

**Aanpak WinCen Kort Ambacht
15 september 2020**

2020-16109

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor om op grond van artikel 147 lid 2 van de gemeentewet te besluiten tot

1. Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van € 130.000,- ter bekostiging van de voorbereidingskosten die samenhangen met de voorbereiding van de herontwikkeling en – inrichting van het winkelcentrum Kort Ambacht.
2. Het ter kennis nemen van de financiële kaders en in te stemmen met de reservering van de benodigde investeringsruimte in de reserves van het grondbedrijf zodat er dekking beschikbaar is mocht na de onderzoeksfase het besluit tot realisatie daadwerkelijk genomen worden.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van .

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J. ; Jansen, T.
informatie: Nico Mol
telefoon: 078 770 36 98
e-mail: nmol@zwijndrecht.nl
bijlagen: bijlage 1 beslisdocument + bijlage behorende bij
beslisdocument (vertrouwelijk) + bijlage 2
stappenplan + bijlage 3 voorbereidingskrediet
(vertrouwelijk)

ter inzage:

Toelichting

Inleiding

April 2018 heeft de projectontwikkelaar NEOO namens de vastgoedeigenaren in het RIT een plan gepresenteerd voor de herontwikkeling van het oude deel van het winkelcentrum Kort Ambacht. Het voornaamste element hierin is de inpassing van een tweede supermarkt, voor een deel op de plek van bestaande winkel- en kioskruimte. Het naastgelegen blok met winkels wordt volledig gerenoveerd. Het vigerende bestemmingsplan laat een dergelijke ontwikkeling toe.

Oktober 2018 heeft de gemeente namens B&W aan NEOO bericht het plan te beschouwen als een kans, waarin zij ambtelijk en bestuurlijk een positieve grondhouding heeft alsmede een wil tot samenwerking.

Naar aanleiding hiervan heeft NEOO de plannen verder uitgewerkt. Hierbij is ook gewerkt aan de haalbaarheid. Dit heeft er toe geleid dat:

- een supermarktorganisatie zich heeft vastgelegd als huurder van de te realiseren winkelruimte;
- de vastgoedeigenaren zich bereid hebben verklaard de kosten van de renovatie van het oude deel van het winkelgebied op zich te nemen.
- Met de meeste gevestigde ondernemingen inmiddels overeenstemming is bereikt over noodzakelijke verplaatsingen dan wel beëindiging van de onderneming.

B&W achten de voorgestelde aanpak zeer wenselijk. Het winkelcentrum Kort Ambacht is een vitaal onderdeel van de Zwijndrechtse winkelstructuur waarin Walburg het hoofdwinkelcentrum is en Kort Ambacht één van de drie wijkwinkelcentra. Het winkelcentrum ligt er echter sleets en onverzorgd bij en veel panden staan (al dan niet verkapt) leeg. Met inpassing van een supermarkt wordt de leegstand weggenomen en krijgt het winkelgebied er een trekker bij. Daar heeft het hele winkelgebied profijt van. Hierbij is overeengekomen dat ook het overige deel van het (oude) winkelcentrum gerenoveerd zal worden. Met de aanpak verbetert ook de ruimtelijke opzet van het winkelgebied. De ingang van de supermarkt maakt dat het winkelgebied veel compacter wordt, waarbij loopafstanden sterk bekorten. Per saldo verbetert hiermee verder het voorzieningenniveau in de wijk Kort Ambacht, worden positieve werkgelegenheidseffecten verwacht en worden hogere OZB opbrengsten voorzien.

Realisering van dit plan brengt met zich mee dat een deel van de buitenruimte dient te worden heringericht. De kosten die dit met zich meebrengt kunnen niet gedragen worden door het plan. Dit betekent dat college en raad over zowel het plan als over de kosten die dit met zich meebrengt een oordeel moet geven. Het plan is in opdracht van NEOO uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Voorts is vanuit de gemeente een rapportage opgesteld waarin het plan nader wordt beoordeeld. Dit mondt uit in de kaders die voorwaardelijk zijn voor de herontwikkeling van het winkelgebied (bijlage 1).

Uw raad wordt gevraagd het hiervoor benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Het is ook wenselijk dat uw raad al kennisneemt van de financiële kaders en instemt met de reservering van de benodigde investeringsruimte in de reserves van het grondbedrijf zodat er dekking beschikbaar is mocht uw raad na de onderzoeksfase tot de realisatie besluiten.

Beoogd resultaat

Een sterk en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum Kort Ambacht.

Argumenten (30 secondenregel)

Een aanpak van winkelgebied Kort Ambacht behoeft instemming van de raad

Realisering van het beoogde plan brengt met zich mee dat een deel van de buitenruimte opnieuw dient te worden ingericht. De kosten die dit met zich meebrengt kunnen niet geheel gedragen worden door het plan. Dit betekent uw raad over zowel het plan als over de kosten daarvan een standpunt in moet nemen.

In 2012 heeft uw raad een detailhandelsstructuurvisie vastgesteld en in 2015 is deze visie door bureau DTNP nog eens bevestigd. In deze visie wordt winkelcentrum Walburg genoemd als het hoofdwinkelcentrum en worden drie wijkwinkelcentra aangewezen, te weten Boulevard Noord, Oudeland en Kort Ambacht. Dit is de zogenaamde 'Eén plus drie' formule. Het winkelcentrum Kort Ambacht is daarmee een vitaal onderdeel van de ruggengraat van het gemeentelijk winkelaanbod en neemt een belangrijke positie in binnen de Zwijndrechtse winkelstructuur. Vanuit dat maatschappelijk en economische belang is een gemeentelijke investering gerechtvaardigd en passend binnen het huidige beleid.

De 'Eén plus drie' formule betekent voor de overige winkelcentra en winkelstrips dat de gemeente in beginsel niet investeert in uitbreiding van het winkelaanbod en investeringen in de openbare ruimte alleen oppakt indien daar vanuit beheertechnische redenen aanleiding toe is.

De aanpak van winkelgebied Kort Ambacht dient een economisch belang.

Het gaat slecht in het oude deel van winkelgebied Kort Ambacht. Er staat veel leeg en ondernemers die er nog gevestigd zijn verkeren in zwaar weer. Inpassing van een trekker in de vorm van een supermarkt geeft invulling aan leegstand en biedt het winkelgebied en belangrijke trekker.

Het voteren van het voorbereidingskrediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Om onder andere de technische en financiële haalbaarheid nader uit werken zullen er onderzoeks- en personele kosten gemaakt worden waarvoor een krediet nodig is. De gemeenteraad is bevoegd hieromtrent te besluiten.

Kantttekeningen/risico's

- 1.1 *Onzekerheden coronacrisis kunnen impact hebben op planvorming*
De wereld na corona zal er anders uitzien. Het kan zo zijn dat dit implicaties heeft op de planvorming die op dit moment nog niet zijn voorzien.
- 1.2 *Met het vaststellen van de kaders committeert de gemeente zich aan het plan.*
Pas na afronding van de onderzoeksfase zullen beide partijen besluiten over een vervolg. Als de ontwikkeling binnen de gestelde kaders gerealiseerd kan worden dan mag de initiatiefnemer er op vertrouwen dat de gemeente vervolgens besluit tot uitvoering.
- 1.3 *De voorbereidingskosten moet afgeboekt worden indien de ontwikkeling niet tot stand komt.*
Om het commitment van de initiatiefnemer te versterken vragen we om een voorschotbedrag waarmee we een deel van onze kosten in de onderzoeksfase kunnen dekken. Gezien de belangen en de inzet van beide partijen kunnen niet alle gemeentelijke kosten in het voorschotbedrag opgenomen worden.

(Extern) draagvlak

NEOO heeft het afgelopen jaar intensief contact gehad over de planvorming met alle betrokken ondernemers. Zij zijn nadrukkelijk voorstander van deze ontwikkeling en enkele ondernemers geven zelfs aan dat de ontwikkeling bepalend is voor het voortbestaan van hun onderneming. Ook de bewoners en appartement-eigenaren zijn inmiddels geïnformeerd over en betrokken bij de plannen. Het overheersend beeld hierbij is dat het gebied in een neerwaartse spiraal terecht is gekomen, waarbij ingrijpen zeer wenselijk is.

Duurzaamheid

- Ten behoeve van de herinrichting van de buitenruimte zal het bestaande materiaal worden hergebruikt.
- De beoogde supermarkt wordt niet (meer) aangesloten op het gasnet.
- In de vast te stellen kader wordt opgenomen dat klimaatadaptief dient te worden gehandeld inzake het voorkomen van hittestress op het dak van de supermarkt.
- In de vast te stellen kaders wordt ingezet op een voldoende aanbod van fietsparkeerplaatsen.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na de vaststelling van de kaders en instemming van de raad zullen NEOO en de gemeente Zwijndrecht hun afspraken voor de onderzoeksfase vastleggen in een intentieovereenkomst.

Aansluitend zullen de plannen binnen de kaders verder worden uitgewerkt om onder andere de technische en financiële haalbaarheid te toetsen.

Na de onderzoeksfase (duur maximaal 6 maanden) zullen partijen een go/no-go besluit nemen. Als besloten wordt tot realisatie van het plan dan leggen NEOO en de gemeente de definitieve afspraken daarna vast in een grondverkoopovereenkomst, waarna wordt overgegaan tot uitvoering wordt overgegaan. NEOO zal daarbij beginnen met renovatie van het noordelijke bouwblok waarna enkele winkeliers verplaatst kunnen worden. Als dat klaar is worden enkele kiosken gesloopt en wordt de supermarkt ingepast. De gemeente zal de buitenruimte herinrichten. In bijlage 2 wordt dit alles in de vorm van een stappenplan weergegeven.

Communicatie/publicatie

Als de intentieovereenkomst is ondertekend zal de gemeente het schetsontwerp op de eigen website publiceren en zullen NEOO en de gemeente Zwijndrecht omwonenden en andere betrokkenen hieromtrent informeren.

Personeel/organisatie/SCD

In de onderzoeksfase zal het IBD ingeschakeld worden om de technische haalbaarheid te onderzoeken. Er zal ook een projectleider ingehuurd worden via het iPM. De projectgroep bestaat verder uit medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Realisatie.

Financiën

Vorbereidingskrediet

De gemeentelijke kosten voor de onderzoeksfase zijn geraamd op een bedrag van € 130.000,=. Dit omvat interne (personeels)kosten en externe ('out of pocket') kosten. De 'out of pocket'-kosten wordt gedekt door het aan de gemeente te betalen voorschotbedrag. In de vertrouwelijke bijlage 3 is ter onderbouwing een specificatie opgenomen.

Als na de onderzoeksfase besloten wordt tot uitvoering dan worden deze voorbereidingskosten opgenomen in de dan vast te stellen grondexploitatie (vermoedelijk in 2021). Tot dat moment worden de kosten als voorbereidingskosten voor de toekomstige ontwikkeling geactiveerd als immateriële vaste activa. De rentelasten daarvan komen ten laste van de exploitatie. Als het project na de onderzoeksfase geen doorgang vindt dan kan het (netto) saldo van de voorbereidingskosten verrekend worden met de reserve Gerealiseerde winstpotentie.

Financiële bijdrage in de herontwikkeling

Voor de onderbouwing van de financiële bijdrage en de beschikbare dekking verwijzen wij naar de vertrouwelijke bijlage bij het beslisdocument.