



Raadsvergadering d.d. 12 april 2011 agendapunt 9

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 22 maart 2011

Onderwerp:	Overbruggingskrediet Centrumplan Eelde
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	Dhr. A. Hamstra
Doorkiesnummer:	0592 - 266 818
E-mail adres:	a.hamstra@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Kennis nemen van de huidige stand van zaken Centrumplan Eelde;2. een overbruggingskrediet beschikbaar stellen van € 283.000,- en de kosten ten laste brengen aan het grondbedrijf ;3. de ISV aanvraag (€ 500.000,-) voor subsidie inzetten voor de projectfinanciering;4. dit overbruggingskrediet geheel terug storten nadat de ISV- bijdrage is ontvangen;5. het college opdracht geven om de benodigde planologische procedures op te starten;6. oormerken van een bedrag van € 1.565.000,- uit het rioleringsfonds voor het centrumplan;7. Gedeputeerde Staten van Drenthe in kennis stellen van het raadsbesluit.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Samenwerkingsovereenkomst centrumplan Eelde fase1 (ter inzage)- Bidbook (ter inzage)- Eigendommenkaart fase 1&2 (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Al lange tijd bestaat er vanuit de ondernemers en vanuit de gemeente de wens om een nieuw centrum in Eelde te realiseren. In de structuurvisie is opgenomen dat de kernen Eelde- Paterswolde, Vries en Zuidlaren ruimtelijk en functioneel versterkt moeten worden zodat de bevolking zoveel mogelijk gebonden raakt aan deze centra. Tot nu toe is realisatie van een nieuw centrum om allerlei redenen niet gelukt. Op dit moment zijn alle randvoorwaarden aanwezig om het plan tot een succes te brengen. Er is draagvlak, er is een ontwikkelaar bereid om te investeren en risico's te nemen en er is veel animo voor het nieuwe centrum.

In 2007 is voor het winkelgebied in het dorpscentrum van Eelde een Plan van Aanpak opgesteld om de winkelstructuur en de openbare ruimte te verbeteren. Datzelfde jaar heeft RVG Eelde BV zich als ontwikkelaar gemeld. Eind 2008 is met RVG een intentieovereenkomst gesloten voor fase 1 (het gebied tussen de beide supermarkten). Op basis van een voorlopig stedenbouwkundig plan hebben gemeente en RVG afspraken gemaakt over financiën en verantwoordelijkheden per partij. In november 2010 heeft het college deze afspraken bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente en RVG voor de eerste fase van het centrumplan. Deze SOK vormt de basis voor de anterieure overeenkomst welke in 2011 gesloten zal worden. Het college en RVG hebben in november tevens een intentieovereenkomst voor fase 2 (onder andere de locatie Koops) ondertekend.



De komende periode wordt op basis van de SOK verder gewerkt aan het definitieve stedenbouwkundige plan, de architectonische uitwerking, het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte, het vastleggen van afspraken met vastgoedeigenaren in het plangebied van fase 1 en het opstellen van het bestemmingsplan. Het uiteindelijk doel is te komen tot een anterieure overeenkomst. Voor de werkzaamheden van al die stappen is een overbruggingskrediet nodig. Na ontvangst van de subsidies zal dit gehele krediet worden teruggestort.

Argumenten

Groot draagvlak onder de ondernemers en bewoners

Om het plan tot een succes te brengen is er vanaf het begin van de planvorming geïnvesteerd in draagvlak bij de belanghebbenden. Om dit te bereiken is er een klankbordgroep samengesteld met vertegenwoordiging vanuit ondernemers, inwoners, Stichting Eelde nu, Bond Heemschut en museum de Buitenplaats. In nauwe samenwerking met de klankbordgroep is het voorlopig stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. Dit heeft geresulteerd in een groot draagvlak bij zowel de ondernemers als de bewoners. Op een zelfde werkwijze zal ook de rest van de planvorming plaatsvinden.

Integraal plan en regie gemeente

Op dit moment is er sprake van versnipperde eigendommen in het centrum, zo zijn de openbare parkeerplaatsen bijvoorbeeld nog particulier eigendom. Het is daarom niet mogelijk om zonder regie van de gemeente en een ontwikkelaar die bereid is om te investeren, tot een integraal plan te komen. Om een duurzaam centrum te ontwikkelen zijn er door de gemeente randvoorwaarden opgesteld, waarin onder andere kwaliteitseisen zijn vastgelegd. In de afspraken is vastgelegd dat de ontwikkelaar de zittende eigenaren mee moet krijgen in de nieuwe plannen.

Kostenverhaal conform Wro

Uiteindelijk zal de gehele centrumontwikkeling de gemeente ongeveer € 3.000.000,- gaan kosten. Voor de dekking van de investering is gerekend met ISV subsidie, regiovisie subsidie, een bijdrage vanuit het gemeentelijke rioleringsfonds en een bijdrage van RVG. Uiteindelijk blijft dan nog een tekort over van ongeveer € 400.000,-. Zie verder paragraaf 7.

In de Wro is opgenomen dat niet meer dan de opbrengsten verhaald mag worden op de ontwikkelaar. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn daarom op een behoorlijk detailniveau inzichtelijk gemaakt. Om te komen tot de uiteindelijk gemaakte afspraken en de afgesproken bijdrage van RVG, hebben vergaande onderhandelingen plaatsgevonden tussen RVG en de gemeente. Bij de onderhandelingen is uitgegaan van een hoogwaardige kwaliteit in de openbare ruimte.

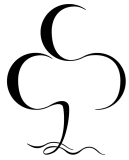
Kanttekeningen

Onzekerheid subsidies

Het voorliggend raadsvoorstel is basis voor de subsidiebeschikking vanuit het ISV fonds (€ 500.000,-). Dit betekent dat het nog niet zeker is dat de subsidie daadwerkelijk geheel beschikbaar gesteld wordt. Aangezien dit plan aan veel van de onderdelen waarop bepaald wordt of subsidie verleend wordt voldoet, achten wij de kans zeer groot dat subsidie verstrekt wordt. Vanuit de Regiovisie Groningen- Assen is reeds een toezegging gedaan dat er geld beschikbaar is voor de revitalisering van de dorpskernen, van het beschikbaar gestelde bedrag zal € 200.000,- aangewend worden voor de herstructurering van centrumplan Eelde. Mocht blijken dat de ISV subsidiebijdrage lager is dan gedacht en dat het tekort niet in de interne planbegroting goedge maakt kan worden, komen we opnieuw terug bij de raad.

Geen overeenstemming met grondeigenaren

In de planning is opgenomen dat de gemeente en RVG eind dit jaar een anterieure overeenkomst met elkaar ondertekenen. Het bestemmingsplan kan niet eerder worden vastgesteld dan dat deze overeenkomst is uitgewerkt en ondertekend. Het risico bestaat dat RVG niet tot overeenstemming komt



met alle grondeigenaren binnen fase 1, waardoor er geen anterieure overeenkomst ondertekend kan worden. Het huidige plan kan dan geen doorgang vinden. Mocht deze situatie zich voordoen dan moet op dat moment bekeken worden of de ontwikkeling plaats kan vinden door bijvoorbeeld om de grondeigenaar heen te bouwen. Mocht dit niet mogelijk zijn en RVG daardoor genoodzaakt zijn om te stoppen met de planontwikkeling dan kan de gemeente de gemaakte kosten (en eventuele schadevergoeding) alleen verhalen als het stoppen te wijten is aan wanprestatie. Om overeenstemming te bereiken met de grondeigenaren is een iteratief proces nodig tussen RVG en de grondeigenaren. Omdat de gemeente de randvoorwaarden stelt en toetst heeft ook de gemeente daarin een belangrijke rol. Hierdoor worden er kosten gemaakt, welke bij het uitblijven van een anterieure overeenkomst niet verhaald kunnen worden. Naast de gemeente loopt ook RVG het risico dat zij veel kosten maken die zij niet kunnen terugverdienen wanneer de planontwikkeling niet doorgaat. Om verder te komen in het planproces is het dus noodzakelijk dat beide partijen verder aan de slag gaan en blijven en (voor)investeringen plegen.

Er is geen reden om op basis van de huidige stand van zaken te twijfelen aan de kans dat RVG en de andere grondeigenaren in fase 1 niet tot overeenstemming komen. Mocht het echter niet tot een overeenstemming leiden, dan zal waarschijnlijk een groot deel van het krediet niet teruggestort kunnen worden.

Wijziging omstandigheden

De situatie kan zich voor doen dat bijvoorbeeld marktomstandigheden wijzigen of dat programma-aantallen wijzigen door bijvoorbeeld inspraak tijdens de bestemmingsplanprocedure. Het risico bestaat dat RVG dan niet akkoord kan gaan met het sluiten van de anterieure overeenkomst op basis van de gemaakte afspraken in de SOK.

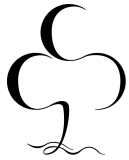
Of deze situatie zich voor kan doen is op dit moment niet in te schatten. Mocht deze situatie zich voordoen dan zal op dat moment bekeken moeten worden of er oplossingen te vinden zijn of dat gestopt moet worden met de samenwerking met de ontwikkelaar. In dat geval zal waarschijnlijk een groot deel van het krediet niet teruggestort kunnen worden. Omdat er in deze situatie geen sprake is van wanprestatie, is het niet mogelijk de gemaakte kosten (en eventuele schadevergoeding) te verhalen.

Vervolgprocedure

Na kredietverlening zal opdracht gegeven worden aan het bureau dat het bestemmingsplan zal maken. Als input voor het bestemmingsplan maakt RVG een beeldkwaliteitsplan. Deze zal in het voorjaar van 2011 aan uw raad worden voorgelegd. In mei kan dan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart. De verwachting is dat deze halverwege 2012 afgerond wordt. Daarna kan gestart worden met de bouw.

Financiële consequenties

Onderstaand een overzicht van de reeds gemaakte kosten (boekwaarde) en de nog te verwachten kosten en opbrengsten in zijn totaliteit van het gehele project.



KOSTEN		OPBRENGSTEN	
boekwaarde 1-1-11	€ 439.000	bijdrage GRP	€ 1.565.000
Bouwrijp maken	€ 210.000	exploitatie RVG	€ 325.000
Tijdelijk beheer	€ 15.000	Regiobijdrage ?	€ 200.000
Inrichting OR	€ 1.230.000	ISV3 ?	€ 500.000
Plankosten	€ 550.000		€ 2.590.000
Vorb. En Toezicht	€ 250.000		
Onvoorzien	€ 137.000		
Rente	€ 150.000		
	€ 2.981.000	Tekort Gemeente	-€ 391.000

Zoals genoemd zal het uiteindelijke resterende tekort ongeveer €400.000,- bedragen. Voor dat bedrag heeft de gemeente een goedfunctionerend en eigentijds dorpscentrum.

De huidige boekwaarde is tot op heden voldaan uit het budget voor initiatieven. Onderdeel van de boekwaarde is de aankoop van een stuk grond waarvoor de gemeenteraad in november van 2009 een krediet beschikbaar heeft gesteld van € 34.000,-. Vanuit de initiatievenpot is een bedrag van € 357.000,- beschikbaar gesteld. Er is nu dus al dekking ter grootte van € 391.000,-. Voor de volledigheid: de locatie Koops maakt geen deel uit van de eerste fase van het centrumplan.

Om dit jaar de kosten te dekken is een bedrag nodig van € 283.000,- bestaande uit het resterende boekwaarde dekkingsbedrag van € 48.000,- en € 235.000,- aan plankosten. Het overbruggingskrediet wordt te zijner tijd meegenomen in de totale kredietaanvraag en gedekt uit de opbrengsten zoals vermeldt in bovenstaande tabel.

Gevraagd besluit

1. Kennis nemen van de huidige stand van zaken Centrumplan Eelde;
2. een overbruggingskrediet beschikbaar stellen van € 283.000,- en de kosten ten laste brengen aan het grondbedrijf ;
3. de ISV aanvraag (€ 500.000,-) voor subsidie inzetten voor de projectfinanciering;
4. dit overbruggingskrediet geheel terug storten nadat de ISV- bijdrage is ontvangen;
5. het college opdracht geven om de benodigde planologische procedures op te starten;
6. oormerken van een bedrag van € 1.565.000,- uit het rioleringsfonds voor het centrumplan;
7. Gedeputeerde Staten van Drenthe in kennis stellen van het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris