

Memorie van antwoord

Aan : de leden van de gemeenteraad
Van : het college van burgemeester en wethouders
Datum : 21 september 2021
Onderwerp : memorie van antwoord bij Technische vragen zoektocht supermarktllocatie
Geertruidenberg
Vraag van : Lokaal+

Vraag:

Eerder is aangegeven dat 1.500 tot 1.600 m² nodig is voor de nieuwe supermarkt.
Dat is nu 1.200 m². Graag toelichten.

Antwoord:

Het verschil tussen de eerder genoemde 1.500/1.600 en de 1.200 in het voorstel komt doordat de 1.500 à 1.600 m² een bruto vloeroppervlakte (BVO) betreft. En de 1.200 m² betreft een verkoopvloeroppervlakte (VVO). Bij een BVO worden alle interne ruimtes berekend in een pand. Dus in het geval van een supermarkt bijvoorbeeld ook magazijn, emballage, kantine, entreehal, etc. Terwijl een VVO het deel is dat daadwerkelijk gebruikt kan worden voor de verkoop van artikelen. Dus het publieke deel. Er bestaat geen vaste verhouding tussen BVO en VVO. Dit hangt van verschillende factoren af. Maar naar verwachting resulteert een winkel met een VVO van 1.200 m² in een pand met een BVO van om en nabij de 1.500 m². Voor de ondernemer is de VVO het meest bepalend voor de potentiële omzet.

Vraag:

2.7 Bijzonder redactie. Wat wordt bedoeld?
Alternatieve tekst: De input uit de enquête verwerkten we in ons advies.

Antwoord:

Met dit argument wordt bedoeld dat de vastgoedeigenaar samen met PLUS ook daadwerkelijk aanpassingen heeft doorgevoerd aan de eerdere stedenbouwkundige studies voor de overgebleven locaties, op basis van reacties die middels de enquête zijn binnen gekomen. Met het tekstvoorstel dekt het argument dus naar ons inziens niet geheel de lading. Het is meer dan alleen dat de reacties zijn verwerkt in het advies. De reacties hebben daadwerkelijk geleid tot aanpassingen in het ontwerp van de beoogde locatie.

Vraag:

Aan welk bedrag moeten we denken bij de financiële compensatie van RWE?

Antwoord:

In de notariële akte bij de overdracht van Essent naar de gemeente is het volgende opgenomen:

h. Indien binnen een termijn van vijftien jaar na ondertekening van de notariële akte van levering, de gemeente Geertruidenberg de bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg sectie A nr. 3075 wijzigt ten behoeve van (woning)bouw, zal de gemeente aan Essent een bedrag voldoen gelijk aan 50% van de meerwaarde van het betreffende perceel. Betreffende nabetaling wordt pas geëffectueerd nadat het bestemmingsplan of een ontheffing op het bestemmingsplan ter plaatse onherroepelijk is geworden;
*i. De onder 2h. genoemde meerwaarde zal als volgt worden vastgesteld:
Partijen zullen gezamenlijk de prijs per m² vaststellen. Komen Partijen in deze niet tot overeenstemming zullen zij gezamenlijk een onafhankelijke makelaar aanstellen die zal adviseren wat de prijs per m² zal bedragen. Deze prijs dient beide partijen te conveniëren. Op deze prijs zal waarde per heden (mei 2011) in mindering worden gebracht. De waarde per mei 2011 wordt naar aanleiding van art. 2f. en 2g. vastgesteld op € 20.000 voor het gehele perceel (exclusief eventueel nog verschuldigde belastingen);"*

Dit artikel heeft betrekking op het gehele perceel van 16.359 m². Hoe hoog deze compensatie gaat zijn is op dit moment nog niet te zeggen. Voor de ontwikkeling van een supermarkt is hier maar een deel van nodig.

Als voorwaarde in het raadsvoorstel is namelijk opgenomen dat alleen de grond ten behoeve van de supermarkt wordt verkocht aan de ontwikkelaar, het overige blijft openbaar en in eigendom van de gemeente. Voor hoeveel van het perceel er daadwerkelijk sprake is van een waardevermeerdering en wat die waarde gaat zijn is daarmee dus nog niet te zeggen. Bovendien is de verwachting dat er ook een deel van het terrein in waarde zal verminderen, aangezien de bestemming van een gedeelte van sport naar groen zal wijzigen.

Deze compensatie afdracht is overigens van toepassing voor alle ontwikkelingen die de grond in waarde doet laten stijgen. Dus ook bij een eventuele toekomstige woningbouwontwikkelingen of iets dergelijks zou dit aan de orde zijn.

Vraag:

Aan de locatiekeuze zitten geen financiële gevolgen voor de gemeente. Betaalt de ontwikkelaar de financiële compensatie dan aan RWE?

Antwoord:

De meerwaarde die de grond mogelijk straks gaat opleveren bij verkoop is een onvoorziene plus voor de gemeente die niet in begroting is opgenomen. Dat van deze plus straks een deel aan RWE moet worden afgedragen conform de gemaakte afspraken, maakt niet dat de gemeente hier nadelig uit komt. Het voordeel bij verkoop is alleen minder. Bovendien heeft het kiezen van een locatie geen financiële gevolgen aangezien na een locatiekeuze de verdere uitwerking en een planologische procedure nog moet plaatsvinden.

Daarmee zal de financiële plus voor de gemeente pas aan de orde zijn. Het is dus niet zo dat de ontwikkelaar de compensatie aan RWE betaalt. Dat kunnen we ook niet vragen aan de ontwikkelaar. Die zal een marktconforme prijs voor de grond moeten betalen.

Vraag:

De laatste kans op een supermarkt in de kern Geertruidenberg. Indien deze kans niet wordt gebruikt resteert de huidige situatie, een buurtsuper die wellicht op termijn nog verder zal krimpen (zakelijk onlogisch om aan te houden). Garantie van Plus dat ze blijven aan Schonckplein heb je niet, wel als ze investeren aan de Oude Stadsweg. Hoe kijkt het college tegen deze redenering aan?

Antwoord:

Het college onderschrijft deze constatering. Voor behoud en versterking van het voorzieningenniveau van de kern Geertruidenberg is een nieuwe locatie voor de supermarkt noodzakelijk. Met diverse studies die uitgevoerd zijn is duidelijk dat het op het Schonckplein ontbreekt aan de basisrandvoorwaarden om te komen tot een goed functionerende volwaardige supermarkt. Als dit alternatief er wel was geweest had het college u waarschijnlijk een ander voorstel gedaan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
namens dezen,

wethouder, K.J.H.A. van Oort