

Raadsvoorstel

Onderwerp: Integrale ontwikkeling buurtwinkelcentrum Kostmand

Raadsvergadering	15 februari 2024, agendapunt 12 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	11 december 2023
Bijlage(n)	2
Zaaknummer	Z.220435 / D.1616811
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 31 januari 2024, agendapunt 7.5
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Richard van Noord
E-mail / telefoonnummer	r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518

Voorstel

1. Een positieve grondhouding uitspreken ten aanzien van het vervolgproces voor de integrale ontwikkeling van het gebied buurtwinkelcentrum Kostmand, mede gebaseerd op de studie gemaakt door bureau Denc (bijlage 1). Voor dit nog globale en nog te verfijnen plan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - een integrale ontwikkeling is gewenst.
 - om de ontwikkeling haalbaar te maken een verdichting toepassen, oftewel het toevoegen van sociale woningbouw en mix voor overige doelgroepen.
 - eventuele opbrengsten door grondverkoop benutten voor werkzaamheden in het openbaar gebied
2. Een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar stellen, dit krediet te activeren en ten laste brengen van de toekomstige grondexploitatie.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Wij staan positief tegenover het initiatief van de Alliantie en de eigenaar/belegger van de Jumbo om het gebied buurtwinkelcentrum Kostmand toekomstbestendiger te maken. Zoals toegezegd volgt hierbij het raadsvoorstel voor de globale uitgangspunten van deze ontwikkeling. Voor het vervolgtraject is het namelijk wenselijk om te weten of een dergelijke verdere verkenning van dit initiatief op draagvlak kan rekenen.

Argumentatie

In de commissie Fysiek Domein van 10 mei 2023 bent u op de hoogte gesteld over het initiatief van de Alliantie en de eigenaar/ belegger van de Jumbo om het gebied buurtwinkelcentrum

Kostmand toekomstbestendiger te maken. Het betreft een initiatief waar gelet op de aanwezige kansen positief door ons tegenaan wordt gekeken. Zoals aangegeven is op 13 april 2023 een inloopavond georganiseerd om bestaande huurders en winkeliers in een voorstadium te consulteren.

Van de uitkomsten van deze inloopbijeenkomst, waarmee een eerste stap in de participatie heeft plaatsgevonden, is de commissie Fysiek Domein op 13 september door middel van een mededeling van de wethouder geïnformeerd (**bijlage 1**). Daarbij is opgemerkt dat er naar gestreefd wordt u in de gemeenteraad van 28 september 2023 een voorstel te doen voor de globale uitgangspunten van de ontwikkeling.

Voorgaande streefplanning is onder andere door de vakantieperiode niet gehaald. Het initiatief is vanuit wenselijkheid besproken op de gemeentelijke intaketafel en wenselijk bevonden.

Voor het vervolgtraject is het wenselijk om te weten of een dergelijke verdere verkenning van dit initiatief op draagvlak kan rekenen.

1. Hiermee krijgt u een globaal beeld van de tot nu toe uitgevoerde studie door bureau Denc (bijlage 2).

Al enige tijd wordt met initiatiefnemers gesproken over een integrale ontwikkeling in en rondom het gebied buurtwinkelcentrum Kostmand. In eerste instantie waren er twee losse initiatieven. Eén voor het vergroten van de bestaande supermarkt in winkelcentrum Kostmand. Het andere initiatief betrof het toekomstbestendiger maken van de aanwezige sociale woningbouw door de Alliantie.

Bestuurlijk hebben wij aangegeven dat een integrale ontwikkeling, waarbij partijen gezamenlijk optrekken, gewenst is. Juist ook om versnippering / postzegelplannen te voorkomen. Hierop zijn initiatiefnemers in overleg met de gemeente verder gegaan met de uitwerking. Hetgeen dat nu voorligt is ook tijdens de inloopavond op 13 april 2023 getoond en betreft een globaal plan dat verder uitwerkt moet worden.

1.1. Met deze integrale ontwikkeling, die een globaal beeld van de gedachte ontwikkeling geeft, kunnen diverse gemeentelijke ambities gerealiseerd worden.

Het gaat hier om een ontwikkeling waarmee diverse gemeentelijke ambities gerealiseerd kunnen worden. Denk daarbij aan:

- het tekort aan woningen voor de diverse doelgroepen;
- toekomstbestendigheid van het gebied;
- economische revitalisatie;
- kansen voor vergroening en verduurzaming;
- verbetering (sociale) veiligheid in het gebied.

In het gebied Stad- en Lande spelen diverse ontwikkelingen (herinrichting en De Koers). De samenhang met deze ontwikkelingen zal in overleg met de projectleiders verder worden verkend. Dit punt krijgt ook een plek in de nog te sluiten intentieovereenkomst (punt 3).

1.2. Voor een verdere uitwerking, waarbij capaciteit en financiële middelen nodig zijn, is het wenselijk om te weten of u positief, in een dergelijke ontwikkeling als ook de meegeven uitgangspunten, staat.

De integrale ontwikkeling van het buurtwinkelcentrum Kostmand is niet opgenomen in het collegeprogramma als ook de termijnagenda. Om uitvoering te kunnen geven aan deze ontwikkeling is ambtelijke capaciteit nodig. Met beslispunt 2 wordt getracht de nodige

ondersteuning te krijgen. Los daarvan zal bij deze ontwikkeling vooral faciliterend worden opgetreden hetgeen betekent dat initiatiefnemers vooral aan zet zijn.

1.3. Het onderstrepen van deze globale uitgangspunten is nodig om te komen tot een haalbare integrale ontwikkeling.

Een integrale ontwikkeling is een complexe opgave. Eigendommen zijn versnipperd, de belangen zijn divers (eigenaren, winkeliers en omwonenden) en een gefaseerde ontwikkeling is nodig gelet op de bedrijfsvoering en bewoning. Duidelijk zal zijn dat een zekere verdichting nodig zal zijn om dit project financieel haalbaar te maken. In de hiervoor genoemde intentieovereenkomst zal dit verder worden uitgewerkt.

Eventuele opbrengsten door grondverkoop zullen benut worden voor werkzaamheden in het openbaar gebied. Met deze ontwikkeling is vooral maatschappelijke meerwaarde beoogd.

2. Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk om eventuele onderzoekskosten, capaciteit ed. te kunnen bekostigen.

Mocht uw raad zich positief uitspreken over deze ontwikkeling dan is het wenselijk om als eerste stap een intentieovereenkomst op te stellen met partijen. Onderdelen die daarbij onder andere aan de orde zullen komen zijn:

- uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- wie doet wat;
- verantwoordelijkheden;
- rol en inbreng;
- ontwikkelscenario's (wat als bijv. één of meerdere eigenaren winkels/ garageboxen niet meewerken);
- wijze van participatie (dit vraagt extra aandacht gelet op de vele eigenaren en overige belanghebbenden);
- risico's (denk o.a. aan juridische impact één op één gunning);
- besluitvormingsmomenten (college/ gemeenteraad – o.a. bindend adviesrecht);
- planning;
- vervolg stappen/ contracten.

het uiteindelijke resultaat of wel de afronding van de intentieovereenkomstfase is een stedenbouwkundig (haalbaar) plan dat dan aan uw als gemeenteraad wordt voorgelegd.

Voor deze uitwerking kan het noodzakelijk zijn om onderzoeken door externe partijen uit te laten voeren.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en/of de uitgangspunten uitspreken. Dit brengt vermoedelijk met zich mee dat initiatiefnemers zullen kijken of de plannen solitair tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Gelet op de meerwaarde van een integrale aanpak wordt dit niet voorgesteld.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Zie verslag inloopbijeenkomst van 13 april 2023.

Toegankelijkheid

Is een onderdeel waarvoor aandacht is in het vervolg traject.

Beslistermijn

Initiatiefnemers hebben aangegeven duidelijkheid te willen over het vervolg vooral ook gelet op de noodzakelijke investeringen.

Financiële paragraaf

Ten behoeve van de voorbereidingsfase wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen. De voorbereidingskosten worden als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd. Hierop wordt niet afgeschreven. In een latere fase, wanneer het stedenbouwkundig plan is vastgesteld en de fase van uitvoering gaat starten, zal een grondexploitatie worden geopend, die wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling. De voorbereidingskosten worden op dat moment overgeboekt naar de toekomstige grondexploitatie voor deze ontwikkeling, bij vaststelling van de grondexploitatie door uw raad. (Indien het initiatief niet tot uitvoering wordt gebracht, worden de kosten ten laste van het jaarresultaat gebracht).

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Ontwikkeling met ingrijpende gevolgen, artikel 169, lid 4 Gemeentewet.
Budgetrecht van de raad, artikel 189 Gemeentewet.

Collegeprogramma

Hoofdstuk 3 – wonen en leefomgeving.

Begroting

Speerpunt 6 programmabegroting Ruimtelijke en economische ontwikkeling 2023: verkenning (in participatie) herontwikkeling buurtwinkelcentrum Stad en Lande (Kostmand) ten behoeve van (toekomstige) levensvatbaarheid en hiervoor in 2023 plannen van aanpak opstellen en consultatie/besluitvorming hierover door college en raad bewerkstelligen.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Zie wel de mededeling in de commissie Fysiek Domein van 10 mei 2023 en 28 september 2023.

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

- Programma detailhandel 2022
“supermarkten zijn relevantste trekkers en de andere winkels en voorzieningen profiteren van het combinatiebezoek”

“nieuwe boodschappenwinkels en/of supermarktinitiatieven hebben effect op de winkelstructuur en de consumentenverzorging. De versterking van het ene centrum, kan leiden tot een verzwakking van het andere centrum. Relevant is dat boodschappencentra relatief dicht bij elkaar liggen. Bij eventuele versterkingen is daarom de voorwaarde dat de ontwikkeling past binnen het profiel van het boodschappencentrum en de effecten op andere centra beperkt zijn”

- Het bestemmingsplan Kom - Oost (ruimtelijk kader)
- Regionale Woonvisie 2017

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Studie bureau Denc
2. Mededeling commissie met bijlagen 13 september 2023

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein d.d. 31 januari jl.. De commissievertegenwoordigingen van de fracties van GroenLinks, VVD, Leefbaar Huizen en SGP adviseren u in te stemmen met dit voorstel.

De commissievertegenwoordigingen van de fracties van Dorpsbelangen Huizen, D66, CDA, ChristenUnie, PvdA en Transparant Huizen behielden een standpunt voor en namen het voorstel mee terug voor nader overleg met de fractie.