



Raadsvergadering d.d. 12 juli 2011 agendapunt 14

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 14 juni 2011

Onderwerp:	Vorbereidingskrediet Centrumplan Vries
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	Mevr. D. Nijdam
Doorkiesnummer:	0592 - 266 835
E-mail adres:	d.nijdam@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Een krediet beschikbaar stellen van €150.000,- voor de kosten van 2011 t.b.v. het verder onderzoeken van de haalbaarheid;2. dit krediet dekken uit incidenteel nieuw beleid 2012.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- "Centra Centraal" (ter inzage)- Haalbaarheidsonderzoek herstructurering centrum Vries (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

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. Ook is in het collegemanifest 2010-2014 opgenomen dat er plannen worden opgesteld voor de revitalisering van deze kernen.

In 2008 is daarom een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herstructurering van het centrum van Vries. In dit onderzoek zijn een aantal knelpunten geconstateerd. De belangrijkste zijn:

- het centrum is teveel een los geheel door de verspreiding van de winkels;
- het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende;
- de bereikbaarheid is onvoldoende door eenrichtingsverkeer.

Het gevolg van bovengenoemde knelpunten is dat steeds meer winkeliers stoppen omdat ze het financieel niet redden of omdat ze geen opvolging kunnen vinden. De winkelvoorzieningen voor het dorp Vries gaan daarmee flink achteruit en grotendeels verloren. In het onderzoek kwam dan ook duidelijk naar voren dat het moment 'nu' is en dat wanneer gewacht wordt met de planontwikkeling het waarschijnlijk te laat is.

Het doel van het nieuwe centrumplan is om rondom de supermarkt, als belangrijkste trekker van het centrum, een nieuw compact winkelcentrum te creëren. Door de winkels meer te concentreren is versterking over en weer mogelijk, zodat weer een vitaal en vooral ook toekomstbestendig centrum voor Vries ontstaat. Voorwaarde voor een goed functionerend winkelcentrum zijn voldoende parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen zal dan ook fors uitgebreid worden. Om de bereikbaarheid van het nieuwe centrum te vergroten, is het belangrijk dat in elk geval het eenrichtingsverkeer wordt opgeheven. Om bovengenoemde te bereiken is samenwerking gezocht met Woonborg, Berginvest (ontwikkelaar), de Vriezer Ondernemers Vereniging (VOV), de eigenaar van de supermarkt en Sligro (formulehouder Emté).



Aangezien besloten is dat de herstructurering van het centrum van Vries per 1 januari 2011 niet meer uit het budget initiatieven gedekt wordt, is het nodig om voor de voorbereidingen een apart krediet aan te vragen.

Argumenten

1.1 Financiële haalbaarheid verder onderzoeken

Op dit moment is de financiële haalbaarheid nog onduidelijk. Momenteel ligt er een grove schets welke op basis van de eerste berekeningen een tekort laat zien van circa € 350.000,- waar geen dekking voor is. Het uiteindelijke financiële tekort is afhankelijk van de investeringsbereidheid van de supermarkteigenaar en Sligro. De gemeente zal met de ontwikkelaar (als vertegenwoordiger) een anterieure overeenkomst sluiten, waarin de bijdrage bepaald wordt. Momenteel worden er daarom gesprekken gevoerd met partijen.

1.2 Groot draagvlak onder de ondernemers

Met alle ondernemers in Vries zijn in 2009/2010 individuele gesprekken gevoerd over het nieuwe centrumplan. Hier kwam duidelijk uit naar voren dat het draagvlak groot is en dat bij een aantal ondernemers het bestaansrecht onder druk staat of dat opvolging bijna onmogelijk lijkt. Ondernemers zijn dan ook overtuigd van het belang van de herstructurering.

1.3 Belangrijkste randvoorwaarden aanwezig om tot herontwikkeling te komen

Op dit moment zijn de belangrijkste ingrediënten aanwezig om tot een herontwikkeling te komen. De ondernemers zijn enthousiast, de riolering moet binnen 10 jaar aangepakt worden waardoor er geld vanuit het GRP beschikbaar is, er zijn subsidiemogelijkheden, Woonborg is bereid woningen tegen boekwaarde in te brengen en er is een ontwikkelaar die bereid is te investeren.

2.1 Dekking niet meer uit budget initiatieven

Sinds 1 januari 2011 komen de kosten niet meer ten laste van het budget initiatieven. Omdat de financiële haalbaarheid nog niet duidelijk is en er daarom verder onderzoek nodig is, is een apart krediet benodigd.

Kanttekeningen

1.1 Haalbaarheid nog onduidelijk

Op dit moment is het financiële tekort nog onduidelijk. Mocht uiteindelijk blijken dat het plan een hoger tekort hebben dan het nu te verwachten € 350.000,-, dan zal een afweging gemaakt moeten worden tussen het afboeken van het nu gevraagde krediet of om gezien de belangen toch tot uitvoering over te gaan. Dit laatste betekent dat er dan meer geld dan de circa € 350.000,- beschikbaar gesteld moet worden.

1.2 Onzekerheid subsidies

In de berekeningen wordt rekening gehouden met ISV subsidie. Ondanks positieve gesprekken met de provincie hierover is het op dit moment nog onzeker of de subsidie verstrekt zal worden. De subsidie kan namelijk pas aangevraagd worden zodra het plan concreet is. 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 €300.000,- aangewend worden voor de herstructurering van centrumplan Vries.



1.3 Onzekerheid investeringsbereidheid supermarkt

Het uiteindelijke financiële tekort is voor een deel afhankelijk van de investeringsbereidheid van de supermarkteigenaar en Sligro. Met beide partijen worden momenteel gesprekken gevoerd door Berginvest en de gemeente. Met Berginvest zal uiteindelijk een anterieure overeenkomst gesloten worden en zal daarmee richting de gemeente als vertegenwoordiger van de verschillende eigenaren optreden.

2.1 perspectievennota

12 juli zal de gemeenteraad in het kader van de perspectievennota een keuze maken over het al dan niet door gaan van de herstructurering van het centrumplan.

Vervolprocedure

Na kredietverlening zal de haalbaarheid verder onderzocht worden. De verwachting is dat in de 2^e helft van 2011 duidelijkheid ontstaat over de haalbaarheid van de plannen. Zodra dit het geval is zullen de plannen aan de gemeenteraad voorgelegd worden en zal na akkoordbevinding het ontwerptraject verder opgepakt worden en vervolgens de bestemmingsplanprocedure opgestart worden.

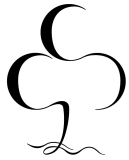
Financiële consequenties

Onderstaand een overzicht van de reeds gemaakte kosten en een grove inschatting van de te verwachten kosten en dekking.

Jaartal	Grove planning	Kosten
reeds gemaakte kosten t/m 2010	plan- en proceskosten	€ 150.000,--
reeds gemaakte kosten januari – mei 2011	plan- en proceskosten	€ 25.000,--
reeds gemaakte kosten	aankoop Harms	€ 402.000,--
2011	plan- en proceskosten: - voorbereiding - start bestemmingsplan	€ 125.000,--
2012	plan- en proceskosten: - voorbereiding - bestemmingsplan	€ 150.000,--
2013	plan- en proceskosten start bouw	€ 75.000,--
	Aankopen Woonborg en nabetaling Harms	€ 301.000,--
2014	plan- en proceskosten	€ 50.000,--
	aanleg openbare ruimte	€ 1.200.000,--
2015	plan en proceskosten	€ 25.000,--
Totale looptijd project 2011- 2015	Financieringskosten	€ 100.000,--
Totaal kosten		€ 2.603.000,--

Overzicht totalen

Aankopen	€ 703.000,--
Totaal plan en proceskosten	€ 600.000,--
Totaal inrichting openbare ruimte	€ 1.200.000,--



Financieringskosten	€ 100.000,--
Totaal kosten	€ 2.603.000,--

Dekking

GRP	€ 900.000,-- (aanneem, bedrag moet nog definitief bepaald worden)
Regiovisie	€ 300.000,--
ISV	€ 300.000,-- (maximaal €500.000,--)
Initiatieven	€ 150.000,-- (raadsvoorstel jaarverslag 2010)
Bijdrage ontwikkelaar, incl. bijdrage supermarkt	Pm (huidig uitgangspunt circa €600.000,-- - wordt conform WRO berekend)
Totaal	€ 1.650.000,-- (excl. bijdrage ontwikkelaar)

Verwacht wordt dat er uiteindelijk een tekort van ongeveer €350.000,-- (inclusief het nu gevraagde voorbereidingskrediet) overblijft waar nog dekking voor gevonden moet worden. Wijziging van de schets op basis waarvan gerekend is, zal uiteraard ook tot een wijziging van bovengenoemd financieel overzicht leiden. Verwacht wordt dat het tekort hetzelfde blijft.

Het gevraagde voorbereidingskrediet van €150.000,-- bestaat enerzijds uit de reeds gemaakte voorbereidingskosten van €25.000,-- tot mei 2011 en anderzijds uit de nog te verwachten kosten van €125.000,-- om de haalbaarheid te bepalen. Dit bedrag is nodig t.b.v. de uren, inhuur van externe adviseurs en onderzoeken.

De verwachting is dat in de 2e helft van 2011 duidelijkheid ontstaat over de financiële haalbaarheid. Zodra dit het geval is zal de gemeenteraad gevraagd worden om krediet beschikbaar te stellen t/m het opstellen van het bestemmingsplan.

Op 19 januari 2010 heeft de gemeenteraad reeds een krediet beschikbaar gesteld van € 575.000,-- ten behoeve van de aankoop van bakkerij Harms. Zoals te zien is, is dit bedrag niet meegenomen in het dekkingsverhaal.

Gevraagd besluit

1. Een krediet beschikbaar stellen van €150.000,-- voor de kosten van 2011 t.b.v. het verder onderzoeken van de haalbaarheid;
2. Dit krediet dekken uit incidenteel nieuw beleid 2012.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris