

GEHEIM

Bijlage raadsvoorstel Scenario's Gastelseweg

Inleiding

Op dit dossier is op grond van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd door uw gemeenteraad. Dit omdat dit van belang is in het kader van de economische positie van de gemeente.

Om uw raad goed mee te kunnen nemen in de verschillende oplossingsrichtingen en de resultaten van de gesprekken, is ervoor gekozen om een geheime bijlage toe te voegen aan het voorstel. Bovendien kan in het kader van onze onderhandelingspositie niet alles openbaar worden gedeeld.

Vooraf

Tijdens een gesprek op 11 april jl. heeft de exploitant aangegeven in de leegstaande kiosk (voormalige poolse super) een tabakswinkel te willen exploiteren, vanaf juni 'as. Per 1 juli 2024 mogen tabakswaaren niet meer verkocht worden in de supermarkt, zoals nu het geval is. Op basis van de huidige lokale regels kan de gemeente dit niet tegenhouden.

Financiën

De voorgestelde ingrepen zijn veelal financieel complex van aard en mede afhankelijk van te bereiken onderhandelingsresultaten. Hieronder is per scenario een grove inschatting gegeven van de financiële consequenties. Dit overzicht is opgesteld om de scenario's ten opzichte van elkaar financieel te vergelijken. De bedragen zijn geenszins de maximale kosten per scenario. Bij de uitwerking van één van de scenario's zal ook een verdergaande financiële analyse worden opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad.

Scenario 1. Uitkoop van de Poolse supermarkt via minnelijke verwerving en herontwikkeling van de gehele plot

Op basis van de waardebeoordeling door onze taxateur voor het vastgoed en de exploitatie is de eigenaar van de Poolse supermarkt en het aanpalend vastgoed een bod gedaan van [REDACTED] G. De herontwikkeling van de plot (sloop, BRM en WRM versus opbrengsten) kent een negatief saldo van [REDACTED] G. Dit is het gevolg van het beperkte programma (8 appartementen en 3 grondgeboden woningen) dat gerealiseerd kan worden op de beschikbare plot.

Het scenario "Uitkoop van de Poolse supermarkt via minnelijke verwerving en herontwikkeling van de gehele plot" kent daarmee een totaal negatief saldo van [REDACTED] G.

Een variant op dit scenario is sec het uitkopen van de Poolse supermarkt en deze transformeren tot twee appartementen. Dit levert ca [REDACTED] G op in de herontwikkeling. Het saldo van deze variant bedraagt daarmee [REDACTED] G negatief.

De eigenaar van het vastgoed heeft het bod van de gemeente op het gehele vastgoed afgeslagen.

Zij hebben een richtinggevend voorstel gedaan van [REDACTED] K voor de verwerving van het vastgoed en de afkoop van de exploitatie van de winkel. Voor het aanpalend vastgoed vragen zij [REDACTED] K. De verwerving van de totale plot komt daarmee op [REDACTED] K. Op een aantal punten mist een onderbouwing van de bedragen. Bovendien wijken de kengetallen voor herontwikkeling (sterk) af van onze eigen kengetallen.

De gemeente heeft tevens een voorstel gedaan voor gezamenlijke herontwikkeling van de gronden. Tijdens een overleg op 11 april jl. heeft de exploitant laten weten dat hiervoor geen belangstelling is.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de verschillende scenario's van verwerving en herontwikkeling samengevat:

	BOD GEMEENTE	BOD TEGENPARTIJ		
Verwerving gehele plot inclusief waarde exploitatie en goodwill				
Herontwikkeling				
Resultaat ontwikkeling gemeente				
Saldo gemeente	G	K		
* herontwikkeling supermarkt naar 2 appartementen				
** herontwikkeling gehele plot: 2 appartementen in supermarkt + 6 nieuwbouw appartementen en 3 grondgebonden woningen				

Het laatstelijk voorstel van de eigenaar (datum 8 mei 2024) bedraagt [REDACTED] K voor uitkoop van de exploitatie van de supermarkt en aankoop van het aanpalend vastgoed.

Informatie commissiebehandeling 8 mei 2024

Ten behoeve van de behandeling in de commissievergadering van 8 mei jl. was de volgende informatie bekend:

Het bedrag gemoeid met de verwerving van het vastgoed en uitkoop van de exploitatie van de supermarkt op basis van aanvullende informatie, was door onze adviseur begroot op [REDACTED] G. Op basis hiervan en daarover uitgebracht advies van AKD, werd een afkoopsom van [REDACTED] G miljoen mogelijk geacht en passend binnen de regels van staatssteun. Het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en beoogde koopprijs (ad [REDACTED] G) kon (volgens AKD) als de-minimissteun worden verstrekt. Op verzoek van de burgemeester zou hiervoor nog een cijfermatige check worden uitgevoerd.

Aanvulling ten behoeve van behandeling in de gemeenteraad d.d 16 mei 2024.

Bevindingen cijfermatige check

Uit de cijfermatige controle komt naar voren dat het, gelet op de eigendomssituatie, logisch is om de aankoop van het vastgoed en de uitkoop van de supermarkt in drie afzonderlijke overeenkomsten/transacties te laten plaatsvinden. Op basis van de door onze adviseur vastgestelde waarden ziet dit er dan als volgt uit:

1. Aankoop van het vastgoed en uitkoop van de exploitatie van de huidige Poolse supermarkt Gastelseweg 31, eigendom van Chata B.V., voor een bedrag van [REDACTED] G (inclusief maximaal de-minimissteun van [REDACTED] G)
2. Aankoop van de woning Gastelseweg 33a, particulier eigendom van de eigenaar van de supermarkt [REDACTED] G
3. Aankoop van het vastgoed Gastelseweg 35a, eigendom van Chata B.V., voor een bedrag van € [REDACTED] G en uitkoop van de voorgenomen exploitatie van een tabakswinkel op Gastelseweg 35. Eigendom van Chata B.V., tegen een bedrag van [REDACTED] G.

De totale berekende waarde bedraagt hiermee [REDACTED] G

De eigenaar is voornemens om per 1 juli a.s. een tabakswinkel te exploiteren aan de Gastelseweg 35a. Formeel is er nog geen sprake van een exploitatie. Afkoop van die exploitatie is in die zin strikt

genomen dus niet van toepassing. Echter, gelet op het feit dat deze ontwikkeling op zeer korte termijn plaats vindt en planologisch is toegestaan, kan het opportuun worden geacht om deze toekomstige exploitatie te vergoeden.

Indien de rechter, in het kader van een eventuele procedure, tot het oordeel zou komen dat er met betrekking tot uitkoop van de voorgenomen toekomstige exploitatie van de tabakswinkel, sprake is van staatssteun, dan zal in beginsel alleen die transactie nietig zijn.

Scenario 2. Verplaatsing van de Poolse supermarkt

Ten opzichte van het eerste scenario kan de exploitatie van de winkel na verhuizing worden gecontinueerd. De financiële consequenties van dit scenario zien toe op het verwerven van vastgoed ten behoeve van de verplaatsing. De inschatting is dat verwerven van vastgoed en het verplaatsen van de winkel voor ca.  mogelijk is.



Scenario 3. Overlast ervarende omwonenden faciliteren om te verhuizen

Als direct omwonenden worden in dit geval aangemerkt de adressen gelegen aan de Gastelseweg (even en oneven nummers). Tussen de Willem Barentszstraat en de Jacob van Heemskerckstraat liggen 14 woonadressen en 2 bedrijven. Om de huishoudens te kunnen laten verhuizen worden de woningen aangekocht tegen marktconforme prijzen inclusief een premie (voor o.a. verhuis- en inrichtingskosten en kosten koper voor de nieuwe woning). Voor deze rekenexercitie is uitgegaan van



Scenario 4. Inzet van volledig planologisch en juridisch instrumentarium om overlast te elimineren

In dit scenario worden een aantal juridische instrumenten genoemd die ingezet kunnen worden. Voor wat betreft deze instrumenten, volgt puntsgewijs een overzicht van de juridische implicaties. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de juridische haalbaarheid van onderstaande maatregelen niet is bewezen en onzeker is.

a. Vestigen van een Wet voorkeursrecht gemeenten/onteigening



b. Wegbestemmen detailhandelsbestemming



c. Vergunningplicht gebouw ogv de APV

Op grond van artikel 2:40i, tweede lid, kan de burgemeester gebouwen en bedrijfsmatige activiteiten aanwijzen waarvoor een vergunningplicht geldt.

Dit betreft de bevoegdheid om een vergunningplicht op te leggen aan een bedrijfsmatige activiteit. De APV kent ook mogelijkheden om een vergunningplicht op te leggen aan een gebouw.

d. Alcoholwet

Op grond van artikel 25f Alcoholwet kan bij gemeentelijke verordening in geval van **ernstige aantasting van de openbare orde, de leefomgeving of de volksgezondheid** een gebied worden aangewezen als alcoholoverlastgebied.

Er moet worden voldaan aan de volgende criteria:

- noodzakelijkheid
- subsidiariteit
- proportionaliteit
- geschiktheid om het doel te bereiken.

Bij het aanwijzen van een alcoholoverlastgebied moet tevens worden bepaald welke maatregelen er gelden in dat gebied (25f lid 2 Alcoholwet). Ook bij de keuze van die specifieke maatregelen, moeten alle bovenstaande eisen in acht worden genomen.

Er zijn in Nederland nog niet veel gebieden aangewezen als alcoholoverlastgebied. Deze bevoegdheid bestaat ook nog niet zo lang. Ook hiertegen staat bezwaar en beroep open.

R

R

Scenario 5. Herinrichting Gastelseweg

De herinrichting van de straat moet in een grotere context worden gezien als integraal mobiliteitsvraagstuk, waarbij alle aspecten in één keer worden aangepakt. Zowel de toestroom, doorstroom van het autoverkeer, de verkeersveiligheid en bereikbaarheid in zijn totaliteit worden hierin meegenomen.

Dat kan op twee manieren, namelijk herinrichten van de straat waarbij de supermarkt, en de bijbehorende voorzieningen, worden ingepast (b), of we zetten bij de herinrichting in op het inrichten als woonstraat met veel ruimte voor groen en het langzame verkeer, het aanzienlijk beperken van de doorstroom en toestroom van verkeer. Met deze maatregel wordt het minder aantrekkelijk gemaakt voor de ondernemers om hier gevestigd te blijven en dwingen we een functieverandering af van de straat naar meer een woonstraat (a).

- a. De voorgestelde herinrichting in dit scenario beslaat het gedeelte van de Gastelseweg tussen de Parklaan en Voltastraat, een lengte van circa 250 meter. Het profiel is circa 18 meter breed. Dit resulteert in circa 4.500 m² te herinrichten straatprofiel.

G

- b. Een alternatief op het herinrichten van de Gastelseweg tot woonstraat is de variant waarin de bestaande planologische situatie middels herinrichting wordt gefaciliteerd en de Gastelseweg wordt heringericht als straat voor gemengde functies. Hiermee wordt ingezet op het wegnemen van parkeeroverlast, wordt de verkeersveiligheid verbeterd en klimaatadaptie doorgevoerd. De kosten zijn vergelijkbaar met de herinrichting tot woonstraat (scenario 5a).

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter