



## Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 2 november 2015

Agenda nr: 14

Onderwerp: grondverkoop ten behoeve van revitaliseren winkelcentrum Berg en Terblijt

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Ons college heeft onder voorwaarden principemedewerking toegezegd aan PLUS supermarkt in Berg en Terblijt aan de uitbreiding/revitalisering van het winkelcentrum en de verkoop van gemeentegrond. Bij de overwegingen m.b.t. de verkoop van de grond heeft met name een rol gespeeld dat de plannen van de ondernemer een positieve bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van de kern Berg, doordat de bestaande winkels (waaronder de supermarkt) hierdoor levensvatbaarder worden en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd.

De voorgenomen verkoop betreft de gronden op het middenterrein van het winkelcentrum en een strook grond aan de rechterzijde van het winkelcentrum ten behoeve van het realiseren van een laad- en los-zone. Een en ander schetsmatig weergegeven op de kadastrale situatieschets, die als bijlage is toegevoegd.

De totale verkoopopbrengst van de grond (binnenterrein en laad- en lossuis) is, door een externe makelaar, getaxeerd op €47.475,-. De verkoop van de grond is wettelijk gezien een bevoegdheid van ons college, we willen uw raad echter in de besluitvorming betrekken omdat we u een voorstel willen doen met betrekking tot de toekomstige besteding van de verkoopopbrengst. Het onderhavige raadsvoorstel ziet op dit voorstel.

De opbrengst van de verkoop van de grond vloeit normaliter terug naar de algemene middelen. Het coalitieakkoord biedt echter ruimte om aan uw raad voor te stellen de opbrengst van de verkoop weer ten goede te laten komen aan de infrastructuur rondom het winkelcentrum. Een en ander in het kader van het behouden en bevorderen van de leefbaarheid in de kern Berg en Terblijt.

In dit kader is het essentieel dat bij de inrichting van de openbare ruimte geen sprake mag zijn van staatssteun. Dat betekent dat de gemeente enkel mag investeren in zaken binnen de openbare ruimte die niet behoren tot de verplichtingen van de ondernemer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. In paragraaf 3 van deze nota wordt uitgelegd wat daarmee wordt bedoeld.

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om te besluiten de opbrengst van €47.475,- te 'oogmerken' als gelden ten behoeve van het opwaarderen van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum in Berg en Terblijt en deze hiervoor in de toekomst in te zetten.

Advies:

De opbrengst van de grondverkoop van de gronden, kadastraal bekend BERO1, sectie D, nummer 1107, gedeeltelijk, ter grootte van circa 380 m<sup>2</sup> (binnenterrein en laad- en lossuis) ten bedrage van €47.475,- nu reeds te oogmerken om in de toekomst te benutten ten behoeve van het opwaarderen van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum in Berg en Terblijt, met dien verstande dat deze aanpassingen geen verplichtingen zijn voor de aanvrager die voortkomen uit de omgevingsvergunning voor de revitalisering van het winkelcentrum.

### 2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De bedoeling van de ondernemer is om het middenterrein, gelegen binnen het huidige U-vormige winkelcentrum, te bebouwen, zodat het vloeroppervlak van de supermarkt kan worden uitgebreid. In de nieuwe situatie wordt tevens ruimte gerealiseerd voor twee bestaande winkels (kapper en bakker) en de pinautomaat van de Rabobank (extern bereikbaar).

De ondernemer heeft naast een optimalisering van de winkelruimte door het aankopen en bebouwen van het binnenterrein ook gezocht naar een betere oplossing voor het laden en lossen. In



de huidige situatie (op straat in de Pastoor Brouwersstraat) leidt dit tot overlast in de buurt; er zit bijvoorbeeld hoogteverschil van ongeveer 1 meter tussen het winkelpand en de Pastoor Brouwersstraat. Laden en lossen dient zodoende plaats te vinden met een plateaulift. In de gekozen oplossingsrichting wordt het laden en lossen verplaatst naar de Burgemeester Muijtersstraat. Hier is geen hoogteverschil aanwezig en zal de overlast alleen al minder zijn doordat de vrachtauto sneller gelost (en geladen) kan worden. De tweede verbeteringslag is te bereiken als het laden en lossen kan plaatsvinden direct langs het gebouw en niet meer vanaf de straat. Dat heeft geleid tot het idee om direct naast het gebouw (aan de zijde van de Burgemeester Muijtersstraat) een semi-transparante afgescheiden los-/laadzone te realiseren. Het vrachtverkeer komt vanaf de Valkenburgerstraat en kan dan terugsteken vanaf de openbare weg in de laad- en los-zone. Het vertrek wordt dan ook direct afgewikkeld via de Valkenburgerstraat (waar in de huidige situatie de vrachtwagen in de achterliggende woonbuurt moet vertrekken).

### **3. Relatie met bestaand beleid**

Het plan past qua toekomstig gebruik binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook voldoet het plan grotendeels aan de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan, behoudens voor wat betreft de hoogte van de overkapping (luifel). Ons college kan hieraan medewerking verlenen door een afwijking van het bestemmingsplan, doch heeft daaraan de voorwaarde gekoppeld dat de stadsbouwmeester een positief advies moet geven over het plan. Om aan het plan medewerking te kunnen verlenen, dient de initiatiefnemer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit komt aan de orde in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. In het kader van de (informele) aanvraag omgevingsvergunning is door de gemeente ook gevraagd om een akoestisch onderzoek m.b.t. de laad- en losluis om te kunnen beoordelen dat door het verplaatsen van het laden en lossen voor de woningen aan de Burgemeester Muijtersstraat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.

De opbrengst van verkoop van gronden vloeit normaliter automatisch terug naar de algemene middelen. Het coalitieakkoord biedt echter ruimte om de raad voor te stellen dat de opbrengst van de verkoop ten goede komt aan de "Leefbaarheid in de kernen" (coalitieakkoord, pagina 3):

*"Onder deze noemer wordt een aantal accenten samengebracht. Als eerste het faciliteren van de winkelcentra in de kernen. Dat is gericht op de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de inrichting van de openbare ruimte rondom die centra. Als er ondernemersinitiatieven zijn, gericht op de instandhouding van de centra, dan reken we het tot onze taak dat de inrichting van de openbare ruimte zo'n initiatief ondersteunt."*

Wat in dit kader essentieel is, is dat bij de inrichting van de openbare ruimte geen sprake mag zijn van staatssteun. Dat betekent dat de gemeente enkel geld mag investeren in zaken binnen de openbare ruimte die niet behoren tot de verplichtingen van de ondernemer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorbeeld: de ondernemer is verplicht op basis van het geldende parkeerbeleid om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Deze kosten mogen niet door de gemeente worden betaald. Doordat er extra parkeerplaatsen komen is het waarschijnlijk nodig dat de afvalcontainers worden verplaatst. Het verplaatsen van de containers is een verplichting van de ondernemer. Maar als het voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse fraaier is dat de afvalcontainers onder de grond komen, dan mogen de meerkosten van het ondergronds aanleggen van de afvalcontainers door de gemeente worden betaald.

### **4. Gewenst beleid en mogelijke opties**

N.v.t.

### **5. Samenwerking**

N.v.t.

## **6. Aanbestedingen**

Voor het uitzetten van de opdracht(en) voor werken in het openbaar gebied rondom het winkelcentrum zal/zullen het vigerende (gemeentelijk) aanbestedingsbeleid worden toegepast.

## **7. Financiën**

Generen van € 47.475,- aan opbrengsten grondverkoop.

Toevoegen aan de Algemene Reserve van € 47.475,- en deze oogmerken ten behoeve van het openbaar gebied rondom het winkelcentrum Berg en Terblijt.

Definitie oogmerken:

Het toevoegen van middelen aan de Algemene Reserve zonder oormerk (dus vrijelijk beschikbaar) maar indien nodig met een onderbouwd voorstel aan de Raad verzoeken deze middelen in te zetten met als doel de genoemde oogmerk-reden. De Raad blijft zo 100% in positie om de inzet van deze middelen te bepalen, maar de historie van toevoeging is op deze manier vast gelegd.

## **8. Communicatie**

Ter voorbereiding van besluitvorming door uw raad zal PLUS op 13.10.2015 de plannen voor de revitalisering van het winkelcentrum presenteren aan de commissie SOB. Plus zal medio oktober een inloop- informatieavond voor de omwonenden organiseren, waarbij de plannen aan geïnteresseerden worden gepresenteerd. De gemeente zal ook (ambtelijk/ bestuurlijk) worden vertegenwoordigd, zij het in een ondersteunende/faciliterende rol.

Als uw gemeenteraad op 2 november 2015 een positief besluit neemt, dan gaat PLUS per ommekeer over tot het indienen van de formele aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag van en de besluitvorming over de omgevingsvergunning wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

## **9. Afwegingen en Advies**

Zoals eerder al opgemerkt moet de opbrengst van de verkoop van de grond terugvloeien naar de algemene middelen. Het coalitieakkoord biedt echter ruimte om de raad voor te stellen dat de opbrengst van de verkoop weer ten goede komt aan de infrastructuur rondom het winkelcentrum in het kader van het behouden en bevorderen van de leefbaarheid in de kernen.

Om die reden stellen wij uw raad voor om:

De opbrengst van de gronden, kadastraal bekend BERO1, sectie D, nummer 1107, gedeeltelijk, ter grootte van circa 380 m<sup>2</sup> (binnen terrein en laad- en lossuis), ten bedrage van €47.475,- nu oogmerken om in de toekomst te benutten ten behoeve van het opwaarderen van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum in Berg en Terblijt, met dien verstande dat deze aanpassingen geen verplichtingen zijn voor de aanvrager die voortkomen uit de omgevingsvergunning voor de revitalisering van het winkelcentrum.

## **10. Bijlagen**

Kadastrale situatietekening

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings  
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 22 september 2015;

Gehoord de raadsadviescommissie SOB de dato 13 oktober 2015

**B e s l u i t :**

De opbrengst van de grondverkoop ten bedrage van € 47.475,-, als bedoeld in de considerans, nu te oogmerken om in de toekomst te benutten ten behoeve van het opwaarderen van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum in Berg en Terblijt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 2 november 2015.

De raad voornoemd,

Mr. J.W.L. Pluijmen  
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings  
voorzitter