

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 221.000,- voor het project 'Poststraat Scheemda';
2. Het bedrag ten laste te brengen van de begrotingspost 'Reserve Grondbedrijf'.

Inleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Scheemda-Centrum, Poststraat e.o.' is onherroepelijk geworden, na de uitspraak van de Raad van State op 28 oktober 2015, waarbij het beroep ongegrond is verklaard.

De eerder aangegane uitvoeringsovereenkomst met de ontwikkelaar is aangepast, in die zin dat er nu slechts sprake is van de bouw van een supermarkt van maximaal 1.350 m2. Dit betekent een aanpassing van de eerdere overeenkomst.

Wij hebben onder voorbehoud van beschikbaarstelling van een krediet door uw raad een akkoord bereikt met de ontwikkelaar over een korting over de eerder aangegane koopsom voor de overdracht van de gronden. Bij de oplevering van de casco van de nieuwbouw wordt door de ontwikkelaar bij oplevering een bedrag van € 623.000,- aan de gemeente betaald.

Om het herziene project alsnog te kunnen afronden met de bouw van een nieuwe supermarkt en een investering in het openbaar gebied, hetgeen een impuls voor het centrum van Scheemda betekent, is een aanvullend krediet benodigd van € 221.000,-.

Conform de eerdere en in 2010 vastgestelde visie, 'Ruimtelijke Visie Scheemda-Centrum', is er met de nieuwbouw van een supermarkt met schijngevel en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen, voorzien van groen, sprake van een stedenbouwkundige en esthetische impuls voor het centrum van Scheemda.

Deze dorpsvernieuwing wordt onderschreven door de provincie Groningen die voor de kwaliteitsverbetering een ISV-subsidie van € 300.000,- beschikbaar heeft gesteld.

In dit voorstel wordt hier nader op ingegaan.

Argumenten

1. Historie:

In 2008 en 2009 zijn door de voormalige gemeente Scheemda gesprekken gevoerd met de vorige ontwikkelaar (Bouma Vastgoed), om de bouw van een supermarkt met appartementen aan de Poststraat in Scheemda te realiseren. Hiervoor zou in het najaar van 2009 een college- en raadsbesluit worden genomen, waarbij een bestemmingsplan zou worden opgesteld en een krediet beschikbaar worden gesteld voor de sloop van de kerk en de aanleg van nieuwe infrastructuur.



Datum commissievergadering
4 april 2016



Datum raadsvergadering
18 april 2016



Onderwerp
Krediet 'Poststraat Scheemda'



Portefeuillehouder
Laura Broekhuizen-Smit



Contactpersoon
Engelko Abbas/Jan Berend
Zeevaart



Agendapunt
9b



Casenummer
16.00148



Documentnummer
16.0007774

Bestuurlijk is vlak vóór de herindeling in 2010 besloten om besluitvorming voor projecten vanuit de voormalige gemeenten in te brengen in het toenmalige college en in raad van de gemeente Oldambt. Het toenmalige college heeft hieraan een vervolg gegeven door kennis te nemen van het opgestelde DPO (Distributie Planologisch Onderzoek) en om de raad in zijn vergadering van 1 juni 2010 voor te stellen om een krediet beschikbaar te stellen van € 605.000,- voor het nieuwbouw-project (investering gemeente). De raad heeft conform het voorstel toen besloten.

Dit krediet is als volgt tot stand gekomen: totaal uitgaven (d.w.z. aankoop panden, sloop, sanering en aanleg infrastructuur) voor een bedrag van € 1.728.000,- minus totaal opbrengsten (verkoop grond aan ontwikkelaar) van € 933.000,- minus bestaand krediet 'verkeersafwikkeling centrum Scheemda' van € 150.000,-. Hierbij is toen een mogelijke bijdrage (€ 300.000,-) uit het ISV 3 fonds van de provincie Groningen buiten de kredietaanvraag gelaten.

2. Eerdere besluitvorming gemeenteraad/uitspraken Raad van State:

Najaar 2009:	Collegevoorstel m.b.t. nieuwbouwontwikkeling Poststraat Scheemda m.b.t. op te stellen ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente Scheemda en Adelaar Projecten, voor de bodemsanering en uitbreiding van de parkeercapaciteit.
27 februari 2013:	In verband met de herindeling in 2010 en gelet op het majeure project is besluitvorming destijds in 2010 ingebracht in het toenmalige college en in raad van de gemeente Oldambt; raadsbesluit inzake vaststelling bestemmingsplan voor de bouw van een supermarkt met twee winkels in de non-food en de bouw van elf appartementen;
Raad van State:	12 maart 2014. 1 ^e tussenuitspraak Raad van State, waarbij is gevraagd aan de gemeenteraad om in te gaan op een aantal vraagpunten, zoals het onderzoek SER ladder en een aanvulling voor het DPO (Distributie Planologisch Onderzoek);
18 juni 2014:	raadsbesluit inzake gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, waarbij het aantal appartementen is teruggebracht naar vijf. Verder is gemotiveerd waarom voldaan kan worden aan de luchttoets en, waarom het handhaven van de huidige supermarkt niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing;
Raad van State:	28 januari 2015. 2 ^e tussenuitspraak Raad van State, waarbij een aanvullend DPO werd gevraagd om aan te tonen dat de toevoeging van 800 m2 in de non-food niet ten koste gaat van het regionale aanbod;
30 maart 2015:	gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij tegemoet is gekomen aan de tussenuitspraak en waarbij wordt afgezien van een bouwblok van 800 m2 in non-food. Verder is afgezien van de bouw van vijf appartementen;
Raad van State:	Raad van State 28 oktober 2015. Einduitspraak van de Raad van State, waarbij het ingestelde beroep ongegrond is verklaard. Hiermee is het bestemmingsplan 'Scheemda-Centrum, Poststraat e.o.' onherroepelijk.

3. Stand van zaken februari 2016: extra krediet benodigd:

Door gewijzigde marktomstandigheden, maar ook door uitspraken van de Raad van State en de hierop volgende wijzigingen in het bestemmingsplan, is het oorspronkelijke bouwprogramma van meerdere winkels en elf appartementen teruggebracht tot de realisering van één supermarkt.

Dit had verstrekken gevolgen voor de exploitatie van dit gebied. Er waren al uitgaven gedaan in de vorm van aankopen, sloop en sanering voor een bedrag van € 1.400.000,-, terwijl er nog een bedrag van € 350.000,- nodig was voor zaken als bodemsanering, realisering erfafscheiding (achtertuinen bewoners Dwarslaan) en de aanleg van een nieuw parkeerterrein. Daartegenover staat dat de verwachte opbrengsten voor de realisering van één supermarkt maar € 623.000,- zullen bedragen. De provincie Groningen heeft aangegeven om uit een oogpunt van dorpsvernieuwing voor dit gewijzigde plan € 300.000,- bij te dragen uit het ISV fonds.

Hierdoor komt het tekort voor de gemeente uit op € 826.000,-. Het bestaande krediet is € 605.000,-. Kortom, er is nog een krediet benodigd van € 221.000,-.

4. Gewijzigde planopzet/uitvoeringsovereenkomst:

In een recent overleg met de ontwikkelaar en de Aldi directie is afgesproken dat het casco van de nieuwe supermarkt op 1 september 2016 gereed moet zijn en dat ten behoeve hiervan de sanering op 1 mei 2016 afgerond moet zijn.

De planning is er verder op gericht om de nieuwe supermarkt op 1 december 2016 te openen.

Raadsvoorstel

Verder is als voorwaarde opgenomen dat voordat de nieuwe supermarkt in gebruik wordt genomen, er een zogenaamde 'schijngevel' in de rooilijn van de Poststraat moet zijn aangebracht.

De aanvraag omgevingvergunning voor de nieuwe supermarkt en de schijngevel is onlangs ingediend.

De infrastructuur van het plangebied wordt verhuurd aan de ontwikkelaar tegen een huursom van € 100,- per jaar. De ontwikkelaar heeft het recht tot onderverhuur aan de exploitant van de supermarkt en de kosten van onderhoud en instandhouding zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar dient te verklaren in een nog op te stellen huurovereenkomst dat de bedoelde parkeervoorzieningen een openbaar karakter dienen te behouden voor bezoekers van het centrum van Scheemda.

De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een gewijzigde uitvoeringsovereenkomst, die als bijlage bij de stukken is gevoegd.

In de overeenkomst is het voorbehoud gemaakt, dat sprake moet zijn van instemming door de gemeenteraad en beschikbaarstelling van het gevraagde krediet.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

1. Risico's bij niet beschikbaar stellen van krediet:

Indien geen krediet door uw raad beschikbaar wordt gesteld, worden feitelijk de beleidskaders in het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan en hetgeen bij twee zittingen bij de Raad van State is verdedigd, verlaten. Verder wordt de destijds aangegane overeenkomst tussen de voormalige gemeente Scheemda en Adelaar Projecten niet nageleefd (destijds als zogenaamd majeur project doorgeschoven naar nadere besluitvorming door de gemeente Oldambt) en zal er geen sprake van een kwaliteitsimpuls aan de Poststraat in Scheemda, met de nieuwbouw van een supermarkt met een schijngevel en de aanleg van een nieuw parkeerterrein.

2. Financieel:

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst is bij het stopzetten van de plannen sprake van het delen van de gemaakte kosten, ruim € 1 miljoen, die voor beide partijen (gemeente en de ontwikkelaar) neerkomt op bedrag van afgerond € 510.000,-.

Bovenop dit bedrag komen nog extra gemaakte kosten, bestaande uit: aankoop kerk, sloop-, - sanering-, advies- en voorbereidingskosten. Dit bedrag is ca. € 380.000,-.

Het totale verlies wat voor de gemeente dan ontstaat, is € 890.000,-.

Verder zijn hieraan de volgende nadelen verbonden:

- naast het forse verlies, blijft de grond aan de Poststraat in Scheemda wel eigendom van de gemeente, maar enige ontwikkeling is daar op dit moment niet te voorzien;
- er kan een conflict ontstaan met de ontwikkelaar over de afwikkeling op basis van de samenwerkingsovereenkomst;
- het is zeer waarschijnlijk, dat bij het achterblijven van nieuwbouw, de Aldi uit Scheemda vertrekt (dit blijkt uit een eerdere verklaring van de Aldi), waardoor het voorzieningenniveau in Scheemda wordt aangetast;
- er zal sprake zijn van een beperkte of geen kwaliteitsimpuls (gebied wordt ingezaaid met gras)) van het aangekochte terrein, midden in het centrum van Scheemda;
- Bij het stopzetten van de plannen (afzien van de bouw van een supermarkt, in combinatie met de aanleg van een nieuwe parkeerplaats) de ISV-subsidie van € 300.000,- van de provincie Groningen in gevaar komen en/of is er sprake van een aanzienlijk lagere bijdrage. Als gevolg hiervan kan het totale verlies nog verder oplopen.

Dekking van het gevraagde krediet:

Het krediet van € 221.000,- kan ten laste worden gebracht van de 'Reserve Grondbedrijf'.

Financiële concessie:

De planning in de uitvoeringsovereenkomst is er op gericht dat het casco van de nieuwbouw op 1 september 2016 gereed is en dat op dat moment het bedrag van € 623.000,- (lagere grondwaarde) door de ontwikkelaar wordt overgemaakt naar de gemeente.

De definitieve beschikking van de ISV subsidie van € 300.000,- wordt binnenkort verwacht en dit betekent dat er per 1 september 2016 een totaalbedrag binnenkomt van de ontwikkelaar en de provincie Groningen van € 923.000,-.

Juridisch:

Door PlasBossinade Advocaten b.v. uit Groningen is juridisch advies gegeven aan de hand van de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst uit 2010 en de gewijzigde omstandigheden aan de hand waarvan een nieuwe uitvoeringsovereenkomst is opgesteld c.q. aangegaan.

Het juridisch advies van 24 februari 2016 is als bijlage opgenomen.

- PlasBossinade concludeert dat de uitkomst van vasthouden aan de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst onzeker is.

Integrale consequenties

Niet van toepassing.

Communicatie en burgerparticipatie

De ontwikkelaar zal worden geïnformeerd over uw besluit.

Vervolg

Na beschikbaarstelling van het krediet kan met de ontwikkelaar tot een verdere uitvoering van de gewijzigde uitvoeringsovereenkomst worden gekomen. Na verlening van de omgevingvergunning zal de verdere communicatie over de uitvoering van de plannen plaatsvinden.

Bijlagen

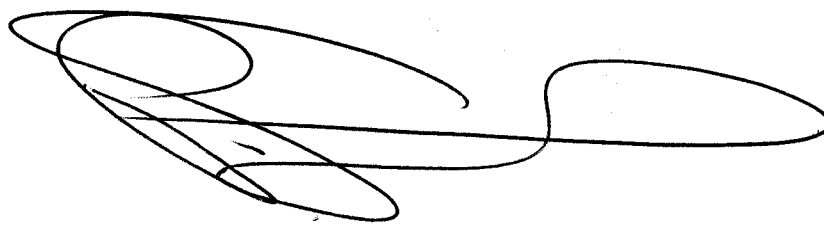
1. Gewijzigde uitvoeringsovereenkomst;
2. Juridisch advies PlasBossinade Advocaten.

Winschoten, 15 maart 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Herman Groothuis
Secretaris



Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2016,
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

Besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 221.000,- voor het project 'Poststraat Scheemda';
2. Het bedrag ten laste te brengen van de begrotingspost 'Reserve Grondbedrijf'.

Winschoten, 18 april 2016

De raad van de gemeente Oldambt,

Pieter Norder
Griffier

Pieter Smit
Voorzitter



Datum raadsvergadering
18 april 2016



Onderwerp
Krediet 'Poststraat Scheemda'



Agendapunt
9b



Casenummer
16.00148



Documentnummer
16.0007774