

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 8 juni 2021

Onderwerp : Ontwikkelingen Herenstraat 44 en Zwaanweg 17 Werkhoven

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Graag informeert het college de leden van gemeenteraad over de stand van zaken m.b.t. de ontwikkelingen op het perceel Herenstraat 44 en Zwaanweg 17 in Werkhoven.

Bestemmingen van beide locaties

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a (Odijk) en Herenstraat 44 (Werkhoven)' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de verhuizing van het loonwerkbedrijf Van Impelen uit Werkhoven planologisch gezien mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan regelt dat de bedrijfsbestemming op het perceel Herenstraat 44 wordt gewijzigd naar een (uit te werken) woonbestemming. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan was de toekomstige inrichting van het perceel nog niet bekend. In het bestemmingsplan zijn een aantal randvoorwaarden (uitwerkingsregels) opgenomen waaraan de toekomstige uitwerking van het plan moet voldoen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uw raad de verdere uitwerking van de woningbouwlocatie (binnen kaders) overgedragen aan het college. Dit om te komen tot een efficiënt en effectief planproces.

Ten zuiden van het perceel Herenstraat 44 is de buurtsuper 'Anno's Dagwinkel' gevestigd aan de Zwaanweg 17. Deze locatie heeft een gemengde bestemming in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012.

Voorgeschiedenis

De eigenaar van Anno's Dagwinkel heeft ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan met de initiatiefnemer voor de woningbouwontwikkeling aan de Herenstraat 44 geen afspraken kunnen maken voor het betrekken van de buurtsuper in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet daarmee alleen in de bedrijfsverplaatsing van het loonwerkbedrijf uit Werkhoven naar Odijk en richt zich daarom uitsluitend op de percelen Schadewijkerweg 2a Odijk en Herenstraat 44 Werkhoven.

Toekomst buurtsuper

De eigenaar van Anno's Dagwinkel heeft recent in een gesprek met de wethouder voor economische zaken aangegeven over 2 à 3 jaar te willen stoppen met de buurtsuper. Hij gaf aan dat hij het wenselijk vindt voor het dorp Werkhoven om een winkelvoorziening te behouden. In de achterliggende jaren heeft hij daarom contact gezocht met verschillende supermarktketens. Een geïnteresseerde partij voor het vestigen van een buurtsuper in Werkhoven is de keten COOP.

Ingediend vooroverlegplan Herenstraat 44

Het college ontving op 22 april 2021 een vooroverlegplan van Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V. met een woningbouwplan voor de locatie Herenstraat 44/44a in Werkhoven. Dit plan voorziet in de bouw van 9 sociale huurwoningen en 20 grondgebonden rijwoningen. De gemeente beoordeelt ambtelijk op dit moment dit vooroverlegplan en stelt een intentieovereenkomst hiervoor op. In een latere fase volgt de procedure van het uitwerkingsplan dat m.b.t. besluitvorming bij het college ligt. Er volgt dan ook nog een beeldkwaliteitsplan dat aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Partijen verbinden

De gemeente ziet het belang van het behoud van een winkelveorziening in het dorp Werkhoven in het kader van o.a. de leefbaarheid van de dorpen.

Om die reden heeft de gemeente Kalliste gevraagd in contact te treden met COOP om mogelijkheden te verkennen voor het opnemen van een buurtsuper in de plannen voor Herenstraat 44.

Kalliste heeft op 28 april 2021 een gesprek gevoerd met COOP en de mogelijkheden verkend. Deze partijen hebben naar aanleiding van dit gesprek geconcludeerd dat het vestigen van een supermarkt op de locatie Herenstraat 44 (financieel en ruimtelijk gezien) niet haalbaar is. De ruimtelijke beperkingen gelden vooral m.b.t. de aspecten verkeer, parkeren, logistiek en bevoorrading op deze locatie.

COOP heeft ook gekeken naar de huidige locatie van 'Anno's dagwinkel', maar constateerde dat deze locatie veel te klein is voor het vestigen van een supermarkt volgens hun formule.

College houdt ontwikkelingen actief in de gaten en houdt gemeenteraad op de hoogte

Het college heeft naar aanleiding van de getrokken conclusies uit het gesprek tussen Kalliste en COOP ook zelfstandig contact gezocht met zowel Kalliste alsook COOP om zich ervan te vergewissen dat de argumenten die leiden tot de getrokken conclusies juist zijn en geconstateerd dat de planvorming op de Herenstraat 44 separaat wordt doorlopen ten opzichte van eventuele toekomstige ontwikkelingen rondom de overname van de buurtsuper.

De huidige voorziening aan de Zwaanweg functioneert naar informatie van de exploitant nog in ieder geval 2 à 3 jaar.

Het college ziet het belang van het behouden van een buurtsuper voor het dorp Werkhoven. Het college heeft hierin echter een beperkte rol omdat de gemeente geen grondposities heeft in Werkhoven, doorgaans passief grondbeleid voert en afhankelijk is van initiatieven uit de markt.

Het college blijft om deze redenen de ontwikkelingen actief volgen en houdt de gemeenteraad op de hoogte als er nieuwe ontwikkelingen zijn.