

---

**17**      **2019\_B&W\_00370**      **Informatienota (Her)ontwikkeling Gedempte Steenwijkerdiep - informeren**

---

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. Groot de, Secretaris

**Verontschuldigd:**

de heer M. Scheringa, Wethouder

---

**Informatienota**

**Inleiding**

Tot mei 2017 waren de plannen voor de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep gebaseerd op een uitbreiding van de Jumbo en een verplaatsing van Aldi of Lidl. In de loop van 2017 besloot Jumbo verplaatsing naar een door Klaver Vastgoed te ontwikkelen supermarkt op de Edah- / Rijkmanslocatie te onderzoeken. Inmiddels had Lidl besloten om de onderhandelingen met Klaver over een verplaatsing te staken en zich te richten op een uitbreiding op de huidige locatie. Daartoe zijn twee woningen aan de Tukseweg aangekocht.

Om te kunnen verplaatsen had Jumbo afspraken gemaakt met Aldi over afname van de vrijkomende locatie. De onderhandelingen met Klaver over de (huur)voorwaarden verliepen echter minder voortvarend als gedacht. Uiteindelijk heeft Jumbo eind 2018 besloten de onderhandelingen met Klaver te staken en terug te keren naar het "oorspronkelijke plan"; uitbreiden op de huidige plek. De afspraken met Aldi kwamen daarbij ook te vervallen.

Tijdens de werkvergadering op 19 maart 2019 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep sinds de raadsinformatiebijeenkomst van 16 mei 2017. Op dat moment waren er op ons verzoek contacten tussen Aldi en Klaver over de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt op de Edah- / Rijkmanslocatie. Om verdere vertragingen in de herontwikkeling te voorkomen hebben we met u afgesproken dat we partijen tot 1 juni 2019 de gelegenheid zouden geven om tot overeenstemming te komen.

Vanwege de samenhang hebben we gedurende de afgelopen jaren altijd gesproken over het opstellen van een integraal bestemmingsplan voor de ontwikkelingen op het Gedempte Steenwijkerdiep en de locatie van de Lidl aan de Tukseweg.

Op 19 maart jl. hebben wij u toegezegd om u voor het zomerreces nader te informeren over:

1. de voortgang van de onderhandelingen met de diverse betrokken partijen,
2. de stand van zaken met betrekking tot het op te stellen bestemmingsplan, en

3. een financieel overzicht te geven.

### **Kernboodschap**

Binnen het gebied onderscheiden we de volgende partijen waarmee we tot doel hebben de integrale ontwikkeling van het Steenwijkerdiep tot stand te brengen.

- Supermarktorganisaties: Jumbo, Lidl, Aldi
- Jumbo Vastgoed (eigenaar vml. Edah)
- Klaver Vastgoed (eigenaar vml. Welkoop)
- Bert Vis (eigenaar garageboxen aan Ged. Turfhaven)
- Woonconcept (eigenaar Rijkmanslocatie en locatie vml. Gouden Engel)

Het continue afstemmen met de partijen om in samenhang te komen tot die ontwikkeling vraagt tijd, omdat vaak besluiten van derden nodig zijn om een volgende stap te zetten. Onze rol is verbinden, het stellen van kaders en ervoor zorgen dat de openbare ruimte in de nieuwe situatie wordt ingericht.

### Woonconcept

Om de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep mogelijk te maken worden de Rijkmanslocatie en de woningen aan de Gedempte Turfhaven door de gemeente aangekocht. Op dit moment wordt gewerkt aan de contractuele afhandeling. Als onderdeel van de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep wordt voor de locatie Gouden Engel separaat een bestemmingsplanwijziging voorbereid teneinde de bouw van 21 sociale huurappartementen mogelijk te maken. Deze procedure heeft enige tijd stil gelegen. Met de directie van Woonconcept hebben we afgesproken de procedure weer op te pakken. Ten aanzien van het laatste ontwerp hebben we afgesproken dat de uitkomsten van de brainstormbijeenkomst van 13 december 2018 zullen worden gebruikt voor een aangepast ontwerp.

### Jumbo

Met Jumbo zijn afspraken gemaakt over een uitbreiding van de huidige supermarkt aan de zijde van de Gedempte Turfhaven. Daartoe zullen de twee woningen die we aankopen van Woonconcept worden gesloopt en de weg worden verlegd. Met Jumbo zijn afspraken gemaakt over de aankoop van de vml. Edah.

### Lidl

Nadat Lidl had besloten om de huidige winkel uit te breiden zijn twee woningen aan de Tukseweg aangekocht. In eerste instantie heeft Lidl een vergunningsaanvraag ingediend voor de aanleg van een tijdelijk parkeerterrein op de plek van de woningen, anticiperend op de toekomstige uitbreiding / verplaatsing. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. De voor uitbreiding / verplaatsing benodigde bestemmingsplanwijziging maakt deel uit van de integrale bestemmingsplanwijziging voor het Gedempte Steenwijkerdiep. Om dit mogelijk te maken is Lidl voornemens een noodwinkel te plaatsen. Met Lidl zijn we in overleg over de locatie en voorwaarden.

### Aldi

Met Aldi wordt gewerkt aan een ontwerp voor een verplaatsing van de huidige plek naar de overzijde van het Ged. Steenwijkerdiep (vml. Edah en deel van de Rijkmanslocatie). Over de exacte invulling van de locatie zijn we nog in overleg. Daarnaast zijn we in onderhandeling over de voorwaarden waaronder de locatie beschikbaar wordt gesteld. Daarbij wordt tevens de mogelijkheid onderzocht om woningen op de verdieping te bouwen.

### Bert Vis

Om de uitbreiding van de Jumbo mogelijk te maken, moet de huidige weg worden verplaatst. Daartoe moeten de garages van Bert Vis aan de Ged. Turfhaven worden aangekocht.

Met bovenstaande partijen zijn we constructief in gesprek. Wij verwachten de komende maanden de benodigde contracten te kunnen afronden en voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan tijdens een gezamenlijke bijeenkomst feestelijk te ondertekenen.

### Klaver Vastgoed

Klaver Vastgoed heeft met de locatie van de voormalige Welkoop een prominente plek in het plangebied. Ondanks intensief overleg hebben de drie supermarktorganisaties geen overeenstemming kunnen bereiken over de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt door Klaver Vastgoed. Reden voor de supermarktorganisatie zich te richten op een andere invulling.

Omdat we belang hechten aan een integrale ontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep, en Klaver Vastgoed in een eerder stadium heeft aangegeven woningen te willen ontwikkelen, hebben we Klaver Vastgoed tot 1 augustus 2019 de gelegenheid geboden om met de Welkooplocatie te participeren in de integrale bestemmingsplanwijziging. Mocht Klaver niet willen participeren dan zullen wij helaas gedwongen zijn de locatie niet mee te nemen in het bestemmingsplantraject.

Sinds de aankoop door Klaver is er aan het pand geen onderhoud meer gepleegd en is de kwaliteit van de locatie op dit moment voor iedereen een doorn in het oog. Voor ons is veiligheid ook een issue, wij zullen de veiligheidsregio en onze eigen inspecteur verzoeken het pand te inspecteren op veiligheid.

### **Het openbaar gebied**

De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van het openbaar gebied. Op dit moment is er nog geen ontwerp. Voordat we starten met het ontwerp willen met u van gedachten wisselen over de uitgangspunten die voor u van belang zijn. Hanteren we een centraal thema, welk kwaliteitsbeeld streven we na, hoe gaan we om met de verkeersafwikkeling, hoe integreren we groen in het ontwerp welke andere aspecten moeten we betrekken. En niet onbelangrijk, hoeveel mag het kosten? Daartoe organiseren we in het 4<sup>e</sup> kwartaal een bijeenkomst om met u aan de hand van scenario's de kaders vast te stellen.

Naast de inrichting van het openbaar gebied hechten wij grote waarde aan de beeldkwaliteit van de gebouwen. Wij zijn van plan een coördinerend architect aan te stellen teneinde de onderlinge samenhang "te bewaken".

Wij zien de provincie Overijssel als een belangrijke partner bij de realisatie van de plannen. Wij zullen daarom de provincie nadrukkelijk betrekken bij de ontwikkeling en realisatie.

### **Het bestemmingsplan**

Vanuit het doel een integrale ontwikkeling tot stand te brengen kiezen we voor een allesomvattend bestemmingsplan. Dit om vanuit gezamenlijk draagvlak een procedure in te gaan. Wij hebben BRO opdracht verstrekt te starten met de voorbereidingen voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het plangebied omvat het Gedempte Steenwijkerdiep en de locatie van de Lidl aan de Tukseweg. Nadat met alle partijen een overeenkomst is gesloten over de ontwikkeling zullen wij het bestemmingsplan in procedure brengen. Wij streven er naar om het ontwerpbestemmingsplan in november 2019 in procedure te brengen.

Zoals gezegd wordt voor de bouw van de appartementen op de locatie van de voormalige Gouden Engel een separaat bestemmingsplan opgesteld. Binnenkort zal het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Omdat we belang hechten aan een integrale ontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep, en Klaver Vastgoed in een eerder stadium heeft aangegeven woningen te willen ontwikkelen, hebben we Klaver Vastgoed tot 1 augustus 2019 de gelegenheid geboden om met de Welkooplocatie te participeren in de integrale bestemmingsplanwijziging. Mocht Klaver niet willen participeren dan zullen wij gedwongen zijn de locatie niet mee te nemen in het bestemmingsplantraject.

### **Consequenties voor de gemeente**

Tijdens de onderhandelingen met de diverse partijen zijn de financiële kaders vastgesteld op basis waarvan gronden worden aangekocht / verkocht. De gemeente fungeert als "grondbank", waarbij er door vooraf gesloten overeenkomsten geen sprake is van risico's ten aanzien van afname van de gronden.

Zoals gezegd is er nog geen ontwerp van het openbaar gebied. Nadat u de kaders heeft vastgesteld kunnen we het ontwerp van het openbaar gebied uitwerken. Vervolgens kan een inschatting worden gemaakt van de uitvoeringskosten. De verwachting is dat de inrichting van het openbaar gebied pas in 2022 plaatsvindt. Op dat moment zullen wij u vragen om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

### **Communicatie**

Gezien de complexiteit van de ontwikkeling en de tijd die het vraagt om stappen te zetten stellen wij voor om u periodiek te informeren over de ontwikkelingen. In geval van acute ontwikkelingen zullen wij u informeren.

### **Vervolg**

- De ontwikkelingen en onderhandelingen met diverse partijen staan niet stil, maar zolang er geen contracten zijn ondertekend, kunnen er nog wijzigingen optreden. De komende maanden wordt gewerkt aan de contractuele afhandeling van de afspraken. Wij verwachten in november het voorontwerp van het integrale bestemmingsplan voor het Gedempte Steenwijkerdiep in procedure te brengen. Voorafgaand daaraan zal ook de bestemmingsplanprocedure voor de bouw van appartementen op de locatie Gouden Engel worden voortgezet.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal zullen wij met u de kaders opstellen voor de inrichting van het openbaar gebied.
- Vooralsnog zijn er geen concrete zaken / onderwerpen waarvoor wij een besluit van uw raad nodig hebben.

## **Besluit**

---

### **Beslispunt 1**

Het college besluit de informatienota over de (her)ontwikkeling van het Ged. Steenwijkerdiep vast te stellen en aan de gemeenteraad te verzenden.