

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 26 januari 2022

nr.

Onderwerp: Startnotitie Marktplan

Voorstel:

Preventief toezicht is niet van toepassing.

1. Medewerking verlenen aan de herontwikkeling van het 'gat in de Markt', het voormalige pand van Konings Schoenen en het achterliggende terrein van de Bron op basis van het bijgaande schetsontwerp. Dit plan bestaat uit het realiseren van:

- circa 2.400 vierkante meter supermarkt ruimte;
- circa 39 appartementen boven de detailhandel en supermarkt;
- circa 28 appartementen op het terrein van de Bron
- een parkeerkelder onder de detailhandel en supermarkt en naastgelegen grond voor circa 110 parkeerplaatsen;
- een parkeerkelder onder de appartementen op het terrein van de Bron voor circa 32 parkeerplaatsen;
- parkeerplaatsen in het openbaar gebied;
- een openbaar park.

Onder de volgende voorwaarden:

- er gedurende het planproces in het kader van participatie aandacht is voor communicatie met de omgeving;
- er, bij voorkeur samen met de omgeving, een plan wordt opgesteld voor de verkeersafwikkeling, het laden en lossen van de supermarkt en de inrichting van het openbare park en hierbij trede 3 van de participatieladder toepassen.
- er een koop- en realisatieovereenkomst wordt gesloten met initiatiefnemers waarin afspraken worden gemaakt over de verkoop van de gemeentegrond en over de voorgenomen ontwikkeling;
- de financiële haalbaarheid nader wordt uitgewerkt;
- er een partiële herziening van het bestemmingsplan Haaksbergen-Centrum wordt opgesteld;
- uit nader milieutechnisch onderzoek blijkt dat er tegen deze ontwikkeling geen bezwaren bestaan.

2. Voor de herontwikkeling van het Marktplan geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Inleiding / aanleiding

Op 13 oktober 2021 is een eerdere versie van de startnotitie besproken in de commissie Ruimte. Wij hebben u gehoord en naar aanleiding hiervan de startnotitie aangepast. In de startnotitie zelf hebben we meer informatie opgenomen naar aanleiding van de door u gestelde vragen. Ook is inmiddels de uitslag van de tender bekend. Daarnaast hebben we ook onderzoeken toegevoegd, te weten het parkeer- en verkeersonderzoek en het distributieplanologisch onderzoek.

Ruimtelijk kader

Op 30 november 2011 heeft de gemeenteraad diverse besluiten genomen over de overgang van Marktpromenadeplan naar Marktplan. Bij amendement A2 d.d. 30 november 2011 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

1. Het besluit tot instemming met het aangepaste "Masterplan Marktpromenade dd 30 januari 2008 (nota 2008-8/1a) in te trekken en dus niet tot verdere uitvoering van dit masterplan over te gaan".
2. De grondexploitatie behorende bij het aangepaste "Masterplan Marktpromenadeplan in te trekken en de gronden over te hevelen naar niet in exploitatie genomen gronden".
3. De haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" als ruimtelijk kader aan te nemen.
4. De gronden die bij de gemeente in eigendom zijn op de gebruikelijke wijze als reguliere kavels aan te bieden.

Sinds dit besluit geldt de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" als ruimtelijk kader. In dit ruimtelijk kader zijn in eerste instantie de algemene trends en ontwikkelingen in centra besproken. Vervolgens is gekeken naar de omvang en branchering van het centrum van Haaksbergen en de gewenste ontwikkelingsrichting. Uit deze analyses is uiteindelijk de gewenste ruimtelijke- en functionele structuur voor het centrum voortgekomen, te weten de tweepolenstructuur. Dit houdt in dat het winkelaanbod in het centrum bij voorkeur wordt geclusterd in een compact gebied en wordt 'opgespannen' tussen twee polen. De polen bestaan uit winkels waar grote aantallen bezoekers op af komen en de bijbehorende parkeercapaciteit. Het kernwinkelgebied bestaat uit de Spoorstraat, Blankenburgerstraat west en de Markt. De noordelijke pool wordt gevormd door supermarkt Jumbo. De zuidelijke pool is de Markt. De haalbaarheidsstudie geeft aan dat bij voorkeur vooral deze zuidelijke pool moet worden versterkt. Toevoeging van een supermarkt van 2.000 vierkante meter draagt bij om te komen tot de gewenste detailhandelsstructuur (tweepolenstructuur). Naast het kernwinkelgebied zijn er nog drie centrumstraten: Blankenburgerstraat, Von Heijdenstraat en Molenstraat.

De haalbaarheidsstudie beschrijft twee varianten voor de ontwikkeling van het Marktplan. Variant 1, met een supermarkt als publiekstrekker aan de Markt. Deze heeft in eerste instantie de voorkeur. Mocht blijken dat partijen het niet eens kunnen worden, dan zal ingezet worden op uitvoering van variant 2 (zonder supermarkt, met detailhandel en appartementen aan de Markt en woningbouw aan de Hibbertsstraat), waarin alleen de huidige bouwkavels worden bebouwd.



Variant 1 (met supermarkt)



Variant 2 (zonder supermarkt)

Het vestigen van een supermarkt op deze locatie heeft dus de voorkeur op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader. Een supermarkt trekt veel publiek. Toevoeging van een publiekstrekker op deze locatie is gewenst. Dit draagt namelijk bij aan de gewenste detailhandelstructuur (twee polenstructuur).

Dit ruimtelijk kader is op 5 maart 2014 door de gemeenteraad op onderstaande punten verruimd in het kader van een onderzoek naar de ontwikkeling van variant 1 door Explorius en Lidl:

- mogelijkheid behoud pand Konings Schoenen;
- mogelijkheid nieuwe vestiging supermarkt;
- entree nieuwe supermarkt aan nieuw parkeerterrein.

Uitwerking plannen vanaf 2016

In 2016 hebben drie partijen een bieding uitgebracht voor de ontwikkeling van het Marktplan. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad op 21 december 2016 besloten de voorkeur uit te spreken voor het plan van Nordwick op basis van variant 2 (zonder supermarkt). Realisatie van de voorkeursvariant met een supermarkt was niet haalbaar, vandaar dat destijds is teruggevallen op een plan zonder supermarkt.

Op 27 september 2017 heeft de gemeenteraad het voor de realisatie van dit plan benodigde bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan, deelgebied Midden" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is één beroepschrift ingediend. De Raad van State heeft op 17 oktober 2018 uitspraak gedaan. De Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad van 27 september 2017 vernietigd, waarbij het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit betekent dat op dit moment het oude bestemmingsplan uit 1981 weer van toepassing is voor het 'gat in de Markt' en de omliggende gronden.

Eind 2018 hebben wij initiatiefnemers gevraagd samen om de tafel te gaan, met als doel te onderzoeken of ze één gezamenlijk plan kunnen ontwikkelen voor het zogeheten 'gat in de Markt', inclusief het terrein van de Bron, het voormalige pand van Konings Schoenen en de omliggende openbare ruimte. Basis voor deze planvorming zijn de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders, zoals de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" en de Structuurvisie 2030. Conform dit ruimtelijk kader wordt eerst de haalbaarheid van een plan met supermarkt onderzocht en wordt geen plan opgesteld zonder supermarkt.

Initiatiefnemers zijn beiden betrokken bij de ontwikkeling van het Marktplan.

Nordwick B.V. heeft het laatste plan ontwikkeld. De heer Roerink is eigenaar van het terrein van de Bron en het pand Konings.

Eerst resultaten gezamenlijk plan

Deze gesprekken hebben eind 2019 geleid tot een eerste opzet van een stedenbouwkundig plan.



Opzet stedenbouwkundig plan

Het college heeft op 17 december 2019 besloten om in te stemmen met dit stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het 'gat in de Markt', het pand van voormalige Konings Schoenen en het achterliggende terrein van de Bron.

Dit plan bestaat uit het realiseren van:

- circa 1.900 vierkante meter supermarkt ruimte;
- circa 300 vierkante meter detailhandel aan de Markt;
- circa 28 appartementen boven de detailhandel en supermarkt;
- circa 21 appartementen op het terrein van de Bron

- een parkeerkelder onder de detailhandel en supermarkt en naastgelegen grond voor circa 100 parkeerplaatsen;
- parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen op het terrein van de Bron;
- een park van circa 4.000 vierkante meter.

Onder de volgende voorwaarden:

- er afspraken worden gemaakt over de verplaatsing van een bestaande supermarkt;
- het plan nader wordt uitgewerkt na overleg met de omwonenden en centrumondernemers;
- er een koop- en realisatieovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemers waarin afspraken worden gemaakt over de verkoop van de gemeentegrond en over de voorgenomen ontwikkeling;
- de financiële haalbaarheid nader wordt uitgewerkt;
- er een partiële herziening van het bestemmingsplan Haaksbergen-Centrum wordt opgesteld;
- uit nader milieutechnisch onderzoek blijkt dat er tegen deze ontwikkeling geen bezwaren bestaan.

Dit plan is op 15 januari 2020 ook gepresenteerd aan de commissie Ruimte.

Zoals in dit besluit aangegeven is er destijds voor gekozen om in een vroeg stadium met het plan naar buiten te treden, ondanks dat er nog verschillende punten nader uitgewerkt moeten worden. Op deze manier wilden wij betrokkenheid creëren.

Recente ontwikkelingen

Vervolgens hebben de ontwikkelaars het plan verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een aangepast plan. Namens de gemeente zijn bij de gesprekken over het aangepaste plan ook een stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester aanwezig geweest.



Aangepast plan

Verder hebben de ontwikkelaars een tender uitgeschreven, op basis waarvan supermarkten hun concrete interesse kenbaar konden maken om zich te vestigen op deze locatie. Op 26 november 2021 hebben de initiatiefnemers ons medegedeeld dat uit de tender uiteindelijk Lidl is geselecteerd.

Er hebben twee partijen een voorstel ingediend, een bestaande supermarkt en de Lidl. Na een aantal gesprekken met de supermarkt die reeds in Haaksbergen is gevestigd, heeft deze kandidaat zich toch teruggetrokken. Daarna is er overeenstemming bereikt met Lidl.

Naar aanleiding van de gesprekken met Lidl en de resultaten van het parkeeronderzoek is het plan op onderdelen nog iets aangepast. De laatste versie van het schetsontwerp is als bijlage toegevoegd.

Nu duidelijk is dat er zich een supermarkt wil vestigen op deze locatie kunnen we de volgende stap zetten in het proces, te weten het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Om de voortgang in het proces te houden willen we op korte termijn de bestemmingsplanprocedure opstarten. Voordat we een bestemmingsplanprocedure opstarten vindt behandeling van de startnotitie plaats.

Relatie met financieel herstelplan/businesscase bedrijfsvoering

Dit besluit heeft geen relatie met het financieel herstelplan en/of de businesscase bedrijfsvoering.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Burgerlijk Wetboek
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Wet milieubeheer
Besluit m.e.r.

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel
Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente Haaksbergen

Visie Haaksbergen 2030
Structuurvisie 2030 Haaksbergen: groenste dorp van Twente
Coalitieprogramma 2018-2022
Haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal"
Notitie Inbreidingslocaties 2025
Woonvisie "Keuzes voor de toekomst, wonen van nu naar 2020"
Bestemmingsplan Haaksbergen Centrum
Rapport Rekenkamercommissie Het Centrum Centraal part II "This is not a love song"
Nota Grondprijnsbeleid
Woonbehoefteonderzoek 2021
Collegebesluit d.d. 17 december 2019

Provincie

Besluit Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 15 december 2020, het verlengen van preventief toezicht met 1 jaar.

Argumenten

Preventief toezicht

1.1. Het besluit past binnen de voorwaarden van preventief toezicht

De financiële gevolgen van dit besluit passen binnen de begroting 2021/2022.

Dit besluit brengt geen financiële gevolgen met zich mee (zie argument 1.9). Voor de financiële gevolgen van deze ontwikkeling wordt op een later moment een apart voorstel opgesteld.

Overige argumenten

1.1 Het plan sluit aan bij de gedachte van voorkeursvariant 1 van de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal".

Het programma van voorkeursvariant 1 van de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" gaat uit van een supermarkt, detailhandel aan de Markt, woningbouw en parkeren. Dit plan voorziet in een supermarkt aan de Markt, woningbouw en parkeren. Grootste verschil is dat dit plan uitgaat van een park als ruimtelijke basis. Dit staat niet in de haalbaarheidsstudie.

De haalbaarheidsstudie is vastgesteld op 30 november 2011. Nadien is de structuurvisie 2030 vastgesteld. Hierin staat als één van de negen geformuleerde ambities: een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt. Door het groen en de zichtlijnen sluit het plan aan bij deze ambitie. Het realiseren van het park heeft tot gevolg dat het parkeren niet geheel plaatsvindt op het terrein van de Bron, maar grotendeel ondergronds. Ook verandert het woningbouwprogramma, geen grondgebonden woningen maar alleen appartementen. De bergingen voor de appartementen komen, samen het parkeren, in de kelder. Hierdoor ontstaat er in het gebouw ruimte voor 28 appartementen (in de vorige tekening waren 26 appartementen ingetekend omdat de bergingen op de begane grond waren).

In de haalbaarheidsstudie staat dat er ruimte is voor enige overige detailhandel aan de Markt. In dit plan wordt de gehele winkelruimte ingevuld door de supermarkt. De laatste jaren zien we de ontwikkeling dat

supermarkten steeds groter worden. Ook in Haaksbergen zijn recent supermarkten uitgebreid. In lijn met deze trend voorziet het plan in alleen in een supermarkt en niet in overige detailhandel. In het kernwinkelgebied zijn ook nog leegstaande detailhandelsvierkante meters aanwezig. De detaillering van de entree en gevels zal in overleg met de stedenbouwkundige en stadsbouwmeester worden uitgewerkt. Onderdeel van de supermarkt is een overdekte sluis voor het laden en lossen en de entree aan de zijde van de Markt.

De kosten voor het aanleggen van het park komen voor rekening van de gemeente. Wij zullen hierbij nadrukkelijk kijken naar subsidiemogelijkheden vanuit de provincie Overijssel. Dit maakt ook onderdeel uit van de nadere uitwerking. Deze kosten verwerken wij in de grondexploitatie.

Het plan gaat ervan uit dat de bijgebouwen achter de pastorie verdwijnen. Deze bijgebouwen zijn eigendom van de Rooms Katholieke Parochie Sint Franciscus van Assisië (hierna te noemen: RK kerk). Wij zijn al geruime tijd met de RK kerk in gesprek over de sloop van deze bijgebouwen en het in eigendom verkrijgen van deze grond door de gemeente. De gesprekken hebben zich de afgelopen jaren gericht op een nieuwe locatie in het centrum (naast de voormalige wereldwinkel). Afgelopen zomer heeft de RK kerk ons laten weten dat zij niet kiest voor huisvesting op een andere locatie in het centrum en dat zij gebruik wil blijven maken van de pastorie aan de Markt 20 en (een deel van) de bijgebouwen. In het laatste gesprek met de RK kerk op 16 november 2021 hebben zij aangegeven de bestaande bijgebouwen te willen slopen en een kleiner bijgebouw te willen terugbouwen. Medio januari 2022 plannen wij een vervolgspraak met de Rk kerk om te kijken hoe we beide plannen op elkaar af kunnen stemmen.

1.2 Wij zien op voorhand geen bezwaren om de centrumfunctie planologisch mogelijk te maken op deze locatie.

Wij kiezen ervoor om de centrumfunctie planologisch gezien toe te voegen. Wij realiseren ons dat daarmee een planologische mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt aan de reeds bestaande mogelijkheden in Haaksbergen wordt toegevoegd. Daar zijn echter in onze optiek goede overwegingen voor die verband houden met de gewenste detailhandelsstructuur (twee polenstructuur). Deze gewenste detailhandelsstructuur is opgenomen in het vastgestelde ruimtelijk kader, de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal".

Uit bijgaand distributie planologisch onderzoek volgt ook dat de kwalitatieve overwegingen om te komen tot de gewenste detailhandelsstructuur zwaarder wegen dan kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden.

1.3 Het realiseren van appartementen op deze locatie sluit aan bij de resultaten van het woonbehoefteonderzoek.

Het plan voorziet in het realiseren van circa 67 appartementen. Begin dit jaar hebben wij een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt onder andere dat er in Haaksbergen behoefte is aan levensloopbestendige woningen, zoals appartementen. Het realiseren van appartementen op deze locatie, vlakbij de voorzieningen, sluit dus goed aan bij de resultaten van het woonbehoefteonderzoek. Ook zien we dat bij de andere nieuwe woningbouwprojecten in Haaksbergen vaak grondgebonden woningen worden ontwikkeld. De ontwikkeling van appartementen op deze locatie zorgt dus voor een diversiteit van het woningaanbod in Haaksbergen.

De appartementen boven de supermarkt hebben een oppervlakte tussen de 60 en 110 vierkante meter. Het gaat dan om appartementen in het goedkope en middensegment. De appartementen op De Bron zijn groter dan 110 vierkante meter. Dit zijn appartementen in het midden en dure segment. Er is dus diversiteit in het type appartementen. Over verkoop- of verhuurprijzen kan op dit moment nog niks worden gezegd. Die worden op een later moment bepaald en zijn afhankelijk van de marktomstandigheden op dat moment.

Alle appartementen zullen beschikken over een eigen parkeerplaats.

1.4 Het is belangrijk om bij deze herontwikkeling aansluiting te blijven zoeken met de inwoners en ondernemers.

Deze aanbeveling komt uit het rapport van de rekenkamercommissie Het Centrum Centraal part II "This is not a love song". De rekenkamer geeft aan dat het belangrijk is om inwoners en ondernemers zo vroeg mogelijk te betrekken bij de planvorming. Vergroten van het draagvlak bij de inwoners betekent

vrijwel zeker ook een breder politiek draagvlak. En minder langdurige en ingrijpende besluitvormingsprocessen, minder juridische claims. En dus ook lagere kosten. De contactmomenten met de omgeving staan in bijgaand overzicht. Tijdens deze contactmomenten hebben wij de omgeving geïnformeerd over de planvorming. Dit is de eerste trede op de participatieladder. Wij hebben hiervoor gekozen omdat de werkzaamheden bestonden uit het uitwerken van een plan op basis van de vastgestelde ruimtelijke kaders. Er was dus geen sprake van een “nul situatie”, de uitgangspunten waar een plan aan moest voldoen waren immers al vastgesteld. Nu de planvorming grotendeels is afgerond ontstaat er een nieuwe fase in de participatie. Graag willen wij op korte termijn met de omgeving in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte, de verkeersafwikkeling en het laden en lossen. Hiervoor kunnen we een hogere trede bekleden op de participatieladder omdat er vanuit de gemeente minder kaders zijn bepaald en er dus meer ruimte is om gezamenlijk tot een invulling te komen. Wij verwachten dat we hierbij trede 3 van de participatieladder kunnen gebruiken. Trede 3 is adviseren. Het bestuur vraagt advies aan bewoners. De bevolking kan problemen aankaarten en oplossingen formuleren. Het gaat hierbij om het mobiliseren van bewoners om ideeën te genereren. Wij laten ons hierbij inspireren door het concept participatiebeleid dat is voorbereid. In het laatste gesprek met een afvaardiging van de omwonenden hebben we afgesproken om voor 12 januari 2022 (de geplande datum van behandeling van dit voorstel in de commissie Ruimte) een informatiebijeenkomst te plannen met de omgeving.

1.5 Het plan biedt mogelijkheden om het parkeervraagstuk op te lossen.

Uit het parkeer- en verkeersonderzoek volgt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling. Hierbij is ook rekening gehouden met de reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen op de locatie en het gebruik hiervan. In het plan is een parkeerkelder met 110 parkeerplaatsen opgenomen voor het parkeren ten behoeve van de supermarkt en de appartementen boven de supermarkt. Hierdoor worden problemen met het oversteken van de Hibbertsstraat voorkomen. Op het terrein van de Bron is ook een parkeerkelder met 32 parkeerplaatsen ingetekend voor de appartementen op het terrein van de Bron. Daarnaast zijn er nog 104 parkeerplaatsen op maaiveld. In totaal voorziet het plan daarmee in 246 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling. Speciale parkeerplaatsen voor gehandicapten, fiets- parkeren en het stallen van de winkelwagens maken onderdeel uit van de verdere uitwerking van het plan. De parkeerkelders komen niet in eigendom en beheer van de gemeente.

1.6 Aanpassing van de omliggende openbare ruimte is niet noodzakelijk, wel is het wenselijk om te kijken naar verbetermogelijkheden.

Uit het parkeer- en verkeersonderzoek volgt dat deze ontwikkeling op een gemiddelde weekdag circa 1.950 verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer genereert. Deze verkeersbewegingen gaan zich afwickelen via het omliggende wegennet. Het ligt voor de hand dat het meeste verkeer via de Hibbertsstraat en Het Meuke van en naar de supermarkt rijdt. Geconcludeerd wordt in het onderzoek dat het niet de verwachting is dat hierdoor verkeerskundig onoverkomelijke problemen ontstaan. Beide wegen zijn naar verwachting goed in staat dit verkeer te verwerken. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is het dus niet noodzakelijk de omliggende wegen aan te passen. Ook volgt uit het parkeer- en verkeersonderzoek dat het laden en lossen niet zal leiden tot verkeerskundige problemen. Wel dient nog goed gekeken te worden naar de wijze van bevoorrading. Vanuit een aantal omwonenden is zorg geuit over de gevolgen van deze ontwikkeling op hun leefomgeving, hierbij is de toename van het aantal verkeersbewegingen en het laden en lossen meermalen specifiek genoemd. Wij willen daarom graag met de omgeving in gesprek om een plan te maken hoe de verkeersbewegingen en het laden en lossen het beste afgewikkeld kunnen worden. Veiligheid staat hierbij voorop. Over de kosten van de aanpassing van de openbare ruimte worden met de ontwikkelaars afspraken gemaakt in de koop- en realisatieovereenkomst. Het onderhoud aan de wegen en parkeerplaatsen rondom het terrein van De Bron is al jaren uitgesteld in afwachting van de ontwikkeling van het Marktplan. Na realisatie van de herontwikkeling kan de

openbare ruimte worden aangepakt. Dit is opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning voor het wegenonderhoud.

1.7 Om het plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de ontwikkelaars de grond van het 'gat in de Markt' van de gemeente aankopen.

Een groot deel van de ontwikkeling vindt plaats op gemeentegrond. Onderdeel van de volgende fase is het opstellen van een koopovereenkomst. Belangrijk onderdeel hiervan is de koopprijs die marktconform moet zijn. Om tot een marktconforme prijs te komen kan een openbare biedingsprocedure worden doorlopen of een onafhankelijke taxatie van de marktwaarde worden opgesteld. Bij gebiedsontwikkeling zijn beide methoden bruikbaar.

Op basis van de haalbaarheidsstudie De Markt Centraal gaat de voorkeur uit naar een totale ontwikkeling van de locatie "Gat in de Markt", het pand aan de Markt 19 en het terrein van De Bron. Het pand aan de Markt 19 en het terrein van De Bron zijn geen eigendom van de gemeente. Wij kiezen daarom in dit geval niet voor een openbare biedingenprocedure, maar voor het maken van afspraken met één partij, die ook eigenaar is van de resterende grond in het plangebied. Wij zullen een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren om de marktwaarde van de grond te bepalen.

Op grond van ons grondbeleid moeten grondprijzen residueel worden berekend/getaxeed. Om residueel te kunnen rekenen, is het noodzakelijk exact te weten welk plan gerealiseerd wordt op de betreffende gronden.

De koopovereenkomst zullen wij voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorleggen. Verder is er geen grond van derden nodig.

1.8 Op basis van de verdere uitwerking van het plan en de op te stellen koopovereenkomst kunnen we de grondexploitatie voor het Marktplan actualiseren.

Het financiële kader voor de ontwikkeling van het Marktplan staat in de grondexploitatie. De huidige grondexploitatie is gebaseerd op variant 2. Zodra het plan verder is uitgewerkt en de koopovereenkomst is opgesteld kunnen we op basis van deze gegevens de grondexploitatie actualiseren. Op dit moment missen we hiervoor nog belangrijke informatie waaronder:

- de verkoopprijs van de grond (taxatie volgt);
- de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte (is afhankelijk van het plan dat wordt opgesteld voor de verkeersafwikkeling, het laden en lossen van de supermarkt en de inrichting van het openbare park);
- subsidiemogelijkheden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Na het actualiseren van de grondexploitatie zal blijken tot welk financieel eindresultaat dit plan leidt. Uitgangspunt is hierbij de kosten zo laag mogelijk te houden. De financiële gevolgen worden vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd.

1.9 Er is een wijziging van het huidige bestemmingsplan nodig om de realisatie van dit plan mogelijk te maken.

De locatie valt binnen het oude bestemmingsplan Haaksbergen-Centrum, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 20 juli 1982. Omdat dit bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit hebben wij nog niet gedaan in afwachting van de ontwikkeling die hier zal gaan plaatsvinden. Ook past de gewenste ontwikkeling niet binnen dit huidige bestemmingsplan.

Op grond van het voorliggende initiatief gaan wij in overleg met initiatiefnemers om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Hierbij zullen ook een stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester aansluiten. Om deze ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal er voor het plan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanprocedure.

1.10 Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen problemen te verwachten.

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat deze locatie geschikt is voor deze ontwikkeling. Dit betreft bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en de aerius berekening. Deze onderzoeken hebben wij inmiddels ontvangen, deze liggen momenteel ter toetsing voor bij de Omgevingsdienst Twente. Gelet op de onderzoeken verwachten wij niet dat er onoplosbare

problemen te verwachten zijn. Zodra de onderzoeken definitief zijn, zullen wij deze met de omwonenden en de gemeenteraad delen. Deze onderzoeken maken deel uitmaken van de ruimtelijke motivering van het bestemmingsplan en niet van de startnotitie.

Vanuit archeologie is al bekend dat er proefsleuven gegraven moeten worden.

1.11 Wij hebben toegezegd dat de gemeenteraad een besluit kan nemen over dit plan voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Dit staat in het ons besluit van 17 december 2019. Tevens vragen de omwonenden om een standpunt van de gemeenteraad.

Daarnaast wijkt het plan op onderdelen af van het ruimtelijk kader.

Ook heeft deze ontwikkeling een grondverkoop door de gemeente tot gevolg en hebben wij een grondexploitatie voor dit project. Een nieuw plan zal tot de nodige aanpassingen van de grondexploitatie leiden. De raad is het bevoegde orgaan om wijzigingen in een grondexploitatie vast te stellen.

2.1 Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen effecten zijn die het doorlopen van een m.e.r. procedure zinvol maken.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een aanmeldnotitie is, sinds 16 mei 2017 verplicht, ook wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Hierin is de volgende activiteit opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Het Marktplan valt onder deze definitie, waardoor toetsing aan de drempelwaarde dient plaats te vinden. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Bij het Marktplan is geen sprake van de ontwikkeling van een gebied van 100 hectare of meer, of van een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat. Het plan is veel kleinschaliger van omvang. Van een directe m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije aanmeldnotitie gehanteerd. In het besluit m.e.r. is bepaald dat voor een aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de ontwikkelaar een aanmeldnotitie moet worden opgesteld. Op basis van deze aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een zogenaamd m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen. De gemeenteraad is in dit geval bevoegd gezag omdat de herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt middels een bestemmingsplanprocedure. Op basis hiervan blijkt dat voor het Marktplan geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden. De gemeenteraad moet hierover een besluit nemen voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

Risico's

1.1 Het plan moet nog verder worden uitgewerkt.

Zoals hierboven aangegeven moeten er nog een aantal werkzaamheden worden afgerond.

1.2 Er moet nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Zoals hierboven reeds omschreven is voor de realisatie van dit plan een wijziging van het huidige bestemmingsplan nodig. Bij een bestemmingsplanprocedure is er geen garantie dat deze procedure leidt tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

Na behandeling van de startnotitie starten wij de bestemmingsplanprocedure op.

Wij vinden in dit geval het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan niet nodig omdat er al communicatie met omwonenden en centrumondernemers heeft plaatsgevonden over het uitgewerkte

plan. Uiteraard wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, waartegen eenieder zienswijzen kan indienen.

Het bestemmingsplan leggen wij vervolgens ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moeten de genoemde voorwaarden zijn uitgewerkt. De koopovereenkomst zullen wij voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorleggen. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij de gewijzigde grondexploitatie voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlagen:

Marktplan Haaksbergen schetsontwerp 15-12-2021

Aanmeldnotitie

Persbericht

Distributie planologisch onderzoek

Parkeer- en verkeersonderzoek Marktplan

Overzicht contactmomenten omgeving

Burgemeester en wethouders

dr. R. Toet
secretaris

mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 26 januari 2022

mr. G. Raaben
griffier

mr. drs. R.G. Welten
voorzitter