

## Raadsvoorstel

## Raadsvoorstel

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Kredietaanvraag gebiedsontwikkeling  
Vossenerlaan inclusief supermarkt.  
raadsnummer 2013 29  
collegevergadering d.d. 19 maart 2013  
raadsvergadering d.d. 24 april 2013  
fatale termijn  
programma Veelzijdige stad in het groen.  
portefeuillehouder Wethouder Satijn

team OBPRO  
steller FTJ Nas  
doorkiesnummer +31 77 3599490  
e-mail f.nas@venlo.nl  
registratienummer 12-17938  
datum 19 maart 2013  
bijlage(n) 3  
datum verzonden

### Voorstel om te besluiten

Wij stellen voor conform bijgevoegd besluit, tot het voteren van een krediet ad € 422.500,--, benodigd voor het doen van investeringen, verband houdend met het verlenen van medewerking aan de exploitatie en (her)ontwikkeling van gronden en openbare ruimte in het centrum van de wijk Vossener. Dit in verband met het initiatief voor de bouw van een supermarkt aan de Vossenerlaan, een en ander op basis van de door ons op grond van de Wet ruimtelijke ordening gesloten "anterieure" (exploitatie)overeenkomst, onder de opschortende voorwaarde van een positief raadsbesluit.

Het krediet te dekken uit de exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer en een gemeentelijke bijdrage van € 175.000,-- uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. De in de begroting 2013 opgenomen claim op deze reserve m.b.t. rotonde Boskamp/Hekkens ad. € 350.000,- kan vervallen, zodat binnen deze reserve voldoende ruimte is voor dekking van de onderhavige gemeentelijke bijdrage aan herontwikkeling De Vossener. Wij stellen u voor om in te stemmen met bijgaande begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris de burgemeester

Willemien Meijering

Antoin Scholten

## Raadsvoorstel

### Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Wij hebben op 5 juni 2012 besloten medewerking te verlenen aan het initiatief van dhr. G. Benders aan de Vossenerlaan in Blerick een full-supermarkt (Plus) te ontwikkelen. Dhr. Benders is eigenaar van de supermarkt Plus (onderdeel van de Sperweggroep) aan de Veldenseweg in Venlo. De wenselijkheid om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen was onder meer gelegen in feit, dat hiermee wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van de centrumvoorziening van de wijk Vossener en de leefbaarheid van de wijk, incl. realisatie van het MFC aan de overzijde (impuls voor vitaal Vossener). Versterking van de detailhandel structuur in dit deel van Blerick en specifiek het behoud van de winkelfunctie in de Vossener, omdat bestaande supermarkt niet meer levensvatbaar is. Vanwege de in dit voorstel verder toe te lichten redenen, hebben wij besloten medewerking te verlenen aan een full-service supermarkt met een BVO. (Bruto vloer oppervlak) van 2400 m<sup>2</sup>. Dit in tegenstelling tot ons eerder besluit van 2 november 2010 uitgaande van maximaal 1400 m<sup>2</sup> BVO voor de nieuwe ontwikkeling.

Dhr. Benders is eind 2012 eigenaar geworden van de gemeentelijk opstallen Vossenerlaan 78 en 80. Dhr. Benders heeft ten behoeve van de planontwikkeling en de exploitatie medewerking van de gemeente nodig, met het oog op de planbegeleiding en uitvoering van herinrichting van de openbare ruimte.

In overleg met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin alle relevante financiële en juridische afspraken voor een doelmatige planontwikkeling zijn vastgelegd. De overeenkomst ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

De totale kosten bedragen € 422.500,-. In de overeenkomst is een bijdrage voor initiatiefnemer van € 247.500,- vastgesteld. Daarnaast levert de gemeente een bijdrage van € 175.000,- uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. Dit wordt in dit voorstel nader toegelicht. De overeenkomst is binnen de geldende regels rond aanbesteding en staatsteun opgesteld.

Wij stellen uw raad voor conform bijgevoegd besluit, tot het voteren van een krediet ad. € 422.500,- benodigd voor het doen van investeringen verband houdend met het verlenen van medewerking aan de exploitatie van de herontwikkeling van het gebied aan de Vossenerlaan inclusief supermarkt, een en ander op basis van de door ons college op grond van de Wro onder opschortende voorwaarden aangegane exploitatieovereenkomst.

Het krediet te dekken uit de bijdrage van de initiatiefnemer en een gemeentelijke bijdrage van € 175.000,- uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. De in de begroting 2013 opgenomen claim op deze reserve m.b.t. rotonde Boskamp/Hekkens ad. € 350.000,- kan vervallen, zodat binnen deze reserve voldoende ruimte is voor dekking van de onderhavige gemeentelijke bijdrage aan herontwikkeling De Vossener.

### Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1	Plantekening	8 maart 2013
2.	Raadsinformatiebrief 2010-105,	2 november 2010
3	Begrotingswijziging	19 maart 2013
-	De exploitatieovereenkomst ligt voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.	

## Raadsvoorstel

### Onderbouwing

#### Algemene toelichting

#### 1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

In het kader van de impuls Vossener en de bestaande situatie van de wijkvoorzieningen aan de Vossenerlaan (vitaal houden structuur van het centrumgebied de Vossener), hebben wij besloten medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een full-service supermarkt op de locatie van het huidige spargebouw en omgeving. Deze ontwikkeling past tevens in het detailhandelsbeleid, waarin gelet op de huidige markt wordt aangegeven dat kleinschalige supermarkten niet meer passen bij de wens van de consument.

#### 2. Relatie met programma

Deze supermarkt zorgt samen met de nieuwbouw van het MFC en de herinrichting van de openbare ruimte voor een verbetering van de ruimtelijk-fysieke, sociale en detailhandelsstructuur in de wijk (behoud winkelfunctie in de Vossener). De supermarkt vindt daarbij zijn relatie met het programma, "Veelzijdige stad in het groen" en maakt vanuit het full-service concept onderdeel uit van de complementaire voorzieningen. Het full-service concept impliceert meer dan een "buurtsuper". Het betekent voor een wijk als de Vossener en de omliggende wijken een volwaardige impuls voor de optimalisering van (commerciële) voorzieningen centraal gelegen in de wijk Vossener.

#### 3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

1. Kwaliteitsverbetering van de centrumvoorziening van de wijk Vossener, incl. realisatie van het MFC aan de overzijde
2. Impuls voor vitaal Vossener.
3. Versterking detailhandel structuur in dit deel van Blerick en specifiek het behoud van winkelfunctie in de Vossener, omdat bestaande supermarkt niet meer levensvatbaar is.

#### 4. Waarom? (Wat is de aanleiding om de raad hiervoor in stelling te brengen?)

Op 4 oktober 2010 hebben wij u geïnformeerd over een mogelijke herontwikkeling van een bestaande supermarkt in de wijk de Vossener (bijlage 1). Destijds werd uitgegaan van de ontwikkeling van een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van 1400m<sup>2</sup>. 1200 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak (VVO). Dit was mede gebaseerd op de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat het hedendaags concept full-service supermarkt (inpandig laden, lossen, opslag en winkelwagens, uitgebreid servicepakket en breed assortiment) een groter oppervlak vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk maakt. Zie hierover de door ons in maart 2013 toegezonden raadsinformatiebrief nr. 36. Door de inpandige functies wordt de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt. Door het betrekken van het VAC gebouw en het kerkgebouw in de ontwikkeling, zijn er ruimtelijke mogelijkheden ontstaan voor een groter oppervlak. Het thans voorliggende ontwerp (Bijlage 2) heeft een footprint van circa 2000 m<sup>2</sup> en op verdieping ongeveer 425 m<sup>2</sup> t.b.v. kantoor, kantine en facilitaire ruimte. Overigens blijft op de begane grond de VVO circa 1200 m<sup>2</sup> en 800 m<sup>2</sup> voor laden, lossen en opslag. Vanuit het detailhandelsbeleid bestaat geen bezwaar om aan een omvang van circa 1200 m<sup>2</sup> VVO medewerking te verlenen.

De nieuwe supermarkt komt te liggen in het hart van de wijk in een parkzone. Voor de ontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte is getracht een groenverbinding tussen

## Raadsvoorstel

dit gedeelte van de Vossenerlaan en het aan de overzijde gelegen nieuwe MFC in stand te houden. Daarnaast is er voor wat betreft de herinrichting van de openbare ruimte afstemming gezocht tussen beide voorzieningen. In totaal komen er ongeveer 125 parkeerplaatsen bij zowel het MFC en de supermarkt. Deze plaatsen zijn uitwisselbaar voor gebruik. De ruimte tussen beide voorzieningen wordt uitgevoerd als een plein, waarbij de verkeersbewegingen tussen beide voorzieningen op een zo veilig mogelijke wijze kunnen plaats hebben.

Ambtelijk is het bouwplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte geaccordeerd. De procedurele afhandeling kan volgens de nieuwe Wro worden afgehandeld en zal medio dit jaar leiden tot een onherroepelijke bouwvergunning.

**5. Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

De bovenstaande ontwikkeling draagt zoals onder de punten 1 t/m 3 aangegeven, bij aan een verbetering van de sociale, ruimtelijk-fysieke en detailhandel structuur van de wijk en in dit deel van Blerick in zijn algemeenheid. Dit past binnen de gemeentelijke doelstellingen. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is betrouwbaar en ligt bij de Griffier voor u ter inzake. De totale exploitatiekosten, rekening houdend met de vereiste en gewenste kwaliteit voor de omgeving, zijn voor een financiële haalbaarheid van het plan voor initiatiefnemer te hoog. Wij achten een gemeentelijke investering (marktconform) verantwoord omdat de inrichting van de openbare ruimte meer dan aan het plan van de supermarkt toe te rekenen voordeel heeft. Onder punt 7 gaan we nader in op de financiële consequenties t.a.v. de kredietvraag en de dekking.

**6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?**

Initiatiefnemer en exploitant van de supermarkt is dhr. G. Benders

Door initiatiefnemer zal samen met de gemeente, het wijkoverleg en de omwonenden van het plangebied worden geïnformeerd over de plannen. Zie de reeds eerder ontvangen raadsinformatiebrief nr. 36, 2013.

**7. Financiële paragraaf**

De gebouwen en gronden zijn inmiddels tegen een marktconforme waarde door initiatiefnemer aangekocht.

De gemeentelijke kosten voor de realisatie van het plan worden, uitgaande van het stedenbouwkundig plan, geraamd op € 320.000,-- voor de door de gemeente uit te voeren herinrichting van de openbare ruimte en € 102.500,- voor de ambtelijke kosten, totaal derhalve € 422.500.

Over het verhaal van deze kosten heeft uitvoering overleg plaats gehad met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft uiteindelijk aangegeven dat, boven de door hem betaalde getaxeerde (dus marktconforme) waarde van de gebouwen en gronden, hij maximaal een bedrag van € 247.500,- in de gemeentelijke exploitatiekosten kan leveren, waardoor het plan voor hem financieel haalbaar blijft. Gezien de investeringen van initiatiefnemer in de verwerving van de gebouwen en gronden en noodzakelijke sloopkosten, is deze bijdrage zonder meer marktconform.

Hiermee rekenend blijft een deel van de kosten (175.000 euro) ongedekt. Aangezien met de realisatie van de supermarkt, mede invulling kan worden gegeven aan de doelstelling van de gemeente voor verbetering van de wijk Vossener in zijn algemeenheid en specifiek

## Raadsvoorstel

de daarin centraal gelegen voorzieningen met supermarkt en het nieuwe MFC, achten wij een gemeentelijke investering verantwoord. Het voorliggende plan voorziet in een kwalitatief hoogwaardig gebouw van de supermarkt zowel in uitstraling als het in pandig verwerken van functies zoals bevoorrading, opslag en winkelwagentjes. Verder een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Deze wordt uitgaande van een pleinachtige setting, gekoppeld aan de openbare ruimte bij het MFC aan de overzijde.

### Budgetrecht

Uw raad dient op grond van haar budgetrecht bij investeringen van meer dan € 250.000,-- eerst het benodigde krediet beschikbaar te stellen, alvorens de overeenkomst gesloten, en daarmee de overeengekomen betalingsverplichtingen op basis van een exploitatieovereenkomst uitgevoerd kunnen worden.

De exploitatieovereenkomst is daarom door ons gesloten, onder de opschortende voorwaarde dat uw raad het benodigde krediet heeft gevoteerd. De overeenkomst is binnen de geldende regels rond aanbesteding en staatsteun opgesteld.

De begrotingswijziging is bijgevoegd (bijlage 3).

### Dekking

Zoals aangegeven is dekking van het te voteren krediet van € 422.500,-- contractueel gedeeltelijk gewaarborgd. Een bedrag van € 175.000,-- wordt voorgesteld door de gemeente bij te dragen om het plan financieel haalbaar te maken. Aangezien een gedeelte van de herinrichting van de openbare ruimte een belangrijke verbetering voor de wijk betekent en specifiek voor de centraal in de wijk gelegen voorzieningen en derhalve niet alleen toe te rekenen is aan het individuele plan van de supermarkt, stellen wij voor dit bedrag te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. De in de begroting 2013 opgenomen claim op deze reserve m.b.t. rotonde Boskamp/Hekkens ad. € 350.000,- kan vervallen, zodat binnen deze reserve voldoende ruimte is voor dekking van de onderhavige gemeentelijke bijdrage aan herontwikkeling De Vossener.

## **8. Risicoparagraaf** (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

<b>Wel of geen risico</b>	<b>Wel of niet</b>	<b>Toelichting bij de argumentatie</b>
Juridische aspecten en wettelijk kader	-/+	..
Financiële risico's en aspecten	-	..
Economische risico's	-/+	..
Maatschappelijke risico's	-/+	..
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	-/+	..
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	-	..
Overige strategische risico's	-	..

Lavatus Vastgoed BV claimt een ontwikkelrecht op de locatie. Gerechtelijke stappen zijn aangekondigd voor schadevergoeding i.v.m. de ontwikkelingen. Op basis van interne als externe juridische inzichten, kan de eventuele claim van Lavatus voldoende worden weerlegt.

## **Raadsvoorstel**

Ondanks dat de ontwikkeling past binnen het detailhandel beleid van de gemeente, zullen ondernemers in Blerick mogelijk bezwaar maken tegen de plannen.

Gelet op de huidige situatie van het betreffende gebied in relatie tot de nieuwe situatie wordt draagvlak van uit de wijk verwacht. Dhr. Benders heeft zijn plannen op 28 maart 2013 in de wijk aan omwonenden gepresenteerd. Ook uw raad was hierbij uitgenodigd. Individuele bezwaren zullen in het kader van de procedure omgevingsvergunning worden behandeld.

In principe zijn de financiële risico's middels de exploitatieovereenkomst en de planschadeverhaal overeenkomst afgedekt.

### **9. Vervolgprocedure voor de raad**

Nadat uw raad het door ons voorgestelde besluit heeft genomen, zullen wij de verdere uitvoering hiervan oppakken. Via de gebruikelijke rapportages zult u op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

# Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp                   Kredietaanvraag gebiedsontwikkeling  
                                  Vossenerlaan inclusief supermarkt.  
raadsnummer 2013         29  
raadsvergadering d.d.   24 april 2013

team   OBPRO  
steller   FTJ Nas  
doorkiesnummer   +31 77 3599490  
e-mail   f.nas@venlo.nl  
datum   19 maart 2013

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 maart 2013, registratienummer 12-17938;  
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel ;  
overwegende dat;

de ontwikkeling van een nieuwe full-service supermarkt aan de Vossenerlaan met  
herinrichting van de openbare ruimte een bijdrage levert aan de ruimtelijke-fysieke, de  
sociale en de detailhandel structuur van de wijk Vossener specifiek en dit deel van Blerick in  
zijn algemeenheid

besluit(en) vast te stellen:

Een krediet te verstrekken van € 422.500,-- te dekken uit de bijdrage van de initiatiefnemer  
en een gemeentelijke bijdrage van € 175.000,-- uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 april 2013.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten