

B&W advies

Openbaar

Opsteller [redacted]
Afdeling Dienstverlening
 Domein Ruimte
Portefeuillehouder De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)

Burgemeester Verhoeven	Wethouder Walraven	[redacted] Verlinden	[redacted] Backus	[redacted] Verheul	Secretaris Noppers
----------------------------------	------------------------------	-------------------------	----------------------	-----------------------	------------------------------

Akkoord

Bespreken

Join-nummer BW2016/404
Onderwerp Supermarktllocatie Ittervoort
Te nemen besluit 1. In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek om aan de Napoleonsweg in Ittervoort een geclusterde supermarktllocatie te realiseren.
 2. Overleg/onderhandelingen aangaan met Jan Linders en Aldi over de planontwikkeling en de verkoop van de gronden.
 3. Raad informeren over principemedewerking.
 4. Starten met het inzichtelijk maken van de gemeentelijke exploitatie, hiertoe civieltechnisch bureau om advies vragen.
Datum in B&W 19-7-2016

GEVOLGEN NAAR AANLEIDING VAN VOORSTEL

TAV bedrijfsvoering:

Financieel: Financiële paragraaf opgenomen in voorstel
Subsidiemogelijkheden onderzocht: NVT
Juridisch a: NVT
Juridisch b: NVT

Personeel: NVT
Inkoop en aanbesteding: NVT
Risicoparagraaf: NVT
Communicatief: NVT

Akkoord afdelingshoofd bedrijfsvoering:

Relatie programma ombuigingen L: [redacted] NVT
Duurzaamheid: [redacted] NVT
Akkoord afdelingshoofd [redacted]

Besluit B & W (invullen door secretaris)

- ☐ Aanhouden
☐ Ander besluit
☒ Besloten conform advies
☐ Besloten conform advies met aanvulling / wijziging

Datum: 19-7-2016

Paraaf Secretaris [redacted]

Samenvatting

Uit een advies van extern deskundigen blijkt dat er goede kansen zijn om te komen tot een geclusterde supermarktllocatie in Ittervoort. Voorstel is dan ook om de planontwikkeling verder op te pakken. Op het conform afspraak door Aldi en Jan Linders ingediende principeverzoek kan positief worden beslist. De gemeentelijke exploitatie van de ontwikkeling dient nu inzichtelijk te worden gemaakt. De onderhandelingen met de marktpartijen over de grondprijs kan worden opgestart.

Inhoudelijk voorstel

1. Inleiding

De plannen om te komen tot een nieuwe supermarktllocatie in Ittervoort kent een lange voorgeschiedenis. Met meerdere deels wisselende marktpartijen wordt al lange tijd over het initiatief overleg gevoerd. Daarbij gaat het niet alleen om de invulling van de planontwikkeling zelf, maar ook over de randvoorwaarden van het plan en de verkoop van de gemeentelijke gronden.

Het betreft een complexe planontwikkeling. Dit werd/wordt met name bepaald door het volgende:

- Voor de realisering van de plannen is medewerking van de vastgoedeigenaar van de bestaande supermarkten in Thorn en Ittervoort noodzakelijk. Toevoeging van twee supermarkten is geen optie. Daarvoor is onvoldoende marktruimte. Bekend is dat de vastgoedeigenaar van de winkel in Ittervoort dusdanige (financiële) voorwaarden stelt dat het plan niet in exploitatie kan worden genomen. Bepaald is dat de gemeente dit probleem niet gaat oplossen. De vastgoedeigenaar van Aldi Thorn wil participeren in de exploitatie. Hierover dienen de supermarkten inzicht en duidelijkheid te geven
- De supermarktllocatie betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De supermarkten worden bovendien niet in de kern, hetgeen op grond van het vigerend beleid van gemeente en provincie in algemene zin te prefereren zou zijn, gesitueerd maar in het buitengebied. Deze situering dient vanuit de Ladder duurzame verstedelijking én het provinciaal beleid zowel kwalitatief als kwantitatief te worden gemotiveerd.
- De gronden van de nieuwe supermarktllocatie zijn eigendom van de gemeente. Met marktpartijen dient overeenstemming te worden bereikt over de grondprijs en de voorwaarden van de grondtransactie.

Vanwege deze complexiteit is over de planontwikkeling advies gevraagd van de Stec groep.

2. Het advies van de Stec Groep

Het advies van de Stec Groep is positief. Er zijn voldoende kansen om de planontwikkeling succesvol af te ronden. Vanuit de Ladder en het Pol 2014 is de planontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief (marktruimte) te onderbouwen. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

Kwalitatief

Een geclusterde supermarkt locatie tussen de kern Ittervoort en het bedrijventerrein in heeft een structuurversterkend effect. Voor de lange termijn is de aanwezigheid van de supermarkten in het verzorgingsgebied gewaarborgd hetgeen voor de leefbaarheid van groot belang is. De analyse van de Stec Groep bevestigt dat de bestaande supermarkten in Ittervoort en Thorn kwetsbaar zijn en niet toekomstbestendig.

Kwantitatief

In het advies wordt uitgebreid ingegaan op de marktruimte die aanwezig is in het verzorgingsgebied. Het verdient de voorkeur om beide bestaande supermarkten op te heffen en weg te bestemmen, zodat het gaat om een *verplaatsing* van de supermarkten zoals altijd een belangrijk uitgangspunt is geweest. Uit het advies wordt echter duidelijk dat er voldoende marktruimte is om desnoods de bestaande supermarkt in Ittervoort te handhaven. Dit betekent dat medewerking van de vastgoedeigenaar van de supermarkt in Ittervoort geen voorwaarde meer is om de planontwikkeling doorgang te laten vinden. In het uiterste geval, indien geen overeenstemming kan worden bereikt over de voorwaarden waaronder hij bereid is de supermarktbestemming van zijn pand op te geven, kan hij worden gepasseerd. De Aldi supermarkt in Thorn moet wel planologisch wegbestemd worden, anders kan de ontwikkeling vanuit de ladder niet cijfermatig worden onderbouwd.

Daarnaast geeft men in het advies handreikingen hoe om te gaan met de betrokken marktpartijen en vastgoedeigenaren en hun tegengestelde belangen.

3. Principeverzoek

Het principeverzoek is inmiddels door Jan Linders en Aldi ingediend. De Jan Linders krijgt een brutovloeroppervlakte (bvo) van 1911 m², de Aldi van 1634m². De totale oppervlakte van de supermarkten met bijbehorende infra (bijna 200 parkeerplaatsen) bedraagt ruim 16.000 m². Het verzoek voorziet in een ontsluiting op de Napoleonsweg.

Beoordeling van het principeverzoek

a. Bestemmingplan

Onder het vigerende bestemmingsplan kan het plan niet worden gerealiseerd. De betreffende gronden hebben namelijk een agrarische bestemming. Om de plannen te realiseren is dan ook een planologische procedure nodig.

b. Beleid

Bij de beoordeling van het principeverzoek speelt het provinciale beleid, de ladder duurzame verstedelijking, de retailvisie van de gemeente en de in voorbereiding zijnde regionale visie werk- en kantoorlocaties en detailhandel(thema Economie en Energie als uitwerking POL 2014)een belangrijke rol. Vanuit het provinciaal beleid en de retailvisie is van belang dat nagestreefd wordt om supermarkten in de dorpskernen te houden. Enerzijds om er voor te zorgen dat de burger op zo kort mogelijke afstand boodschappen kan doen, anderzijds omdat supermarkten als trekker fungeren waar andere winkels in de dorpskernen van profiteren. Vanuit de ladder duurzame verstedelijking is van belang dat voor de ontwikkeling in de regio (=verzorgingsgebied) behoefte bestaat. Als deze kan worden onderbouwd, dan is van belang dat de ontwikkeling bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied wordt ondergebracht.

De nieuwe supermarktlocatie levert blijkens de analyse in het advies van de Stec Groep voor de detailhandel een structuurversterkend effect op. De huidige twee supermarkten in Thorn en Ittervoort zijn niet toekomstbestendig. Ze zijn te klein, zijn niet optimaal bereikbaar en hebben te weinig parkeerplaatsen. Door de twee supermarkten geclusterd aan de Napoleonsweg te situeren kunnen de supermarkten voor de lange termijn worden behouden, hetgeen van groot belang is voor de leefbaarheid van de kernen. Het feit dat de supermarkten in afwijking van het provinciaal beleid en de ladder buiten de kernen worden gesitueerd hoeft, kan worden hiermee worden gelegitimeerd. Daarbij is bovendien van belang dat de twee supermarkten in de huidige situatie geen onderdeel uitmaken van een ruimer winkelgebied. Er zijn dan ook geen "achterblijvende" winkels die door het uitplaatsen van de supermarkten nadeel ondervinden.

Voor de onderbouwing vanuit de ladder duurzame verstedelijking is het van belang dat wordt aangetoond dat in de regio behoefte bestaat aan de betreffende ontwikkeling. In het advies van de Stec Groep wordt geconcludeerd dat de marktruimte niet voldoende is om de twee supermarkten als toe te voegen supermarkten te onderbouwen. Omdat het de bedoeling is dat zowel de supermarkt in Thorn als in Ittervoort worden opgeheven, dus worden *verplaatst*, hoeft dat geen probleem te zijn. De analyse in het advies van de Stec Groep toont aan dat de marktruimte wel dusdanig is dat *eventueel* een van die twee supermarkten zou kunnen worden gehandhaafd. Dat zou leiden tot een relatief geringe overschrijding van de marktruimte, die gelegitimeerd kan worden door de te bewerkstelligen kwaliteitsverbeteringen zoals hiervoor omschreven. Hiermee ontstaat de situatie dat de eigenaar van het pand van de huidige supermarkt in Ittervoort niet (meer) in de positie is om de ontwikkeling tegen te houden indien niet aan zijn voorwaarden wordt voldaan.

In de concept regionale visie kantoor- en werklocaties en detailhandel is ook een visie winkels opgenomen. Vertaling van de structuur naar de programmering en toekomstpotentie van winkelgebieden vindt plaats volgens een stoplichtenmodel. Omdat de supermarktvestiging Aldi/Jan Linders als cluster is aangemerkt als oranje. Dit omdat er nog geen vastgesteld bestemmingplan is en de regionale behoefte nog niet is aangetoond. Door met zachte plannen de planontwikkeling voort te zetten, zullen deze locaties gaan concurreren met de bestaande winkelgebieden en harde plannen. Doorontwikkeling is mogelijk, maar dan zal de regionale behoefte moeten worden aangetoond door middel van regionale afstemming en het doorlopen van de Ladder Duurzame Verstedelijking. Alle zachte plannen staan dan ook op oranje, totdat is afgestemd en onderbouwd wordt dan de locatie een andere kleur zou moeten krijgen. Hoe deze afstemming dient plaats te vinden wordt regionaal nog uitgewerkt.

De hiervoor genoemde beleidsmatige benadering geeft aan dat in beginsel medewerking aan de initiatieven kan worden toegezegd. Uit aanvullende onderbouwing zal de definitieve haalbaarheid moeten blijken.

Onderstaande voorwaarden/voorbehouden dienen daarbij te worden gemaakt:

- Als voorwaarde heeft te gelden dat het in beginsel zal gaan om een verplaatsing van de twee supermarkten. Slechts als kan worden aangetoond dat daarover met de vastgoedeigenaren van de twee bestaande supermarkten in alle redelijkheid geen overeenstemming is te bereiken kan daarvan gedeeltelijk afstand worden gedaan.
- De provincie moet instemmen en medewerking verlenen aan de ontsluiting van de locatie op de Napoleonsweg. Indien deze niet wordt verkregen moet onderzocht worden wat hiervoor de alternatieven zijn. Het voorbehoud moet worden gemaakt dat de ontsluiting zowel verkeerskundig als vanuit de bescherming van het woon- en leefklimaat van het betrokken woongebied acceptabel is.
- Het voorbehoud dient te worden gemaakt dat de planontwikkeling voor de gemeente in ieder geval kostendekkend te exploiteren is.
- Uiteindelijke besluitvorming vindt plaats door de gemeenteraad.

Vanwege de impact van de plannen op de omgeving en het feit dat er aan een aantal randvoorwaarden voldaan dient te worden is het voorstel om hiervoor de procedure van een wijziging van het bestemmingsplan te volgen.

Gemeentelijke exploitatie

Bij de gemeentelijke exploitatie draait het om het geheel van de door de gemeente te maken kosten d.w.z. dat dit totale plan in ieder geval kostendekkend moet zijn. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond. M.b.t. de te verkopen kavel komen kosten voor het bouwrijp maken (zoals archeologie, bijdrage kwaliteitsmenu, wijzigen bestemmingsplan en planschade) voor rekening van de gemeente en alle kosten voor bouw en inrichting (bv parkeervoorzieningen) van de kavel voor rekening van de koper. Alle kosten die betrekking hebben op werkzaamheden tot aan de bouwkaavel (infra, nutsvoorzieningen, buffer) zijn voor rekening van de gemeente. Overigens worden onderhandelingen met 2 particulieren gevoerd over de aankoop door de gemeente van grond (de buffer tussen de kern Ittervoort en de supermarkten). Ook deze kosten komen voor rekening van de gemeente.

Verhaal van kosten vindt plaats via de grondprijs.

Om inzichtelijk te maken welke kosten te verwachten zijn is bureau Kragten gevraagd om een civieltechnisch plan op te stellen waarbij de twee scenario's (ontsluiting via de Napoleonsweg en ontsluiting via de kern) worden uitgewerkt. Verder zal een planschade risico analyse worden uitgevoerd.

Noodzakelijk overleg

Met de provincie dient overleg plaats te vinden:

- In het kader van het verplicht voorgeschreven vooroverleg. Dit zal plaatshebben zodra de planontwikkeling is uitgewerkt en in procedure kan worden gebracht. Overigens hebben we in het kader van de voorbereidingen van het plan al regelmatig contact gehad met de provincie, in het kader waarvan zij hebben aangegeven de plannen in principe te ondersteunen
- Ten behoeve van een eventuele rechtstreekse ontsluiting van de locatie op de Napoleonsweg. Bekend is dat de provincie met beleid moet worden benaderd, zodat het voorstel is dat de eerste contacten daarover bestuurlijk worden opgepakt.

Met de gemeente Maasgouw dient overleg plaats te vinden in het kader van de regionale afstemming (ladder duurzame verstedelijking). Dit overleg is "vormvrij", maar dient wel te worden beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Van belang is dat met Maasgouw afspraken worden gemaakt dat de supermarktbestemming in Thorn wordt opgeheven. Dit zal ook moeten worden geborgd. Zodra de paragraaf over de ladder duurzame verstedelijking is afgerond, dienen er contacten te worden gelegd met Maasgouw.

Ter voldoening aan de afspraken die in het kader de regiovisie kantoor- en werklocaties en detailhandel zijn gemaakt, zal deze regionale afstemming dienen plaats te vinden.

Het verdere proces

- Na de uitspraak van het college op het principeverzoek dient in ieder geval met de vastgoedeigenaar van de supermarkt in Ittervoort het overleg te worden gaan. Het is van belang om de gemeenteraad hierin mee te nemen. Dit kan in eerste instantie via een raadsinfobrief.
- Met de provincie en de gemeente Maasgouw dient het overleg te worden opgestart.
- In het kader van de regiovisie kantoor- en werklocaties en detailhandel zal de planontwikkeling regionaal dienen te worden afgestemd.
- Jan Linders en Aldi dienen aan te geven of overeenstemming met de eigenaar van de supermarkt in Thorn is te bereiken over de opheffing van de supermarktbestemming.
- Met de provincie dient overleg te worden over de mogelijkheden van een ontsluiting op de Napoleonsweg. Indien mocht blijken dat dit niet mogelijk is zal samen met Jan Linders en Aldi de alternatieven moeten worden bepaald.
- Het civieltechnisch plan dient te worden uitgewerkt.
- Met Aldi en Jan Linders moeten de onderhandelingen over de grondprijs worden opgestart. Daarvoor is van belang dat het civieltechnisch plan is uitgewerkt zodat we een beeld hebben van de investeringen en de risico's voor de gemeente.
- Omdat in de directe nabijheid voorbereidingen worden getroffen voor herontwikkeling van de locatie gemeenschapshuis de Mortel zal afstemming tussen beide ontwikkelingen noodzakelijk zijn.

Financiële paragraaf

B&W hebben op 13 maart 2012 (BW2012/182) besloten:

1. Openen van een grondexploitatie voor het winkelgebied nabij Napoleonsweg Ittervoort
2. Krediet vragen als er meer duidelijkheid is over het doorgaan
3. Raad informeren via ter inzagelegging

De grondexploitatie is reeds geopend, het krediet nog niet aangevraagd.

Het plan verkeert nog in de voorbereidingsfase. Inventarisatie vindt plaats van de kosten en procedure wordt ingezet ten behoeve van de ontsluiting.

Tegelijkertijd start het proces van onderhandelingen voor de verkoop van de percelen. Uitgangspunt is dat het plan minimaal financieel kostendekkend is.

Het plan is voorgelegd aan de financieel adviseur en akkoord bevonden.

Bijlagen

1. Principe verzoek Aldi/Jan Linders
2. Rapport Stec Groep
3. Raadsinfobrief