

Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: J.A. Ingwersen		Opgesteld door: Lex Niekel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 18 oktober 2018	Registratienummer collegebesluit: 18.16312	Raadsnummer: 2018-092
Titel / onderwerp: Onderwerp: Ter Aar - Detailhandel in beweging		
Samenvatting: Op 24 mei 2017 is een omgevingsvergunning verstrekt voor het bouwen van twee, met elkaar verbonden commerciële ruimten op het perceel Kerkweg 28B en 28C gesitueerd achter het bestaande tuincentrum aan de Kerkweg 28. Deze commerciële ruimten hebben samen een oppervlak van bruto 4335m² (2300 en 2035 m²). Toen duidelijk werd dat in een van de twee commerciële ruimten zich een supermarkt ging vestigen, heeft uw raad het initiatief genomen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. Met het genomen voorbereidingsbesluit wordt de planologische situatie feitelijk voor de duur van een jaar bevroren. Het jaar biedt de gemeente de gelegenheid om een strategie te bepalen hoe om te gaan met de voorliggende situatie en om zo nodig – onder afweging van alle relevante factoren – een nieuw planologisch regime op te stellen in de vorm van een aangepast (nieuw) bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit heeft een dubbele werking. Enerzijds bepaalt het dat aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor aanlegactiviteiten voor het betreffende gebied moeten worden aangehouden. Anderzijds bepaalt het dat geen wijzigingen in het (bestaand) gebruik mogen worden doorgevoerd. Duidelijk is geworden dat in de grootste commerciële ruimte zich een Vomar supermarkt wil vestigen met een netto vloeroppervlak van ca. 1800m². In de andere commerciële ruimte is voor nog eens netto 1700 m² retail verkoopoppervlak. De besluiten die met dit voorstel aan uw raad worden voorgelegd beogen enerzijds een ongewenste ontwikkeling te voorkomen (uitvoeren voorbereidingsbesluit) en anderzijds een gewenste ontwikkeling (recent nog vastgelegd in het collegeprogramma) te stimuleren. Kort gezegd: voorkomen dat er een tweede dorpshart ontstaat in Ter Aar en het behouden en zo mogelijk versterken van de vitaliteit en voorzieningen in het huidige dorpshart van Ter Aar; een en ander in samenhang met het door uw raad genomen besluit van 6 juli 2017 om op de plek van de huidige Vlinder, bij de entree van het dorp, ruimte te ontwikkelen en te laten realiseren voor een horecagelegenheid. De afgelopen periode is intensief advies ingewonnen en overleg gevoerd en zijn diverse scenario's ontwikkeld. Voor zover de financiële, juridische en maatschappelijke belangen van de gemeente dit toe lieten, is hieromtrent ook gecommuniceerd. Uiteindelijk heeft dit alles geleid tot voorliggend voorstel waarbij wij u voorstellen om samen met Vormar en Hoorne Vastgoed (grondeigenaar Kerkweg 28B en 28C) een scenario uit te werken waarbij de Vomar supermarkt in het huidige centrum komt (ongeveer ter plaatse van de Vlinder) in combinatie met appartementen en horeca. Achter het huidige tuincentrum komen woningen in plaats van de twee commerciële ruimten. Totdat de nieuwe supermarkt in het centrum wordt geopend, komt er (alleen) een tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum.		

Voorgesteld besluit:

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Op basis van de 3 gepresenteerde scenario's A, B en C in te stemmen met het in overleg met de huidige eigenaar van de gronden aan de Kerkweg 28B en 28C, zijnde Hoorne Vastgoed, uitwerken van scenario C. Dit betekent dat er nieuwbouw komt voor een Vomar supermarkt in het centrum van Ter Aar (ongeveer ter plaatse van de Vlinder) in combinatie met appartementen. Achter het huidige tuincentrum aan de Kerkweg 28, op het terrein Kerkweg 28B en 28C, worden woningen ontwikkeld. Totdat de nieuwe supermarkt in het centrum wordt geopend, komt er (alleen) een tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum aan de Kerkweg 28, ter plaatse van Kerkweg 28B en 28C.
2. Onderdeel van dit scenario C is dat, naast nieuwbouw voor een supermarkt en appartementen in het centrum van Ter Aar (ongeveer ter plaatse van de Vlinder), ook nieuwbouw wordt gerealiseerd en bestemd ten behoeve van horeca (ongeveer ter plaatse van de Vlinderlocatie).
3. In te stemmen met een voorbereidingsbudget van € 200.000,-
4. Het benodigd budget te dekken door middel van een onttrekking aan de Algemene Reserve vrij besteedbaar.
5. De bijbehorende begrotingswijziging nr. 2018-24 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Op 24 mei 2017 is een omgevingsvergunning verstrekt voor het bouwen van twee, met elkaar verbonden commerciële ruimten op het perceel Kerkweg 28B en 28C. Deze commerciële ruimten hebben samen een oppervlak van 4335m² (2300 en 2035 m²). De omgevingsvergunning is verstrekt op basis van het op 31 januari 2013 vastgesteld bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland waarin beide percelen een generieke detailhandelsbestemming hebben (met een nadere aanduiding die aanvullend de exploitatie van een tuincentrum mogelijk maakt). Ook het perceel Kerkweg 28 (het huidige tuincentrum) heeft deze bestemming.

Toen duidelijk werd dat in een van de twee commerciële ruimten zich een supermarkt ging vestigen, heeft uw raad het initiatief genomen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. Met het genomen voorbereidingsbesluit wordt de planologische situatie feitelijk voor de duur van een jaar bevroren. Het jaar biedt de gemeente de gelegenheid om een strategie te bepalen hoe om te gaan met de voorliggende situatie en om zo nodig – onder afweging van alle relevante factoren – een nieuw planologisch regime op te stellen in de vorm van een aangepast (nieuw) bestemmingsplan.

Het voorbereidingsbesluit heeft een dubbele werking. Enerzijds bepaalt het dat aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor aanlegactiviteiten voor het betreffende gebied moeten worden aangehouden. Anderzijds bepaalt het dat geen wijzigingen in het (bestaand) gebruik, op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, mogen worden doorgevoerd. Dat laatste aspect moet overigens expliciet in het voorbereidingsbesluit worden geregeld. Het genomen voorbereidingsbesluit voorziet daarin. Op het moment dat het voorbereidingsbesluit werd genomen was het gebruik “kas”. Het gaan gebruiken van de gronden voor detailhandel is daardoor aan te merken als een wijziging van het bestaande gebruik en is dus niet toegestaan zolang er een voorbereidingsbesluit van kracht is.

Het voorbereidingsbesluit betreft ook het perceel Kerkweg 28 om de vestiging van een supermarkt ter plaatse van het huidige tuincentrum te blokkeren.

Inmiddels is al geruime tijd bekend dat supermarktketen Vomar achter het tuincentrum een nieuw filiaal wil openen.

Informatie van de algemeen directeur van Vomar

De huidige omgevingsvergunning voorziet in 2 winkelunits waarvan de grootste voor de Vomar supermarkt bedoeld is.

Deze grootste unit heeft 2.300 m² bruto vloeroppervlakte. Van deze ruimte is ongeveer 500 m² bestemd voor magazijnen en sociale ruimtes/kantoren, waardoor een netto verkoopvloeroppervlakte resteert van ongeveer 1.800 m².

De 2e naastgelegen unit is bruto 2.035 m². De hoeveelheid netto m² verkoopvloeroppervlak is afhankelijk van wat de te contracteren exploitant aan magazijn etc. wil innemen. Indien kleine magazijnen volstaan zal er nog eens om en nabij de 1.700 m² retail verkoopvloeroppervlakte toegevoegd worden.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De besluiten die met dit voorstel aan uw raad worden voorgelegd beogen enerzijds een ongewenste ontwikkeling te voorkomen (uitvoeren voorbereidingsbesluit) en anderzijds een gewenste ontwikkeling (recent nog vastgelegd in het collegeprogramma) te stimuleren.

Vorbereidingsbesluit

Met het voorbereidingsbesluit wordt beoogd het voorkomen van een vestiging van een supermarkt op het perceel Kerkweg 28, 28B en 28C en het voorkomen van een intensivering van de horeca en detailhandel (anders dan het nu aanwezige tuincentrum) op het perceel Kerkweg 28, 28B en 28C.

Met als nadere motivering:

- Vestiging van een supermarkt op de locatie achter het tuincentrum geeft een verstoring van het centrale winkelgebied in de kern Ter Aar. Ditzelfde geldt voor uitbreiding / intensivering van de horeca en detailhandel (anders dan het huidige tuincentrum) op de locatie van het tuincentrum zelf. Het is niet wenselijk dat zich op deze locatie een tweede dorpshart gaat ontwikkelen.
- De winkelvoorzieningen in Ter Aar zijn geconcentreerd in het centrum met als doel dat deze elkaar onderling versterken. Bovendien kan op een efficiënte wijze gebruik gemaakt worden van voorzieningen in de openbare ruimte, zoals parkeerplaatsen. Het vestigen van een (grote) supermarkt op de locatie aan de Kerkweg zal een heel afwijkende bezoekersstroom creëren en daarmee afdoen aan de onderling versterkende werking.
- Dit is des te meer van belang nu de gemeente op het punt staat te starten met het opstellen van een visie voor de toekomst van het centrum gezien de ontwikkelingen rond de verplaatsing van De Vlinder.
- Een supermarkt en andere detailhandel welke zich ter plaatse kan vestigen met een totale omvang van 4335 m² zal een sterke verkeer aantrekkende werking hebben. Gerekend met het gemiddelde van de bandbreedte levert dat per dag 5748 extra verkeersbewegingen op. Dit zou een zeer grote verzwaring van de verkeersbelasting op de Kerkweg inhouden, wat geen acceptabele situatie is.

Collegeprogramma

Op 12 juli heeft uw raad het nieuwe collegeprogramma met de titel "Verbinden, Vertrouwen, Vooruitgaan" vastgesteld. In dit collegeprogramma staat in algemene zin opgemerkt dat *leegstand en verschralling van het lokale winkelaanbod in de dorpen moet worden tegen gegaan en dat het college hiertoe de bestaande winkelcentra wil versterken en behouden, zodat inwoners dicht bij huis hun dagelijkse boodschappen kunnen doen of kunnen winkelen.*

Specifiek wordt ten aanzien van het voorbereidingsbesluit in het collegeprogramma het navolgende opgemerkt: *het genomen voorbereidingsbesluit met betrekking tot de Intratuinlocatie in Ter Aar wordt uitgevoerd. Het uitgangspunt daarbij is dat de bestaande winkelcentra binnen de gemeente vitaal en levensvatbaar blijven.* Verder wordt er opgemerkt: *We doorlopen een zorgvuldig proces rondom de ontwikkelingen op de Intratuinlocatie en de betekenis voor de omgeving.*

Tevens wordt in het collegeprogramma het voornemen uitgesproken om *de komende jaren aan de slag te gaan met de ontwikkeling van het centrum van Ter Aar. Met de bouw van een nieuwe sporthal bij het integraal kindcentrum in Ter Aar komt de huidige locatie van de Vlinder vrij. We onderzoeken de komende periode hoe we dit gebied kunnen ontwikkelen, waarbij we nadrukkelijk de verbinding leggen met het Lindeplein.* Concreet staat er in het collegeprogramma: *"we onderzoeken de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrum van Ter Aar"*. Door de actualiteit en discussie rondom de Intratuinlocatie wordt de uitvoering van dit voornemen urgent.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

De belangrijkste voorgeschiedenis chronologisch¹ op een rij (gericht op het inzichtelijk maken van de diverse standpunten die tot op heden zijn ingenomen)

Op 17 maart 2017 is bij de gemeente binnengekomen de aanvraag voor omgevingsvergunning van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling (in vervolg Ten Brinke). Op 24 mei 2017 is het besluit genomen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen van twee commerciële ruimten op het perceel Kerkweg 28B en 28C te Ter Aar. Tegen dit besluit zijn geen bezwaren ingediend. Deze omgevingsvergunning is daarmee onherroepelijk geworden.

Op 17 oktober 2017 heeft een afvaardiging van het college aan Ten Brinke duidelijk gemaakt dat de gemeente uitgaat van detailhandel in de vorm van een tuincentrum en dat de realisatie en exploitatie van een supermarkt op deze locatie als niet wenselijk wordt beschouwd. Ten Brinke heeft daarop geantwoord dat niets de vestiging van een supermarkt in de weg staat. De gemeente reageerde dat er dan geen andere keuze wordt gelaten dan handhaving en dat op geen enkele wijze medewerking zal worden verleend aan enige aanpassing van het terrein en/of openbare ruimte. Vanuit de gemeente is ook gewezen op andere invullingen van het betreffende perceel, zoals woningbouw.

Op 24 oktober 2017 heeft Ten Brinke schriftelijk haar mondelinge standpunt bevestigd, maar tevens aangegeven dat zij het alternatief van woningbouw zullen onderzoeken. Ten Brinke is echter niet met concrete voorstellen gekomen.

Op 25 oktober 2017 heeft het college de gemeenteraad per brief (kenmerk 17.20721) vertrouwelijk geïnformeerd over o.a. de stand van zaken in dit dossier. Op 5 februari 2018 is de gemeenteraad met een tweede brief (18.02609) nader vertrouwelijk geïnformeerd.

Op 21 februari 2018 verzoekt Brunet advocaten namens een groot aantal supermarkten de raad om zo snel mogelijk een voorbereidingsbesluit te nemen en verzoekt Brunet het college om de verleende omgevingsvergunning in te trekken. Op 15 maart 2018 herhaalt Brunet per brief het verzoek tot intrekken van de omgevingsvergunning. Op 20 maart 2018 wijst het college dit intrekkingverzoek schriftelijk af. Op 30 maart 2018 maakt Brunet bezwaar tegen dit besluit van het college. Op 5 juni 2018 is dat bezwaarschrift behandeld in de Commissie voor de bezwaarschriften. Op 19 juni 2018 heeft de commissie haar advies uitgebracht om de bezwaarmakers ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren en het afwijzingsbesluit in stand te laten, met verduidelijking van de – wat de Commissie noemt- de gelaagdheid van de motivering. Op 10 juli 2018 heeft ons college conform het advies van de Commissie besloten.

Op 8 maart 2018 gaat uw raad over tot het nemen van het reeds aangehaalde voorbereidingsbesluit.

Op 14 maart 2018 doet Ten Brinke een startmelding waarbij wordt aangekondigd dat men voornemens is aan te vangen met de bouwwerkzaamheden op het perceel achter het tuincentrum. Per brief van 19 maart 2018 attendeert ons college Ten Brinke erop dat vanwege het voorgenomen voorbereidingsbesluit het niet is toegestaan het te realiseren bouwwerk in gebruik te nemen als supermarkt en dat het college zo nodig (preventief) handhavend zal optreden.

Op 28 maart 2018 stelt Poelmann van den Broek advocaten per brief dat zij van mening is dat de veronderstelling van ons college (het voorbereidingsbesluit verhindert de bouw van de supermarkt niet maar wel de in gebruik name daarvan, waar tegen handhavend zal worden opgetreden) evident onjuist is. Men geeft namens haar cliënt Ten Brinke aan, dat na de sloopwerkzaamheden (gestart op 19 maart) aansluitend de verdere bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden en dat zodra de bouw gerealiseerd is de supermarkt in gebruik wordt genomen. Poelmann van den Broek benadrukt dat de maat voor cliënt vol is en houdt de gemeente aansprakelijk voor alle schade die cliënt reeds geleden

¹ Zoals aangegeven worden de ontwikkelingen chronologisch weergegeven. Hierop wordt één uitzondering gemaakt. Het verzoek van Brunet om de omgevingsvergunning in te trekken en alle daarop volgende acties en activiteiten zijn, ten behoeve van het overzicht, gebundeld in één alinea op deze pagina.

heeft, lijdt en nog zal lijden als gevolg van besluiten en handelingen van de gemeente waardoor de bouw en/of ingebruikname van de supermarkt wordt vertraagd en/of verhinderd.

Op 18 april 2018 introduceert Ten Brinke in een gesprek met de toenmalig portefeuillehouder Vomar Voordeelmarkt (vanaf nu Vomar) als eindgebruiker voor de achter het tuincentrum nieuw te bouwen commerciële ruimte (2300m²). Ten Brinke geeft ook aan dat zij nog in gesprek is met andere retailers ten aanzien van de invulling van de andere commerciële ruimte. In het gesprek wordt tevens Hoorne Vastgoed (vanaf nu Hoorne) geïntroduceerd, als zijnde de belegger. De algemeen directeur van Vomar licht toe dat uitgebreid onderzoek is gedaan naar de vestigingsplannen in Ter Aar. Men verwacht als snelst groeiende retailer van Nederland klanten te trekken voor de lange termijn en een waardevolle toevoeging te zijn op het speelveld van lokale supermarkten, met een regionale werking op de directe omgeving. Een natuurlijk competitie met de andere lokale supermarkten is daaraan inherent, al dus de algemeen directeur.

De portefeuillehouder verwijst naar het voorbereidingsbesluit en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. De portefeuillehouder geeft verder aan dat het aan het nieuwe college en de raad is om op de actuele informatie over de concrete planontwikkelingen te reageren en een nader standpunt te bepalen.

De algemeen directeur van Hoorne geeft aan open te staan voor suggesties ten aanzien van de invulling van de tweede commerciële ruimte, maar dat de vestiging van de supermarkt Vomar een absoluut gegeven is; langdurig uitstel is in elk geval voor Ten Brinke / Hoorne / Vomar geen reële optie.

Het verslag (geheim) van bovenstaand gesprek (kenmerk 18.07765) is per brief van 30 april 2018 verzonden aan de gemeenteraad.

Op verzoek van ons college heeft de huisadvocaat een viertal mogelijk scenario's beschreven die scharnieren rond twee bepalende besluiten:

- a. omtrent het intrekken van de omgevingsvergunning (verleend voor het bouwen van de twee, met elkaar verbonden commerciële ruimten op het perceel Kerkweg 28B en 28C)
- b. over de inhoud van het voor deze locatie vast te stellen (nieuwe) bestemmingsplan.

Uw raad is hieromtrent schriftelijke geïnformeerd per de reeds aangehaalde brief van 30 april 2018

Op 5 juni 2018 is uw raad per brief geïnformeerd omtrent de werkzaamheden op de (bouw)locatie, de bezwaren, schadeclaims en de diverse standpunten die zijn ingenomen, de second opinion op onze juridische positie, de gesprekken die de nieuwe portefeuillehouder heeft gevoerd en de mededeling dat gewerkt wordt aan het uitwerken van een aantal scenario's waarbij juridische, financiële en maatschappelijke mogelijkheden en consequenties in beeld worden gebracht. Tenslotte wordt ook het inloopspreekuur op 18 juni 2018 aangekondigd (zie paragraaf Participatie / betrokken partijen / personen).

10 juli 2018 is uw raad vertrouwelijk door ons college bijgepraat en was er de gelegenheid tot het stellen van vragen aan een aantal deskundigen waaronder de huisadvocaat en adviseurs van de Antea Group. De nadruk op deze avond lag op de presentatie van een zestal scenario's en de schade (waaronder de maatschappelijke schade) die mogelijk per scenario's kan optreden:

Verder heeft ons college tijdens deze bijeenkomst op 10 juli met u van gedachten gewisseld over de navolgende kwesties:

- Hoe kunnen we als gemeente zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen of het voorbereidingsbesluit daadwerkelijk de opening van een Vomar supermarkt achter het tuincentrum kan voorkomen?
- Hoe krijgen we Vomar / Hoorne zo snel mogelijk aan tafel om te praten over alternatieven die voor zowel de gemeente als Vomar / Hoorne kansen biedt om daarmee de ontwikkeling van in totaal 4335m² detailhandel (verdeeld over 2 commerciële ruimten) achter het tuincentrum te voorkomen. Enerzijds om schade (voor beide partijen) zoveel als mogelijk te voorkomen en anderzijds omdat de planning uitgaat van de opening van de Vomar in februari 2019.

Met de publiekelijke aankondiging van Vomar / Hoorne dat de supermarkt omstreeks 1 februari 2019 open gaat, is de overtreding (in wettelijke termen) voldoende “klaarblijkelijk” om preventief te gaan handhaven. In dat kader hebben wij aan uw raad het instrument “Last onder bestuursdwang” toegelicht.

Op 4 juli 2018 heeft het college besloten tot een voorgenomen preventieve lastgeving onder bestuursdwang aan Vomar / Hoorne voor de beoogde exploitatie van een supermarkt achter het tuincentrum. Daartoe is besloten omdat onderwijl onmiskenbaar vast is komen te staan dat partijen het bouwwerk als supermarkt willen gaan gebruiken. In vervolg daarop is naar beide partijen een voorgenomen preventieve last onder bestuursdwang gegaan, t.b.v. een formele zienswijzeprocedure in dit stadium van het proces van handhaving.

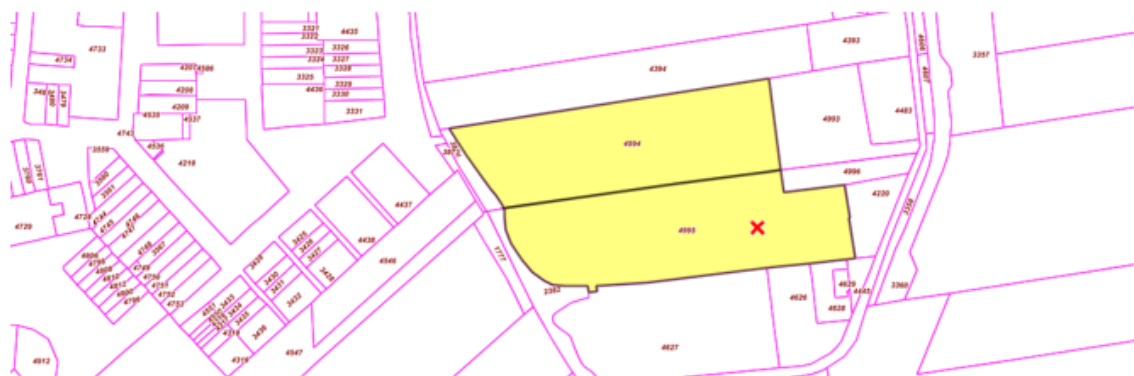
Op 2 augustus 2018 is namens Vomar / Hoorne schriftelijk door Van Koppen en Jager met een zienswijze gereageerd op de voorgenomen preventieve last onder bestuursdwang. Van Koppen en Jager is van mening dat het voorbereidingsbesluit het voorgenomen gebruik van het bouwwerk als winkel/supermarkt niet in de weg staat, er derhalve geen gevaar voor een overtreding is zodat er geen grond bestaat voor het opleggen van een last onder bestuursdwang.

Op 18 september 2018 heeft ons college besloten de handhavingprocedure voort te zetten met een preventieve last onder bestuursdwang aan Vomar / Hoorne, welke op 20 september 2019 is verzonden.

Eigendom situatie

De gronden achter het tuincentrum zijn (blijkens geraadpleegde openbare informatie in het kadaster) door Kronesteijn Holding B.V voor € 3.000.000,- verkocht aan Ten Brinke Vastgoedontwikkeling. Partijen hebben daartoe een koopovereenkomst gesloten, getekend door verkoper op 9 januari 2017 en getekend door koper op 11 januari 2017, welke overeenkomst blijkens de akte later nog twee maal is aangevuld of gewijzigd (laatste wijziging getekend op 30 maart 2018).

Op 25 april 2018 zijn de gronden door Kronesteijn Holding B.V.verkocht aan Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. en op dezelfde dag door Ten Brinke verkocht aan Hoorne Vastgoed BV. De koopsom bedroeg € 4.550.000,- bestaande uit de koopsom voor de grond (€3.850.000,-), het bouwrijp maken van de grond (€250.000,-), de ontwikkelkosten (€ 300.000,-) en de kosten met betrekking tot de omgevingsvergunning (€ 150.000,-)



Afbeelding uit GIS – verkochte grond.

Daarmee is Hoorne Vastgoed B.V. als eigenaar van de gronden Kerkweg 28B en 28C de partij waarmee de gemeente afspraken dient te maken aangaande de ontwikkeling van deze gronden gelegen achter het tuincentrum aan de Kerkweg 28.

Informatie van de website van Hoorne Vastgoed

Hoorne Vastgoed NV is een multidisciplinaire vastgoedontwikkelaar en vastgoedbelegger met de focus op retail en woningbouw. De door Hoorne Vastgoed ontwikkelde projecten worden in veel gevallen toegevoegd aan de eigen beleggingsportefeuille. Dankzij deze werkwijze is er ook op de lange termijn sprake van een waardevolle investering met zowel financieel als maatschappelijk een aantrekkelijk rendement. Er wordt zowel binnenstedelijk (her)ontwikkeld als op Vinex-locaties.

Hoorne Vastgoed is oorspronkelijk de vastgoedtak van zusterorganisatie Vomar Voordeelmarkt. Sinds 2009 is Hoorne een zelfstandig bedrijf gevestigd in Uitgeest. Het werkgebied omvat de provincies Noord-Holland, Flevoland, Zuid Holland en een deel van Utrecht.

Bouwactiviteiten

De bouwactiviteiten achter het tuincentrum worden uitgevoerd door aannemer Ten Brinke (Group). Voor de zomervakantie zijn de kassen ter plaatse gesloopt en is er een voorbelasting op het terrein aangebracht. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zijn tussen de gemeente en de aannemer afspraken gemaakt over de planning van de werkzaamheden, het bouwverkeer, het beperken van overlast, het doen van nulmetingen aan woningen en de openbare weg etc. Omwonenden zijn hierover geïnformeerd en ook op de website is hieromtrent berichtgeving geplaatst.

In de diverse overleggen met aannemer Ten Brinke is steeds van gemeentezijde benadrukt dat uitgangspunt is bouwen conform de omgevingsvergunning en dat bouwen in afwijking van de verleende vergunning niet kan en zal worden toegestaan. Zo is er onder andere op gewezen dat een op de werktekeningen aangegeven paalfundering (niet aangegeven op de vergunning tekening) onder de aanleverroute van het bevoorradingsverkeer vergunning plichtig is. Bij afwijkingen die vergunning plichtig zijn, gelden de procedurele aspecten van het voorbereidingsbesluit; die aanvragen moeten worden aangehouden.

Participatie / betrokken partijen / personen

Algemeen

De financiële, juridische en maatschappelijke belangen van de gemeente maakten het lastig om in dit dossier in de openbaarheid naar buiten te treden. Bovendien duurde het relatief lang voordat bekend werd dat er zich in (één van) de twee vergunde commerciële ruimten achter het tuincentrum daadwerkelijk een supermarkt ging vestigen en was ook niet direct bekend welke supermarkt(keten) het betrof. Toch is geprobeerd om waar mogelijk naar buiten te treden. De gemeente heeft zich daarbij "beperkt" tot feitelijke berichtgeving via de website en Nieuwkoop Nieuws. Er is niet gereageerd op berichten in de social media.

Inloopbijeenkomst 18 juni

Op 18 juni 2018 was er een inloopspreekuur over de ontwikkelingen achter het tuincentrum. Voor dit inloopspreekuur waren direct omwonenden en lokale ondernemers uitgenodigd. Tijdens dit inloopspreekuur was er gelegenheid tot het uiten van zorgen en het stellen van vragen. Er was gelegenheid tot het invullen van een reactieformulier. Van diegenen (inwoners, ondernemers) die daar gebruik van hebben gemaakt bleken er 6 voorstander, 6 neutraal en 21 tegenstanders te zijn van een supermarkt achter het tuincentrum. Daarbij past de nuancering dat niet iedereen die aanwezig was op dit spreekuur een reactieformulier heeft ingevuld, een aantal reacties "gemixt" was en tegenstanders zich over het algemeen steviger roeren dan voorstanders. Een deel van de tegenstanders was overigens niet perse tegen de ontwikkeling op zich, maar had meer vrees voor de gevolgen voor de ontwikkeling (op woongebied, milieu, overlast, veiligheid). Een overzicht van alle communicatie (momenten) treft u aan in Bijlage 1. De nieuwsbrief met betrekking tot de inloopbijeenkomst en die ook op de website is geplaatst, treft u aan als Bijlage 7.

De VON en de ondernemersvereniging zijn schriftelijk voor de inloopbijeenkomst uitgenodigd. Tijdens de inloopbijeenkomst maakten ondernemers met behulp van borden met de tekst "Tijd voor actie, STOP supermarkten achter Intratuin" hun mening duidelijk.

Duurzaamheidsaspecten

De inspanningen zijn gericht op het voorkomen van een tweede winkelcentrum in Ter Aar en het waar mogelijk versterken van de vitaliteit en het voorzieningenniveau van het huidige winkelcentrum in Ter Aar.

Varianten met argumenten voor en tegen

In opdracht van de gemeente heeft de Antea Group een ruimtelijk economisch onderzoek verricht waarin de volgende vraag is beantwoord: is er een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe supermarkt? De definitieve versie d.d. 16 juli 2018 is als bijlage 2 toegevoegd bij dit raadsvoorstel.

Voor de analyses is gebruik gemaakt van de meest actuele cijfers en ontwikkelingen. Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen.

Onderdeel 1

Op basis van een ruimtelijk-economische berekening is uitgerekend hoeveel ruimte er is voor een extra supermarkt met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.800 m².

Conclusie: Op basis van de uitgevoerde analyse is er zowel binnen Ter Aar als binnen de gemeente Nieuwkoop in de huidige situatie sprake van balans tussen vraag en aanbod in de branche 'Supermarkten' en in de hoofdbranche 'Dagelijks'. De toevoeging van een extra supermarkt met een wvo van 1.800 m² zal leiden tot een gemiddelde vloerproductiviteit die ver onder het landelijk gemiddelde ligt. Ook in vergelijking met andere plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal wordt bij toevoeging van 1.800m² het winkelvloeroppervlak en het aantal supermarkten groter dan gemiddeld. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er geen ruimte bestaat voor een extra supermarkt met een dergelijk groot wvo.

Onderdeel 2

Met behulp van kaartmateriaal is onderzocht welke supermarktgebieden en winkelgebieden het meest getroffen zullen worden door de vestiging van een extra supermarkt. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de mogelijke omzeteffecten en verdringingseffecten.

Conclusie: Gezien de geringe spreiding van verkooppunten in de gemeente Nieuwkoop is het winkelgebied in het centrum van Ter Aar te bestempelen als kwetsbaar. Realisatie van de voorgenomen supermarkt kan ertoe leiden dat bestaande verkooplocaties concurrentie ondervinden en mogelijk leeg komen te staan.

Onderdeel 3

In het derde onderdeel is een vergelijking gemaakt van verschillende (6) scenario's, waarbij alternatieve bestemmingen / functies zijn onderzocht.

² Zoals aangegeven wenst VOMAR de supermarkt te vestigen in de grootste unit met een bruto vloeroppervlak van 2.300 m² bruto. Na aftrek van 500 m² bestemd voor magazijnen en sociale ruimtes/kantoren, resteert een (netto) verkoopvloeroppervlakte van ongeveer 1.800 m².

Scenario	Huidige tuincentrum Kerkweg 28	Terrein achter tuincentrum Kerkweg 28B en 28C	Alternatieve locatie in huidige centrum Ter Aar
	Bestemmen als:	Bestemmen als:	
1	Tuincentrum	Tuincentrum	
2	Tuincentrum	Wonen	
3	Wonen	Wonen	
4	Detailhandel supermarkt uitgezonderd	Detailhandel supermarkt uitgezonderd	
5	Detailhandel	Detailhandel	
6	Wonen	Wonen	Vomar Supermarkt ³

Scenario 5 is het huidige bestemmingsplan

Conclusie: Op basis van een beknopte analyse blijkt dat scenario 2 de meeste positieve effecten bevat. Dat komt voornamelijk doordat het bestaande tuincentrum leidt tot combinatiebezoeken (bezoekers van het tuincentrum bezoeken ook het huidige centrum) en impliceert dat er extra woningen komen waarvan de aanname is dat ook de bewoners van deze woningen hun boodschappen gaan doen in het centrum. Woningen hebben daarnaast een positieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Kerkweg.

De algehele conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Voor een plaats als Ter Aar met ongeveer 10.000 inwoners is het aanbod niet uitzonderlijk hoog. In de gemeente Nieuwkoop is de supermarktbranche goed in balans. Toevoeging van 1.800 m² wvo zou ertoe leiden dat de balans in vraag en aanbod in Ter Aar ernstig verstoord wordt. De vloerproductiviteit zou tot 30% onder het landelijk gemiddelde dalen. Daarnaast laat de effectanalyse zien dat het centrum van Ter Aar bijzonder kwetsbaar is voor extra concurrentie en dat dit mogelijk tot leegstandeffecten kan leiden.

De scenarioanalyse is uitgevoerd om te onderzoeken welke ruimtelijk-economische effecten de overige (andere) planologische mogelijkheden (invullingen) hebben in vergelijking met de realisatie van de supermarkt. Uit deze analyse blijkt dat het behouden van het tuincentrum en het realiseren van woningen op het zuidelijke gedeelte van het perceel ruimtelijk-economisch gezien de meest gunstige effecten meebrengt. Gezien de scope van het onderzoek zijn deze conclusies op grove aannames gebaseerd.

Vomar is echter pertinent voornemens in Ter Aar een (derde) supermarkt in dit dorp te openen en ziet dus wel degelijk een markt voor hun supermarkt. Op 20 juli 2018 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen de gemeente Nieuwkoop, Vomar / Hoorne en de Antea Group. In deze bespreking zijn onder meer de conclusies van het rapport van Antea Group gedeeld. Namens Vomar is naar voren gebracht dat haar adviseur, Bureau Stedelijke Planning (BSP), een vergelijkbare rapportage (vestigingsplaatsonderzoek) heeft opgesteld, waaruit volgt dat wel ruimte bestaat voor een supermarkt. Aangezien de conclusies getrokken door Antea en BSP klaarblijkelijk tegenover elkaar staan, is in het overleg afgesproken dat zowel Antea Group als BSP elkaars rapporten delen, zodat duidelijk wordt waardoor deze rapportages tot verschillende conclusies leiden en (wellicht) tot een gezamenlijke conclusie kan worden gekomen.

De Antea Group concludeert in een memo d.d. 7 augustus 2018 – [bijlage 3](#) - dat de conclusies in het rapport van BSP en Antea Group cijfermatig overeen komen en concludeert tevens dat er geen aanleiding is om de conclusies uit haar (Antea Group) rapport van 16 juli 2018 te herzien. Per mail – [bijlage 4](#) – reageert BSP hierop. [Van Bijlage 4 is een GEHEIME versie en een openbare versie](#). In de openbare versie zijn de in de memo genoemde omzetcijfers van Dirk van den Broek vervangen door

³ Wordt later in dit voorstel op terug gekomen.

XXX. Door openbaar making van deze omzetcijfers zou Dirk van den Broek als rechtspersoon onevenredig benadeeld kunnen worden. Dit is een reden om de stukken niet openbaar te maken.

BSP stelt dat het door BSP uitgevoerde vestigingsplaatsonderzoek is bedoeld als onderlegger voor de investeringsbeslissing van Vomar voor een vestiging op de locatie achter het tuincentrum. Beoordeeld zijn de markt (vraag-aanbod), het object (ligging en locatie), de formule/het concept en de omzetspotentie en hiervan afgeleid de huur. Een vestigingsplaatsonderzoek is daarmee iets anders dan een ruimtelijk-economisch onderzoek. Het ruimtelijk-economisch onderzoek is bedoeld om te beoordelen of vanuit goede ruimtelijke ordening het voorliggend initiatief wenselijk is.

BSP onderschrijft de analyse en uitkomsten van de Distributieve berekening (DPO) en de Effectanalyse zoals opgesteld door Antea maar verschilt met Antea van mening als het gaat om de interpretatie van de uitkomsten en conclusies en is van mening dat de bestaande supermarkt de concurrentie van Vomar aankan en dat andere middenstanders in Ter Aar per saldo zullen profiteren van de extra en deels nieuwe klantenstroom die Vomar teweeg zal brengen. Voor (structureel) oplopende of onaanvaardbare leegstand hoeft volgens BSP ook niet te worden gevreesd.

Tot slot doen Antea als BSP de navolgende suggesties:

Antea (memo 7 augustus – bijlage 3)

- Indien de inzet is om schade en het gezichtsverlies te beperken, zou overwogen kunnen worden om na te gaan of Vomar bereid is om af te zien van de ontwikkeling op de Kerkweg, en dat zij daarvoor in de plaats van de gemeente een inspanningsverbintenis mag verwachten om een woningontwikkeling met supermarkt te realiseren in de te ontwikkelen centrumlocatie op een termijn van ongeveer vijf jaar.
- Indien niet de inzet per se is om de schade te beperken, kan de juridische weg voortgezet worden. Een uitkomst kan zijn dat de gemeente in het ongelijk wordt gesteld en schadeplichtig wordt jegens Vomar voor alle door haar geleden schade. Alternatief is dat de gemeente in het gelijk wordt gesteld, waarbij de schade mogelijk beperkt is en partijen uit elkaar kunnen gaan.
- De gemeente kan er ook voor kiezen de grond van Vomar aan te kopen. Dat is een financieel ingrijpende optie.

BSP (mail – bijlage 4- openbare versie en geheime versie)

Idealiter zou Vomar neerstrijken in het centrum van Ter Aar. Dit is een iets betere supermarktlocatie dan de locatie Kerkweg 28 B en C te Ter Aar (achter het tuincentrum). En nog belangrijker, de middenstanders in Ter Aar profiteren dan maximaal van elkaars nabijheid.

Mede op basis van de suggesties van Antea en BSP heeft ons college drie eigen scenario's (A, B en C) onderkend en uitgewerkt. Bij de keuzes voor deze scenario's is rekening gehouden met het nadrukkelijk voornemen van Hoorne / Vomar om hoe dan ook een supermarkt te (willen gaan) openen in Ter Aar hetgeen vanuit hun gezichtspunt en grondpositie te begrijpen valt.

Bij elk van de drie scenario's vormt de door de gemeente opgelegde last onder bestuursdwang de startsituatie (uitgangspunt). Bij de scenario's A en B wordt de gerechtelijke uitspraak aangaande de last onder bestuursdwang afgewacht. Bij scenario C wordt deze uitspraak niet afgewacht maar in gezamenlijk overleg tussen gemeente, Hoorne en Vomar gewerkt aan een alternatief voor de supermarkt achter het tuincentrum.

De drie scenario's zijn voorgelegd aan en juridisch verkend door onze huisadvocaat. De door hem opgestelde notitie is bijgevoegd als bijlage 5 en is GEHEIM.

Voor de scenario's A en B is een second opinion aangevraagd bij de landsadvocaat. Dit advies is toegevoegd als bijlage 6 en is eveneens GEHEIM.

Geheimhouding (vertrouwelijk karakter) ten aanzien van de bijlage 5 en 6 wordt opgelegd omdat het openbaar worden hiervan de juridische en financiële positie van de gemeente kan schaden.

Scenario A

De gemeente wint de procedure aangaande de last onder bestuursdwang

Rechtsmiddelen die door Hoorne / Vomar tegen de last worden aangewend, slagen niet. De gemeente wordt in het gelijk gesteld. De supermarkt mag niet open.

Ondertussen wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat erin voorziet dat de bestemming van de gronden achter het tuincentrum wordt gewijzigd in wonen (huidige bestemming: detailhandel), en ter plaatse van het tuincentrum wordt beperkt tot tuincentrum⁴ (huidige bestemming: detailhandel).

Scenario B

De gemeente verliest de procedure aangaande de last onder bestuursdwang

Rechtsmiddelen die door Hoorne / Vomar tegen de last worden aangewend, slagen. De last onder bestuursdwang wordt vernietigd en uiteindelijk herroepen. Vomar neemt de supermarkt achter het tuincentrum in gebruik. In de tweede commerciële unit vestigt zich andere detailhandel. Er ontstaat een tweede winkelcentrum in Ter Aar.

(Het in procedure brengen van) een nieuw bestemmingsplan heeft verder geen zin.

Scenario C

De Vomar supermarkt komt in het huidige centrum (ongeveer ter plaatse van de Vlinder) in combinatie met appartementen. Horeca maakt onderdeel uit van het te bouwen complex. Achter het huidige tuincentrum komen woningen. Totdat de nieuwe supermarkt in het centrum wordt geopend, komt er een tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum.

Scenario C houdt in grote lijnen het navolgende in:

- Op de locatie (ongeveer) ter plaatse van de Vlinder wordt een supermarkt van ca. 2300 m² bvo gerealiseerd in combinatie met woningen (appartementen) en horeca (en mogelijk nog een aanvullend programma).
- Ter plaatse van Kerkweg 28B en 28C komt alleen een tijdelijke supermarkt die ook als zodanig wordt vormgegeven. Zodra de nieuwe supermarkt in het centrum wordt geopend, wordt de tijdelijke supermarkt verwijderd. Behoudens de tijdelijke supermarkt worden er ter plaatse van de Kerkweg 28B en 28C geen andere commerciële ruimten gebouwd (ook niet tijdelijk).
- Zodra de tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum is verwijderd, wordt gestart met de realisatie van een woningbouwprogramma op deze locatie (Kerkweg 28B en 28C).

⁴ Hiermee wordt voorkomen dat er (alsnog) een supermarkt in het tuincentrum komt.

Ten behoeve van de uitwerking van dit scenario C wordt voor beide locaties (locatie centrum ter plaatse van de Vlinder en locatie Kerkweg 28B en 28C) een stedenbouwkundig plan opgesteld dat vertaald wordt in één bestemmingsplan voor beide locaties. In dit bestemmingsplan wordt ook het tuincentrum aan de Kerkweg 28 opgenomen. De bestemming van dit tuincentrum wordt teruggebracht van detailhandel naar tuincentrum met eventueel een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

De gemeente gedooft in eerste instantie de bouw van de tijdelijke supermarkt en verleent na wijziging van het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning, tot de supermarkt in het centrum (ongeveer ter plaatse van de Vlinder) gereed is.

Zoals aangegeven is over scenario C overleg gevoerd met Hoorne / Vomar; ook omtrent de afmetingen van de te bouwen supermarkt in het centrum en de omvang van de tijdelijke supermarkt.

Informatie van de algemeen directeur van Vomar

Nieuwe supermarkt

Als de centrumontwikkeling actueel wordt, kan ervan worden uitgegaan dat Vomar hier dezelfde 2.300 m2 bruto supermarkt (en dus 1.800 m2 netto verkoopvloeroppervlakte) wil realiseren. We hebben deze 2.300 m2 bruto nodig om de voor dit gebied gewenste formule elementen goed te kunnen plaatsen .

Tijdelijke supermarkt

In dit geval zal alleen Vomar zich achter het tuincentrum vestigen, er komt dan geen 2e retailer. Voor nu gaan wij er vanuit dat de maatvoering van de noodwinkel even groot wordt als de nu voorliggende definitieve winkel. Dus om en nabij de 2.300 m2 bruto en 1.800 m2 netto vloeroppervlakte.

Voor de goede orde: voor Vomar is een supermarkt van 2.300m2 van gemiddelde grootte; zo zijn er in Haarlem winkels van ruim 4.000 m2 bruto vloeroppervlakte

Naast de reeds gememoreerde juridische toetsing (bijlagen 5 en 6; beiden GEHEIM) zijn de scenario's A, B en C inhoudelijk getoetst aan een aantal criteria. Deze toetsing treft u aan in de navolgende tabel. De criteria zijn voor een belangrijk deel ontleend aan de argumenten die aan het voorbereidingsbesluit ten grondslag lagen en aan de doelstellingen zoals geformuleerd in het collegeprogramma.

	Scenario's	Scenario A	Scenario B	Scenario C
	Criteria	Last onder bestuursdwang Gemeente krijgt gelijk	Last onder bestuursdwang Gemeente krijgt niet gelijk	Gezamenlijke ontwikkeling Vlinderlocatie en achter tuincentrum
1	Een of twee centra	Een centrum	Twee centra	Een centrum en tijdelijke supermarkt achter tuincentrum
2	Vitaliteit huidige centrum / voorzieningenniveau	Ongewijzigd ten opzichte van huidige situatie	Achteruitgang is reëel risico	Impuls voor heel Ter Aar dankzij integrale benadering voor de lange termijn
3	Woningbouw ⁵	Extra woningen nl. achter het tuincentrum	Geen extra woningen	Extra woningen nl. achter tuincentrum
4	Verkeersoverlast Kerkweg	Ongewijzigd	Grote toename	Geringe toename (woningen) Beperkte toename bij tijdelijke supermarkt
5	Huidige supermarkten	Ongewijzigde concurrentie positie	Concurrentie neemt toe	Concurrentie neemt toe maar door clustering ontstaan ook kansen (meer consumenten door toename keuze)
6	Huidige middenstand	Huidige situatie blijft ongewijzigd; tevreden?	Huidige situatie verslechtert sterk; naast supermarkt ook nog 2035m2 bruto = mogelijk 1700 m2 netto overige detailhandel (retail); deel van consumenten komt niet meer in huidige centrum	Huidige centrum wordt versterkt en trekt naar verwachting meer consumenten; detailhandel overige levensmiddelen krijgen er wel een concurrent bij.
7	Haalbaarheid	Onzeker (uitspraak rechter)	Onzeker (uitspraak rechter)	Positief ingeschat (RO procedure)
8	Planschade	XXXXX	XXXXX	XXXXX

Ten aanzien van criterium 8 "planschade" wordt uw raad vertrouwelijk per separate brief nader geïnformeerd.

⁵ In elk van de drie scenario's komt woningbouw op de Vlinderlocatie. Daarom niet specifiek genoemd in de tabel.

Voorgesteld besluit

1. Op basis van de 3 gepresenteerde scenario's A, B en C in te stemmen met het in overleg met de huidige eigenaar van de gronden aan de Kerkweg 28B en 28C, zijnde Hoorne Vastgoed, uitwerken van scenario C. Dit betekent dat er nieuwbouw komt voor een Vomar supermarkt in het centrum van Ter Aar (ongeveer ter plaatse van de Vlinder) in combinatie met appartementen. Achter het huidige tuincentrum aan de Kerkweg 28, op het terrein Kerkweg 28B en 28C, worden woningen ontwikkeld. Totdat de nieuwe supermarkt in het centrum wordt geopend, komt er (alleen) een tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum aan de Kerkweg 28, ter plaatse van Kerkweg 28B en 28C.

Scenario C biedt de mogelijkheid om de dreiging (ontstaan van een tweede centrum in Ter Aar) om te zetten in een kans (versterking van huidige centrum). Bij de scenario's A en B is er sprake van afhankelijkheid van een juridische uitspraak die onzeker en daarmee risicovol is.

Scenario C betekent dat woningen worden toegevoegd in Ter Aar op een logische plek (achter het tuincentrum) in het dorp; mocht in de toekomst wellicht het tuincentrum verdwijnen dan kan (op de lange termijn) er een fraaie afgeronde woonwijk ontstaan.

De bouw van appartementen in het centrum en grondgebonden woningen achter het tuincentrum biedt kansen voor een integraal woningbouwprogramma dat van meerwaarde is voor Ter Aar. Inzet is om ook vrije sector huur woningen toe te voegen aan het programma zodat de doelgroep die nu vaak tussen wal en schip terecht komt (teveel verdienen voor een sociale huurwoning, te weinig voor het krijgen van een hypotheek voor een koopwoning) aan bod komt. Toevoeging van woningen in Ter Aar biedt kansen voor doelgroepen als ouderen en jongeren.

Het college beseft dat een derde supermarkt in Ter Aar e.e.a. kan betekenen voor de omzet van de huidige supermarkten, maar ziet nadrukkelijk ook kansen voor synergie en kansen voor de middenstand. Met deze ontwikkeling kan ook een belangrijke stap worden gezet in de realisatie van de ambitie zoals die in het collegeprogramma is verwoord met betrekking tot het centrum van Ter Aar. Bovendien ontstaat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een representatieve entree van het dorp Ter Aar. Ook in gesprekken met lokale ondernemers is door hen aangegeven dat als er toch een supermarkt gaat komen de voorkeur uitgaat naar een koppeling aan het huidige centrum van Ter Aar. Diverse bewoners hebben aangegeven een extra supermarkt in het kader van concurrentie prima te vinden.

Detailhandel ter grootte van 4350 m² bruto (en naar verwachting 1800 + 1700 = 3500m² netto) op een plek buiten het huidige centrum gelegen aan de Kerkweg, is in ieder geval een ontwikkeling die niemand voorstaat.

In samenspraak met Hoorne / Vomar zal worden ingezet op het beperken van de overlast van de tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum. In overleg met de belanghebbenden zullen hiertoe plannen worden uitgewerkt. Zoals gezegd "beperkt" de detailhandel zich tot de supermarkt. Er komen in de tijdelijke situatie geen andere (grootschalige) winkels.

Tenslotte is het college geen voorstander van scenario A of B omdat dit betekent dat de ontwikkeling van het dorp Ter Aar (een of twee centra) afhankelijk wordt van een gerechtelijke uitspraak waarvan lastig valt in te schatten of deze in het voordeel van de gemeente of in het voordeel van Hoorne / Vomar valt. Zie hiervoor de reeds aangehaalde bijlage 5 (geheim) en bijlage 6 (geheim).

2. Onderdeel van dit scenario C is dat, naast nieuwbouw voor een supermarkt en appartementen in het centrum van Ter Aar (ongeveer ter plaatse van de Vlinder), ook nieuwbouw wordt gerealiseerd en bestemd ten behoeve van horeca (ongeveer ter plaatse van de Vlinderlocatie).

Op 6 juli 2017 heeft de raad besloten om een nieuwe sporthal met sportkantine te bouwen (geïntegreerd) bij het IKC waarbij op de plek van de Vlinder, bij de entree van het dorp, ruimte wordt ontwikkeld voor een horecagelegenheid. De raad heeft bij amendement op 6 juli 2017 tevens besloten dat de ondernemers in het centrum van Ter Aar op korte termijn betrokken worden bij de verkenning van de herontwikkelingsmogelijkheden in het gebied (Vlinder).

Naar aanleiding hiervan is ook direct na de zomer van 2017 contact opgenomen met de winkeliersvereniging. De winkeliersvereniging gaf toen aan zich eerst te willen concentreren op de oprichting voor een BIZ. Hierin faciliteert de gemeente. Met een afvaardiging van de ondernemers is gesproken over een brede centrumontwikkeling. De ondernemers hebben aangegeven daar graag bij betrokken te willen worden. Zij gaven ook aan kansen te zien.

Met dit voorstel komt de herontwikkeling van het centrum in Ter Aar in een stroomversnelling.

Citaat raadsvoorstel Locatiekeuze sporthal Ter Aar 6 juli 2017

Citaat 1

Bij de keuze voor een nieuwe sporthal, zal De Vlinder verdwijnen. Op die locatie komt dan ruimte voor een woningbouwprogramma en een uitgebreide horecagelegenheid met restaurant, bar en terras. Hier kunnen feesten en partijen plaatsvinden. Dit alles op een unieke en centrale plek in Ter Aar, waardoor de ontwikkeling van het Ter Aarse centrum een boost kan krijgen.

Citaat 2

De gemeente zal bij de herbestemming van de locatie nadrukkelijk rekening houden met het in bestemmen van horeca.

Citaat 3

Naast de sportkantine bij scenario 3 komt er ook een mogelijkheid voor het ontwikkelen en exploiteren van een horecagelegenheid op de locatie van De Vlinder. De gemeente kan op dit moment geen garantie geven voor de komst van een exploitant, maar faciliteert door het bestemmen van deze locatie nadrukkelijk voor uitgebreide horeca.

Hoorne Vastgoed heeft de bereidheid uitgesproken om horeca op te nemen in haar ontwikkelplannen. De onzekerheid omtrent de komst van een exploitant is daarmee overigens nog niet weggenomen.

3 In te stemmen met een voorbereidingsbudget van € 200.000,-

Inzet capaciteit tot heden

Zowel voorafgaand aan het voorbereidingsbesluit van 8 maart als na het voorbereidingsbesluit zijn veel, niet voorziene interne uren besteed aan dit dossier. Tot op heden betrof dit het inwinnen en verwerken van adviezen (juridisch, juridisch/financieel, economisch en maatschappelijk), het ontwikkelen en uitwerken van scenario's, het informeren van inwoners, ondernemers en andere betrokkenen en overleg met de directies van Horne en Vomar om uiteindelijk te komen tot voorliggend raadsvoorstel.

Via de najaarsnota wordt u gevraagd budget beschikbaar te stellen ter dekking van de gemaakte kosten (tot 1 augustus jl.) voor externe advisering.

Vanuit de eigen, interne organisatie zijn nu reeds een fors aantal uren besteed aan dit dossier. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke (op een aantal werkplekken te hoge) werkdruk, ook omdat andere projecten (nieuwbouw Ashramcollege, vlekkenplan Buytewech-Noord en Paradijsweg natte kant) meer beslag op de organisatie legden dan was voorzien.

Toekomstige inzet capaciteit

Bij een positief raadsbesluit krijgt het project een nieuwe wending en moet er gewerkt gaan worden aan de daadwerkelijk uitwerking van de plannen op de Vlinder-locatie en de locatie achter het tuincentrum. Het project gaat een nieuwe fase in. Ook nu zullen externe adviseurs de gemeente moeten bijstaan (stedenbouwkundige uitgangspunten, opstellen van overeenkomsten, opstellen bestemmingsplan⁶, overleg met stakeholders) maar ook zal er menskracht ingehuurd moeten worden omdat binnen de diverse afdelingsplannen geen rekening is hebben gehouden met dit project (op twee locaties). Van Hoorne en Vomar worden in dit planproces ook aanzienlijke inspanningen vereist.

Hoogte voorbereidingsbudget

Om het noodzakelijke tempo te kunnen realiseren wordt gevraagd een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen. De hoogte van € 200.000,- is op indicatieve wijze bepaald. Het voorbereidingsbudget wordt verdeeld over 2 jaren: voor 2018 € 80.000,- en voor 2019 € 120.000,-. Dit jaar nog zal veel inzet gepleegd moeten worden op het nieuwe bestemmingsplan (onderzoeken etc.), het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het inhuren van personeel.

Het wordt zeker niet uitgesloten dat een tweede voorbereidingsbudget zal worden aangevraagd maar in deze fase van het project en besluitvorming kunnen de voorbereidingskosten nog niet nauwkeurig worden bepaald. Belangrijk is nu dat we kunnen doorpakken.

4 Het benodigd budget te dekken door middel van een onttrekking aan de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Wij stellen voor om het benodigd budget te dekken door een onttrekking aan de Algemene Reserve vrij besteedbaar en de lasten te boeken op het product 0801 bestemmingsplannen

5 De bijbehorende begrotingswijziging nr. 2018-24 vast te stellen

In het raadsbesluit is de bijbehorende begrotingswijziging nr. 24 opgenomen.

Mutaties baten en lasten (exploitatie)		Mutatie		Mutatie		Mutatie		Mutatie	
Product	Toelichting	2018		2019		2020		2021	
		Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
0801	Kosten stedenbouwkundige uitgangspunten, opstellen van overeenkomsten, opstellen bestemmingsplan, overleg met stakeholders e.d.	80.000		120.000					
		80.000	0	120.000	0	0	0	0	0

Mutaties reserves (exploitatie)		Mutatie		Mutatie		Mutatie		Mutatie	
Product	Toelichting	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
0801	Dekking uit Algemene Reserve		80.000	120.000					
		0	80.000	120.000	0	0	0	0	0

Kanttelingen / risico's en beheersmaatregelen

⁶ Onder "financiële en juridische gevolgen wordt bij tijdelijke supermarkt toegelicht dat bij voorkeur het bestemmingsplan zo snel mogelijk wordt opgesteld en in procedure wordt gebracht.

Aan het gekozen scenario kleven de nodige kanttekeningen, maar in ieder geval hebben gemeente en Hoorne / Vomar zelf de regie en zijn niet afhankelijk van een gerechtelijke uitspraak aangaande het voorbereidingsbesluit. Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen worden in de navolgende paragraaf nader toegelicht.

Financiële en juridische gevolgen

Kosten voor rekening van de gemeente

De totale kosten voor de gemeente kunnen op dit moment nog niet worden berekend. Deze kosten worden voor een belangrijk deel bepaald door de scope van het project (blijft de ontwikkeling in het centrum al dan niet beperkt tot de Vlinderlocatie), de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden/bezittingen, mogelijke bodemverontreinigingen, kosten van aanpassingen in de infrastructuur en openbare ruimte, programma en opbrengsten van de te bouwen woningen (zowel ter plaatse van het centrum als achter het tuincentrum), kosten als gevolg van mogelijke planschadeclaims en kosten van inhuur / externe advisering. Kosten overigens die voor een deel ook zouden worden gemaakt op het moment dat de gemeente de Vlinderlocatie zelf zou gaan ontwikkelen (maar dan alleen met woningbouw en horeca) en daartoe ook een ontwikkelaar zou hebben moeten selecteren. Die selectie kan nu in ieder geval achterwege blijven.

Dat de kosten voor de gemeente nog niet bepaald kunnen worden heeft te maken met enerzijds de urgentie (de heipalen voor een supermarkt achter het tuincentrum liggen klaar) en anderzijds met het gegeven dat er eerst een principebesluit van uw raad noodzakelijk is om - in openbaarheid - verder te kunnen werken aan de planvorming conform het voorgesteld scenario. Op deze wijze kan ook schade, in welke vorm dan ook, zoveel mogelijk worden beperkt.

Intentieovereenkomst

Na een positief besluit van uw raad zal een intentieovereenkomst met Hoorne Vastgoed worden gesloten als basis waarvan de nadere uitwerking van de plannen ter hand wordt genomen. Bij deze uitwerking lopen programmering, opbrengsten en kosten "gelijk op". Uiteindelijk moet e.e.a. leiden tot het afsluiten van een realisatieovereenkomst. De consequenties hieruit (zowel qua programmering als financieel resultaat) worden voorgelegd aan uw raad. De ondertekening van de realisatieovereenkomst moet plaatsvinden voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Ten zuiden van het huidige tuincentrum bezit Hoorne vastgoed ca. 15.700m² grond met een bestemming detailhandel. Deze bestemming zal in het nieuwe bestemmingsplan worden omgezet naar wonen.

Ten zuiden van het huidige tuincentrum bezit Kronensteijn nog ca. 3.400m² grond met een bestemming detailhandel. Deze bestemming zal in het nieuwe bestemmingsplan worden omgezet naar tuincentrum. Het tuincentrum zelf staat op gronden in bezit van Kronensteijn met een bestemming detailhandel met een omvang van ca. 29.500 m². Deze bestemming wordt in het nieuwe bestemmingsplan omgezet naar tuincentrum.

In totaal wordt in het nieuwe bestemmingsplan dus ca. 48.600 m² detailhandel gesaneerd naar respectievelijk wonen (ca. 15.700 m²) en tuincentrum (ca. 32.900 m²). De huisadvocaat gaat in zijn notitie (bijlage 5 – GEHEIM) in op de mogelijke juridische consequenties.

Tegenover de planologisch medewerking aan een nieuwe supermarkt van circa 2.300m²⁷ in het centrum staat dus de sanering van ca. 48.600 m² detailhandel buiten het centrum waarop straks (na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan) de vestiging van een supermarkt planologisch niet meer mogelijk, daar waar dit nu nog wel kan.

⁷ Mogelijk dat ten behoeve van de supermarkt op de Vlinderlocatie meer m² detailhandelsbestemming noodzakelijk is. Dat zal nog moeten blijken.

Zoals aangegeven worden alle ontwikkelingen zijnde een nieuwe supermarkt (ongeveer) ter plaatse van de Vlinder, saneren van de detailhandelsbestemming ter plaatse van de Kerkweg 28, 28B en 28C, horeca (ongeveer) ter plaatse van de Vlinder en woningbouw, zowel in het centrum, als achter het tuincentrum, in één bestemmingsplan geregeld. Dit biedt zekerheden aan Hoorne, aan de gemeente én aan alle belanghebbenden.



In rood de bestemming detailhandel

Het succesvol doorlopen van een bestemmingsplan kan nooit worden gegarandeerd. De gemeente kan alleen een inspanningsverplichting op zich nemen. De huisadvocaat heeft zich echter positief uitgelaten over de planologische haalbaarheid van bovenstaande opzet.

Crisis en herstelwet

Op het bestemmingsplan is de Chw (Crisis en herstelwet) van toepassing en daarmee de procedurele versnelling. Indien er zich geen bijzondere omstandigheden voordoen, zal de bestemmingsplan-procedure de beoogde planning (start bouw supermarkt na sloop Vlinder, medio 2021) niet in de weg staan.

Provincie

Uiteraard zal het ontwerpbestemmingsplan ook moeten worden voorgelegd aan de provincie. Daar waar het de ontwikkeling in het centrum van Ter Aar betreft mag worden verwacht dat de provincie geen bezwaar heeft. Het betreft immers een binnenstedelijke ontwikkeling.

Voor de woningbouw achter het tuincentrum betreft het een bestemmingsplanwijziging van detailhandel naar wonen. Ook hierbij is de verwachting dat de provincie zal instemmen omdat de gronden van Hoorne zijn gelegen binnen de zogenaamde bsd (bestaand stads en dorpsgezicht). Bovendien is de locatie in het programma Ruimte aangeduid als gebied “transformeren, herstructureren en verdichten”. Het gebied ligt buiten de 20Ke contour. Er dient wel aandacht te zijn voor de afstand tussen het huidige tuincentrum en de nieuw te bouwen woningen.



Regio Rijnstreek - woningcontingent

Met betrekking tot de Vlinderlocatie is op de huidige planlijst het aantal van 44 woningen opgenomen. Voor de nieuwe woningbouwlocatie achter het tuincentrum is (uiteraard) nog geen woningaantal opgenomen in de planlijst.

In 2019 publiceert de provincie de nieuwe WBR (woningbehoefteraming). De verwachting is dat de WBR voor Nieuwkoop hoger ligt dan nu het geval is (WBR2016). Dat zou impliceren dat het woningcontingent ook hoger is. Of dit het geval is en zo ja met hoeveel woningen, kan nu niet worden ingeschat. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de woningen achter het tuincentrum pas in 2025 worden opgeleverd (en daadwerkelijk worden “geteld” / af gaan van het contingent). Het woningaantal en het woningtype moet echter wel al in 2019 worden afgestemd (omdat dan het bestemmingsplan wordt opgesteld) met de gemeenten Alphen aan de Rijn en Kaag en Braassem (afstemming in Rijnstreek verband).

Indien binnen de WBR 2019 onvoldoende woningcontingent beschikbaar komt impliceert dit dat gemeentelijke projecten binnen het grondbedrijf vertraging oplopen met mogelijk nadelige financiële consequenties.

Procedure tijdelijke supermarkt

De tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum is niet in strijd met het bestemmingsplan, maar wel in strijd met het voorbereidingsbesluit. De tijdelijke vergunning kan daarom pas na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan worden aangevraagd en verleend.

Voor de tussenliggende tijd kan een gedoogbesluit worden genomen, met daarin de gedoogvoorwaarden. Met VOMAR en/of Hoorne kunnen hierover procedureafspraken worden gemaakt. Op deze manier kan worden voorkomen dat een vergunning moet worden verleend voor een activiteit buiten de mogelijkheden die het voorbereidingsbesluit zelf biedt. In dit kader moet er wel rekening mee worden gehouden dat derde belanghebbende partijen de gemeente om handhaving kunnen verzoeken. Daar moet dan binnen een redelijke termijn (van volgens de Algemene wet bestuursrecht binnen 8 weken) een besluit over worden genomen. Ook tegen het niet-tijdig nemen van een besluit staan dan de algemene rechtsmiddelen open (met een eventuele claim op basis van de Wet dwangsom). Het is daarom zaak dat het nieuwe bestemmingsplan zo snel mogelijk kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Planning

De nieuwe sporthal bij het IKC zal naar verwachting kunnen worden geopend eind 2020 / begin 2021. Indien de aan uw raad voorgestelde besluiten worden genomen, kan daarna de Vlinder worden overgedragen aan Hoorne en worden gesloopt om vervolgens te starten met de bouw van de nieuwe supermarkt, de woningen en de horecagelegenheid. Na opening van deze nieuwe supermarkt en de horeca en de oplevering van de appartementen (eind 2022 – begin 2023) kan de tijdelijke supermarkt achter het tuincentrum worden weggehaald en worden gestart met de bouw van de woningen (oplevering 2025 e.v.). De genoemde jaartallen zijn indicatief.

Relatie met andere projecten

Zowel de ontwikkelingen ter plaatse van de Vlinder locatie als achter het huidige tuincentrum kunnen aanleiding zijn tot het doen van aanpassingen in de bestaande infrastructuur.

Ontwikkelingen in het centrum kunnen aanleiding zijn tot het aanpassen van het huidige (voorlopige) ontwerp van de rotonde ter plaatse van de kruising Westkanaalweg – Aardamseweg. De rotonde dient echter gereed te zijn vóór dat het IKC wordt geopend.

Als voor de rotonde de lokale functie gaat overheersen, kan dit betekenen dat de provincie haar financiële bijdrage aan de nieuwe, aangepaste rotonde verlaagd.

Proces

We zijn voornemens om samen met Hoorne / Vomar een programma van eisen te formuleren dat tevens dienst kan doen als nota van uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan. Het ligt in de bedoeling om deze nota van uitgangspunten te agenderen voor de raad van december. Bezien moet worden of dit haalbaar is.

Bijlagen

Bijlage 1
Bijlage 2
Bijlage 3
Bijlage 4 (GEHEIM en aangepast OPENBAAR)
Bijlage 5 GEHEIM
Bijlage 6 GEHEIM
Bijlage 7

Advies meningsvormende raad I 11 oktober 2018

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende extra besluitvormende raadsvergadering.