

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitbreiding Winkelcentrum Rokkeveen
Zaaknummer	-2014-000265
Documentnummer	DOC-2014-001619
Versie	
Auteur	Mw. K.C.A. Kampmeijer k.c.kampmeijer@zoetermeer.nl 079-3468850
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Emmens, B.
Mede verantwoordelijke(n)	Haring, H.M.M.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	9 Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Aanvraag fasekrediet bij Voortgangsrapportage projecten Grondbedrijf, -2013-000011, vastgesteld op 11 maart 2013
Samenvatting	De eigenaar van winkelcentrum Rokkeveen heeft de gemeente benaderd met een plan om het winkelcentrum uit te breiden en te verbouwen. Daarbij is ongeveer 600 vierkante meter gemeentegrond nodig. Het parkeerterrein en de toegang tot het winkelcentrum moeten vanwege de plannen ingrijpend aangepast worden. De kosten voor aanpassing en herinrichting van het openbaar gebied zijn voor rekening van de eigenaar van het winkelcentrum. De eigenaar is nog bezig om de financiering voor de verbouwing rond te krijgen maar wil de mogelijkheid hebben om zo snel mogelijk te starten met de werkzaamheden. Op verzoek van de eigenaar heeft de gemeente enkele voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Afsproken is dat de eigenaar de kosten voor de herplant van bomen en de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen, mocht dit al gebeurd zijn, aan de gemeente vergoedt als de plannen onverhoopt niet doorgaan. Bij de Voortgangsrapportage projecten Grondbedrijf 2012 (op 11 maart 2013 vastgesteld) heeft de gemeenteraad met een fasekrediet voor de voorbereiding van het project ingestemd. Nu de kosten en opbrengsten voor het gehele project bekend zijn, wordt gevraagd de begroting middels bijgevoegde begrotingswijziging in de begroting op te

	nemen.
Bijlagen + locatie	1. koopovereenkomst 2. grondexploitatie winkelcentrum Rokkeveen (GEHEIM) 3. ontwerp openbaar gebied 4. begrotingswijziging

Raadsbesluit nr. DOC-2014-001619

Uitbreiding Winkelcentrum Rokkeveen

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2014

besluit

- 1) de kosten voor de bomenkap en de herplanting van bomen en het verleggen van de kabels en leidingen voor te financieren en te verhalen op de eigenaar van het winkelcentrum Rokkeveen;
- 2) de grondexploitatie Winkelcentrum Rokkeveen vast te stellen met daarin onder andere opgenomen de verrekening van de kosten voor de aanpassing van het openbaar gebied en de grondopbrengsten met de eigenaar van het winkelcentrum;
- 3) de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 10 juni 2014

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. K. Bolt

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Het winkelcentrum Rokkeveen heeft een belangrijke functie voor de wijk. In de [Structuurvisie detailhandel 2006-2010](#) is de wens uitgesproken om het winkelcentrum op termijn aan te laten passen. Voor het revitaliseren van wijkwinkelcentra had de gemeenteraad een beperkt budget beschikbaar gesteld. Het doel was met name om de eigenaren te bewegen initiatieven te ontplooiën.

In 2010 heeft de eigenaar van winkelcentrum Rokkeveen de gemeente benaderd met een plan, omdat zij het winkelcentrum wilden uitbreiden. Ondanks diverse gesprekken is dit niet concreet geworden. In 2012 heeft de eigenaar de plannen weer opgepakt en opnieuw contact opgenomen met de gemeente. Bij de [Voortgangsrapportage projecten Grondbedrijf 2012 \(op 11 maart 2013 vastgesteld\)](#) heeft de gemeenteraad met een fasekrediet van € 100.000 ingestemd voor de ambtelijke voorbereidingskosten en is er intensief door de gemeente en de eigenaar aan de plannen gewerkt. In 2013 is vervolgens een reserveringsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente.

Deze plannen omvatten onder andere een uitbreiding van circa 1.750 m² winkelvloeroppervlak en de bouw van twee dubbellaagse parkeerhoven. Hiervoor is een beperkte gemeentelijke gronduitgifte nodig. Daarnaast moet het omliggende openbare parkeerterrein worden heringedeeld en geoptimaliseerd. In de bijlagen zijn de plannen opgenomen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Om de plannen uit te kunnen voeren heeft de eigenaar van het winkelcentrum grond nodig van de gemeente. Het gaat hierbij om circa 600 vierkante meter. Met de eigenaar is hiervoor een prijs van € 600 per vierkante meter afgesproken. Dit komt overeen met de grondprijs voor een wijkwinkelcentrum die is opgenomen in de geldende Nota Grondprijzen.

Het openbaar gebied van het winkelcentrum (fietspad, parkeren, bomen, plaats ondergrondse containers) zal ingrijpend moeten worden aangepast. De kosten voor de herinrichting zijn voor rekening van de eigenaar van het winkelcentrum. In 2013 is intensief gesproken over de inrichting van het openbaar gebied en de daarmee gemoeide kosten. Dit was een moeizaam proces. Lange tijd is er onzekerheid geweest over de uitkomst van de onderhandelingen. In maart 2014 zijn de onderhandelingen definitief afgerond waarna de besluitvorming kon beginnen. Gedurende het gehele onderhandelingstraject heeft de eigenaar aangegeven zo snel mogelijk na overeenstemming te willen starten met de werkzaamheden. Daarom zijn gedurende het onderhandelingstraject wel alvast een omgevingsvergunning voor de bouw en een kapvergunning voor een aantal gemeentelijke bomen aangevraagd en verleend.

Het contract bevat een ontbindende voorwaarde, namelijk dat de eigenaar tot 30 juni 2014 de tijd heeft om de financiering te regelen en 80 % van de winkelruimte verhuurd te krijgen.

Mocht de eigenaar gebruik maken van de ontbindende voorwaarde, dan kunnen de door de gemeente gemaakte kosten niet verhaald worden, met uitzondering van de kosten voor de herplant van 13 bomen en, indien van toepassing, de reeds gemaakte kosten voor het

verleggen van kabels en leidingen. De kans dat dit zal gebeuren schatten wij niet hoog in aangezien de eigenaar inmiddels zelf ook aanzienlijke kosten heeft gemaakt, zoals bijvoorbeeld de kosten voor projectbegeleiding, architect en diverse onderzoeken. Bovendien neemt de beleggingswaarde van het winkelcentrum af wanneer niet wordt geïnvesteerd in verbetering van het winkelcentrum. Daarom heeft de eigenaar er belang bij dat de upgrade van het winkelcentrum kan plaatsvinden. Als het verhuurpercentage en de financiering geregeld zijn, willen zij zo snel mogelijk aan de slag.

Financiën

Voor het plan is een kleine grondexploitatie opgesteld, waarin alle te realiseren kosten en opbrengsten zijn opgenomen. De werkzaamheden aan het winkelcentrum en het openbaar gebied zullen in 2015 klaar zijn en de administratieve afsluiting zal in 2016 gebeuren.

Met de eigenaar is contractueel vastgelegd dat de kosten van het omleggen van kabels en leidingen en de kosten van herinrichting van het openbaar gebied worden verhaald op hem. Tevens zal een deel van de ambtelijke kosten op de eigenaar worden verhaald. De overige ambtelijke kosten worden gedekt uit de grondverkoop.

De kans bestaat dat, mocht omstreeks 30 juni blijken dat hun plannen niet doorgaan, de gemeente de bomen voor niets heeft gekapt. Voor het geval die situatie zich voordoet is het financiële risico voor 13 bomen afgedekt met een garantstelling dat er op kosten van de eigenaar volwaardige bomen voor worden teruggeplaatst. Voor het verleggen van kabels en leidingen zal ook een garantstelling van de eigenaar worden gevraagd, zodat ook dat risico financieel zal zijn afgedekt. De overige gemeentelijke kosten zijn dan vergeefs gemaakt.

Samenspraak en Communicatie

Voor de eigenaar van het winkelcentrum is het van groot belang dat de winkeliers en bewoners van de bovengelegen appartementen instemmen met de plannen. De eigenaar heeft daarom de afgelopen twee jaar meerdere bijeenkomsten georganiseerd om hen te informeren over de plannen en formele toestemming te vragen voor de verbouwing. De eigenaar is daar als initiatiefnemer leidend in geweest. Gedurende die tijd heeft de gemeente een grotere groep bewoners van Rokkeveen en andere belangstellenden via de wijkwebsite op de hoogte gehouden van de voortgang van de plannen.

Nu de koopovereenkomst door de eigenaar van winkelcentrum Rokkeveen is getekend en er meer zekerheid is over het doorgaan van de plannen heeft de eigenaar samen met de gemeente op 3 april 2014 een drukbezochte inloopbijeenkomst over de verbouwplannen georganiseerd. Hier kwamen tegen de 170 mensen op af. De meeste vragen gingen over de planning, mogelijke overlast tijdens de bouw en de indeling van het winkelcentrum. Voor de communicatie tijdens de verbouwing ligt een communicatieplan klaar dat in nauw overleg met de eigenaar en de aannemer zal worden uitgevoerd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het winkelcentrum is op dit moment goed toegankelijk en bruikbaar voor gehandicapten. De eigenaar treft dusdanige bouwkundige voorzieningen dat het winkelcentrum ook tijdens en na

de verbouwing goed toegankelijk en bruikbaar blijft voor gehandicapten. De gemeente houdt daar ook rekening mee bij de herinrichting van het openbaar gebied.

Rapportage en evaluatie

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad bij de Voortgangsrapportage Projecten Grondbedrijf. Ingrijpende wijzigingen worden tussentijds ter besluitvorming voorgelegd volgens de negen spelregels van het Grondbeleid (Nota Grondbeleid).

Begrotingswijziging

De begrotingswijziging bevat de kosten en opbrengsten voor de gemeente gedurende de looptijd van het project tot en met 2016.