

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 10 juli 2018	Portefeuille	: wethouders T.A. van Dijk en H.J.C. Vreeswijk
Raadsvergadering	: 27 september 2018	Behandeld door	: Roger Raat-Reitsma
Agendapunt	: 11	E-mail	: r.raat-reitsma@scherpenzeel.nl
Bijlage(n)	:	Telefoon	: (033) 2776338

Onderwerp: Voorbereidingskosten Weijdelaaer/Breelaan

Beslispunten

1. Een voorbereidingskrediet van € 20.000,- beschikbaar te stellen voor een haalbaarheidsonderzoek Weijdelaaer/Breelaan.

Inleiding

Woonstede en A.J. Investments hebben, samen met de exploitant van de Jumbo, het initiatief genomen tot de opstelling van een ruimtelijke verkenning voor het gebied Weijdelaaer e.o. en de locatie Breelaan/Marktstraat. Bij de Weijdelaaer voorzien zij een uitbreiding van de bestaande supermarkt voor de Jumbo in combinatie met woningbouw. Op de locatie Breelaan/Marktstraat is een nieuwe Aldi in combinatie met woningbouw voorzien.

Deze voorgestane ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel ingrijpend voor het centrumgebied van Scherpenzeel. Het is een ontwikkeling die sterk bepalend kan zijn voor het toekomstig functioneren ervan. De initiatiefnemers hebben nu een ruimtelijke visie neergelegd. Het is van belang dat de gemeente ook haar eigen visie (op hoofdlijnen) op het gebied formuleert en daarmee de diverse belangen goed in beeld brengt. Verder moet worden onderzocht of de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk kans van slagen hebben. Hiervoor is een haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek worden de volgende kosten geraamd:

-	Proces en begeleiding	: € 10.000,-
-	Visievorming (op hoofdlijnen)	: € 15.000,-
-	Uitvoerbaarheidsonderzoeken	: € 10.000,-
-	Locatie- en alternatievenstudie	: <u>€ 10.000,-</u>
	TOTAAL	€ 45.000,-

De eerste twee kostenposten (ad € 25.000,-) worden gedekt uit het budget voor de invoering Omgevingswet.

Beoogd effect

Het dit jaar door de gemeente uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek om zo tot een goede afweging van alle betrokken belangen te komen op de locatie Weijdelaer en de locatie Breelaan/Marktstraat. Daarbij de initiatiefnemers en waar nodig andere belanghebbenden nauw betrekken.

Met het voorbereidingskrediet is het mogelijk om dit haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

Argumenten

1.1 Snel handelen is noodzakelijk

De beslissing over de ontwikkeling van het Weijdelaer terrein moet op korte termijn plaatsvinden. Op deze locatie ligt al een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan Woonstede 21 appartementen kan bouwen (fase III Weijdelaer). Als hieraan gevolg wordt gegeven is een uitbreiding van de supermarkt ter plaatse vrijwel niet meer mogelijk. Woonstede heeft aangegeven te willen wachten met de ontwikkeling ervan, mits de gemeente wil meewerken aan hun voorgestelde nieuwe initiatief.

1.2 De supermarktstructuur wordt bedreigd

De supermarkt aan de Vijverlaan/Dorpsstraat wordt gehuurd door de Jumbo die de locatie weer onderverhuurt aan de Aldi. Deze onderhuur loopt nog tot en met 2023. In het algemeen zet de Aldi in op locaties aan de rand van dorpen en steden. Het is goed mogelijk dat tegen het einde van de huurperiode de Aldi zijn vestigingen in Woudenberg en Scherpenzeel tegen het licht houdt en deze samenvoegt op een goed bereikbare locatie. Dit kan mogelijk leiden tot een vertrek uit Scherpenzeel.

De Jumbo is nu gevestigd aan de Marktstraat. Binnen dit pand zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer. De Jumbo kan bij een vertrek van de Aldi zich vestigen op de locatie Vijverlaan/Marktstraat aangezien zij hiervan al huurder is. Op deze locatie liggen, in samenwerking met Woonstede, nog wel uitbreidingsmogelijkheden. De supermarkt kan dan doorgroeien tot full-servicesupermarkt, zoals ook al in buurgemeenten is gebeurd (Hoogvliet Woudenberg).

Mocht nu geen ontwikkelingsruimte worden geboden, dan bestaat in het meest negatieve scenario de kans dat de Aldi verdwijnt uit Scherpenzeel en de Jumbo als relatief kleine supermarkt overblijft op de locatie Marktstraat of Vijverlaan, zonder invulling van het achtergelaten supermarktpand. Aldi heeft expliciet aangegeven dat bij een verhuizing naar de locatie Breelaan/Marktstraat haar winkelactiviteiten in Scherpenzeel worden geconcentreerd.

1.3 Het gaat niet alleen om het belang van de initiatiefnemers

De initiatiefnemers hebben nu een ruimtelijke verkenning neergelegd. Deze visie is ingestoken vanuit hun eigen wensen. Het is goed om deze visie vanuit de gemeente aan te vullen vanuit een bredere belangenafweging.

1.4 Onduidelijk is of de ontwikkeling daadwerkelijk haalbaar is

Om daadwerkelijk tot een dergelijke ingrijpende ontwikkeling over te gaan en daarmee ook richting de bewoners te gaan, is meer inzicht nodig in de haalbaarheid van het initiatief. De knelpunten en risico's dienen in beeld te worden gebracht en de uitvoerbaarheid getoetst. Hieruit moet blijken of er daadwerkelijk zicht is op realisering of dat op voorhand al blijkt dat het initiatief niet haalbaar is. Eventueel kunnen alternatieven worden aangedragen waarvan de haalbaarheid wel kan worden aangetoond.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen budget beschikbaar

Voor dit eventuele project in wording is nu geen geld gereserveerd in de programmabegrotingen. Een deel van dit geld kan worden gevonden in het budget voor de invoering van de Omgevingswet, maar dan resteert nog een bedrag van € 20.000,-.

1.2 De gemeenteraad heeft budgetrecht

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. Door de begroting vast te stellen geeft de gemeenteraad het college toestemming om geld uit te geven aan de afgesproken activiteiten. Nu deze kostenpost niet in de begroting is opgenomen, dient de gemeenteraad toestemming te geven hier toch geld aan te besteden.

1.3 Het kan worden gezien als een voorinvestering

Het voorbereidingskrediet moet worden gezien als een voorinvestering in de uiteindelijke grondexploitatie voor deze ontwikkeling. De gemeente heeft de gronden in eigendom op de locatie Breelaan/Marktstraat.

Kanttekeningen

1.1 Het duurt nog jaren voor dit daadwerkelijk speelt

De Aldi kan inderdaad nog tot 2023 ter plaatse gevestigd blijven. Feit is wel dat fase III van de Weijdelaer nu al kan worden gerealiseerd. Woonstede zal daar ook niet jaren mee wachten. Duidelijkheid is dit jaar noodzakelijk. Als Woonstede het bestaande plan realiseert is er vrijwel geen ruimte meer om de Aldi-supermarkt uit te breiden en is op deze locatie geen moderne full-servicesupermarkt meer mogelijk.

1.2 Er is nog veel onzeker

De door initiatiefnemers voorgestane ontwikkeling heeft nogal wat voeten in de aarde en is van meerdere factoren en partijen afhankelijk. Wel is het gevoel aanwezig bij de

initiatiefnemers dat het moment nu daar is om dit nader te onderzoeken. Met niets doen zouden eventuele kansen worden gemist. Door eerst de haalbaarheid te onderzoeken kan beter gefundeerd worden besloten om kansen te benutten en risico's te beperken.

1.3 De Jumbo locatie in het centrum kan niet zonder trekker

Een zeer belangrijke vraag is wat er gebeurt met de huidige locatie van de Jumbo als deze winkel zou verhuizen? Gezien de locatie in het kernwinkelgebied en de omvang van het pand is het zeer gewenst dat hier een (grote) trekker voor in de plaats komt. Dit is voor de gemeente dan ook een belangrijk uitgangspunt. De opgave om deze trekker te vinden wordt vooral bij de initiërende marktpartijen gelegd. In het haalbaarheidsonderzoek kan het belang hiervan nader benadrukt en waar nodig verder onderzocht worden.

1.4 Betekent dit ook dat er een interactief proces plaatsvindt?

Ja. Het is de bedoeling een interactief proces op te zetten in de geest van de Omgevingswet. Participatie is een belangrijk element in de Omgevingswet, maar vorm en inhoud hiervan worden niet strak voorgeschreven. Dit schept ruimte voor eigen initiatief en maatwerk. Gezien de ingrijpendheid van de door initiatiefnemers voorgestelde ontwikkelingen is het van groot belang hier de samenleving bij te betrekken voor een zo breed mogelijk draagvlak. Aan de andere kant is snel handelen noodzakelijk. Het interactieve proces zal zodanig moeten worden georganiseerd dat iedereen daarin zijn belang naar voren kan brengen, maar wel binnen een strakke planning.

2.1 Wat als het initiatief niet doorgaat?

Dan kunnen de kosten van het haalbaarheidsonderzoek niet worden terugverdiend uit de exploitatie. Als de onhaalbaarheid pas in een later stadium zou zijn ontdekt, dan is het waarschijnlijk dat de kosten al gauw minstens zo hoog zouden zijn geweest als gevolg van het ingezette proces en procedures.

Overigens kunnen deze kosten ook (deels) worden terugverdiend in de exploitatie van het oostelijke deel van het gebied Weijdelaer. Hier heeft de gemeente een grondpositie met de voormalige ambtswoning. Dit deel van het gebied hangt stedenbouwkundig nauw samen met de ontwikkeling van het gebied rondom de Aldi-supermarkt, maar kan onafhankelijk daarvan al dan niet verder worden ontwikkeld. Dit gebied staat niet centraal in dit haalbaarheidsonderzoek. Wel zal er vanuit de stedenbouwkundige samenhang aandacht aan worden geschonken in de visie.

2.2 Zijn de kosten voor het haalbaarheidsonderzoek niet erg hoog?

Het betreft een complexe ontwikkeling op twee locaties waarbij mogelijk ook sprake is van alternatieve locaties voor de verplaatsing van de Aldi. Niet alleen deze locaties zelf, maar ook de omgeving ervan dienen goed in beeld te worden gebracht. Verder zal er ook een gericht proces aan verbonden zijn waarin belanghebbenden een plek hebben. We denken hiermee een maximale inschatting te hebben gemaakt, waarbij

we waar mogelijk nog inzetten op besparingen door bijvoorbeeld gezamenlijk de uitvoerbaarheidsonderzoeken te laten uitvoeren.

2.3 Wat betekent dit voor de afspraken die er liggen met Woonstede over de bouw van 21 zorgappartementen?

De 21 nog te bouwen zorgappartementen uit Fase III van plan Weijdelaaer zullen als gevolg van deze ontwikkeling later worden gebouwd. Dit is van invloed op de prestatieafspraken met Woonstede en meer specifiek de looptijd van het experiment op basis van artikel 17 lid 3 van de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Scherpenzeel (besluit tijdelijke ontheffing toewijzing plan Weijdelaaer) en de tot dusverre gecommuniceerde planning naar de inwoners en andere belanghebbenden. Hier moeten dan nieuwe afspraken over worden gemaakt.

Financiële aspecten

Op welke begrotingspost heeft dit betrekking: Ruimtelijke ordening
Past het voorstel binnen het beschikbare budget? Gedeeltelijk

Voor een bedrag van € 25.000,- wordt een beroep gedaan op het budget voor de invoering Omgevingswet.

Voor het overige deel (€ 20.000,-) wordt een voorbereidingskrediet aan de gemeenteraad gevraagd. Dit kan als volgt worden gedekt:
Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek zou er een grondexploitatie kunnen volgen op de Breelaan. Aangezien dit echter op dit moment onzeker is kan de investering niet als een boekwaarde verhogende investering worden gezien. We stellen dan ook voor de kosten voor het haalbaarheidsonderzoek te dekken uit de Algemene Reserve. Dit zal worden verwerkt in de 2e Firap 2018.

Begrotingswijziging: ja

Juridische aspecten

Betreft nog geen opdracht, maar een besluit met rechtsgevolg richting initiatiefnemers, in de zin dat als de gelden beschikbaar worden gesteld, het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd.

Mocht de haalbaarheid blijken, dan wordt van deze ontwikkeling een project gemaakt. De eventuele vervolgstappen daarin worden neergelegd voor bestuurlijke besluitvorming.

Procedure

Het haalbaarheidsonderzoek en eventuele vervolg wordt projectmatig opgepakt. Hiervoor wordt een projectplan opgesteld, waarbij de eventuele vervolgstappen na het haalbaarheidsonderzoek worden neergelegd voor bestuurlijke besluitvorming. Een communicatieplan maakt onderdeel uit van het projectplan.

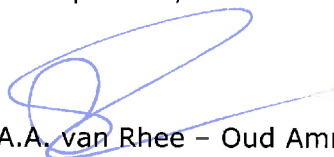
Evaluatie

De kosten worden verantwoord bij het aanbieden/vaststellen van de exploitatie.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,



W.M. van de Werken
secretaris



C.A.A. van Rhee – Oud Ammerveld
burgemeester