

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2023- 024

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 22 maart 2023
Zaaknummer Z/21/391312 /ADV/23/1149287
Onderwerp Opwaardering Muldershof
Portefeuillehouders A. Boone en T. Albers

Contactpersoon Yvette Abbing
E-mail y.abbing@zevenaar.nl
Telefoon 0316-595 358

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

In 2015 heeft u de Centrumvisie vastgesteld. Een van de opgaven uit deze visie is het compact maken van het kernwinkelgebied. Een andere belangrijke opgave voor het toekomstbestendig maken van het centrum is het opwaarderen van de verschillende pleinen. In deze raadsinformatiebrieft leest u over de stand van zaken met specifiek betrekking tot Muldershof.

Kernboodschap

Om tot een toekomstbestendig centrum te komen, verkennen we in de eerste helft van dit jaar samen met vastgoedeigenaren en centrumondernemers waar mogelijkheden liggen om het kernwinkelgebied compact te maken. Onderdeel van de discussie is het voorkomen van een toenemende leegstand door te krimpen in het aantal m²-ers detailhandel. Om te voorkomen dat we Muldershof op de verkeerde manier opknappen willen we hier tijdelijk een pas op de plaats maken. Wanneer in de tweede helft van dit jaar duidelijk is wat de toekomst van Muldershof is, pakken we het opwaarderen van het plein weer op.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☒ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Huidige opdracht Muldershof

In opdracht van uw raad zijn we gestart met het opwaarderen van het plein op Muldershof. Dit project is een uitwerking van de Centrumvisie 2015, waarin is beschreven dat de pleinen in het centrum opgewaardeerd worden. We hebben u toegezegd dat we dit uitvoeren voordat het FOZ geopend wordt. We zijn gestart met het maken van ontwerpen en schetsen in afstemming met omwonenden en ondernemers. Inmiddels zijn we nu zover dat de laatste hand wordt gelegd aan de definitieve schets. Daarna volgt de aanbesteding en uitvoering.

We zijn altijd uitgegaan van het behoud van de huidige functie van het Muldershof en hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

- het plein is ondersteunend aan de omliggende horeca en detailhandel;
- het is een plek waar gespeeld kan worden, bij voorkeur met een vervangende waterattractie;
- het is een plek waar evenementen plaats kunnen vinden;
- hier is ruimte voor de loempiabakker en de oliebolenkraam;
- het heeft een prettig verblijfsklimaat en is ingericht met groen en zitmogelijkheden.

Rondom het plein is op de begane grond plek voor horeca en detailhandel. Boven de winkels en de horeca liggen woningen. Het commerciële vastgoed is in eigendom van één vastgoedbelegger, de woningen zijn koopwoningen en de belangen worden door 4 VVE's vertegenwoordigd.

Transformatieopgave centrum

Om het centrum toekomstbestendig te maken starten we binnenkort samen met (vastgoed)ondernemers een project om te komen tot een toekomstvisie op het centrum. De belangrijkste opgave hierbij is om het kernwinkelgebied compacter te maken. Dit houdt in dat er commerciële retail-meters moeten verdwijnen en dat hiervoor andere functies in de plaats komen. Voorstelbaar is dat de functie wonen hier een groter aandeel krijgt. De opdracht is verleend aan het Kadaster, die als procesbegeleider dit project zal leiden. Aangezien het Muldershof aan de rand van het kernwinkelgebied ligt kunnen we ons voorstellen dat dit een kansrijk deelgebied is om van functie te veranderen. Het zou in dat geval een bijzondere desinvestering zijn als er juist hier een prachtig plein opgeleverd wordt dat helemaal opgeknapt is met als doel ondersteunend te zijn aan de retail- en horecafunctie.

Wanneer Muldershof bestempeld wordt als transformatiegebied (dit is uiteindelijk een keuze die aan u wordt voorgelegd), wijzigen uiteraard de uitgangspunten voor de opwaardering van de openbare ruimte van het plein. Dit heeft gevolgen voor de feitelijke herinrichting.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

We informeren de direct omwonenden, de vastgoedeigenaar van het commerciële vastgoed en de centrumondernemers over dit besluit en over het vervolg.

Vervolgproces

Wij maken op dit moment een pas op de plaats met de herinrichting van Muldershof. We willen graag investeren in het plein, maar wel op de juiste manier en op het juiste moment. We wachten eerst het resultaat af van het transformatieproces en werken dan de schetsen verder uit of we passen ze aan, met nieuwe uitgangspunten.



Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester