

Technische vragen

Burger Belangen Moerdijk / BBB Bondgenoot
De heer / mevrouw L.Damen

Kenmerk	Kenmerk
Vergadering	29-08-2024
Datum	28 augustus 2024

Onderwerp	Centrumontwikkeling Fijnaart fase 1 – haalbaarheid supermarktontwikkeling
-----------	---

Geachte mevrouw Damen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vraag 1: Een schema c.q. tekening wat van wie is en wordt in chronologische volgorde, inclusief wie (en hoeveel) profijt of nadeel heeft van de waardevermeerdering respectievelijk -vermindering van de gronden door de bestemmingsplan wijzigingen.

De in uw inleiding op de vragen beschreven rolverdeling is niet helemaal in lijn met de omschrijving in het raadsvoorstel. Hieronder volgt, per locatie, een uitgebreide uiteenzetting van de rolverdeling:

Locatie Molenstraat (nieuwe supermarktlocatie)

De gemeente verwerft (bij voorkeur minnelijk) de locaties aan de Molenstraat. Hiervoor hebben al diverse positieve gesprekken plaatsgevonden en na besluitvorming worden deze gesprekken verder geïntensiveerd. Na het sluiten van de locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) kan het planologische traject worden ingezet. Hiervoor staat de gemeente aan de lat. Na afronding hiervan kan door de gemeente worden gesloopt en vrij van opstallen worden geleverd aan Rialto. Dit gebeurt tegen de getaxeerde waarde die behoort bij het ontwikkelprogramma op locatie. De gemeente levert om deze ontwikkeling mogelijk te maken een bijdrage in het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied en het parkeerterrein. Zowel de vorm van de bijdrage als de levering zal juridisch nader moeten worden onderzocht in de komende periode, richting de LOO. Het lijkt erop dat de juridische levering het beste kan plaatsvinden door middel van een ruiling met de locatie aan de Kadedijk. Het deel aan de achterzijde van het kassencomplex, waar woontorens worden voorzien, wordt door de gemeente als strategische positie in portefeuille gehouden en op een later te bepalen moment zelf ontwikkeld.

Locatie Kadedijk (oude supermarktlocatie)

Belegger Green Real Estate verkoopt de oude supermarktlocatie aan de Kadedijk voor € 2,87 miljoen (inclusief belastingen) aan belegger en projectontwikkelaar Rialto. Rialto zal, totdat de nieuwe locatie aan de Molenstraat gereed is, de huidige supermarkt overnemen en het gebruik (exploitatie) door Jumbo voortzetten. Door het voortzetten van deze huurovereenkomst kan door de huurinkomsten de verwervingsprijs met ca € 200K worden afgewaardeerd.

De gemeente wil de huidige supermarktbestemming eraf halen (wegbestemmen) waardoor er ca € 700K planschade optreedt. Na het realiseren van de nieuwe supermarkt zal de gemeente de locatie overnemen (ruilen) en op een later moment in ontwikkeling willen

brengen. Omdat de planologische mogelijkheden beperkt lijken wordt een kleinschalig dijklint als woningbouwprogramma voorstelbaar geacht met een ontwikkelresultaat van ca € 1 mln. Het ontwikkelresultaat op de locatie Kadedijk leidt tot een financieel tekort van circa € 970K. Dit tekort wordt voor ieder gelijke delen verdeeld tussen Jumbo, Rialto en de gemeente.

Vraag 2: Zijn de bestemmingsplan wijzigingen opgenomen in de ambtelijke kosten ?

De komende periode wordt het voorliggende Akkoord op Hoofdlijnen (AOH) met partijen uitgewerkt richting de LOO. Op basis daarvan wordt de grondexploitatie opgesteld en aan uw raad aangeboden ter vaststelling. Daarbij zullen ook de onderzoekskosten behorend bij de planologie voor de Molenstraat worden betrokken. Ambtelijke kosten voor het project zijn reeds opgenomen in dit voorstel.

Vraag 3: Kunnen de risico's, verwerving van de grondaankoop en bodemonderzoek het plan blokkeren?

De genoemde risico's kunnen van invloed zijn op het verloop van de planvorming. De inschatting is dat alle benodigde percelen te verwerven zijn, waarbij de voorkeur is om minnelijk tot overeenstemming te komen. Gaandeweg de planologische procedure ontstaat de mogelijkheid om door te schakelen naar een onteigeningsprocedure. Daarmee is dit een risicobeperkende maatregel. De daadwerkelijke gesteldheid van de bodem, maar ook de opstallen, wordt in beeld gebracht voordat de LOO wordt afgerond.

Met vriendelijke groet,
de gemeentesecretaris,



Drs. M.E. de Groot