

Memo

Aan: Gemeenteraad

Cc:

Van: College van B&W

Datum: 7 november 2017

Kenmerk: 17ini03325

Onderwerp: Stand van zaken ontwikkelingen Varsseveld

Tijdens de behandeling van het voorstel “aanvraag omgevingsvergunning Doetinchemseweg 8 t/m 16, Varsseveld” is in de vergadering van Commissie FL van 7 juni 2017 toegezegd, dat (opnieuw) met betrokkenen in gesprek zal worden gegaan en dat er naar gestreefd zal worden om in november 2017 met een “stand van zaken” te komen.

Met deze memo wordt daar gevolg aan gegeven en brengen wij u op de hoogte van de stappen die sinds juni dit jaar zijn gezet.

Korte terugblik

Voor het centrum van Varsseveld is ooit de visie vastgesteld om tot een optimale concentratie te komen van commerciële functies, zodat een compact en levendig centrum gaat ontstaan. Veel projecten zijn in en rond het centrum tot stand gekomen, maar de laatste jaren zijn op dit gebied niet veel activiteiten meer ontplooid. Enerzijds door de gevolgen van de economische recessie maar ook door de gevolgen van de demografische veranderingen. Desondanks zijn er toch ondernemers die graag hun plannen gerealiseerd willen zien. Zoals bekend staan daarbij twee locaties centraal.

Omdat de betreffende locaties een prominente plek innemen in en rondom het centrum is de keus gemaakt voor een integrale aanpak. Daarbij zijn in eerste instantie ook locaties binnen het centrumgebied in ogenschouw genomen die om andere reden aandacht vragen. Uitsluitend met als doel om voor Varsseveld voor langere termijn de juiste keuzes te maken, waardoor op termijn kwaliteitswinst valt te behalen.

De rol van de gemeente hierbij is steeds tweeledig geweest. Primair vervult de gemeente een faciliterende rol, waarbij geprobeerd is de neuzen dezelfde kant op te krijgen, kennis te delen en het proces te bewaken. Er is geprobeerd te zorgen voor koppeling van de initiatieven, waarbij partijen een platform is geboden om gezamenlijk te zoeken naar herontwikkelingsmogelijkheden van verschillende locaties.

Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft de gemeente echter ook een kaderstellende en toetsende rol. Daarvoor zijn verkenningen uitgevoerd naar de effecten van realisering van initiatieven, waarbij met name gekeken is naar effecten op de bestaande winkelstructuur.

Ook is initiatiefnemers ruimte gegeven zelf voor afstemming te zorgen van ieders plannen. Dit leverde geen resultaat op, waardoor een stedenbouwkundig bureau in de arm is genomen, om vanuit hun vakgebied van gebiedsontwikkeling, te kijken naar het ruimtelijk vraagstuk voor het centrum van Varsseveld. In één van de vele gesprekken met initiatiefnemers zijn de door dit bureau opgestelde opties besproken. Van de zijde van de initiatiefnemers werden deze opties niet positief ontvangen en konden aldus niet als basis dienen voor verdere gesprekken.

Een indiening van een officiële aanvraag om omgevingsvergunning door één van de initiatiefnemers eind 2015 betekende zelfs, dat de frequentie van de gesprekken op een lager pitje kwam te staan. Eerst na formele afhandeling van deze aanvraag (juni 2017) zijn de gesprekken weer geopend.

Acties vanaf juli 2017

In de periode vanaf juli tot november zijn met de initiatiefnemers in totaal vijf gesprekken gehouden. Het laatste gesprek heeft plaatsgevonden op 11 oktober j.l..

Drie gesprekken met eigenaar Doetinchemseweg 8 t/m 16

Initiatiefnemer respecteert de onderzoeken die aangeven, dat er nauwelijks distributieve ruimte aanwezig is voor uitbreiding van het bestaande aanbod van supermarkten. In een nieuw bebouwingsvoorstel geeft hij dan ook aan op de locatie Doetinchemseweg 10 t/m 16 geen commerciële ruimte meer te willen realiseren, maar binnen de kaders van de Beleidsnotitie Woningbouwplanning tot planvorming te willen komen. Daarbij is de vraag voorgelegd de monumentenstatus van het pand Doetinchemseweg 8 te laten vervallen.

In antwoord op deze vraag is, na ruggespraak met betreffende portefeuillehouder, opnieuw uitgesproken, dat de gemeente de monumentenstatus van het pand Doetinchemseweg 8 niet wil lostalen.

Dit heeft geleid tot een tweede voorstel van initiatiefnemer, waarbij hij op de locatie Doetinchemseweg 10 t/m 16 in totaal 13 appartementen wil realiseren, met aan de achterzijde aanleg van extra benodigde parkeerplaatsen. Het monument Doetinchemseweg 8 is in dit plan niet opgenomen en blijft (voorlopig) ongemoeid. Aan dit woningbouwplan wil de eigenaar gekoppeld zien, dat de gemeente bereid is hem grond te verkopen, zodat hij zijn winkelpand, waar nu de Action is gehuisvest, aan de achterzijde kan uitbreiden.

T.a.v. deze plannen hebben wij een positieve grondhouding ingenomen, echter onder voorwaarde, dat in de plannen ook een toekomstige invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk monument Doetinchemseweg 8. Planologische medewerking is mogelijk via de in het geldende bestemmingsplan aan ons college toegekende wijzigingsbevoegdheid.

Voordat daar invulling aan wordt gegeven wordt met initiatiefnemer een anterieure-overeenkomst afgesloten. Om het behoud van het gemeentelijk monument te waarborgen wordt daarin de voorwaarde opgenomen, dat in de plannen ook een toekomstige invulling voor het gemeentelijk monument wordt opgenomen. Ook zullen prijsafspraken worden gemaakt over de gewenste aankoop van gemeentegrond. Verder worden daarin de gebruikelijke condities opgenomen zoals verhaal van juridische kosten en eventuele kosten voor het verhalen van planschade.

Twee gesprekken met eigenaar terrein vml. zuivelfabriek

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat een herontwikkelingsplan bespreekbaar is wanneer gesproken wordt over realisering van woningbouw i.c.m. de realisering van een supermarkt. Het laatste wordt onderbouwd met het argument, dat een serieuze kandidaat in de food-sector zich heeft gemeld en serieuze interesse heeft getoond voor vestiging op het terrein van de vml. zuivelfabriek. Een bestuurlijk overleg met de provincie heeft niet direct extra woningcontingenten opgeleverd, maar wel de suggestie om oplossingen voor herontwikkeling te zoeken in een gebiedsgerichte aanpak. Wij zien in een dergelijke aanpak zeer zeker kansen om daarmee te voorkomen, dat langdurige leegstand tot een negatieve spiraal leidt waarin ongewenste neveneffecten gaan optreden.

In het tweede gesprek is een dergelijke aanpak met initiatiefnemer besproken en met elkaar zijn eerste gedachten geformuleerd op welke wijze een niet meer ingevulde winkellocatie uit de markt kan worden genomen om vervolgens de bestemmingsplanruimte terug te brengen op het terrein van de vml. zuivelfabriek. Dit is nog een zeer premature gedachte, maar wel de moeite waard om daar een vervolg aan te geven. Het proces zal uiteindelijk moeten leiden tot een nieuwe bestemming voor het terrein van de vml. zuivelfabriek.

Tot slot

Met het vorenstaande is een overzicht gegeven van de laatste stand van zaken om voor twee specifieke locaties concretere stappen te zetten. De vraagstukken, waar wij ons voor zien geplaatst, noodzaken ons er toe om een vinger aan de pols te houden, zodat in het belang van Varsseveld de goede keuzes worden gemaakt.