

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 9 april 2015
Naam opsteller : Simon van Dam
Informatie op te vragen bij : Simon van Dam
Portefeuillehouder(s) : Rob Zeeman
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD150032

Onderwerp: plan van aanpak project 'Agnesplein e.o., Egmond aan Zee.'

Aan de raad,

Beslispunt:	– <i>Instemmen met het plan van aanpak voor het project Agnesplein e.o., Egmond aan Zee (bijlage 2)</i>
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel gaat over een plan van aanpak (pva) voor het project 'Agnesplein en omgeving' in Egmond aan Zee. Het pva treft u aan in bijlage 2. Het pva is opgesteld zodat het vertrekpunt van het project en de planvorming voor het ontwikkelgebied aan het Agnesplein e.o. voor een ieder duidelijk wordt. In dit advies wordt kort ingegaan op de inhoud van het pva.

Doelstelling

De doelstelling van het project is om met een projectmatige aanpak samen met initiatiefnemer en overige belanghebbenden te komen tot een goede ruimtelijke en functionele inpassing van de locatie.

Proces tot nu toe

De aanleiding van het project is het huidige detailhandelsbeleid uit 2007, waarin is bepaald dat de komst van een full service supermarkt (een middelgrote supermarkt in het duurdere segment) op de locatie van het Agnesplein, het voormalige VVV kantoor en postkantoor, als publiekstrekker belangrijk is voor versterking van het winkelaanbod. De huidige supermarkt aan de Voorstraat 90 is te klein om deze trekkersrol te vervullen. In een onderzoeksrapport van adviesbureau DTNP uit 2014, is opnieuw bepaald dat de komst van een full service supermarkt cruciaal is voor behoud en versterking van het winkelaanbod in Egmond aan Zee.

Projectontwikkelaar Bart de Jong (hierna: initiatiefnemer) heeft het initiatief genomen om een plan voor een supermarkt met daarboven woningen uit te werken. Hij treedt op namens de betrokken privé eigenaren evenals de eigenaar en huurder van de huidige supermarkt. Ons college heeft op 10 juni 2014 het voornemen uitgesproken om onder een aantal voorwaarden te willen meewerken aan een full service supermarkt. Op 29 oktober 2014 is via inloopsessies het plan van de initiatiefnemer aan omwonenden gepresenteerd.

In het memo van 18 november 2014 is uw raad geïnformeerd over het proces tot nu toe. In bijlage 2 van het plan van aanpak treft u het memo aan.

Projectorganisatie/rolverdeling

De projectorganisatie bestaat uit een regiegroep, projectgroep en klankbordgroep. De initiatiefnemer is risicodragers van het project. De gemeente is plantoetsers en heeft de regie over het proces. De gemeente is dus niet projectontwikkelaar, maar heeft een faciliterende rol.

De initiatiefnemer verricht de noodzakelijke onderzoeken, de gemeente toetst deze onderzoeken beleidsmatig en legt deze voor aan de klankbordgroep. De gemeente is enkel verantwoordelijk voor het onderzoeken/motiveren van nut en noodzaak met betrekking tot de komst van een full service supermarkt.

Vervolgproces

Voor het project wordt, kort gezegd, voorgesteld om de volgende stappen te nemen: In de eerstvolgende fase staan nut en noodzaak centraal, evenals een aantal randvoorwaarden (zoals de omvang van de supermarkt, parkeren, verkeersveiligheid, ingang supermarkt, bevoorrading, zicht op kerk en waarborging belangen van de bewoners aan het Agnesplein). Om een stevige basis te hebben voor het project en om een bredere blik op het project te krijgen, wordt een tweede gespecialiseerd bureau gevraagd om nut en noodzaak opnieuw te onderzoeken.

Adviesbureau Stedelijke Planning uit Amsterdam wordt door ons college gevraagd om nut en noodzaak opnieuw te onderzoeken. Dit bureau heeft ervaring bij vergelijkbare vraagstukken, ook in de regio. In 2012 heeft het bureau bijvoorbeeld in opdracht van de provincie Noord-Holland onderzoek verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in Noord-Holland Noord. Ook heeft het bureau in opdracht van de gemeente Castricum onderzoek gedaan naar de uitbreidingsruimte voor de detailhandel in de gemeente Castricum.

In deze fase van het project wordt de klankbordgroep bij het proces betrokken. De wijze van betrokkenheid wordt behandeld onder het kopje 'burgerparticipatie'. Afhankelijk van de uitkomst van het nut en noodzaak onderzoek, wordt in de volgende fase van het project een stedenbouwkundig plan (inclusief grondexploitatie) gemaakt en aan uw raad ter besluitvorming aangeboden. Daarna volgt een bestemmingsplanprocedure (omdat de ontwikkeling niet past in het huidige bestemmingsplan). Vervolgens dient een omgevingsvergunning te worden verleend.

Plangebied

Het plangebied omvat het Agnesplein, het voormalige VVV en postkantoor, het braakliggende terrein waar voorheen een pompstation was gevestigd, evenals het particuliere terrein aan de Voorstraat 82. Om te komen tot een ideale ruimtelijke inpassing van een full service supermarkt, wordt onderzocht of het particuliere terrein aan de Voorstraat 82 kan worden meegenomen in de planvorming. Hiervoor wordt, na de uitkomst van het nut en noodzaak onderzoek, bestuurlijk overleg ingepland met de portefeuillehouder en de eigenaar van dit particuliere terrein om te onderzoeken of verkoop mogelijk is.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Een vastgesteld plan van aanpak

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☐ raadsbevoegdheid:

- ☐ opiniërend:
- ☒ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen? Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat:

n.v.t.

Burgerparticipatie: ja

Het project wordt via de 'factor C-methode' benaderd. Dat betekent dat bekeken is in welke fase, met wie, op welk niveau, waarover en wanneer participatie gewenst is. Met een deel van de regiegroep en de projectgroep zijn de actoren, doelgroepen en de omgeving in kaart gebracht. Daaruit is onder andere de samenstelling van de klankbordgroep voorgekomen. Een deel van de klankbordgroep, de zogenaamde *startgroep*, wordt vooraf betrokken bij het nut en noodzaak onderzoek. Tijdens de eerste bijeenkomst is iemand aanwezig van het Adviesbureau Stedelijke Planning, dat onderzoek gaat doen naar nut en noodzaak van de full service supermarkt. Tijdens de eerste startgroep bijeenkomst brengt iemand van het bureau samen met de startgroep het doel en de verwachtingen van het onderzoek in kaart. De eerste startgroep bijeenkomst staat ook in het teken van de rol van de startgroep. Voorafgaande aan de eerste vergadering, wordt het plan van aanpak aan de leden van de startgroep rondgestuurd.

Externe communicatie: ja

Extern overleg gevoerd met:

Initiatiefnemer

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

In het plan van aanpak wordt het proces beschreven om te komen tot een goede ruimtelijke en functionele inpassing van de locatie.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

De planning is afhankelijk van het nut en noodzaak onderzoek. De belangrijkste mijlpalen hierin zijn:

- | | |
|---|------------------|
| • Principebesluit gemeenteraad | 4e kwartaal 2015 |
| • Vaststellen stedenbouwkundig plan door gemeenteraad | 1e kwartaal 2016 |
| • Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad | 4e kwartaal 2016 |
| • Verlening omgevingsvergunning door college | 1e kwartaal 2017 |
| • Start bouw | 1e kwartaal 2017 |

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Het voormalige VVV kantoor en de omliggende grond is eigendom van de gemeente. Uitgifte kan plaatsvinden door middel van verkoop waarbij (conform de Nota gronduitgifte en grondprijzen) transparantie, marktconformiteit, eerlijke concurrentie, gelijke kansen als uitgangspunten gelden. Hier kan altijd gemotiveerd van af worden geweken. De verkoopprijs die wordt gehanteerd voor gemeentegrond zal gebaseerd worden op een residuele grondwaardeberekening van de ontwikkelaar. Deze wordt getoetst waarna tot een koopsom wordt gekomen. De gemeente behoudt zich het recht voor om de residuele grondwaardeberekening te laten toetsen door een onafhankelijke taxateur indien dit noodzakelijk wordt geacht.

In dit advies is aangegeven dat er wordt onderzocht of het particuliere terrein aan de Voorstraat 82 kan worden meegenomen in de planvorming. Mocht de eigenaar zijn perceel willen verkopen, wordt onderzocht of de gemeente de grond kan aankopen en vervolgens kan doorleveren aan de initiatiefnemer (een ABC constructie'). Dit vanwege een bemiddelende rol die de gemeente kan spelen tussen de verkopende en aankopende partij. Ook hierbij gelden de voornoemde kaders wat betreft de eventuele transactie waarbij de waarde in het economisch verkeer wordt gehanteerd. De uitgangspunten worden vertaald in een intentieovereenkomst met de eigenaar van het particuliere terrein en met de initiatiefnemer.

Het kostenverhaal van het project (algemene kosten, zoals kosten voor grondexploitatie en voorzieningen van openbaar nut, plankosten) kan worden geregeld via een exploitatieplan of via een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze keuze wordt gemaakt in de fase nadat de raad een principebesluit heeft genomen over de noodzaak en omvang van de supermarkt. Op dat moment wordt een gedetailleerde begroting van het project opgesteld. Hierbij heeft de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst overigens wel de voorkeur omdat deze meer flexibiliteit heeft.

Het grootste deel van de (plan)kosten wordt door de initiatiefnemer zelf gedragen omdat het project grotendeels zijn belang behartigt. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk ook de gemeentelijke (plan)kosten van het project te verhalen op de initiatiefnemer.

Uitzondering hierbij zijn de plankosten die te maken hebben met het nader onderzoeken van noodzaak tot realisatie van de supermarkt. Zoals hiervoor is benoemd, wordt een tweede gespecialiseerd bureau gevraagd om nut en noodzaak van de komst van een full service supermarkt opnieuw te onderzoeken. De kosten van dit onderzoek (inclusief presentaties aan klankbordgroep en raad) worden geschat op maximaal € 20.000,-. Deze kosten passen binnen het bestaande budget. Het is redelijk dat de gemeente deze plankosten draagt, gezien het belang van de gemeente om grond te verkopen en gezien het huidige detailhandelsbeleid, waarin realisatie van een full service supermarkt gewenst wordt geacht. Dit uitgangspunt wordt vertaald in een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. De (plan)kosten (inclusief een gedeeltelijke compensatie voor de ambtelijke inzet) die worden verhaald, worden met de initiatiefnemer besproken.

Voornoemde intentieovereenkomsten worden te zijner tijd voorgelegd.

In de fase nadat de raad een principebesluit heeft genomen over de noodzaak en omvang van de supermarkt, worden alle financiële gevolgen (bijvoorbeeld verhaal (plan)kosten, verkoopopbrengst gemeentelijke grond, afboeken boekwaarden) uitgewerkt en in de vorm van een begrotingswijziging voorgelegd aan college en raad.

Ook eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer en dit wordt te zijner tijd juridisch vastgelegd.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit?

n.v.t.

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): n.v.t.

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Met het plan van aanpak wordt het vertrekpunt van het project en de planvorming voor een ieder duidelijk.

Bijlagen:

1. raadsbesluit
2. plan van aanpak Agnesplein e.o., Egmond aan Zee

Bergen, 9 april 2015

College van Bergen

H.G.T Brouwer
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester