Mededeling aan de Raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	5 november 2019
Onderwerp	:	Verplaatsing Poiesz supermarkt Appelscha
Portefeuillehouder	:	M. Bos
Vergadering	:	Commissie Ruimte

Historie
Meer dan 10 jaar geleden heeft ondernemer H. van der Duim een nieuw winkelcentrum gebouwd in Appelscha. Voor en na realisatie van het winkelcentrum is geprobeerd de detailhandel in en rond dit winkelcentrum te situeren. Door allerlei omstandigheden is nooit het optimale resultaat bereikt en er is nog steeds sprake van leegstand. Een aantal geplande commerciële ruimtes zijn niet gerealiseerd. Het centrum is niet de functie gaan vervullen zoals men voor ogen had en de gevestigde ondernemers hebben veelal te maken met tegenvallende omzetten. Het principe van one stop shopping is tot op heden onvoldoende van de grond gekomen. Ondernemers en gemeente hebben gezamenlijk gezocht naar mogelijkheden om te komen tot een verbetering van de bestaande situatie.

Van nieuw idee tot plan
Er is al jaren gesproken over een nieuwe Poiesz Supermarkt in Appelscha in combinatie met een “nieuwe” winkelcentrum in Appelscha. Na een lang en moeizaam proces hebben Poiesz, de Stichting Winkelen Appelscha (ook wel genoemd initiatiefgroep Appelscha) en de gemeente bijna een jaar geleden een principe akkoord bereikt over de bouw van een nieuwe supermarkt naast het winkelcentrum. Om dit mogelijk te maken heeft Poiesz een financiële investering bedongen van zowel de gemeente als van de Stichting winkelen Appelscha: De gemeente koopt de grond van Van der Duim die nodig is voor de realisatie van de uitbreiding van het parkeerterreinen en koopt ook het bestaande parkeerterrein. De Stichting draag bij in de kosten van de aankoop en afbraak van het Chinese restaurant. Verder heeft de gemeente planologische medewerking toegezegd met betrekking tot de nieuwe supermarkt en een invulling van de huidige supermarktlocatie.

Het plan voor de nieuwe Poiesz supermarkt naast het bestaande winkelcentrum



Verplaatsing van de bestaande Poiesz supermarkt van Vaart Z.z. 41 naar Vaart Z.z. 47 te Appelscha, deels wordt de winkel gebouwd op de plek van het Chinese restaurant en deels op het bestaande parkeerterrein. De nieuwe supermarkt krijgt een oppervlakte van circa 1.400 m2 winkelruimte (brutowinkelvloeroppervlak). Aan de westzijde van het bestaande winkelcentrum komt een nieuw parkeerterrein en het bestaande parkeerterrein wordt deels heringericht. In de nieuwe situatie zullen er 149 parkeerplaatsen zijn. In dat aantal zijn niet begrepen de bestaande parkeerplaatsen onder het bestaande winkelcentrum. Het parkeerterrein en de bijbehorende openbare ruimte komt geheel in eigendom, beheer en onderhoud bij de gemeente. In verband hiermee wordt er nog grond geruild met Poiesz. Zij krijgen een deel van de ondergrond van het bestaande parkeerterrein en wij hun grond ten westen van het bestaande winkelcentrum, aansluitend aan de grond die wij van Van der Duim hebben gekocht. Het is de bedoeling om de bestaande locatie van de huidige supermarkt in de vullen met woningbouw. Dat idee wordt op dit moment op de haalbaarheid onderzocht. Er is dus nu nog niet een concreet plan voor.

Volledige overeenstemming tussen alle partijen
Na het bereiken van een akkoord op hoofdlijnen over plan en verantwoordelijkheden is veel tijd gestoken in het maken van een plan waar ieder van de hoofdrolspelers zich in kon vinden. Dat plan is ook door Poiesz aan de omwonenden en de gemeenteraad gepresenteerd. Het plan is zowel door de omwonenden als de leden van de gemeenteraad overwegend positief ontvangen. Op basis daarvan zijn de onderhandelingen tussen de betrokken partijen afgerond. Toen was het zaak voor “Apelscha” om de onderhandelingen met de eigenaar en exploitant van het Chinese restaurant af te ronden. Dat moeizame proces heeft er in geresulteerd dat op 14 oktober de contracten zijn getekend. Voor ons als gemeente was dat het moment om de aankoop van het bestaande parkeerterrein en de grond van het nieuwe parkeerterrein van H. van der Duim af te wikkelen. De beide aankopen hebben inmiddels hun beslag gekregen.

Financiële gevolgen en verantwoording
De gronden die wij van H. van der Duim hebben gekocht, kosten de gemeente inclusief kosten en BTW in totaal € 303.194,00. De BTW bedraagt in totaal € 52.596,00. Poiesz neemt de kosten van de aanleg en aanpassingen nagenoeg geheel voor haar rekening; de gemeente brengt slechts een deel van de beplanting aan. Eventuele planschade komt ook voor rekening van Poiesz. Omdat de strategische aankoop van Van der Duim het bedrag van € 250.000,00 te boven gaat zal deze investering worden geactiveerd en de rentelasten ad € 1.500 (op grond wordt niet afgeschreven) worden in de voorjaarsrapportage 2020 verwerkt.

Ruimtelijke procedure
Het is de bedoeling om via een uitgebreide omgevingsvergunning planologisch aan de plannen voor het bouwen van de nieuwe supermarkt mee te werken. Daarover zijn met Poiesz goede afspraken gemaakt en wij zijn het ook eens geworden over de planning. Het is de bedoeling dat dit dossier 3 december in de raadscommissie Ruimte wordt behandeld en dat de besluitvorming plaats zal vinden in de raadsvergadering van 17 december 2019.