

Zaaknummer:
2014/97441
Referentie:
2015/732

Raadsvergadering d.d. 3 maart 2015 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 3 februari 2015

| | |
|------------------------|--|
| Portefeuillehouder: | mevr. M. Engels van Dijk. |
| Behandelend ambtenaar: | dhr. W.J. Nijssing |
| Doorkiesnummer: | 0592 - 266960 |
| E-mail adres: | w.nijssing@tynaarlo.nl |
| Bijlagen: | |
| | - Raadsbesluit (bijgevoegd) |
| | - Overzichtskaart entreegebied Ter Borch |

Onderwerp

Herontwikkeling entreegebied Ter Borch.

Gevraagd besluit

1. De ontwikkeling van het entreegebied in Ter Borch en het centrumplan Eelde ontkoppelen.
2. Het initiatief tot realisatie van een supermarktprogramma in Ter Borch ondersteunen.
3. Burgemeester en wethouders opdracht geven om op korte termijn de wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Een volgordelijk en financieel zelfstandige uitwerking van beide plannen. Tevens risicobeperking voor de ontwikkeling en de grondexploitatie van Ter Borch.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

De koppeling belemmert de voortgang van de ontwikkeling van het entreegebied van Ter Borch. Initiatiefnemers van de supermarktontwikkeling in Ter Borch vragen om duidelijkheid en de gemeente Groningen vraagt ons voor 1 maart a.s. helderheid te geven over het besluit van Tynaarlo. Deze ontwikkeling komt er namelijk in ieder geval. Is het niet in Ter Borch, dan wel op Gronings grondgebied. Onze voorkeur gaat uit naar Ter Borch.

Wat ging er aan vooraf

Op 10 september 2013 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de ontwikkeling van een supermarktprogramma in zowel het Centrumplan Eelde als in het Entreegebied Ter Borch en de ontwikkeling zoals verder in Eelde voorzien. Om dit te kunnen realiseren is destijds geld beschikbaar gesteld, welke voorzien werden uit de verkoop van gronden in Ter Borch. Het college vindt het vanwege gewijzigde omstandigheden verstandiger om beide projecten apart van elkaar te bezien. Deze omstandigheden zijn de mogelijke ontwikkeling in Groningen en de stagnatie van het Centrumplan Eelde. Dat betekent dat beide plannen financieel, maar ook in volgordelijkheid zelfstandig uitgewerkt zullen worden. Eventuele dekking van financiële middelen vanuit de gemeente kunnen dan ook los van elkaar worden gezien.

In 2009 is gestart met de ontwikkeling van appartementen in het Entreegebied. Uit de uitblijvende verkoop kan worden opgemaakt dat momenteel geen behoefte is aan het huidige aanbod van appartementen op deze plek. Nadien zijn verschillende herontwikkelingsprogramma's opgesteld voor de zuidzijde van het Entreegebied in Ter Borch. Telkens heeft de functie wonen voor de invulling van dit gebied centraal gestaan. Vanaf eind 2010 is gesproken over de mogelijkheden voor grondgebonden wonen en een beperkte ontwikkeling van gestapeld wonen. Na de realisatie van het MFA Borchkwartier

en het pand van Verslavingszorg Noord Nederland, is gesproken over een zorg- onderwijsgebouw (huidige Kindgebouw) en gekeken naar de potentie / mogelijkheden voor de ontwikkeling van een supermarkt- en discountprogramma aan de noordzijde van de Borchsingel.

Om een programma te realiseren dat goed aansluit bij de huidige vraag van de omgeving en markt gaan wij voor de zuidzijde van de Borchsingel een onderzoek doen, waarbij naast wonen ook gekeken wordt naar andere programma's. Dit zouden, naast de functies van woningbouw en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, ook meer commerciële functies kunnen zijn. Ons doel hierbij is om tot een realistische ontwikkeling te komen die voorziet in een behoefte, ruimtelijke inpasbaar is en zoveel mogelijk aansluit bij de in het verleden verwachte opbrengstpotentie van de grond. Ter oriëntatie is een overzichtskaart bijgevoegd.

Zoals benoemd wordt al langer met de ontwikkelcombinatie gesproken over een supermarkt- en discount-programma in het noordelijk deel van het Entreegebied. Vanaf het eerste moment is ons al duidelijk geworden dat diverse marktpartijen zich graag willen vestigen in Ter Borch. Zowel bekende grote supermarkten als "discounters" hebben diverse gesprekken gevoerd met de ontwikkelcombinatie om zich te vestigen in Ter Borch. Vanuit deze gesprekken is naar voren gekomen dat er behoefte is aan 1.800 m2 supermarkt- en 1.500 m2 aan discountprogramma. De ontwikkelcombinatie is zelf verantwoordelijk voor de invulling van het vastgoed en dus de partij waar huurders overeenkomsten mee sluiten. De gemeente heeft hierin geen rol. Naast het reeds benoemde programma wordt nog voor ca. 500 m2 aan ruimte gereserveerd voor zorg. Voor de zorgfuncties wordt vooralsnog gedacht aan huisarts, fysiotherapie en apotheek maar mogelijk dat er nog andere vormen van zorg kunnen worden toegevoegd. Op langere termijn wordt verwacht dat de volledige oppervlakte van 500 m2 nodig is om alle zorgfuncties te huisvesten.

Om de realisatie van het supermarktprogramma mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan aan te passen. Nu geldt voor de locatie een woonbestemming. Wij zien goede redenen om aan dit initiatief mee te werken. Er is behoefte in de markt, de bewoners wordt een goede voorziening geboden en de kavelverkoop wordt hiermee gestimuleerd. Tevens kunnen wij hiermee de geplande grondopbrengst realiseren. Uiteraard zullen wij bij de verdere planprocedure voldoende aandacht schenken aan de verkeersveiligheid en de landschappelijke inpassing.

Hoe informeren we de inwoners?

Omwonenden worden in het verdere proces betrokken bij een goede stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het supermarktprogramma. Dit om eventuele overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken. Wij doen dit op basis van een met initiatiefnemers opgesteld communicatieplan. Hierover worden omwonenden schriftelijk geïnformeerd na positieve besluitvorming door uw raad.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na besluitvorming door uw raad starten wij met initiatiefnemer de voorbereidingen voor de bestemmingsplan-wijziging. Nog deze zomer kan, na consultatie van uw raad, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Daarnaast zal een verkoopovereenkomst met initiatiefnemers worden gesloten. De gereede verwachting is dat de eerste werkzaamheden wellicht begin volgend jaar kunnen starten.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

De grondverkoopopbrengst en de nog te maken kosten (planologische procedure) passen binnen de ramingen van de grondexploitatie Ter Borch zoals deze door uw raad is vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

Burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

Gemeentesecretaris