

Gemeenteraad

Vergadering van 21 mei 2024

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2024_RAAD_00024 Aankoop Tukseweg 27 in Steenwijk (voormalig Welkooppand)

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Sjoerd Hamstra, Jan Schapelhouman

Portefeuillehouder

B. Harmsma

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Scheringa

Samenvatting

Gemeente koopt het pand Tukseweg 27 (in de volksmond bekend als het voormalige Welkooppand) van FNS Vastgoed III BV om het pand te slopen en op te nemen in de inrichting van het Gedempte Steenwijkerdiep.

Beschrijving

Inleiding

Sinds 2003 is FNS Vastgoed III B.V. (FNS) eigenaar van het voormalige Welkooppand. In een lang en intensief traject is door FNS geprobeerd om samen met respectievelijk Lidl, Jumbo en Aldi een integrale ontwikkeling tot stand te brengen, waarbij door FNS een nieuwe supermarkt zou worden ontwikkeld en de gemeente het openbaar gebied opnieuw zou inrichten. Nadat FNS er niet in was geslaagd om met één van de betreffende partijen tot overeenstemming te komen, heeft de gemeente Steenwijkerland ook besloten geen overeenkomst met FNS te sluiten. Dit besluit was voor FNS reden de gemeente Steenwijkerland te dagvaarden. Zowel in eerste aanleg als in Hoger Beroep is de eis van FNS om in aanmerking te komen voor het realiseren van een ontwikkeling aan het Gedempte Steenwijkerdiep afgewezen.

Integrale ontwikkeling Gedempte Steenwijkerdiep

In 2020 heeft de gemeente overeenkomsten gesloten met Lidl, Jumbo, Aldi, Woonconcept en Bert Vis Beheer voor een integrale ontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep. Contractueel is afgesproken dat, nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, de voormalige Edah locatie door Jumbo en de voormalige Rijkmanslocatie door Woonconcept aan de gemeente worden overgedragen. Vervolgens sloopt de gemeente het voormalige Edahpand, saneert de voormalige Rijkmanslocatie en verkoopt bouwrijpe grond aan Aldi. Aldi bouwt daarna een nieuwe supermarkt en legt een parkeerterrein aan. De voor deze ontwikkeling benodigde bestemmingsplanwijziging is

ingezet zonder de Welkooplocatie en zal na de zomer ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Structurele oplossing voor Welkoopland

Een lang gekoesterde wens van de gemeente is een structurele oplossing voor de locatie van het voormalige Welkoopland. Naar aanleiding van een motie van uw raad op 4 juli 2023 is FNS op 10 november 2023 op basis van een getaxeerde waarde van € 370.000 een genereus bod gedaan van € 550.000 voor de aankoop van het pand in de huidige staat. FNS heeft het bod geweigerd en een eigen plan ingediend voor de locatie. Na een gemeentelijke reactie op het plan heeft FNS besloten van een verdere uitwerking af te zien en aangegeven het pand te willen verkopen. Na oorspronkelijk een vraagprijs te hanteren van twee miljoen euro heeft de eigenaar, o.a. in een krantenbericht, aangegeven te willen verkopen voor € 950.000.

Verbetering ontsluiting en verkeersstromen

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure zijn voor de ontsluiting van het Gedempte Steenwijkerdiep en de doorstroming op de Tukseweg diverse verkeerskundige onderzoeken uitgevoerd en rapportages opgesteld. Daarnaast zijn er tijdens de inloopbijeenkomst in juni 2023 meerdere suggesties en voorstellen gedaan door inwoners. Op basis van alle beschikbare informatie en nieuwe inzichten heeft Bono Traffics op verzoek van de gemeente een voorstel gedaan voor het verbeteren van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Dit wordt onder andere bereikt door het aanbrengen van een rotonde op de kruising Steenwijkerdiep / Tukseweg. In de bijgevoegde bijlage is de ideale ligging van de rotonde aangegeven.

Aankoop Welkoopland

Voor een goede inpassing van de rotonde ontbreekt echter de ruimte. Tenzij gebruik kan worden gemaakt van een deel van de voormalige Welkooplocatie. Mede vanwege de wens om te komen tot een structurele oplossing voor het voormalige Welkoopland is besloten om opnieuw in overleg te treden met FNS over een mogelijke aankoop. Dit vanwege de volgende redenen:

- het geeft de mogelijkheid om een rotonde aan te kunnen leggen voor de ontsluiting van het Gedempte Steenwijkerdiep
- het geeft de mogelijkheid om de doorstroming en verkeersveiligheid op de Tukseweg te kunnen verbeteren
- met de verlegging van toegangsweg naar het parkeerterrein ontstaat ruimte voor het toevoegen van groen
- de mogelijkheid om het resterende deel van de locatie bij het parkeerterrein te betrekken.

Dit heeft geresulteerd in een, inmiddels door FNS getekend, koopcontract. Ons college van B&W heeft ingestemd met het sluiten van de overeenkomst, uiteraard onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat uw raad het benodigde krediet beschikbaar stelt. Er is een koopsom overeengekomen van € 950.000 "as it is". Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor de sloop en sanering. Met FNS is een bijdrage van € 25.000 in de sloopkosten overeengekomen. Als voorwaarde heeft FNS gesteld dat het transport uiterlijk 31 mei plaatsvindt.

Hoe nu verder?

Om te kunnen anticiperen op de steeds strenger wordende eisen ten aanzien van duurzaamheid heeft Jumbo het oorspronkelijke plan om de huidige winkel uit te breiden gewijzigd in volledige sloop/nieuwbouw. Jumbo wil gedurende de sloop/nieuwbouw een noodwinkel plaatsen. In eerste instantie wilde Jumbo daarvoor de voormalige Edah locatie gebruiken. Uit nader onderzoek is gebleken dat deze locatie te klein is.

Om de voortgang van de herontwikkeling niet te frustreren is samen met Aldi gezocht naar een alternatieve oplossing voor de wens van Jumbo om een noodwinkel te plaatsen. Jumbo kan een noodwinkel bouwen op de Welkooplocatie en een deel van de voormalige Rijkmanslocatie. Op de locatie van de voormalige Edah en het resterende deel van de voormalige Rijkmanslocatie kan Aldi

starten met de bouw van een nieuwe supermarkt. Nadat de nieuwe supermarkt van Jumbo is opgeleverd, kan de noodwinkel worden verwijderd. De gemeente kan de weg verplaatsen en Aldi kan op het resterende deel en het voor de noodwinkel gebruikte terrein van de voormalige Rijkmanslocatie het definitieve parkeerterrein aanleggen. Contractueel is vastgelegd dat het parkeerterrein openbaar toegankelijk blijft en qua parkeerregime aansluit op de overige parkeerplaatsen in het plangebied en de parkeerplaats bij Prinsenhoven.

Naast de optie om een noodwinkel in het plangebied te bouwen onderzoekt Jumbo de mogelijkheid om de noodwinkel buiten het plangebied te plaatsen. Qua uitvoering van sloop, nieuwbouw en inrichting van het openbaar gebied heeft dit de voorkeur.

Gewenst resultaat

Aankoop van het pand om het vervolgens te slopen en saneren teneinde het terrein te kunnen betrekken in de ontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep.

Argumenten

Met de aankoop van het voormalige Welkoopland ontstaan er diverse mogelijkheden om de ontwikkelingen van het Gedempte Steenwijkerdiep en de verkeerssituatie op de Tukseweg te optimaliseren en een integraal plan te ontwikkelen.

Het gemeentelijk belang is vooral een kwaliteitsimpuls voor het hele plangebied (zonder ontsierend voormalig Welkoopland), door het verplaatsen van de toegangsweg naar het Gedempte Steenwijkerdiep kan meer groen worden toegevoegd én ontstaat de mogelijkheid om een rotonde aan te leggen in de Tukseweg. De rotonde zorgt voor een snellere verkeersafwikkeling, een betere doorstroming op de Tukseweg en verhoogt de verkeersveiligheid. Mede omdat er minder op- en afritten naar de parkeerterreinen van Lidl en Aldi zijn.

Kanttekeningen en risico's

Aankoopdatum

Verkoper heeft als voorwaarde gesteld dat het notarieel transport uiterlijk 31 mei 2024 plaatsvindt.

Aankoop in huidige staat

De gemeente Steenwijkerland koopt het pand "as it is". Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor de sloop en sanering. Daarbij zou er sprake kunnen zijn van onverwachte problemen, zowel in de uitvoering als financieel. Zo zullen voorafgaand aan de sloop meerdere onderzoeken moeten worden gedaan en een vergunning worden aangevraagd.

Sloopvergunning

Het kantoorgedeelte aan de Tukseweg en het middendeel is in het bestemmingsplan Steenwijk -Tuk aangeduid als "karakteristiek". Dit betekent dat zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing niet zomaar mag worden gesloopt. Bovendien zullen diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Overigens zijn enkele jaren geleden in verband met de veiligheid al delen gesloopt. Tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar worden aangetekend.

Voor het pakhuisgedeelte aan Gedempte Steenwijkerdiep geldt de aanduiding "karakteristiek" niet. Bond Heemschut heeft een verzoek ingediend om het pakhuis aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit verzoek is door het college afgewezen, o.a. vanwege de deplorabele staat van het pand. Het door de Bond Heemschut gemaakte bezwaar is ongegrond verklaard en onherroepelijk geworden. Voor de sloop van dit deel volstaat een melding.

Beeldkwaliteitsplan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de supermarkten wordt het Beeldkwaliteitsplan Steenwijkerdiep vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over de aanwezige rooilijnen. Zowel aan de Tukseweg als aan de zijde van het Gedempte Steenwijkerdiep maakt de bebouwing van het voormalige Welkoopland onderdeel uit van de (doorlopende) rooilijn. Met de sloop van het voormalige Welkoopland verdwijnt niet alleen een ruïne uit het

straatbeeld, maar ontstaat er ruimte om het Steenwijkerdiep goed aan te sluiten op de rotonde in de Tukseweg. Van het perceel van de voormalige Welkoopland met een oppervlakte van 1.232 m² resteert na verplaatsing en ruimtelijke inpassing van de rijbaan nog circa 825 m². Daarmee is de kavel te smal om te bebouwen en ligt het voor de hand deze ruimte toe te voegen aan het parkeerterrein. De uitdaging ligt vervolgens in een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied.

Verplaatsen trafo

In een deel van het pand bevindt zich een trafo van Rendo. Contractueel is hiervoor niets geregeld. Rendo had, mede in verband met de aanwezigheid van asbest in de traforuimte, al plannen de trafo te verplaatsen naar een andere locatie in of in de directe nabijheid van het Gedempte Steenwijkerdiep. Hierover zullen met Rendo nadere afspraken worden gemaakt.

Gemeente is grondbank

Bij de start van de planvorming van de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep is er voor gekozen dat de gemeente de rol van grondbank vervult: gemeente verwerft de voormalige Edah van Jumbo en de voormalige Rijkmanslocatie van Woonconcept en verkoopt deze bouwrijp aan Aldi. Daarnaast verkoopt de gemeente bouwrijpe gronden aan Jumbo en Lidl.

Geen openbare aanbiedingsplicht, wel publiceren

Op het moment van contractvorming in 2020 was er geen sprake van een openbare aanbiedingsplicht in het kader van het zogenaamde Didam-arrest. Of er nu sprake is van openbare aanbiedingsplicht hebben we laten beoordelen door de huisadvocaat, Nysingh. Zij komen in hun advies tot de conclusie dat er voldoende aanknopingspunten zijn om Jumbo, Lidl en Aldi te kwalificeren als enige serieuze gegadigden voor verkoop / levering van de gronden die in 2020 aan deze supermarkten zijn verkocht. O.a. omdat er sprake is van toevoeging aan bestaande eigendommen in het geval van Lidl en Jumbo en anderzijds omdat er vanwege een kettingbeding op het perceel van de voormalige Edah niet mag worden verkocht aan een andere supermarktorganisatie dan een reeds in het plan gevestigde supermarkt, i.c. Aldi. Nysingh adviseert het voornemen van levering (alsnog) te publiceren. Indien er zich geen potentiële gegadigden melden, versterkt dat de positie van de gemeente bij de (voorgenomen) leveringen.

Ten aanzien van het gedeelte van de voormalige Welkooplocatie geldt eveneens dat er sprake is van verkoop aan de enige serieuze gegadigde. Daarnaast is de kans klein dat er door een partij aanspraak wordt gemaakt op een relatief klein perceel waarop een parkeerplaats is voorzien.

Om iedere vorm van aanspraak uit te sluiten wordt daarnaast de mogelijkheid onderzocht van een rechtstreekse levering van de voormalige Edah- en Rijkmanslocatie door respectievelijk Jumbo Supermarkten Vastgoed en Woonconcept aan Aldi. Daarmee wordt iedere discussie in het licht van "Didam" voorkomen. Indien gebruik kan worden gemaakt van deze mogelijkheid zullen de in 2020 gesloten overeenkomsten daarop worden aangepast.

Duurzaamheid en social return

Met de aankoop kan het Gedempte Steenwijkerdiep nog klimaatadaptiever en natuurinclusiever worden ingericht.

Financiële toelichting

Met FNS is een aankoopprijs van € 950.000 overeengekomen. Daarbij wordt het pand in de huidige staat geleverd. De gemeente Steenwijkerland is verantwoordelijk voor de sloop en sanering. Het betreft zowel een asbestsanering als verontreiniging in de bodem, (deels) onder het huidige gebouw. Deze kosten worden geprognosticeerd op € 150.000. FNS betaalt een eenmalige bijdrage van € 25.000 in de sloopkosten.

Nadat de sloop en sanering zijn uitgevoerd zal een deel van het terrein worden gebruikt voor de aanleg van de rotonde, het verplaatsen van de toegangsweg naar het parkeerterrein en het aanbrengen van groen. Het resterende deel (circa 825 m²) zal worden verkocht.

Wat vragen we de raad

Wij vragen u een krediet van in totaal € 1.100.000 ter beschikking te stellen voor de aankoop, sloop en sanering van de opstal en bodem. Van dit bedrag wordt € 25.000 gedekt door een bijdrage van FNS en een bedrag van € 700.000 door de verkoop van een deel van het terrein. Het restant van € 375.000 wordt deels gedekt door een eenmalige onttrekking van € 125.000 aan de Algemene Reserve vrij besteedbaar (voor sloop en sanering). Het overige deel van € 250.000 wordt geactiveerd en leidt tot een structurele rentelast.

De totale rentelast voor de begroting bedraagt, nadat de verkoop van het resterende deel is afgewikkeld, 3% van € 375.000 is € 11.250 per jaar. Dit zal in de eerstvolgende perspectiefnota worden verwerkt.

Ten aanzien van het vervolg van de ontwikkeling van het (Gedempte) Steenwijkerdiep zal bij de perspectiefnota een voorstel worden ingediend welk integraal zal moeten worden afgewogen.

Communicatie en participatie

Met de verkoper is afgesproken dat de gemeente verantwoordelijk is voor de communicatie omtrent de aan- en verkoop en het vervolgtraject. Nadat het notarieel transport is afgehandeld zal een persbericht worden verspreid.

Geheimhouding

College heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onderdelen b en f, Wet open overheid besloten geheimhouding op te leggen en deze informatie op grond van artikel 88, tweede lid, Gemeentewet onder de verplichting tot geheimhouding te verstrekken aan uw raad. De geheimhouding duurt voort tot het moment dat de aktepassering heeft plaatsgevonden en inschrijving in de openbare register heeft plaatsgevonden.

Uitvoering en planning

Notarieel transport moet uiterlijk 31 mei 2024 plaatsvinden. Zodra de gemeente eigenaar is geworden kan, nadat de benodigde onderzoeken, vergunningen en ontheffingen zijn verleend, de sloop en sanering worden uitgevoerd.

Is het besluit openbaar?

Nee

Dit besluit is niet ter inzage op basis van:

Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen van de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter.

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de aankoop van het pand Tukseweg 27 (vml. Welkoop pand)

2. Een krediet van € 950.000 ter beschikking te stellen voor de aankoop van Tukseweg 27. Dit krediet te dekken door een bijdrage van € 700.000 voor de (gedeeltelijke) verkoop van het terrein en het overige deel van € 250.000 te activeren.

3. De jaarlijkse rentelasten van het geactiveerde terreindeel ad € 11.250 te verwerken in de eerstvolgende Perspectiefnota.

4. Een krediet van € 150.000 ter beschikking te stellen voor de sloop en sanering van de opstal en bodem. Dit krediet te dekken door een bijdrage van € 25.000 in de sloopkosten van FNS Vastgoed III B.V. en een éénmalige onttrekking van € 125.000 aan de Algemene Reserve vrij besteedbaar.