

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	:
Agendanummer	:
Datum collegebesluit	:
Onderwerp	: Verkenning supermarktlocatie Geertruidenberg

Voorstel

1. In te stemmen met de verkenning voor het verplaatsen van de supermarkt aan het Schonckplein om te komen tot realisatie van een nieuwe volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg;
2. In te stemmen met de procesaanpak voor de verkenning van een supermarktlocatie in de kern Geertruidenberg;
3. Indien geen andere supermarktlocatie binnen de kern Geertruidenberg geschikt is c.q. gevonden wordt, zal uitbreiding aan het Schonckplein opnieuw worden gezien. Voorgesteld wordt de verkoopprijs van de grond te baseren op een residuele grondwaardeberekening, waarbij een BAR tussen de 7% en 8% als uitgangspunt gehanteerd wordt.

Inleiding

Voorgeschiedenis

Op 24 maart 2016 heeft de raad besloten in te stemmen met de plannen voor de herontwikkeling van de Riethorst en 28 grondgebonden woningen. De eerder beoogde supermarkt aan de Venestraat is daarmee uit de plannen van de Riethorst verdwenen. Tevens onderdeel van deze besluitvorming betrof het uitspreken van de intentie tot aankoop van sporthal De Veste met als hoofdoel ruimte te bieden aan de uitbreiding van de bestaande supermarkt tot een omvang van circa 1500 m2 bvo.

In het verlengde van dit besluit is besloten een verkenning uit te voeren naar de verschillende mogelijkheden van het Schonckplein. Hierbij is gekeken naar zowel het behoud van de sporthal met uitbreiding supermarkt, als de sloop van de sporthal ten behoeve woningbouwontwikkeling en de uitbreiding van de supermarkt. De stedenbouwkundige visie gaf aan dat in het kader van de uitbreiding van de supermarkt aan het Schonckplein er extra ruimte gecreëerd moest worden. De situatie van behoud sporthal en uitbreiding supermarkt bleek vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst.

Ondanks het advies van SRO heeft op 22 december 2016 de gemeenteraad besloten dat de sporthal behouden moest blijven en zou worden verkocht aan Sportinvestment BV.

In 2017 en 2018 hebben er onderhandelingen plaatsgevonden met de toenmalige eigenaren van het Schonckplein over de aankoop van de gronden voor de uitbreiding van de supermarkt. Na veel onderhandelen heeft het college bij besluit van 13 maart 2018 besloten niet in te stemmen met het bod in het kader van de aankoop van de benodigde grond voor de uitbreiding van de supermarkt aan het Schonckplein te Geertruidenberg. Het college heeft daarbij de onderhandelingen stop gezet. De gemeenteraad is middels een raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd. Nu deze besluitvorming is genomen komt de vraag weer aan de orde of een supermarkt op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt nog wel de voorkeur geniet.

Eigendomswissel en wens PLUS vastgoed

Inmiddels hebben de voormalige eigenaren van de supermarkt aan het Schonckplein hun vastgoed verkocht aan Corsa Vastgoed BV. Zij zijn nu eigenaar van de supermarkt en cafetaria aan het Schonckplein. Op 12 februari 2019 is een brief ontvangen van Corsa Vastgoed BV en PLUS vastgoed. Hierin wordt aangegeven dat PLUS al geruime tijd op zoek is naar een locatie voor een 'volwaardige' supermarkt 1700 m2 bvo om heel de kern Geertruidenberg te kunnen voorzien in de dagelijkse boodschappen-behoefte.

De huidige supermarkt op het Schonckplein heeft op dit moment weinig tot geen toekomstperspectief. Dit gezien de beperkingen van de locatie en de excentrische ligging binnen de kern Geertruidenberg. De nieuwe supermarkt wordt modern waarbij een centrale ligging en een goede bereikbaarheid en parkeervoorziening een vereiste is.

Op het Schonckplein kan PLUS niet op de juiste manier de inwoners van Geertruidenberg bedienen in hun dagelijkse boodschappenbehoefte. Op de vraag over de uitbreidingswensen aan het Schonckplein is aangegeven dat dit voor nu niet aan de orde is. Dit omdat de winkel voor de bestaande functie (buurtsuper)

zoals die nu dient groot genoeg is. Corsa Vastgoed en PLUS vragen de gemeente samen op zoek te gaan naar een alternatieve locatie waar een 'volwaardige' supermarkt wel tot zijn recht kan komen.

Door de gemeente is al langer de wens uitgesproken om voor de kern Geertruidenberg één 'volwaardige' supermarkt te willen realiseren. Immers voor de Riethorst was een 'volwaardige' PLUS supermarkt altijd het uitgangspunt. Echter stuitte dit op de her-invulling van het Schonckplein en de daarmee samenhangende planschade. Deze volwaardige supermarkt zou idealiter ook een positief effect op het centrum van Geertruidenberg moeten hebben.

In overleg met Corsa Vastgoed en PLUS is gewerkt aan een procesaanpak dat nu wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Mocht blijken tijdens dit proces dat geen andere locatie binnen de kern Geertruidenberg geschikt is voor de ontwikkeling van een volwaardige supermarkt dan zal de uitbreiding op het Schonckplein opnieuw worden bezien.

Beoogd effect

Te komen tot één 'volwaardige' supermarktlocatie voor de kern Geertruidenberg.

Argumenten

1.1 Medewerking past binnen het ingezette beleid

Binnen de gemeente zijn diverse beleidsstukken aanwezig die van invloed zijn op een locatiekeuze van een supermarkt. Hierbij gaat het om de detailhandelsvisie, economische visie en de visie toerisme en recreatie.

In de detailhandelsvisie is vastgelegd dat de kern Geertruidenberg niet primair het boodschappencentrum van de gemeente Geertruidenberg is. Voor het doen van boodschappen gaan de inwoners van de kern Geertruidenberg naar Raamsdonksveer. Binnen de kern Geertruidenberg is wel ruimte voor één volwaardige supermarkt. De omvang moet afgestemd zijn op het inwonersaantal van de kern Geertruidenberg. Dit betekent dat voor een tweede supermarkt binnen Geertruidenberg geen ruimte is. Dat werd ook bevestigd door het uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO), waarin is opgenomen wat de ruimte voor het toevoegen van vierkante meters supermarkt in onze gemeente nog is. Voor de kern Geertruidenberg is ruimte voor één supermarkt van ca. 1500m² bvo (bruto vloeroppervlak).

In de economische visie is aangegeven dat de vigerende detailhandelsvisie als vertrekpunt is genomen voor het economisch beleid. Centraal in het economisch beleid staan de drie kernen die elk een eigen profilering in winkelgebied hebben. Voor elk van de drie kernen streeft de gemeente naar een op de vraag afgestemd aanbod van winkels (in kwaliteit en kwantiteit). Voor het optimaal functioneren daarvan zijn een goede bereikbaarheid met voldoende parkeermogelijkheden, een hoge kwaliteit van de openbare ruimte (schoon, en veilig) en een goede samenwerking tussen partijen van belang. In Geertruidenberg moet er een boodschappen basisaanbod voor de eigen inwoners aanwezig zijn.

1.2 Realisering van één 'volwaardige' supermarkt past binnen de doelstelling van de gemeente

Hoewel het van oudsher afzonderlijke kernen zijn, functioneren Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk als één verzorgingsgebied. Daarbinnen beschikt Geertruidenberg over één supermarkt als buurtsteunpunt, de PLUS aan het Schonckplein. De geringe omvang van het buurtsteunpunt maakt de verzorgingsfunctie beperkt, wat betekent dat veel inwoners van de omliggende woonbuurten – ondanks de nabijheid van het buurtsteunpunt – het grootste deel van hun boodschappen zal kopen in Raamsdonksveer of in een andere gemeente.

De supermarkt aan het Schonckplein ligt decentraal in de kern, is matig bereikbaar en beschikt over een relatief beperkt aantal parkeerplaatsen. Hierdoor heeft deze supermarkt een beperkte verzorgingsfunctie voor de inwoners van Geertruidenberg, waardoor de supermarkt als buurtsteunpunt matig bezocht wordt en voor veel bezoekers slechts de winkel is voor aanvullende (vers)aankopen en voor de 'vergeten boodschappen'. Het hierboven beschreven consumentengedrag van inwoners van Geertruidenberg sluit aan op het detailhandelsbeleid van de gemeente, waarbij het centrum van Raamsdonksveer als hoofdwinkelgebied van de gemeente is aangemerkt. Echter, is het inwonertal van Geertruidenberg 6.920 (per 01-01-2014; CBS, 2015). Dit aantal is in beginsel voldoende om draagvlak te bieden voor één 'eigen', 'volwaardige' supermarkt. Uit de draagvlakberekening volgt dat er ruimte is voor één 'volwaardige' supermarkt in Geertruidenberg. Dit betekent dat bij realisatie van een nieuwe 'volwaardige' supermarkt ergens anders in Geertruidenberg geen draagvlak meer is voor de huidige supermarktmeters aan het Schonckplein. Daarmee is het noodzakelijk te kijken naar verplaatsing van de huidige supermarkt.

1.3 Medewerking draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het Schonckplein

In de toekomstige situatie zal de invulling van het Schonckplein veranderen naar bijvoorbeeld maatschappelijk of wonen. Hiermee spreken we van een kleine transformatie van het Schonckplein van

detailhandel naar wonen of maatschappelijk. Door deze transformatie wordt er in stedelijk opzicht een betere kwaliteit verwezenlijkt aan het Schonckplein en de directe omgeving hiervan.

Mogelijke voordelen	Mogelijke nadelen
<ul style="list-style-type: none"> - Zonder voldoende parkeergelegenheid is het voor inwoners niet mogelijk om op een juiste manier de boodschappen te kunnen doen. Voor supermarkten die als volwaardig bestempeld willen worden is het een vereiste om voldoende parkeergelegenheid te hebben om te kunnen voldoen aan de vraag van de klant. Daarnaast kan het nieuwe parkeerterrein gebruikt worden als overloopgebied voor het centrum van Geertruidenberg. - Een centrale ligging binnen de kern Geertruidenberg zorgt voor een gezonde bedrijfsvoering en koopkrachtbinding. - Door nieuwbouw is er meer ruimte om een kwalitatief hoogwaardig pand neer te zetten dat voldoet aan alle eisen, - Bij een centrale ligging is de supermarkt voor alle inwoners van Geertruidenberg bereikbaar. - bij het vestigen van een nieuwe supermarkt is de eigenaar van plan om de supermarktmeters om te zetten naar woningmeters. 	<ul style="list-style-type: none"> - Woon- en leefklimaat in de omgeving van de nieuwe locatie kan afnemen. - Toename van verkeersintensiteiten naar de nieuwe supermarkt en de daaraan verbonden wegen nemen toe.

Op basis van de omschreven voor- en nadelen, kan geconcludeerd worden dat vanuit ruimtelijk oogpunt de voorkeur uitgaat naar het zoeken van een nieuwe locatie. Dit aangezien de voorwaarden voor het vestigen van een volwaardige supermarkt nu niet aansluiten bij de huidige locatie.

1.4 De voorwaarden van de supermarkt PLUS sluiten niet aan bij de huidige locatie aan het Schonckplein

De vraag vanuit de eigenaar en PLUS is om een toekomstbestendige en duurzame PLUS supermarkt te exploiteren. Waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- Locatie centraal in of nabij het centrum van Geertruidenberg;
- Goede (directe) aanhaking op het wegennet/stratenpatroon;
- Oppervlakte 'volwaardige' supermarkt van circa 1700m² bvo excl. inpandig laden en lossen;
- Circa 2400m² voor parkeergelegenheid ca. 75 parkeerplaatsen
- Ca. 50 parkeerplaatsen voor (brom) fietsen.
- Duurzaam gebouw

Gezien de vraag vanuit de huidige eigenaren, PLUS Retail, ons eigen beleid en de afweging tussen voor- en nadelen, trekken wij de conclusie dat het op dit moment verstandiger is om te zoeken naar een alternatieve locatie voor het realiseren van een volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg.

1.5 Bij bestemming nieuwe supermarkt de huidige supermarkt zal worden herontwikkeld

Belangrijk overwegingspunt hierbij is dat indien een nieuw centraal gelegen locatie binnen de kern Geertruidenberg gevonden wordt, de huidige supermarktmeters meegenomen worden naar de nieuwe locatie en er een nieuwe invulling komt voor het pand aan het Schonckplein. Voor dit laatste wordt gedacht aan kleine appartementen in de huursector dan wel maatschappelijke voorzieningen. Het behouden van detailhandel op deze locatie is dan niet meer gewenst omdat zoveel als mogelijk geconcentreerd moet plaatsvinden in het centrum van Geertruidenberg vanwege de versterkende werking. Concurrentie met het centrum is niet gewenst. De huidige cafetaria daarentegen functioneert prima in de wijk. Er is dan ook geen aanleiding te zoeken naar een alternatieve bestemming voor dit gedeelte van het pand aan het Schonckplein.

1.6 Nieuwe ontwikkeling draagt bij aan de duurzame uitgangspunten van de gemeente

Zowel Corsa Vastgoed en PLUS willen een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Hierbij staat Maatschappelijk verantwoord Ondernemen voorop. Een ander onderdeel van de realisatie is het pand duurzaam te bouwen. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van een groen dak en de mogelijkheid om op de locatie voorzieningen te treffen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en de ecologie die in de omgeving voorkomen. Tevens zal er geen gasaansluiting nodig zijn en zal de apparatuur in de winkel voorzien worden in warmteterugwinning.

2.1 Participatieaanpak is verwoord in het procesvoorstel

Als gemeente vinden we participatie belangrijk. Waarbij we het creëren van draagvlak bij belanghebbende een belangrijk uitgangspunt vinden. In de startfase nodigen we een ieder uit om mee te denken over de nieuwe locatie van de supermarkt. Na de startfase zullen we een in- en externe werkgroep oprichten. Deze werkgroep zal de stukken verder uitwerken waarna we aan alle belanghebbende de keuzes presenteren. De aanbevelingen vanuit de werkgroep zullen daarna aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Zie de bijlage voor een uitgebreidere beschrijving van dit procesvoorstel.

3.1 De kern Geertruidenberg kan één 'volwaardige' supermarkt dragen;

Op dit moment is de omvang van de PLUS supermarkt in Geertruidenberg 612m². Waarbij het nu een supermarkt is voor aanvullende aankopen dan wel 'vergeten boodschappen'. De PLUS blijft hiermee achter bij wat passend is voor deze winkelfunctie.

Uit een economische analyse volgt dat de marktomstandigheden in de gemeente Geertruidenberg ruimte biedt voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse goederen van in totaal 1500m². De kern Geertruidenberg kan één 'volwaardige' supermarkt dragen. Door verplaatsing van de m² aan het Schonckplein ontstaat er ruimte om één grotere supermarkt te creëren voor de kern Geertruidenberg. Een dergelijke supermarkt is in staat om voor een relatief groot deel van de inwoners van de kern Geertruidenberg de primaire supermarkt te zijn.

Ondanks dat het niet de voorkeur geniet, zal indien geen geschiktere locatie binnen de kern Geertruidenberg gevonden kan worden de gemeente alsnog met de huidige eigenaar gaat kijken naar de mogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van de bestaande locatie aan het Schonckplein. Het behoud van één volwaardige supermarkt voor de kern Geertruidenberg blijft bepalend. Bij het niet slagen van deze zoektocht wordt teruggevallen op de uitbreiding en optimalisatie van de huidige winkelruimte aan het Schonckplein.

3.2 Een residuele grondwaardeberekening levert een eerlijke grondwaarde op.

Op verzoek van de gemeente is in 2017 een taxatierapport opgesteld voor het bepalen van de verkoopprijs van de uitbreiding van de supermarkt. In dit rapport is rekening gehouden met een bruto aanvangsrendement (BAR). Een BAR geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering. Gelezen het taxatierapport achten wij een BAR tussen de 7% en 8% aannemelijk. Dit mede gezien de eerder doorlopen verkoopprocedure voor de vestiging van de Lidl aan de Keizersdijk te Raamsdonksveer.

Inmiddels heeft ten opzichte van 2015 een sterke stijging van de bouwkosten plaatsgevonden waardoor de residuele grondwaarde lager uitvalt.

Kanttekeningen

1.1 Verrekenen van de grondprijs in het kader van de nieuwe locatie.

Mocht er een nieuwe locatie gevonden worden voor het vestigen van een supermarkt dan dient de bestemming 'supermarkt' op de oude locatie aan het Schonckplein te verdwijnen. Dit leidt tot een waardedaling van het onroerend goed. Met partijen is afgesproken dat dit gecompenseerd wordt in het bijstellen van de verkoopprijs (inclusief planschade) van de gronden op de nieuwe locatie.

1.2 Geen plaats voor twee supermarkten in Geertruidenberg

Eén van de voorwaarden voor het realiseren van een nieuwe 'volwaardige' supermarkt is dat de supermarktlocatie aan het Schonckplein wordt opgeheven. Hier zal een nieuwe invulling voor moeten worden gevonden. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw. Middels een anterieure overeenkomst zal dit worden vastgelegd.

Financiën

Nieuwe locatie

In het eerder aan de raad voorgelegde voorstel over het Schonckplein en de mogelijke uitbreiding van de hier gevestigde supermarkt is een bedrag van € 25.000 als voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Van dit bedrag resteert nog € 6.800, welke ingeschat kan worden voor het uitvoeren van het onderzoek naar een alternatieve locatie. Mocht een alternatieve locatie gevonden worden dan volgt een aanvullende (raads-) voorstel met betrekking tot de ontwikkeling van deze locatie en de financiële gevolgen die hieruit voortvloeien.

Uitbreiding

Indien de zoektocht niet tot een alternatieve locatie voor nieuwbouw van een supermarkt leidt, resteert uitvoering van het eerder door de raad (nov 2016) geaccordeerde besluit tot uitbreiding van de bestaande

supermarkt op het Schonckplein. Uitgaande van een uitbreiding met 483 m² zal de opbrengst op basis van residuele berekening variëren tussen 241.500 en 338.000 (afhankelijk van de verbouwkosten) de kosten voor het herinrichten van het Schonckplein worden geraamd op 200.000. Vorenstaande leidt tot een geraamd voordeel tussen € 41.500 en € 138.000.

Communicatie

Zie procesaanpak

Uitvoering

Indien een nieuwe locatie gevonden wordt dan wel uitbreiding op de bestaande locatie plaatsvindt, zal er een planschaderisico analyse worden opgesteld, welke de mogelijke risico's in kaart brengt. Voorts zullen alle afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd worden.

Bijlagen

- Brief Rialto (Corsa Vastgoed)
- Procesaanpak