

Gemeenteraad

C: G.F.M. ter Beke
T: 0545-250 250
E: info@gemeenteberkelland.nl
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Zaaknummer : 224105
Onderwerp : Raadvoorstel Centrum Borculo, aankoop Voorstad 15-17
Verzonden :

Geachte raad,

Wij hebben u voorgelegd een voorstel tot aankoop van het pand Voorstad 15-17 in Borculo. Het voorstel is besproken in de Commissie Bestuur en Ruimte van 2 oktober 2018 en komt als besprekingsstuk aan bod in uw vergadering van 23 oktober 2018. Tijdens de commissievergadering heeft mevrouw L. Gersen ingesproken namens haar dansschool LG Dance. De geresen vragen tijdens de commissievergadering zijn voor ons aanleiding u deze brief te sturen.

LG Dance

LG Dance beschikt over meerdere mogelijkheden voor vervangende huisvesting in de situatie, dat deze dansschool per 1 oktober 2019 de huidige gehuurde ruimte aan de Lochemseweg 3 niet meer kan gebruiken. Die mogelijkheden hebben wij de afgelopen weken doorgenomen met mevrouw Gersen, waaronder ook op bestuurlijk niveau. Wij tekenen daarbij aan, dat het doornemen daarvan slechts het begin van een oplossing kan inhouden. Het is uiteindelijk aan de ondernemer om initiatief te nemen, keuzes te maken en beslissingen te nemen, waaronder ook op het financiële vlak. De essentie van de inhoud van deze brief is mevrouw Gersen bekend.

Voor LG Dance kunnen zich in de komende maanden ook andere mogelijkheden aandienen. Tot de activiteiten van de taskforce voor het centrum (Leef! In Borculo) behoren immers ook pandgesprekken plaats met eigenaren en gebruikers in het centrumgebied en aanloopstraten. Wij sluiten niet uit, dat ook daar bruikbare gebouwen uit voortkomen. Dat is althans wel de bedoeling van het laten plaatsvinden van die gesprekken.

Gebouw De Volharding

Toevoeging van LG Dance aan muziekgebouw De Volharding is een mogelijkheid. De Stichting Muziekgebouw Volharding heeft hier, als eigenaar, al over gesproken met LG Dance en met leden van de taskforce voor het centrum. De stichting is bereid en ziet mogelijkheden tot vergaand gecombineerd gebruik van de nu beschikbare ruimten en is ook bereid tot overleg over aanpassing of uitbreiding van het bestaande gebouw. Dat vergt nader overleg tussen de stichting en LG Dance.

De bestemming van het gebouw is "Maatschappelijk", waarbij de functie sport is toegestaan. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011 correspondeert het bouwvlak

Opmerking [Loes Gers1]: Dit is onjuist. LG onderzoekt mogelijkheden die passen of pasbaar te maken zijn. Op dit moment is de Voorstad 15-17 de enige concreet haalbare mogelijkheid.

Opmerking [Loes Gers2]: Het initiatief is vooralsnog enkel van mij als ondernemer gekomen. De essentie van deze brief is vrijdag 19-10-2018 met mij gedeeld, echter zijn het juist de details die hier van belang zijn en had ik deze brief graag uit eerste hand ontvangen.

Opmerking [Loes Gers3]: Wederom geen concreet alternatief en grote twijfel over haalbaarheid.

Opmerking [Loes Gers4]: Wederom geen concreet alternatief. Er is eenmalig een oriënterend gesprek geweest, maar daarmee is het plan verre van concreet. De bestaande ruimtes voldoen niet als danszaal en zonder uitbreiding is deze optie dus niet haalbaar.

grotendeels met de contour van het bestaande gebouw. In geval van uitbreiding is verruiming van het bouwvlak nodig, wat mogelijk is met een binnenplanse afwijking. De ruimte om het gebouw is eigendom van de gemeente Berkelland. Wij beschouwen medewerking in ruimtelijk opzicht en qua eigendomsverhoudingen als haalbaar.

Voormalige Hema-vestiging

Over de belangstelling die ook LG Dance toont voor dit pand aan de Voorstad hebben wij contact opgenomen met de verkoopmakelaar. En van die zijde is ook contact geweest met LG Dance. De makelaar heeft ons laten weten het pand intussen ook te hebben aangeboden aan LG Dance in die zin, dat in het geval uw raad afziet van aankoop LG Dance tot aankoop overgaat. Daar is geen gebruik van gemaakt door LG Dance. Voor de eigenaar is dit aanleiding om bij ontbinding van de koopovereenkomst door onze gemeente zijn pand opnieuw in de markt aan te bieden, dus zonder bijzondere positie voor LG Dance.

De bestemming van dit pand is "Wonen" met de aanduiding detailhandel toegestaan, dit op basis van het bestemmingsplan Borculo, centrum 2011. Bij het pand hoort een bovenwoning. Bij huisvesting van LG Dance op deze locatie is wijziging van de bestemming vereist naar de bestemming "Maatschappelijk". Een dergelijke wijziging is in beginsel mogelijk en sluit ook aan bij de toelichting op het geldende bestemmingsplan, waarin een maatschappelijke functie voor leegkomende winkelpanden staat vermeld. Dat geldt niet voor de huisvesting van ook (kleine) bedrijven die behoren tot de categorie detailhandel. Dezelfde toelichting geeft immers weer de wens tot bundeling van winkels in een compacter centrum. Een bestemmingswijziging is in dit geval de geëigende procedure, zodat vaststaat dat de mogelijkheden voor detailhandel definitief tot het verleden gaan behoren.

Het voormalige Super de Boer-pand

De eigenaren van dit pand aan de Spoorstaat, hoek Graaf Wichmanstraat hebben dit pand al eerder aangeboden aan LG Dance. In juli 2018 heeft LG Dance ons daarvoor een inrichtingsplan voorgelegd met als hoofdgebruikers de dansschool en een fitnessbedrijf, aangevuld met drie kleine winkelunits. Met uitzondering van de winkelunits is een dergelijke invulling voor ons bespreekbaar. Voor de betreffende winkelunits geldt hetzelfde als hiervoor is aangegeven voor het pand van de voormalige Hema-vestiging. Struikelblok voor LG Dance vormt de financiële haalbaarheid van dit plan.

Momenteel zijn de eigenaren in oriënterend overleg met een andere gegadigde. Maar in beginsel is een invulling als hiervoor aangegeven voor ons nog steeds een reële optie. De bestemming van dit pand is "Detailhandel" volgens het bestemmingsplan Borculo, centrum 2011, herziening 2014-1. Op de verdieping geldt een bouwvlak voor de woning(en). Bij vestiging op deze locatie is wijziging naar de bestemming "Maatschappelijk" nodig. Dat kan zich voltrekken op dezelfde wijze als aangegeven in de vorige paragraaf bij het voormalige Hema-pand.

Gebouwencomplex Het Hof

Een aanvullende mogelijkheid voor met name tijdelijke huisvesting kan zijn het gebouwencomplex Het Hof aan de Hoflaan. Of dat een optie is en onder welke voorwaarden dit pand beschikbaar kan komen onderzoeken wij nog, uiteraard in samenspraak met de betreffende eigenaar en LG Dance. Dit pand heeft de bestemming "Maatschappelijk", dit op basis van het bestemmingsplan Borculo, centrum 2011. Vestiging hier is daardoor toegestaan.

Aankoop ten behoeve van parkeerruimte en vergroening

Ons voorstel aan uw raad om het pand Voorstad 15-17 aan te kopen was summier in de toelichting op de noodzaak tot inrichting van het gebied als parkeerruimte. Ook de toelichting voor wat betreft het terugdringen van overtollig winkelloppervlak en het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied is niet verder uitgewerkt. Dit laatste aspect hebben wij beschouwd als een al voldoende

Opmerking [Loes Gers5]: Het pand is niet onder dezelfde voorwaarden aangeboden aan LG Dance (hogere prijs en zonder voorbehoud). Bovendien is de geëiste beslistermijn van 3 dagen onrealistisch en is verdere toegang tot het pand ontzegt. Vooralsnog heeft de raad niet besloten af te zien van aankoop waardoor ik nog geen gebruik heb kunnen maken van deze optie en dus in directe concurrentie sta met de gemeente. Desondanks heb ik 21-10-2018 een bod uitgebracht, vooruitlopend op deze beslissing.

Opmerking [Loes Gers6]: Wederom dus nog geen concrete toezegging/optie.

Opmerking [Loes Gers7]: Detailhandel is de huidige bestemming. De gestelde voorwaarden beperken de financiële haalbaarheid van mijn plan. Het lijkt er daarmee op dat mijn plannen gefrustreerd worden ten behoeve van de eigen agenda van de gemeente. Het bestemmingsplan 2011 geeft daarnaast zelf de mogelijkheid van wijziging naar maatschappelijk en lichtere bedrijvigheid aan.

Opmerking [Loes Gers8]: Wederom, in dit geval een van doorslaggevende beperking op de financiële haalbaarheid van dit plan

Opmerking [Loes Gers9]: Nog geen enkel contact geweest tussen partijen. Bovendien is tijdelijke huisvesting zeer ongewenst.

Opmerking [Loes Gers10]: Wij betreuren dat dit plan als serieuze optie wordt beschouwd maar het is niet aan ons om hier iets van te vinden.

helder onderdeel van de kaders voor het verbeteren van centrumgebieden. En ook als uitgangspunt genomen bij voorbereidende werkzaamheden voor het centrumgebied van Borculo. Nu zich bij uw raad ook een onderneming meldt met belangstelling voor het pand, zijn die kaders naar onze mening niet minder belangrijk geworden.

Ook de toelichting op het punt van de aanleg van parkeerruimte is beperkt, wat wij in de actuele situatie betreuren. Als aanvulling op die toelichting graag het volgende. De activiteiten om het centrum van Borculo te revitaliseren zijn op dit moment op gang gekomen. Een goed bezochte en vruchtbare publieksbijeenkomst op 15 oktober 2018 getuigt daarvan. Tot concrete voorstellen over maatregelen en gebiedsinrichting heeft dit nog niet kunnen leiden. Het zou praktischer zijn geweest dit object op basis van geactualiseerd parkeeronderzoek in te passen in de nog op te stellen plannen en dan tot aankoop over te gaan. Het pand is echter nu in de markt.

De noodzaak van de aanleg van parkeerruimte op deze locatie hebben wij afgeleid uit een parkeeronderzoek voor het Borculose centrum uit 2010. Dit onderzoek is nu als bijlage 4 toegevoegd bij uw vergaderstukken. In ons afzonderlijke raadsvoorstel voor de revitalisering van het centrum is actualisering van het parkeeronderzoek aangekondigd.

De overzichtstekeningen op de laatste pagina's van het beschikbare onderzoek geven de parkeerdruk op woensdag, vrijdag en zaterdag weer. Naar onze mening gaf en geeft dit aan, dat hier een opgave ligt. De conclusie op blz. 20 van het rapport sluit hier op aan. Dat de Hema hier inmiddels is vertrokken doet naar onze mening niets af aan deze conclusie. Welke functie de gebouwen in dit deel van de Voorstad en aansluitende straten straks ook zullen hebben, er zal naar onze mening behoefte zijn aan parkeerruimte. En die is niet overal eenvoudig op eigen (privé)terrein te realiseren. Afzien van aanleg van een parkeerplaats kan betekenen dat de opgave in een later stadium terugkeert. Het zal dan moeten blijken of dit nog steeds goed inpasbaar is.

Overigens ontvingen wij van een grotere onderneming in de Voorstad na de commissievergadering het verzoek om toch vooral tot aanleg van parkeerruimte over te gaan, dit met het oog op het ontlasten van de beperkte parkeerruimte in de Voorstad.

De uitvoering heeft niet alleen betrekking op parkeerruimte, maar ook op vergroening van dit deel gebied. Uitgangspunt is niet de herinrichting van de gehele aan te kopen ruimte. Daartoe zou het gevraagde budget niet toereikend zijn. Voor herinrichting is nu € 20.000,- geraamd, waarvoor ter plekke van het bestaande gebouw sobere inrichting met verharding ten behoeve van 20 parkeerplaatsen en groen plaatsvindt. Het omringende gebied blijft onveranderd, inclusief de daar beschikbare parkeerruimte. Het gehele perceel kan alsnog in samenhang met de naaste omgeving worden aangepast als dat wenselijk blijkt uit de vorderingen die we maken voor de ontwikkeling van het gehele centrum.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers.

drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:

- *Archief*
- *Collegeleden*
- *Gebiedsteam, dhr. W.A.J. Verdaasdonk*