwe inrichting van de openbare ruimte bepaald en indicatief aangegeven hoe de tweede fase er uit zou kunnen zien. Ook het Revitaliseringsplan+ ging voor de tweede fase uit van een verplaatsing van de Lidl en een uitbreiding van de Plus supermarkt naar voren. De bestaande Lidl en de voormalige Rabobank moesten in dit plan ook gesloopt worden om voldoende parkeergelegenheden te realiseren. In het huidige plan wordt het voormalige postkantoor ook betrokken. Het wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw van de Lidl supermarkt. Dit is een extra kwaliteitsimpuls voor het winkelcentrum.

1.2 *Met de versterking van het supermarktaanbod op het Meidoornplein wordt het winkelcentrum als geheel versterkt*

De twee supermarkten zijn sterke publiekstrekkingen in aanvullende marktsegmenten. Dit vormt een goede basis voor behoud van een compleet overig aanbod voor frequente aankopen. Zo blijft het winkelcentrum Meidoornplein een compleet boodschappencentrum.

1.3 *Supermarkten van een eigentijdse omvang zijn belangrijke publiekstrekkers*

De supermarktbestedingen per inwoner zijn de afgelopen jaren toegenomen. Om aan de wensen van consumenten te kunnen voldoen (ruim assortiment, gemak, comfort), hebben supermarkten een steeds groter oppervlak nodig. Supermarkten worden dan ook gemiddeld steeds groter. Ook discounters hebben ondanks het kleinere assortiment een steeds ruimere winkel nodig om hun klanten goed te bedienen.

1.4 *Met dit plan pakken we de leegstand aan*

Op het winkelcentrum Meidoornplein zijn de afgelopen jaren verschillende panden leeg komen te staan. Denk daarbij aan de Rabobank, de bibliotheek en het postkantoor. Soms is (tijdelijke) verhuur mogelijk, soms staat een pand ook gedurende langere tijd leeg met alle gevolgen van dien. Met dit plan vermindert de oppervlakte aan bebouwing met een detailhandel bestemming waardoor er in de toekomst minder risico op leegstand ontstaat, simpelweg omdat er minder oppervlak aan detailhandel beschikbaar is. Daarnaast biedt dit plan de mogelijkheid om het leegstaande postkantoor te slopen en deze hoek te verbeteren.

1.5 *Laad- en lossituaties verbeteren*

De Plus supermarkt krijgt een inpandige laad- en losruimte waar de vrachtwagen aan de zijkant van het gebouw vooruit in kan rijden en ook vooruit weer kan vertrekken. De nieuwe Lidl krijgt een laad- en losruimte aan de zijde van de Kruisbesstraat, en ook daar kan het vrachtverkeer vooruit aanrijden en vooruit vertrekken. Dat is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin achteruit manoeuvrerende vrachtwagens onvoldoende zicht hebben. Daarnaast laden en lossen de Plus en de Lidl nu in elkaars nabijheid. In het nieuwe plan is dit niet meer het geval.

1.6 *Er ontstaat een verbeterde parkeersituatie*

Het parkeren in het centrum zal in de nieuwe situatie grotendeels mogelijk zijn op drie grote parkeerterreinen die onderling met elkaar verbonden zijn en met een totale capaciteit van 308 parkeerplaatsen. De parkeerterreinen hebben de volgende capaciteiten:

- 88 parkeerplekken bij de voorkant van de Lidl (westkant centrum);
- 92 parkeerplekken bij de voorkant van de Plus (centraal in het centrum);
- 128 parkeerplekken aan de zijkant van de Plus (oostkant centrum).

Op basis van de toekomstige situatie is een minimale parkeercapaciteit van 363 parkeerplaatsen in het winkelcentrum gecijferd. Dit betekent dat er nog minimaal 55 parkeerplekken verspreid over de overige locaties van het directe centrum aanwezig moeten zijn. Op het kleine Meidoornplein, langs de Cotoneasterstraat, de Clematisstraat en de Kruisbesstraat, zijn ruim 75 parkeerplaatsen aanwezig. Dit plan voorziet dus in een verbeterde parkeersituatie, want op dit moment is het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het winkelcentrum net voldoende voor de parkeerbehoefte. De kritische bezettingsgraad van 85% wordt op donderdag (weekmarkt) en op vrijdagmiddag en zaterdagochtend benaderd. Deze hoge bezettingsgraad is enerzijds positief, want het winkelcentrum wordt druk bezocht. Anderzijds leidt dit tot wachtende voertuigen, stagnatie op parkeerwegen en overlast in aangrenzende woonstraten. Dit nieuwe plan biedt hiervoor een oplossing.

1.7 *De parkeercirculatie wordt beter*

De drie parkeerterreinen hebben elk één of meerdere 'eigen' ontsluitingsmogelijkheden. Het is dus mogelijk dat het verkeer voornamelijk van deze ontsluitingsroutes gebruik maakt. De bereikbaarheid is daarmee verzekerd.

Echter, het is niet aannemelijk dat alle verkeer dat uit de oostelijke richting komt en bij de Lidl moet zijn, om het centrum heen rijdt. Dit verkeer zal (in ieder geval gedeeltelijk) van de doorkoppeling gebruik gaan maken. Datzelfde geldt voor verkeer uit westelijke richting dat naar de Plus wil. Voor de omliggende woonstraten en voor de veiligheid is dit een positief effect. Immers, het verkeer rijdt meer via het parkeerterrein in plaats van de straten om het centrum.

1.8 *De renovatie van de Meidoornpassage sluit aan op dit plan*

De Meidoornpassage heeft achterstallig onderhoud. De plannen om de Meidoornpassage te renoveren sluiten aan op dit plan. Begin dit jaar is met een aantal ondernemers en eigenaren nagedacht over de verbetering van de passage. Nu we aan de slag gaan met de tweede fase van het winkelcentrum, is het belangrijk dat ook de uitstraling van de passage verbetert. In het totaalbudget is daarom ook een budget voor renovatie van de passage opgenomen. Van de investering in de renovatie van de passage, en ook van de investering in de openbare ruimte, profiteren uiteraard de inwoners van Wezep maar ook de ondernemers in het winkelcentrum. Wij vinden het belangrijk dat de ondernemers in het winkelcentrum de uitstraling van hun panden gaan verbeteren.

2.1 Een gemeentelijke financiële bijdrage is noodzakelijk om het plan te realiseren

De waarde van het vastgoed dat in dit plan een verkeersbestemming (parkeren) krijgt, zorgt ervoor dat het uitgangspunt uit 2016 voor een budgetneutraal plan niet haalbaar blijkt. De verwachting dat de vastgoedexploitatie van de herstructurering van het vastgoed dusdanig positief was dat daaruit ook de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte gefinancierd konden worden blijkt niet juist. De bestaande Lidl en de voormalige Rabobank worden gesloopt en hier staan geen opbrengsten tegenover. Het wordt parkeerterrein. Ook de bibliotheek en het voormalig postkantoor worden door de initiatiefnemers aangekocht en gesloopt. Hier staan opbrengsten van de nieuw te bouwen Lidl tegenover. De waarde van de bestaande Lidl en de voormalige Rabobank verdampt geheel. Dat is de reden dat de initiatiefnemers geen haalbare exploitatie inclusief de kosten voor inrichting van de openbare ruimte kunnen realiseren. Om het plan toch te realiseren is een gemeentelijke investering in de openbare ruimte noodzakelijk.

2.2 De gemeente heeft de regie op de inrichting van de openbare ruimte

Door als gemeente zelf te investeren in de openbare ruimte houden we regie op de inrichting en het kwaliteitsniveau daarvan. Dat betekent dat de tweede fase met hetzelfde kwaliteitsniveau als fase I kan worden ingericht. Daardoor kunnen we ook beter inspelen op actuele thema's als hittestress en klimaatadaptatie. Ook is de materiaalkeuze dan aan ons en daardoor kunnen we een bestrating kiezen die vuilafstotender is.

Daarnaast willen we in gesprek met de zittende ondernemers die profiteren van de verbeteringen van het winkelcentrum maar daar niet aan bijdragen. Zij dragen niet in financiële zin bij maar ook niet door het verbeteren van de uitstraling van de winkelpanden. Een mogelijkheid hiervoor is het invoeren van een baatbelasting. Dit kan alleen als de kosten voor die verbetering ook daadwerkelijk door de gemeente zijn gemaakt. Een bijdrage van zittende ondernemers kan bijvoorbeeld ook bestaan uit het beschikbaar stellen van de daken voor de opwekking van duurzame energie.

3.1 Het budget is geraamd op basis van hetzelfde kwaliteitsniveau als de eerste fase

Het civieltechnisch bureau dat fase 1 heeft begeleid, heeft ook voor deze tweede fase een budgetraming opgesteld. Daarbij is hetzelfde kwaliteitsniveau aangehouden als in fase 1 is gehanteerd. Daarmee ontstaat zowel onder- als bovengronds een aansluitende inrichting van de openbare ruimte. Hiermee krijgt het winkelcentrum één uitstraling. Ook in de tweede fase kiezen we voor het afkoppelen van de riolering en voor hoogwaardige gebakken straatklinkers.

Kanttekeningen

1.1 Er is kans op sluipverkeer door het centrum

Door het koppelen van de drie grote parkeerterreinen ontstaat er een nieuwe route door het centrum. Een mogelijk ongewenst effect is het ontstaan van sluipverkeer dat over de nieuwe parkeerterreinen zal rijden. Eventueel sluipverkeer is vooral te verwachten op de rustiger momenten. Op drukker momenten op het parkeerterrein zal er eerder gekozen worden voor alternatieve routes rond het centrum. Daarom zal het sluipverkeer beperkt zijn. Daarnaast kan op strategische punten de voetganger voorrang krijgen waardoor de snelheid van het autoverkeer lager wordt. Dit heeft een gunstig effect op de veiligheid en gaat het gemak van parkeermanoeuvres en sluipverkeer tegen.

1.2 Het koppelen van de parkeerterreinen maakt de terreinen relatief drukker

Aangezien er meer 'doorgaande' parkeerbewegingen zijn, zijn de parkeerterreinen dus wat drukker. Dit kan, zeker bij de piekmomenten, een negatief effect hebben op de parkeermanoeuvres (in- en uitrijden van de parkeerplaats). Omdat het negatieve effect op de parkeermanoeuvres vooral optreedt op piekmomenten en het positieve effect op de omliggende woonstraten zich altijd voordoet, vinden wij dat de doorkoppeling per saldo ook op dit aspect positief scoort. Op drukke momenten met een hoge parkeerdruk, zal er sprake kunnen zijn van zoekverkeer. Dit is het geval als de parkeerdruk boven de 85 à 90 procent komt en parkeerders niet snel een vrije parkeerplaats kunnen vinden. De kans hierop is bij koppeling van de parkeerplaatsen enigszins kleiner als bij gescheiden parkeerplaatsen, mede ook omdat het meest oostelijke, en tevens grootste parkeerterrein het minst gunstig ligt ten opzichte van de supermarkten en winkels. Het koppelen van de parkeerplaatsen heeft zowel op de parkeerbalans als op het (voorkomen van) zoekverkeer en de omgeving een positief effect.

1.3 Ook de mogelijkheid van een derde supermarkt op het Meidoornplein is onderzocht

Een derde supermarkt op het Meidoornplein zorgt voor een versterking van het winkelcentrum als geheel. Een groter supermarktaanbod betekent een sterkere basis voor de overige winkels en voorzieningen. Het winkelaanbod wordt dan nog meer geclusterd. Ruimtelijk leidt een derde supermarkt er toe dat de bestaande supermarkten op het winkelcentrum niet meer kunnen groeien naar een eigentijdse omvang. Daarnaast blijft de huidige onveilige laad- en lossituatie bestaan omdat de supermarkten niet kunnen verplaatsen of uitbreiden. De huidige parkeerbehoefte in het centrum is al dusdanig hoog dat een derde supermarkt alleen mogelijk is met gebouwde parkeervoorzieningen, ondergronds of op het dak. Een derde supermarkt leidt dan ook tot het toenemen van parkeerdruk in de aangrenzende woonstraten. Dit zijn verschillende redenen waarom dit scenario niet gewenst is.

1.4 Uitbreiding van het supermarktaanbod op het Meidoornplein leidt mogelijk tot leegstand elders in Wezep

De uitbreiding van het supermarktaanbod en daarmee de versterking van het centrum als geheel heeft mogelijk tot gevolg dat elders leegstand ontstaat, doordat verspreid gelegen winkels hun deuren moeten sluiten. Dit leidt niet tot een afname van het voorzieningenniveau voor de consument. Er blijft immers voldoende keuze op het Meidoornplein. Wel vraagt dit aandacht om de ruimtelijke gevolgen van leegstand te beperken.

1.5 Het plan moet nog verder uitgewerkt worden

Met name de inrichting van de openbare ruimte wat betreft de aspecten groen, bomen, fietsers, fietsenstallingen, stalling winkelwagentjes en het laden en lossen moet verder uitgewerkt worden. Dit komt in de volgende fase aan bod. Op de bijeenkomst van 17 oktober hebben we hiervoor al veel input ontvangen van omwonenden en winkeliers. Ook de materiaalkeuze moet nader bepaald worden, waarbij we rekening gaan houden met de vuilafstotend zijn van de bestrating.

1.6 De uitbreiding naar voren van de Plus supermarkt leidt tot een vermindering van uitzicht van de woningen aan de Spireastraat

Een aantal bewoners van de Spireastraat heeft haar zorgen uitgesproken over de uitbreiding naar voren van de Plus supermarkt. De Plus wil circa 6 meter naar voren bouwen ter hoogte van de hoek Spireastraat – Clematisstraat. Hierdoor vermindert het uitzicht vanuit de woningen aan de Spireastraat richting het Meidoornplein. Door een groene inrichting van de strook voor de Plus supermarkt langs de Spireastraat blijft het straatbeeld groen. Dit verzacht enigszins het verminderde uitzicht. Het is wel van belang dat de hoek van de Plus supermarkt grenzend aan Spireastraat – Clematisstraat architectonisch goed wordt uitgewerkt. Deze hoek komt in de zichtlijn vanaf de Clematisstraat te staan en is daardoor belangrijk voor de aanzicht van het winkelcentrum.

1.7 Voor een pleintje en een terras uit het Revitaliseringsplan + uit 2015 is nu geen plek

In 2015 is het Revitaliseringsplan+ winkelcentrum Meidoornplein vastgesteld. Daarin is de nieuwe inrichting van de openbare ruimte bepaald en indicatief aangegeven hoe de tweede fase er uit zou kunnen zien. Daarin wordt een pleintje met terras beoogd tussen de bloemenwinkel en de vishandel aan

de westzijde van het grote parkeerterrein. Daarvoor is in het nieuwe plan geen ruimte omdat de parkeerterreinen aan elkaar gekoppeld worden. Wel ontstaat er tussen de nieuwe Lidl en de bloemenwinkel een ruimte die als terras gebruikt zou kunnen worden als daar een horecaexploitant in geïnteresseerd is. Daarnaast willen we op het kleine Meidoornplein de bestaande horecaruimte bieden om het terras uit te breiden.

Daar waar eerder het pleintje was beoogd staat op dit moment een bijzondere boom, een koningslinde (Beatrixboom). Deze boom kan niet op de huidige plek behouden blijven. We willen deze boom verplaatsen en een nieuwe plek geven in het winkelcentrum.

2.1 Er bestaat een mogelijk risico op ongeoorloofde staatssteun

De kosten voor inrichting van de openbare ruimte komen ten goede aan het gehele winkelcentrum. In het geval de investering ten gunste zou komen aan een van de initiatiefnemers, dan zouden, op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro, de kosten hiervan verhaald moeten worden. Er bestaat in dat geval dus een risico op ongeoorloofde staatssteun als de gemeente geen kostenverhaal toepast. In deze casus realiseert de gemeente parkeerplaatsen in de openbare ruimte die ten dienste zijn van de uitbreiding van de supermarkten. Strikt juridisch betekent dat er 43 parkeerplaatsen, conform de gehanteerde parkeerkencijfers, worden aangelegd ten dienste van de supermarkten waarvan de kosten verhaald moeten worden. Aangezien we als gemeente de inrichting van de gehele openbare ruimte van het winkelcentrum voor onze rekening nemen, zijn wij ook voornemens om de kosten voor deze parkeerplaatsen te nemen. Ze zijn ook opgenomen in de raming die is gemaakt. We willen deze kosten niet verhalen in de anterieure overeenkomst op basis van de zogenaamde groepsvrijstelling. Hierbij is investeringssteun voor lokale infrastructuurprojecten vrijgesteld van een melding aan de Europese Commissie. Een eerste toetsing leert dat dit project aan de voorwaarden van de groepsvrijstelling voldoet. Om het risico volledig uit te sluiten willen wij in de te sluiten anterieure overeenkomst het bovengenoemde risico op ongeoorloofde staatssteun verleggen naar de initiatiefnemers.

2.2 Het leveren van de gronden en het verleggen van het risico op staatssteun naar de initiatiefnemers moet nog in een overeenkomst worden vastgelegd

Om dit plan te realiseren moeten verschillende gronden van eigendom worden geruild. De gronden moeten daarbij geruild worden onder de huidige bestemming. Aangezien wij bij ruiling meer gronden ontvangen dan leveren, doen wij een bijbetaling voor het surplus aan grond. Tegenover deze bijbetaling staat dat de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor de sloop van de panden.

Daarnaast moet er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten worden. Hierin willen wij ook het risico op ongeoorloofde staatssteun, zie kanttekening 2.1, verleggen naar de initiatiefnemers. Ook het mogelijke risico op planschade willen wij verleggen naar de initiatiefnemers. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat de nieuwe supermarkten duurzaam worden gebouwd. In de anterieure overeenkomst willen wij opnemen dat er binnen een vaste periode, van bijvoorbeeld 2 jaar na realisatie, duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen of een groen dak, zijn gerealiseerd. Het streven is dat de anterieure overeenkomst voor eind december 2019 ondertekend is door partijen.

3.1 Voor het verplaatsen van het monument en de muziekkoepeel is al budget gereserveerd

In 2016 heeft uw raad besloten om het resterende budget van € 53.632,15 van fase I van het Revitaliseringsplan te reserveren als maximale bijdrage in de kosten van de verplaatsing en nieuwbouw van de muziekkoepeel en het monument. De werkzaamheden die gepaard gaan met de verplaatsing van de muziekkoepeel en het monument zijn het gevolg van het revitaliseringsplan. Het monument krijgt een plek op het voorterrein van de Brinkhof aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg. De huidige muziekkoepeel is qua aanzicht niet behoudenswaardig. Wel is de functie belangrijk voor Wezep en daarom wordt er een nieuwe voorziening bij de Brinkhof gerealiseerd. Dit moet nog verder uitgewerkt worden, naar verwachting is het bovengenoemde budget hiervoor toereikend.

3.2 De kosten voor het verleggen van de kabels en leidingen zijn nog onduidelijk

In het winkelcentrum liggen een aantal (bovenwijkse) kabels en leidingen die als gevolg van de nieuwbouw verlegd moeten worden. De kosten hiervoor zijn grofweg geraamd op € 100.000,-. Deze

raming is een aanname en kan niet gestaafd worden met offertes van de nutsbedrijven. Op dit moment is dat een financieel risico.

Financiën

De investering in het herinrichten van de openbare ruimte is geraamd op € 1.493.000,- ex btw. Bij het ramen van dit bedrag is hetzelfde kwaliteitsniveau als fase I het uitgangspunt geweest.

Daar bovenop komt de bijbetaling voor het surplus van de grondruil. Per saldo ontvangen wij circa 550 m2 meer grond dan wij inbrengen. De bijbetaling bedraagt € 180.000,-.

De investering in de renovatie van de Meidoornpassage is geraamd op € 228.000,-.

De kosten voor ambtelijke inzet in de definitie- en ontwerpfasen zijn geraamd op € 75.000,-.

Het verleggen van de kabels en leidingen is een financieel risico en geraamd op € 100.000,-.

De totale investering bedraagt € 2.076.000,-.

Deze investering kan gedekt worden uit:

- € 230.000 klimaatadaptatieplan Wezep centrum
- € 162.500 afkoppelen hemelwater (beheerplan riolering)
- € 89.500 beheerplan riolering
- € 181.000 beheerplan wegen
- € 27.500 beheerplan groen
- € 1.205.500 Algemene Reserve.

De grondruil is wel in de kredietaanvraag opgenomen ter hoogte van € 180.000. Maar omdat we conform het BBV op gronden niet afschrijven zorgt dit ook niet voor een jaarlijkse afschrijvingslast in de exploitatie welke gedekt hoeft te worden. Er wordt enkel een rentelast over gerekend van € 1.800 per jaar (1%) welke we dekken uit het begrotingssaldo.

De investeringen die geraamd zijn in het klimaatadaptatieplan Wezep centrum overlappen deels de plannen voor het winkelcentrum. Deze investeringen kunnen naar voren gehaald worden en ingezet worden voor dit plan. Dit geldt ook voor de inzet van het beheerplan wegen, riolering en groen, waarbij we beschikbare middelen naar voren halen.

De bovenstaande opstelling is verwerkt in de 4^e begrotingswijziging 2020.

Op basis van de begroting 2020 en de reeds genomen besluiten over de Brandweerkazerne Oldebroek en de Omgevingswet ligt ons weerstandsratio bij gelijkblijvende risico's meerjarig op 2,2. De investering in het Meidoornplein leidt tot een weerstandsratio meerjarig rond de 2,0. Dit is dan nog boven het door de gemeenteraad gestelde minimum van tussen de 1 en 1,4. Op basis daarvan is een uitname uit de Algemene Reserve op dit moment verantwoord.

Conform BBV regelgeving zijn wij verplicht om investeringen in maatschappelijk nut te activeren, in dit geval dus de inrichting van de openbare ruimte. Dat betekent dat er nog rente over het deel van de investering wat onttrokken wordt aan de Algemene Reserve wordt berekend. De gemiddelde rentelast is € 6.000 per jaar structureel welke ten laste komt van het begrotingssaldo.

Daarnaast gaan wij een aanvraag voor subsidie uit het programma Steengoed Benutten van de provincie Gelderland doen voor dit project. Ook voor het project Zeuven Heuvels is hier succesvol een subsidie uit dit programma voor aangevraagd. Een eerste verkenning samen met de provincie lijkt kansrijk. Dat betekent dat maximaal € 500.000,- subsidie als co financiering uit het programma Steengoed Benutten kan komen. Als dit succesvol is, is een onttrekking van € 705.000 aan de Algemene Reserve voldoende om dit plan te realiseren.

Communicatie

Op 17 oktober hebben de initiatiefnemers een inloopavond voor omwonenden en de ondernemers georganiseerd. Deze avond is druk bezocht door ondernemers, omwonenden en andere

geïnteresseerden. De voornaamste opmerkingen die zijn gemaakt, gaan over het laden en lossen van de nieuwe Lidl (aan de Berberisstraat), de parkeerdruk bij omliggende straten, voorzieningen voor fietsers en het terrein dat 's avonds als racebaan gebruikt zou (kunnen) worden.

In de visie Meidoornplein nieuwbouw Lidl en uitbreiding Plus is de inrichting van de openbare ruimte op hoofdlijnen vastgelegd. Ook is het kwaliteitsniveau van de eerste fase leidend voor de verdere inrichting. Echter, in de uitwerking van het inrichtingsplan is ruimte om te verfijnen en het ontwerp met omwonenden en ondernemers af te stemmen. De voorbereidings- en bouwfase van beide supermarkten gaan we gebruiken om het inrichtingsplan uit te werken met omwonenden en ondernemers. Het nieuw inrichten van de openbare ruimte van het winkelcentrum doen we immers pas als de bouw gereed is. Aangezien de voorbereiding en de bouw minimaal 9 maanden in beslag nemen, is er voldoende tijd om samen met omwonenden en ondernemers het inrichtingsplan uit te werken.

Vervolg

Bij positieve besluitvorming is de eerste stap dit jaar het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers waarin we de afspraken zoals in dit voorstel beschreven vastleggen. Hierna kunnende initiatiefnemers tot aankoop van het voormalige postkantoor overgaan.

Zowel de uitbreiding van de Plus supermarkt als de nieuwbouw van de Lidl kan met de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' gerealiseerd worden. De uitbreiding van de Plus supermarkt betreft de uitbreiding van het hoofdgebouw op wat nu een verkeersbestemming heeft. De nieuwbouw van de Lidl is in de centrumbestemming waarin supermarkten zijn toegestaan. De nieuwbouw overschrijdt de toegestane bouwhoogte bij de entree. Beide planologische strijdigheden kunnen via de 'kruimelgevallenregeling' vergund worden. Uiteraard moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunningen. Dat betekent dat de omgevingsvergunning de reguliere procedure kan doorlopen. De bevoegdheid voor het toepassen van deze regeling ligt bij ons college.

Na het verlenen van de omgevingsvergunningen voor nieuwbouw moet de bestemming van de huidige Lidl en de voormalige Rabobank gewijzigd worden naar een verkeersbestemming.

Bijlagen

BW20191105 Visie Meidoornplein nieuwbouw Lidl uitbreiding Plus

Oldebroek, 5 november 2019.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.