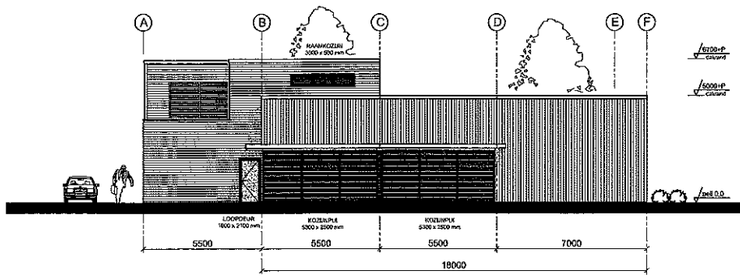
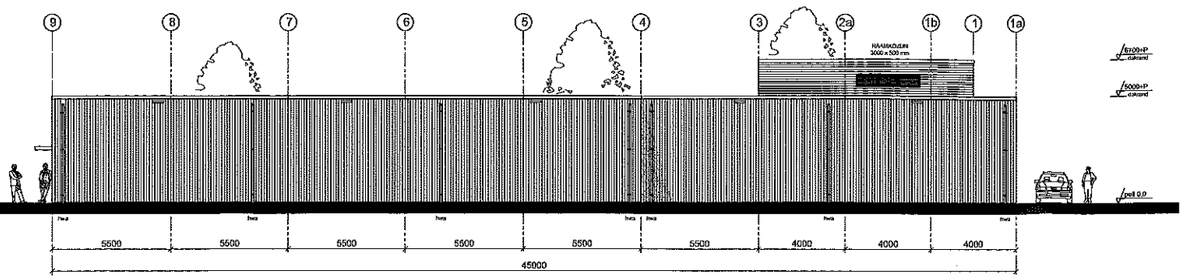
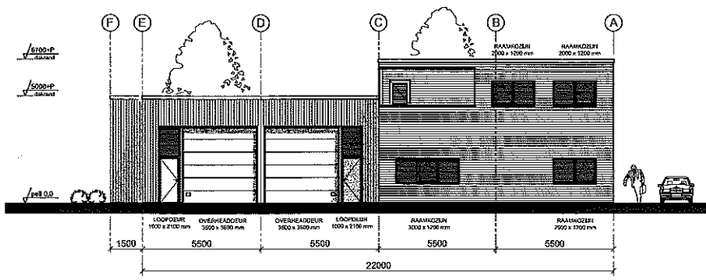


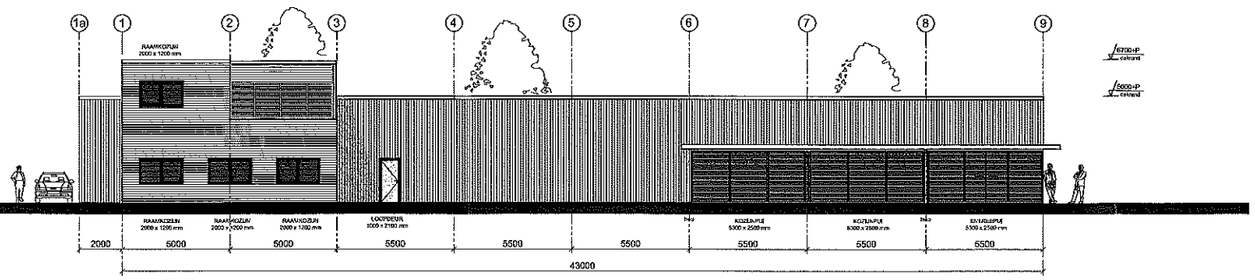
Voorgevel



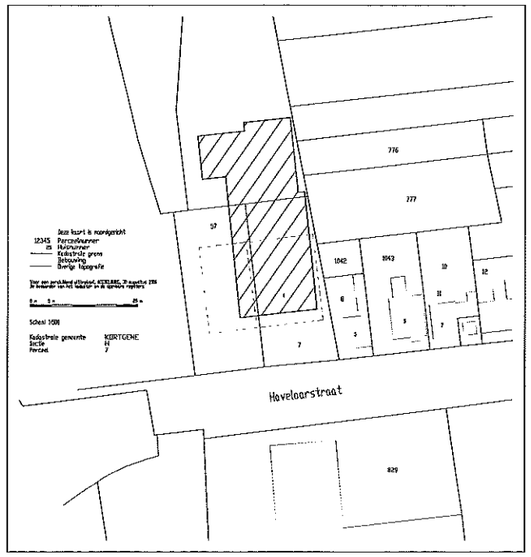
Rechter zijgevel



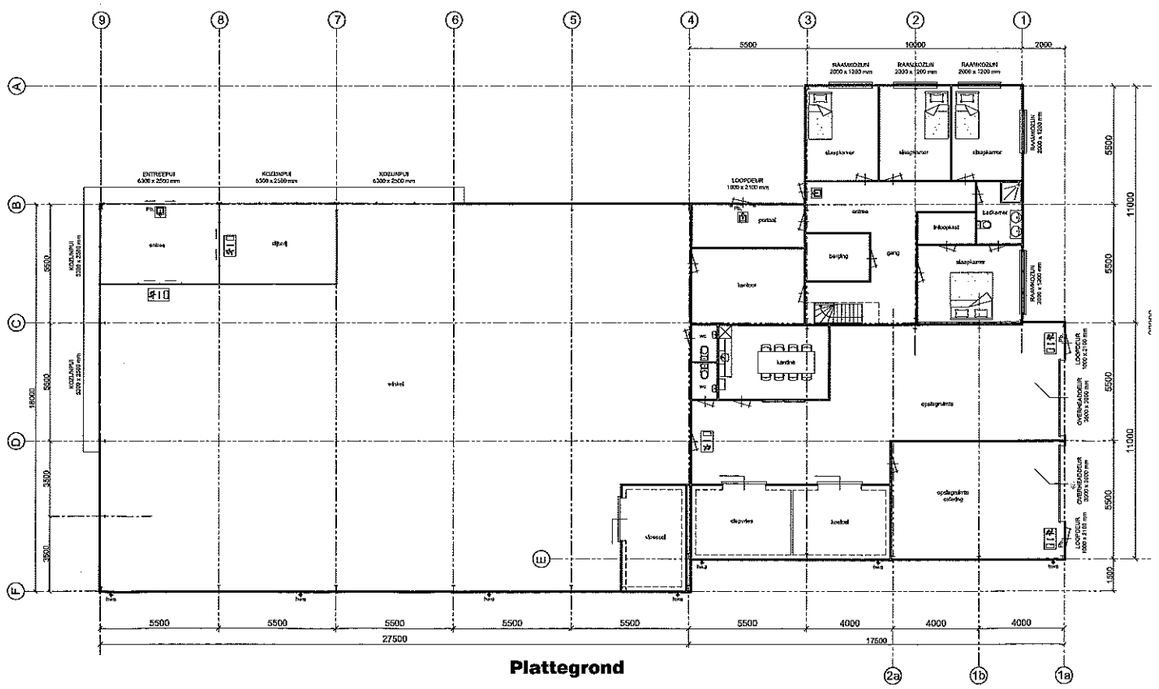
Achtergevel



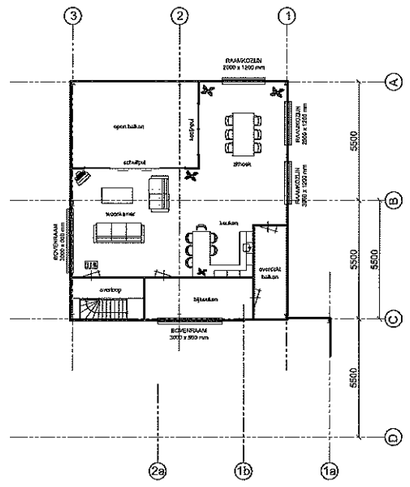
Linker zijgevel



Situatie



Plattegrond



Verdieping

HOONDERT STAALBOUW BV
Ind.terr. "De Smokkelhoek", Handelsweg 3, Postbus 7, 4420 AA Kapelle
Tel: 0113-344410, Fax: 0113-340131, www.hoondert.com, staalbouw@hoondert.com

WIJZ.	DATUM	GEC.	OMSCHRIJVING
A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	-	-	-
E	-	-	-
F	-	-	-

TEKENAAR: KL	PROJECT:	Nieuwbouw bedrijfspand	
STATUS: WELSTAND	OPDRACHTGEVER:	Kalleward Catering & Partyservice, Kraasstraat 26, 4486 AT Colijnsplaat	
	BOUWLOKATIE:	Haveloarstraat 1, 4486 AZ Colijnsplaat	
PROJECTNUMMER: 06067	TEKENNUMMER: W01	DATUM: 03-09-2006	SCHAAL: 1:100 A0

Notitie onderbouwing verplaatsing supermarkt SPAR te Colijnsplaat

Gemeente Noord-Beveland

13 mei 2008

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Detailhandelsbeleid 1
3. Karakterschets Colijnsplaat 3
4. Bestaande situatie supermarkt 4
5. Bouwplan 4
6. Motivering verplaatsing 5
7. Planologische procedure 7
8. Conclusie 7

1. Aanleiding

Het bedrijf van de heer [redacted] omvat een supermarkt, slijterij en een catering- en partyservice. Dit bedrijf is momenteel gevestigd aan de Kruisstraat 26 in Colijnsplaat. Om de continuïteit van de supermarkt ook in de toekomst te kunnen waarborgen is uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk. Op de huidige locatie is hier geen ruimte voor beschikbaar. Bovendien zijn er knelpunten wat betreft parkeren en laden en lossen.
De heer [redacted] is reeds jaren op zoek naar een geschikte alternatieve locatie. Hij heeft deze nu gevonden aan de Havelaarstraat 1 te Colijnsplaat waar momenteel garage Van Gilst gevestigd is. De garage zal worden verplaatst naar het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk bij Colijnsplaat.
Met het oog op de leefbaarheid van het dorp en de marktontwikkelingen is de gemeente bereid om planologische medewerking te verlenen aan de vernieuwing en vergroting van de supermarkt op de beoogde locatie.
Hieronder wordt een onderbouwing gegeven voor de verplaatsing van de supermarkt en de gevolgen hiervan voor het overige winkelaanbod in Colijnsplaat.

2. Detailhandelsbeleid

2.1 Rijksbeleid: Nota Ruimte

Met de Nota Ruimte heeft het locatiebeleid (ABC-beleid en PDV/GDV-beleid) plaats gemaakt voor een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen onder het motto: ‘een goede plaats voor ieder bedrijf’. Het integrale locatiebeleid richt zicht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Nieuwe bebouwing voor deze functies worden grotendeels geconcentreerd gelokaliseerd, in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.
Provincies en gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor een voldoende en op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur.

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Behoud en versterking van de kwaliteit en het aanbod van detailhandelsvoorzieningen zijn belangrijk voor de inwoners, de werkgelegenheid en voor de toeristische aantrekkingskracht
van Zeeland. Het draagt bij aan de vitaliteit, leefbaarheid en identiteit van de dorpen en steden in Zeeland. De gemeenten zijn binnen de kaders van het rijksbeleid verantwoordelijk voor hun eigen detailhandelsbeleid. De provincie heeft een regisserende rol en moet zorgen voor afstemming van bovenlokale initiatieven en grootschalige ontwikkelingen.
De basis van het provinciaal detailhandelsbeleid wordt gevormd door de detailhandels-structuurvisies Zeeuws-Vlaanderen en Midden- en Noord Zeeland. Uit de genoemde

visies blijkt dat onder invloed van bepaalde trends en ontwikkelingen de detailhandel niet alleen in de kleine kernen maar ook in de binnensteden onder druk staat. Beleid gericht op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur is daarom noodzakelijk. Enerzijds moet geïnvesteerd worden in bestaande binnensteden en dorpskernen, anderzijds moet voorkomen worden dat erbuiten een ongewenste groei van detailhandel ontstaat. De kwaliteit kan niet alleen worden versterkt door investeringen in de openbare ruimte, evenementen en gevelverfraaiing. Van belang is ook de verbetering van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. In het algemeen is het beleid gericht op het bieden van een zo uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket aan detailhandelsvoorzieningen om de vitaliteit van de binnensteden en dorpscentra te versterken. Voor de dagelijkse boodschappen (levensmiddelen, persoonlijke verzorging, bloemen en dierbenodigdheden) is het uitgangspunt dat er een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod wordt geboden op een acceptabele afstand. Concentratie van het aanbod is belangrijk, vestiging dient plaats te vinden in of aan de rand van binnensteden of binnen wijkvoorzieningen. Wanneer expliciet wordt aangetoond dat binnen of aansluitend aan het kernwinkelgebied of wijkwinkelcentrum geen geschikte locaties voorhanden zijn, is vestiging van een supermarkt erbuiten toegestaan mits de afstand tot het bestaand winkelgebied zo beperkt mogelijk blijft en de beoogde locatie in een woongebied ligt (of een aangewezen gemengd woon-werkgebied). Hierbij kan een afstand van 500 meter tot het kernwinkelapparaat in principe als het maximum worden beschouwd. Voor de leefbaarheid van kleine kernen is instandhouding van de detailhandelsfunctie belangrijk. Combinaties met andere functies binnen een exploitatie kunnen hieraan bijdragen. Wanneer dit niet mogelijk is zou er voor gekozen kunnen worden de detailhandelsfuncties in enkele kernen op te geven ten gunste van een volwaardige winkelconcentratie in een centraal gelegen kleine kern.

2.3 Regionaal beleid: Detailhandelsstructuurvisie Midden- en Noord-Zeeland

De Kamer van Koophandel heeft in 2005 een detailhandelsvisie op laten stellen voor de regio Midden- en Noord-Zeeland. Colijnsplaat valt onder de lokaal verzorgende centra. Het verzorgingsniveau is lokaal met in sommige gevallen een toeristische functie. De relevante geformuleerde beleidsaspecten zijn de volgende:

- Op lokaal niveau is afhankelijk van het draagvlak meestal plaats voor een supermarkt van beperkte omvang en enig ondersteunend aanbod (versspeciaalzaken, drogisterij en mogelijk enkele andere branches). Het behoud van voorzieningen in dorpen is belangrijk voor de leefbaarheid in deze kernen, vooral voor groepen die minder mobiel zijn, zoals ouderen.
- Voor een supermarkt in een lokaal verzorgende kern wordt uitgegaan van een omvang van ca. 800 tot 1.000 m^2 wvo. Met deze omvang heeft een supermarkt voldoende toekomstperspectief op dit niveau. Een groter oppervlak is alleen haalbaar wanneer de kern daarmee een bovenlokaal verzorgende functie verwerft en ander aanbod van deze schaalvergroting geen sterk negatieve effecten ondervindt.

- Per specifieke situatie moet gestreefd worden naar een zo goed mogelijke oplossing. Combinaties met bijvoorbeeld zorgvoorzieningen en appartementen kunnen helpen bij het instandhouden van een detailhandelsfunctie met voldoende toekomstperspectief in kleine kernen.
- Voor voorzieningen met voldoende toekomstperspectief dient te worden gestreefd naar optimalisatie van het aanbod, met aandacht voor de aanwezige supermarkten die een rol als trekker vervullen. Uitgangspunt daarbij vormt de situering van de supermarkt in het centrum van de kern met een directe relatie met het overige aanbod.
- Nieuwe concepten waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen of appartementen, zijn in de kleine kernen kansrijk. Per individuele situatie dient te worden nagegaan welke kansen er zijn op dit vlak. Het subsidiëren van commerciële detailhandelsvoorzieningen is echter niet het uitgangspunt.
- Aard en omvang van de voorzieningen dienen in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie van de kern.

2.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Noord-Beveland (2000)

Met betrekking tot het voorzieningenniveau in de kernen wordt in ieder geval een terughoudend beleid van de mogelijkheden tot zelfvoorzienendheid van de recreatiecomplexen voorgestaan. In de toekomst zal rekening gehouden moeten worden met enerzijds het creëren van ruimte voor de doorgroei van bedrijven en anderzijds met de mogelijke verplaatsing van bedrijven uit de kernen naar een bedrijventerrein.

3. Karakterschets Colijnsplaat

Colijnsplaat is een plattelandskern gelegen in het noordoosten van het eiland Noord-Beveland. Het is de oudste kern op Noord-Beveland. De kern vindt zijn oorsprong aan het einde van de 16^{e} eeuw, vlak na de bedijking van de Oud Noord-Bevelandpolder. Kenmerkend voor de ontwikkeling van het dorp is de zeer planmatige opzet die typerend is voor de ruimtelijke structuur van vele Zeeuwse kernen in de zeventiende eeuw. De karakteristieke opzet is nog duidelijk herkenbaar in de huidige plattegrond die bestaat uit vierkante bouwblokken en rechte straten. Deze straten liggen in noord-zuid en oost-west richting. Eén van die straten is de centraal liggende Voorstraat, die begint bij de haven en eindigt bij de kerk. Het stratenpatroon, met bijbehorende bebouwing, is zodanig uniek dat het oudste deel van Colijnsplaat is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht.

Sinds de overplaatsing van de vissersvloot van Arnemuiden naar Colijnsplaat in 1960 (aanleg Veerse dam) is de visserij een belangrijke activiteit in het dorp. De historische kern, de aanwezigheid van een vismijn en de mogelijkheden voor recreatievaart en sportvisserij vanuit de haven, hebben ertoe geleid dat het dorp veel dag- en verblijfsrecreanten trekt.
Het inwonertal bedraagt momenteel circa 1560.

Colijnsplaat heeft een winkelgebied dat zich concentreert aan de Voorstraat. Ook zijn aan de Havelaarstraat en de Kruisstraat enkele winkels aanwezig. In onderstaande tabel is een overzicht van de detailhandel opgenomen.

Detailhandel dagelijkse goederen	
Adres	
Kruisstraat 24-26	Supermarkt
Voorstraat 58	Bakker
Detailhandel niet-dagelijkse goederen	
Adres	
Havelaarstraat 4a	2e handsmeubelzaak
Kruisstraat 13	2e hands boekwinkel
Ringweg 18	Kapsalon
Visserijweg 4	Vishandel
Voorstraat 9-11	Fietsenwinkel en witgoed
Voorstraat 24	Cadeaushop
Voorstraat 26	Cadeaushop/natuurvoeding
Voorstraat 36	Kapsalon
Voorstraat 41-43	Speelgoedwinkel en drogisterijartikelen

Tabel 1 Overzicht detailhandel in Colijnsplaat, situatie 1-5-2008

4. Bestaande situatie supermarkt

Het bedrijf van de heer [redacted] is momenteel gevestigd aan de Kruisstraat 26 te Colijnsplaat. De Kruisstraat is een zijstraat van de Voorstraat, de hoofdstraat van Colijnsplaat. Het betreft de enige supermarkt in het dorp en vormt daardoor een wezenlijk onderdeel van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van het dorp. De huidige supermarkt heeft een bruto vloeroppervlak van 250 m^2 en een verkoopvloeroppervlak van 215 m^2. Dit is inclusief de slijterij en het cateringbedrijf.

In de Kruisstraat zijn er 5 openbare parkeerplaatsen. Deze zijn aangewezen voor kort parkeren (max. een half uur) ten behoeve van de supermarkt. Echter in de praktijk parkeren de bewoners van de Kruisstraat, Irenestraat en Voorstraat hier hun auto's. Verder kan gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen aan de Voorstraat, wat met name in de vakantieperioden knelpunten oplevert. Ook het laden en lossen levert in de historisch smalle straten problemen op.

5. Bouwplan

Het bouwplan voor de nieuwe supermarkt voorziet in een gebouw van circa 17 bij 32 meter met een entree aan de zuidoostzijde. In figuur 1 is de beoogde situatie weergegeven. In het gebouw zal een winkel met 470 m^2 verkoopvloeroppervlak, een magazijn, een ruimte voor de catering en een bedrijfswoning worden ondergebracht. De bevoorrading vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw. De hoogte van het gebouw bedraagt maximaal 6,70 meter ter hoogte van de bedrijfswoning. Het overige gedeelte van het gebouw is 5,10 meter hoog. Het resterende terrein wordt ingericht als

parkeerterrein. In totaal komen er circa 15 eigen parkeerplaatsen. Het terrein wordt op twee plaatsen ontsloten op de Havelaarstraat, één afrit en één op- en afrit.

Figuur 1 Beoogde situatie

6. Motivering verplaatsing

De supermarkt maakt een belangrijk deel uit van het voorzieningenapparaat in Colijnsplaat en is daarmee wezenlijk voor de leefbaarheid van het dorp. Om de continuïteit van de supermarkt ook in de toekomst te kunnen waarborgen is uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk. Op de huidige locatie is hier geen ruimte voor beschikbaar. Bovendien is er geen ruimte beschikbaar om meer parkeerplaatsen te creëren en de ontsluitingssituatie te verbeteren.

Er is door de exploitant van de supermarkt, ook in samenwerking met de gemeente, jarenlang gezocht naar een geschikte locatie in het dorp. In het centrumgebied van Colijnsplaat is geen locatie voor handen waar uitgebreid kan worden en waar de problemen met parkeren en laden en lossen opgelost kunnen worden. Andere verkende

locaties lagen of te perifeer ten opzichte van het centrumgebied of waren niet verwerfbaar.
Nu heeft de exploitant van de supermarkt een optie tot koop op het terrein aan de Havelaarstraat 1. Dit is een voor alle verkeer goed bereikbare locatie nabij het centrumgebied.
De beoogde locatie ligt op een afstand van 200 meter tot het centrumgebied aan de Voorstraat. De voorgestane ontwikkeling past daarmee binnen het beleid met betrekking tot het bundelingsprincipe zoals verwoord in het Omgevingsplan.

Bij de realisatie van de nieuwbouw op de locatie aan de Havelaarstraat wordt de verkoopvloeroppervlakte met circa 270 m^2 vergroot tot 470 m^2. Deze toename wordt grotendeels aangewend om een vollediger en aantrekkelijker assortiment voor de hedendaagse, kritische consument te kunnen voeren en een ruimere winkelindeling te realiseren. Het huidige assortiment is al tien jaar door ruimtegebrek veel te smal en te ondiep. Verder komt de slijterij inpandig. Op de huidige locatie is deze gescheiden door het woonhuis en alleen buitenom te bereiken voor de klanten en het bedienend personeel.

Het verzorgingsgebied omvat het dorp Colijnsplaat en in zeer beperkte mate het dorp Kats. In het verzorgingsgebied zijn geen andere supermarkten gelegen. Binnen een periode van vijf jaar zullen binnen het verzorgingsgebied de volgende projecten worden gerealiseerd:

Projectlocaties	**Aantallen**
woningbouw locatie Molenweg, Colijnsplaat	40 woningen
woningbouw locatie De Valle, Colijnsplaat	26 woningen
woningbouw locatie Open Hof, Colijnsplaat	14 woningen
woningbouw locatie Havenstraat, Colijnsplaat	10 woningen
woningbouw diversen, Colijnsplaat	6 woningen
woningbouw locatie Kreekpad, Kats	26 woningen
vakantiedorp Ganuenta, Colijnsplaat	75 recreatiewoningen
uitbreiding camping Orisant	25 eenheden
uitbreiding minicampings Colijnsplaat & Kats	29 eenheden
realisering hotel-restaurant-conferentiecentrum tussen Colijnsplaat en Kats	circa 60 hotelkamers

Tabel 2 Overzicht projecten in Colijnsplaat en Kats, situatie 1-5-2008

Door de realisatie van deze projecten zal het bestedingspotentieel toenemen. Door de verbetering van de parkeersituatie zal naar verwachting de koopkrachtbinding van het verzorgingsgebied worden vergroot.

Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een onevenredige toename van het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied. Verplaatsing van de supermarkt naar de beoogde locatie leidt ons inziens evenmin tot een onevenredige verstoring van het winkelapparaat van Colijnsplaat. De supermarkt kan op de toekomstige locatie een rol als trekker ten behoeve van het overige winkelaanbod blijven vervullen.

In vergelijking met andere kernen met ongeveer dezelfde toeristische invloeden en gelijkwaardige supermarktformules zit de supermarkt in Colijnsplaat in de huidige, maar ook in de toekomstige situatie, ruim onder het gemiddelde aantal vierkante meters wvo. In de Detailhandelsstructuurvisie Midden- en Noord-Zeeland wordt gesteld dat supermarkten in lokaal verzorgende centra voor voldoende toekomstperspectief een omvang moeten hebben van circa 800 tot 1.000 m^2 wvo. Door de beoogde uitbreiding komt de supermarkt van de heer Kallewaard in de buurt van de minimale norm om te kunnen blijven bestaan.

Tot slot wordt met de herstructurering van de locatie garage Van Gilst, Havelaarstraat 1 een knelpunt in het dorp opgelost. De garage zal worden verplaatst naar het bedrijventerrein aan de Oostzeedijk in Colijnsplaat. De vrijkomende locatie zal worden gesaneerd en herontwikkeld. Hiermee wordt de milieuhinder ter plaatse opgelost en wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd.

7. Planologische procedure

Het vigerende bestemmingsplan “Bebouwde kom Colijnsplaat” geeft voor de beoogde projectlocatie de bestemming “Bedrijven”, klasse B”. Voor de bebouwde kom van Colijnsplaat ligt momenteel het ontwerpbestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008" ter inzage. Het is de bedoeling om de supermarkt en de bedrijfswoning bij de vaststelling van het bestemmingsplan direct te bestemmen.

8. Conclusie

Ten aanzien van de verplaatsing van de supermarkt SPAR van de Kruisstraat naar de locatie Havelaarstraat 1 te Colijnsplaat kan worden gesteld dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskader voor detailhandel, gezien het feit dat:

- de ontwikkeling past bij de aard en de schaal van de kern;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de bundeling van functies: de supermarkt wordt in de nabijheid van het centrumgebied van Colijnsplaat gesitueerd en kan de rol als trekker van het overige winkelaanbod blijven vervullen;
- de verplaatsing van de supermarkt de knelpunten ten aanzien van parkeren en laden en lossen in de Kruisstraat oplost;
- er geen sprake is van een onevenredige toename van het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied;
- er geen sprake is van een onevenredige verstoring van het winkelapparaat van Colijnsplaat;
- door de sanering van de garage op de locatie Havelaarstraat 1 de milieuhinder ter plaatse opgelost wordt en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

STICHTING DORP STAD LAND

WELSTANDSCOMMISSIE

Westsingel 90a
Postbus 2291
4460 MG Goes
Tel. 0113 - 250 111
Fax 0113 – 22 33 39
E-mail: dslzeeland@dorpstadenland.nl
www.dorpstadenland.nl

Gemeente Noord-Beveland
Ingek. 28 MEI 2008
no.
Relatienr.
Klass. no.

Concept Verslag COMMISSIE 1, ZEELAND, 22 mei 2008

GEMEENTE	**NOORD-BEVELAND**	**14h00-14h30 eh**
betreft:	Vooroverleg Vergunningplichtig bouwwerk	
nummer:	Gem. DSL. -	
omschrijving:	Nieuwbouwplan Colijnsplaat (winkel / woonhuis)	
adres:	Havelaarstraat 1 te Colijnsplaat gem. Noord Beveland	
aanvrager	[redacted]	
bezoekers		

Conclusie: **aangehouden**

Motivering:

-De commissie heeft kennis genomen van het voorstel
-Plan is gelegen tegenover hiervoor besproken plan (Woningbouwplan, Valkreek Colijnsplaat).
-Ook hier is de commissie van mening dat met het plan de entree van Colijnsplaat vorm gegeven zou moeten worden door een duidelijke kop/entree te maken.
-Gesuggereerd is een entree / accent te maken met een hoogwaardigere uitstraling dan nu voorgesteld. Dit kan oa door te werken met baksteen als gevelmateriaal (nb conform de nota).
-Daarachter kan de hal als beoogd komen te liggen.
-De woning zou (met een duidelijk overstek en in een bij de hal passende, niet te contrasterende kleur) ook mogelijk zijn.

Mevrouw [redacted] geeft aan dat het de bedoeling is van de gemeente speciaal voor deze locatie (entree Colijnsplaat) enige gewijzigde/aanvullende welstandscriteria aan de commissie te geven, waaraan de plannen uiteindelijk getoetst dienen te worden.

De opdrachtgever zal een en ander met zijn architect bespreken.
In eerste instantie kan het plan behandeld worden tijdens de gemeentezitting (gemandateerde).
Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien. In afwachting hierop houdt de commissie de advisering aan.

gemeente noord-beveland

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2010;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Instemmen om in het kader van dorpsvernieuwing in casu het verplaatsen van een milieuhinderlijk bedrijf uit de bebouwde kom een beperkte steun te verstrekken aan Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. ter hoogte van maximaal € 185.000,- onder de volgende voorwaarden:
   - De beperkte steun wordt pas verstrekt nadat:
     - de provincie het projectplan ISV heeft goedgekeurd;
     - er door dhr. [redacted] een schriftelijke verklaring is overlegd van alle de minimissteun en beperkte steun op grond van het 'Nederlands nationaal kader voor het tijdelijk verlenen van beperkte steunbedragen' die de onderneming in het lopende belastingjaar heeft ontvangen;
     - het college zich er van vergewist heeft dat het totale bedrag aan steun (inclusief de de minimissteun) voor de periode 1 januari 2008-31 december 2010 het maximale bedrag van € 500.000,-- niet heeft overschreden;
   - Het uitgangspunt vormt het Ondernemersplan Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. d.d. 1 februari 2010, met daarin ook nadrukkelijk de verkoop van Havelaarstraat 1 ten behoeve van de verplaatsing van de SPAR supermarkt;
   - De vaststelling van de definitieve gemeentelijke bijdrage vindt plaats nadat een verantwoording van de werkelijke investeringskosten inclusief een bijbehorende accountantsverklaring door Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. is overlegd. Indien het na-calculatorisch berekende werkelijke resultaat minder negatief, of zelfs positief uitvalt, dient het verschil tussen het werkelijke tekort en het oorspronkelijke tekort volledig naar de gemeente terug te vloeien. Eventuele extra tekorten zullen niet door de gemeente worden gedekt;
   - Wijzigingen in de opzet en financiering van het project dienen vooraf schriftelijk te worden gemeld en door het college te worden goedgekeurd;
   - Het project dient uiterlijk te zijn afgerond op 31 december 2013;

- In de verkoopovereenkomst met de heer [redacted] dient de heer [redacted] de volgende kwalitatieve verplichtingen op te nemen:
  a) er dient een supermarkt te worden gevestigd;
  b) indien de supermarkt in de exploitatie meer opbrengt dan de aankoopprijs rechtvaardigt (aan de hand van de exploitatieopzet van dhr. Kallewaard) zal subsidie worden terugbetaald;
  c) indien de grond door koper wordt doorverkocht voor een hoger bedrag dan het aankoopbedrag dient het meerdere aan verkoper te worden vergoed gedurende een termijn van tien jaar, aflopend van 90% van het meerdere tot 10% van het meerdere.
- Dhr. [redacted] dient dit meerdere aan de gemeente te vergoeden.

2. Instemmen om in het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk aan de Valkreek te Colijnsplaat de woning Ringweg 16 en het naastgelegen perceel H412 aan te kopen van de heer [redacted] voor een bedrag van € 354.000,-- k.k. (marktconform);
3. Instemmen met de cofinanciering van de POP2-subsidie tot een bedrag van maximaal € 34.578,--.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 25 februari 2010.

De griffier,

J.L. van de Velde

De voorzitter,

H. van Kooten

gemeente noord-beveland

Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke
Postbus 3, 4490 AA Wissenkerke
Tel (0113) 377377 • Fax (0113) 377300

Raadsvergadering
d.d. 25 februari 2010

Aan de raad

No. 14.

Wissenkerke, 2 februari 2010

Onderwerp:
Voorstel tot het verlenen van beperkte steun aan bedrijfsverplaatsingen in Colijnsplaat

Voorstel/alternatieven

1. Instemmen om in het kader van dorpsvernieuwing in casu het verplaatsen van een milieuhinderlijk bedrijf uit de bebouwde kom een beperkte steun te verstrekken aan Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. ter hoogte van maximaal € 185.000,- onder de volgende voorwaarden:
   - De beperkte steun wordt pas verstrekt nadat:
     - de provincie het projectplan ISV heeft goedgekeurd;
     - er door dhr. Van Gilst een schriftelijke verklaring is overlegd van alle 'de minimis-steun' en beperkte steun op grond van het 'Nederlands nationaal kader voor het tijdelijk verlenen van beperkte steunbedragen' die de onderneming in het lopende belastingjaar heeft ontvangen;
     - het college zich er van vergewist heeft dat dhr. Van Gilst aan de voorwaarden van de hiervoor genoemde beperkte steun kan voldoen en het totale bedrag aan steun (inclusief de 'de minimissteun') voor de periode 1 januari 2008-31 december 2010 het maximale bedrag van € 500.000,-- niet heeft overschreden;
   - Het uitgangspunt vormt het Ondernemersplan Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. d.d. 1 februari 2010, met daarin ook nadrukkelijk de verkoop van Havelaarstraat 1 ten behoeve van de verplaatsing van de SPAR supermarkt;
   - De vaststelling van de definitieve gemeentelijke bijdrage vindt plaats nadat een verantwoording van de werkelijke investeringskosten inclusief een bijbehorende accountantsverklaring door Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. is overlegd. Indien het na-calculatorisch berekende werkelijke resultaat minder negatief, of zelfs positief uitvalt, dient het verschil tussen het werkelijke tekort en het oorspronkelijke tekort volledig naar de gemeente terug te vloeien. Eventuele extra tekorten zullen niet door de gemeente worden gedekt;
   - Wijzigingen in de opzet en financiering van het project dienen vooraf schriftelijk te worden gemeld en door het college te worden goedgekeurd;

- Het project dient uiterlijk te zijn afgerond op 31 december 2013;
- In de verkoopovereenkomst met de heer K. Kallewaard dient de heer B.J. van Gilst de volgende kwalitatieve verplichtingen op te nemen:
  a) er dient een supermarkt te worden gevestigd;
  b) indien de supermarkt in de exploitatie meer opbrengt dan de aankoopprijs rechtvaardigt (aan de hand van de exploitatieopzet van dhr. Kallewaard) zal ook subsidie worden terugbetaald;
  c) indien de grond door koper wordt doorverkocht voor een hoger bedrag dan het aankoopbedrag dient het meerdere aan verkoper te worden vergoed gedurende een termijn van tien jaar, aflopend van 90% van het meerdere tot 10% van het meerdere.
- Dhr. Van Gilst dient dit meerdere aan de gemeente te vergoeden.

2. Instemmen om in het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk aan de Valkreek te Colijnsplaat de woning Ringweg 16 en het naastgelegen perceel H412 aan te kopen van de heer Van Gilst voor een bedrag van € 354.000,-- k.k. (marktconform);
3. Instemmen met de cofinanciering van de POP2-subsidie tot een bedrag van maximaal € 34.578,--.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

De leefbaarheid in de kern Colijnsplaat is al jaren een reden tot zorg. Vele pogingen zijn reeds ondernomen om te komen tot opwaardering van deze kern. Met name is geprobeerd het gebied rondom de Valle, de westelijke entree van Colijnsplaat, een metamorfose te geven. Hier waren twee bedrijven aanwezig die, gelet op de leefbaarheid van het dorp, op een andere plaats beter tot hun recht zouden komen dan wel in aanmerking kwamen voor sanering. De voormalige graangroothandel aan de Havelaarstraat 2 is inmiddels gesaneerd en op termijn zullen hier woningen gerealiseerd worden (de verkoop is in januari gestart). Aan de andere kant van de Havelaarstraat ligt garagebedrijf Van Gilst. De gemeenteraad heeft al in 2000 uitgesproken dat er op deze locatie een andere functie gezocht moest worden, omdat dit bedrijf niet meer op deze plaats hoorde. Dhr. Van Gilst was hier zelf ook van overtuigd en heeft de mogelijkheden voor verplaatsing van zijn bedrijf onderzocht. Het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk bleek voor hem een geschikte locatie. Aanvankelijk werd voor de herinvulling van locatie Garage van Gilst gedacht aan woningbouw. Dit was echter al vrij snel van de baan, omdat de ondernemer niet tot overeenstemming kon komen met projectontwikkelaars. Bovendien bleek de molen, die hier vrij kort bij staat, een belemmering te vormen om tot een maximale invulling van deze locatie te komen. Rondom de molen geldt een beschermingszone waarbinnen, in verband met de windvang, een zeer beperkte bouwhoogte mogelijk is.

Daar komt bij dat de SPAR supermarkt in het dorp ook niet op een goede locatie zit gezien de slechte bereikbaarheid, de slechte toegankelijkheid en de parkeerproblematiek. Dit probleem zou zich kunnen oplossen door verplaatsing naar de huidige locatie van Garage Van Gilst, zoals u ook reeds heeft vastgelegd in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008". Ook hierover is de gemeente al enkele jaren in gesprek met de betreffende ondernemer.
Inmiddels is wel duidelijk geworden dat deze verplaatsingen niet alleen door de ondernemers zelf gedragen kunnen worden. Omdat er toch veel waarde wordt gehecht aan de leefbaarheid in de kern Colijnsplaat, zijn de mogelijkheden onderzocht om samen met de ondernemers en andere partijen te komen tot een voor ieder verantwoorde bijdrage waardoor het door allen zo gewenste resultaat bereikt kan worden.

Verplaatsing Garage Van Gilst
De bedoeling is om Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. Van Gilst, gevestigd aan de Havelaarstraat 1 te Colijnsplaat, te verplaatsen naar het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk (ongenummerd) te Colijnsplaat. Op de huidige locatie heeft de heer Van Gilst een landbouwmechanisatiebedrijf en een autogarage (verkoop en reparatie). Het bedrijfspand op de huidige locatie heeft een omvang van circa 532 m^2. De bebouwing op de locatie dateert uit 1952. De heer Van Gilst heeft de locatie in 1981 verworven. Het huidige bedrijf heeft volgens de ondernemer geen opvolgingspotentie, o.a. omdat de garage door de verkeersmaatregelen op de Colijnsplaatseweg slecht bereikbaar is geworden voor grote landbouwwerktuigen. De ondernemer wil zijn zoon een kans bieden om het bedrijf over enkele jaren over te nemen.
Op de nieuwe locatie wil de heer Van Gilst zich richten op landbouwmechanisatie, een garage voor auto's en een compleet uitgeruste garage voor minicars en brommobielen. Daarnaast wil hij een wasstraat met twee wasboxen realiseren. Door op de nieuwe locatie voor verbreding en innovatie te kiezen wil de heer Van Gilst inspelen op de markt. Hiertoe heeft hij een ondernemersplan laten opstellen. Dit ligt vertrouwelijk ter inzage.

Sanering Havelaarstraat 1
De locatie Havelaarstraat 1 is ernstig vervuild en zal gesaneerd moeten worden. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. De volgende saneringsvariant heeft de voorkeur van de betrokken partijen:

- leeflaag van 1 meter ter plaatse van het stortmateriaal;
- terugsaneren tot beneden de interventiewaarde (1000 mg/kg d.s.) voor minerale olie in de grond (langs de oostelijke perceelsgrens tot beneden de 45 mg/kg d.s.);
- bovengrond werkplaats kan worden hergebruikt op de locatie.

De totale kosten van de sanering worden nu globaal geraamd op € 80.000,--. Er wordt momenteel een saneringsplan opgesteld, waaraan een definitieve kostenraming gehangen kan worden. De verwachting van de provincie is dat de sanering voor het maximale percentage BSB-subsidie (62%) in aanmerking komt. Om in aanmerking te kunnen komen voor de volledige subsidie moet er een ander bedrijf worden gevestigd en mag er geen sprake zijn van woningbouw.

Locatie Oostzeedijk
De beoogde nieuwe locatie van garage Van Gilst is het voormalige gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk ongenummerd te Colijnsplaat. Er is overeengekomen om het terrein, groot 3660 m^2, aan de heer B.J. van Gilst te verkopen voor een marktconform bedrag van € 100.000,--. Dit terrein is door ons gesaneerd en daarmee geschikt gemaakt voor de beoogde bestemming: bedrijfsdoeleinden met woning.

Verplaatsing supermarkt SPAR
Supermarkt SPAR is aan de Kruisstraat 26 in Colijnsplaat gevestigd. De huidige supermarkt heeft een bruto vloeroppervlak van 250 m^2 en een winkelverkoopoppervlak van 215 m^2. Dit is inclusief de slijterij en het cateringbedrijf. Het betreft de enige supermarkt in het dorp en vormt daardoor een wezenlijk onderdeel van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van het dorp. Het verzorgingsgebied van de supermarkt omvat het dorp Colijnsplaat en in zeer beperkte mate het dorp Kats. In het verzorgingsgebied zijn geen andere supermarkten gelegen.
De SPAR wil verplaatsen omdat de gewenste uitbreiding op de huidige locatie aan de Kruisstraat niet mogelijk is en er onvoldoende parkeerruimte aanwezig is. In de Kruisstraat zijn 5 openbare parkeerplaatsen. Deze zijn aangewezen voor kort parkeren (max. een half uur) ten behoeve van de supermarkt. Echter, in de praktijk parkeren de bewoners van de Kruisstraat, Irenestraat en Voorstraat hier hun auto's. Verder kan gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen aan de Voorstraat, wat met name in de vakantieperioden knelpunten oplevert. Er is tevens erg weinig ruimte voor het stallen van fietsen. Ook het laden en lossen levert in de historisch smalle straten problemen op. Door de ligging in een zijstraat van de Voorstraat is de supermarkt bovendien slecht zichtbaar voor toeristen.

Om de continuïteit van de supermarkt ook in de toekomst te kunnen waarborgen is uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk. Door ruimtegebrek is het huidige assortiment al ruim tien jaar veel te smal en te ondiep. In vergelijking met andere kernen met ongeveer dezelfde toeristische invloeden en gelijkwaardige supermarktformules zit de supermarkt in Colijnsplaat in de huidige omvang ruim onder het gemiddelde aantal vierkante meters

winkelverkoopoppervlak (wvo). In de Detailhandelsstructuurvisie Midden- en Noord-Zeeland wordt gesteld dat supermarkten in lokaal verzorgende centra zoals Colijnsplaat voor voldoende toekomstperspectief een omvang moeten hebben van circa 800 tot 1.000 m^2 wvo.

De SPAR is reeds jaren op zoek naar een geschikte alternatieve locatie. In het centrumgebied van Colijnsplaat is geen locatie voorhanden waar uitgebreid kan worden en waar de problemen met parkeren en laden en lossen opgelost kunnen worden. Andere door dhr. Kallewaard verkende locaties lagen of te perifeer ten opzichte van het centrumgebied of waren niet verwerfbaar.

Beoogde situatie supermarkt Havelaarstraat 1, Colijnsplaat
De heer Kallewaard heeft aangegeven de supermarkt van de Kruisstraat naar de Havelaarstraat 1 te willen verplaatsen. Voor de nieuwe supermarkt is circa 800-900 m^2 nodig. Door deze toename in oppervlakte kan een vollediger en aantrekkelijker assortiment voor de hedendaagse, kritische consument gevoerd worden en kan er een ruimere winkelindeling gerealiseerd worden. Het resterende terrein wordt ingericht als parkeerterrein. Door de verbetering van de parkeersituatie zal naar verwachting de koopkrachtbinding van het verzorgingsgebied worden vergroot.
Van belang is dat de bouwhoogte wordt beperkt door de beschermingszone van de naastgelegen molen. Dit maakt een combinatie met woningbouw onmogelijk en daarmee ook de mogelijkheden om de exploitatie te optimaliseren.

Reeds toegezegde subsidies aan dhr. B.J. van Gilst
Voor de verplaatsing van Garage Van Gilst zijn reeds door Europa, rijk, provincie en gemeente diverse subsidies toegezegd.

POP2-subsidie
Op 28 juli 2009 is door de provincie Zeeland een POP-2 subsidiebeschikking aan dhr. Van Gilst afgegeven voor het opzetten van een garage en verkooppunt van minicars en brommobielen. Middels deze beschikking is een EU-bijdrage van € 69.156,-- en een provinciale bijdrage van € 34.578,-- toegezegd. De totale subsidie bedraagt derhalve volgens deze beschikking € 103.734,--. In deze beschikking wordt uitgegaan van een gemeentelijke cofinanciering ad € 34.578,--. Wij hebben hiervoor nog geen subsidiebeschikking verstrekt. Volgens de subsidiebeschikking dient het project gerealiseerd te worden binnen de periode 1 december 2008 - 20 november 2010. Hiervan is inmiddels door de provincie uitstel verleend.

BSB-subsidie

Voor de sanering van de locatie Havelaarstraat 1 is een globaal bedrag geraamd van € 80.000,--. De verwachting van de provincie is dat de sanering in aanmerking komt voor het maximale percentage subsidie (62%) in het kader van de Bedrijvenregeling (BSB). Dit komt volgens de globale raming van de saneringskosten neer op een subsidiebedrag van € 53.200,--. De eigen bijdrage voor dhr. Van Gilst komt dan op € 26.800,--.

Wettelijke grondslag

Relevant zijn de Gemeentewet en EU-regels over staatssteun. Onderzocht is of steun aan Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. aan te merken is als staatssteun in de zin van artikel 87 lid 1 EG. Er is sprake van staatssteun bij alle door de overheid verleende of uit overheidsmiddelen gefinancierde voordelen, al dan niet in de vorm van geld toegekend, die door bepaalde ondernemingen anders dan op grond van normale commerciële transacties wordt genoten en die de mededinging en het handelsverkeer tussen de lidstaten (dreigen te) beïnvloeden. Om een maatregel als meldingsplichtige staatssteun aan te merken zijn vier criteria bepalend, te weten:

1. het moet gaan om een voordeel dat met staatsmiddelen bekostigd is;
2. er is sprake van voordeel aan een onderneming dat deze onderneming niet langs normale commerciële weg zou hebben verkregen;
3. er moet sprake zijn van een selectief voordeel: een voordeel voor een of meer bepaalde ondernemingen of producties;
4. het voordeel moet de mededinging (dreigen te) vervalsen en een ongunstig effect hebben op het handelsverkeer tussen de lidstaten.

Als aan alle criteria wordt voldaan, dient de steun aangemeld te worden bij de Europese Commissie om haar goedkeuring te verkrijgen. Hierbij gaat het niet alleen om het geld dat wij er als gemeente in steken, maar ook om de reeds bestaande en goedgekeurde steunmaatregelen, in dit geval de POP2-subsidie en de BSB-subsidie.
In het kader van de financiële crisis heeft Nederland maatregelen getroffen die toegang tot financiering moeten vereenvoudigen. Hiertoe is het 'Nederlands nationaal kader voor het tijdelijk verlenen van beperkte steunbedragen' in het leven geroepen. Binnen dit kader wordt toegestaan dat Nederlandse overheidsinstellingen in de kalenderjaren 2009 en 2010 beperkte steunbedragen verlenen aan kleine, middelgrote of grote ondernemingen. Hierbij mag de totale som die aan één onderneming wordt verleend het bedrag van € 500.000,-- niet overschrijden. De in dit kader verleende steun hoeft niet meer te worden genotificeerd op grond van de staatssteunregels uit het EG-verdrag.

De steun aan Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. kan onder dit kader vallen. Het Coördinatiepunt Staatssteun Decentrale Overheden is geïnformeerd conform de regeling.

Inhoud extern advies

Deloitte heeft beoordeeld of de door de heer Van Gilst overlegde financiële ramingen feitelijk juist zijn (zie bijlage 2). Deloitte concludeert dat in het ondernemingsplan een gezonde financiële meerjarenexploitatie is opgenomen. Daarbij merkt Deloitte wel op dat deze cijfers zijn gebaseerd op aannames. De grootste onzekerheden in de exploitatiebegroting zitten naar de mening van Deloitte in de geraamde omzetcijfers, als volgt weer te geven:

- voor omzet uit arbeid is rekening gehouden met een (nog te realiseren) additionele extra omzetstijging als gevolg van de nieuwe uitstraling van de werkplaats en onderhoud minicars;
- de omzet auto's laat over de afgelopen jaren een grillig verloop zien, waaruit geconcludeerd kan worden dat deze omzet moeilijk is in te schatten;
- de verkoop van minicars is een nieuwe activiteit voor Van Gilst, waarbij opgemerkt dat aan de geraamde opbrengsten geen nadere onderbouwingen ten grondslag liggen;
- de exploitatie van de wasstraat is een nieuwe opbrengststroom, met dien verstande dat de geraamde opbrengsten wel gebaseerd zijn op overlegde documentatie van de leverancier;
- rekening is gehouden met een marge van 34%, waarbij opgemerkt dat deze nagenoeg gelijk is aan de werkelijke gerealiseerde marges van 2007 en 2008.

De in de exploitatiebegroting opgenomen lasten zijn goed onderbouwd c.q. liggen in lijn met voorgaande jaren, met dien verstande dat mogelijke tegenvallers in de investeringskosten leiden tot hogere afschrijvings- en rentekosten.

Resultaat horen

Niet van toepassing.

Motivering en belangenafweging

1. De verplaatsing van Garage Van Gilst uit de kern en de verplaatsing van supermarkt SPAR naar een beter toegankelijke locatie draagt bij aan de zo noodzakelijke verbetering van de leefbaarheid van het dorp Colijnsplaat;
2. In het Projectenprogramma Stedelijke vernieuwing 2000-2005 waren projecten opgenomen die een bijdrage kunnen leveren aan het in stand houden dan wel vergroten van de omgevingskwaliteit in de kernen. De projecten waren met name gericht op de

verplaatsing van (ongewenste) bedrijvigheid uit de kern en herstructurering van vrijkomende locaties. De sanering en herontwikkeling van de locatie Garage Van Gilst was hierin ook als project opgenomen met als doel het oplossen van de milieuhinder en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3. Voor aanwending van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing dient een projectplan ISV te worden opgesteld, welke goedgekeurd dient te worden door de provincie. Dit is nog een onzekere factor. Voorgesteld wordt dan ook de steun pas te verlenen op het moment dat er een goedgekeurd projectplan ISV ligt.
4. De WOZ waarde van Havelaarstraat 1 op peildatum 1-1-2008 was € 179.000,-. Gezien de ernstige vervuiling is dit niet de verwachte opbrengst en kan met dit bedrag dus geen rekening worden gehouden als inkomsten. Een bedrag van € 60.000,-- is wel reëel gelet op de grondprijzen voor industrie binnen de gemeente en het aantal m2. Dit "gat" wordt in de aanvraag om ISV-subsidie meegenomen.
5. Om een tweede ontsluiting voor de nieuwbouwwijk aan de Valkreek te realiseren wordt voorgesteld om de woning van dhr. B.J. van Gilst aan de Ringweg 16 incl. het naastgelegen perceel (H412) te Colijnsplaat aan te kopen. Er is een tweede ontsluiting noodzakelijk omdat er anders alleen ruimte is voor een doodlopende weg. Dit is geen wenselijke situatie voor de reinigingsdiensten en hulpdiensten en in het geval van onderhoudswerkzaamheden in/aan de openbare ruimte. Bovendien kan er zo een optimale ontsluiting van de nieuwe wijk gerealiseerd worden die past bij het rationele stratenpatroon van de historische kern. Dit is ook een wens die de provincie heeft geuit in het traject van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008". De totale verkoopprijs komt op € 354.000,--. Overeengekomen is dat de heer Van Gilst op eigen kosten de opstallen sloopt en een eventuele sanering van de grond uitvoert, gelet op het feit dat onze taxatie uitkomt op €346.000,--.

Financiële gevolgen

De benodigde steun bestaat uit de cofinanciering van de POP2-subsidie ad € 34.578,-- en een stuk tekortfinanciering in het kader van dorpsvernieuwing ad € 185.000,--. In totaal een bedrag van € 219.578,--.
Daarnaast is het voornemen om in het kader van nieuwbouwwijk De Valkreek de woning van dhr. Van Gilst aan te kopen voor een bedrag van € 354.000,--.

Het totaalbedrag van € 573.578,-- kan als volgt worden gedekt:

- De post 6821000 Verbeteren woningen en woonomgeving, kostensoort 4333002 Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Hierop is totaal € 265.000,-- gereserveerd voor nieuwe ISV-projecten vanuit de periode ISV2. Hiervoor dient nog wel een

projectplan ISV2 te worden opgesteld en goedgekeurd door de provincie, binnen dit bedrag is €120.000,-- gereserveerd voor het project in het kader van de aankoop van woningen dat we samen met de RWS uitvoeren. Concreet moet dus €45.000,-- binnen het gereserveerde budget worden overgeheveld naar onderhavig project.

- Uit de bestemmingsreserve Dorpsvernieuwing 997810. Hier zit nog € 865.395,89 in. De kosten van de aankoop van de woning en de cofinanciering van POP 2 kunnen hieruit worden bekostigd, totaal € 388.578,--.

De opbrengst van de verkoop van ons voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk komt ten goede aan de post centralisatie gemeentewerken.

De samenvatting in het Deloitte rapport (zie bijlage 2) dient te worden gevolgd.
Voor de verkoop van de grond aan de Oostzeedijk is geen openbare verkoopprocedure gevolgd. Er zijn onafhankelijke taxaties uitgevoerd voor de verkoop van het gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk en de aankoop van Ringweg 16.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 11 februari 2010

De volgende bijlagen liggen voor u vertrouwelijk ter inzage op de kamer van dhr. Poortvliet:

1. Ondernemingsplan Automobiel en Landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. d.d. 1 februari 2010;
2. Deloitte rapport van bevindingen bedrijfsverplaatsing Automobiel- en Landbouwmechanisatiebedrijf B.J. van Gilst V.o.f. d.d. 13 januari 2010;
2. Nederlands nationaal kader voor het tijdelijk verlenen van beperkte steunbedragen;
3. Taxatierapport Oostzeedijk Colijnsplaat;
4. Taxatierapport Ringweg 16 Colijnsplaat

gemeente noord-beveland

Voorstraat 31 • 4491 EV Wissenkerke
Postbus 3 • 4490 AA Wissenkerke
Tel. (0113) 377377 • Fax (0113) 377300
E-mail: info@noord-beveland.nl • www.noord-beveland.nl

ARCHIEF

Provincie Zeeland
t.a.v. [redacted]
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG

Betreft:	ISV project
Kenmerk:	[redacted]/2010,4629
Datum:	9 november 2010
Verzenddatum:	11 NOV 2010
Behandeld door:	[redacted]
Bijlage:	div

Geachte heer [redacted],

Op dit moment hebben wij nog een budget beschikbaar vanuit de ISVII periode. Zoals het er nu naar uit ziet zal dit budget niet meer worden gebruikt voor het oorspronkelijk aangevraagde ISV project.

Wij hebben een nieuw ISV plan opgesteld voor een dorpsvernieuwingsplan, wat bestaat uit de bedrijfsverplaatsing van een garagebedrijf vanuit de kern Colijnsplaat naar de rand van het dorp.

Wij zouden u willen verzoeken het bijgevoegde ISV plan te toetsen en hierover uw goedkeuring te geven.

Hopende u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

[redacted]

GEMEENTE NOORD-BEVELAND
ISV plan
Bedrijfsverplaatsing
Garagebedrijf Van Gilst
& SPAR supermarkt

ISV plan Bedrijfsverplaatsing Garagebedrijf Van Gilst
Collegebesluit d.d. 26 oktober 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding....3
2. Het doel....6
3. De aanpak....6
4. Het ISV budget....8
5. De rapportage....9
6. De kosten van en investeringen in het project....9
7. Toetsingscriteria....13
8. Overzicht toetsbare resultaten....14
9. De gevraagde bijdrage....15
10. Verzoek....16

1. Inleiding

De leefbaarheid in de kern Colijnsplaat is al jaren een reden tot zorg. Vele pogingen zijn reeds ondernomen om te komen tot opwaardering van deze kern. Met name is geprobeerd het gebied rondom de Valle, de westelijke entree van Colijnsplaat, een metamorfose te geven. Hier waren twee bedrijven aanwezig die, gelet op de leefbaarheid van het dorp, op een andere plaats beter tot hun recht zouden komen dan wel in aanmerking kwamen voor sanering. De voormalige graangroothandel aan de Havelaarstraat 2 is inmiddels gesaneerd en op termijn zullen hier woningen gerealiseerd worden.

Aan de andere kant van de Havelaarstraat ligt garagebedrijf Van Gilst. De gemeenteraad heeft al in 2000 uitgesproken dat er op deze locatie een andere functie gezocht moest worden, omdat dit bedrijf niet meer op deze plaats hoorde. De heer [redacted] was hier zelf ook van overtuigd en heeft de mogelijkheden voor verplaatsing van zijn bedrijf onderzocht. Het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oost-Zeedijk 9 bleek voor hem een geschikte locatie. Aanvankelijk werd voor de herinvulling van locatie Garage Van Gilst gedacht aan woningbouw. Dit was echter al vrij snel van de baan, omdat de ondernemer niet tot overeenstemming kon komen met projectontwikkelaars. Bovendien bleek de molen, die hier vrij kort bij staat, een belemmering te vormen om tot een maximale invulling van deze locatie te komen. Rondom de molen geldt een beschermingszone waarbinnen in verband met de windvang een zeer beperkte bouwhoogte mogelijk is.

Op de huidige locatie heeft de heer [redacted] een landbouwmechanisatiebedrijf en een autogarage (verkoop en reparatie). Het bedrijfspand op de huidige locatie heeft een omvang van circa 532 m^2. De bebouwing op de locatie dateert uit 1952. De heer [redacted] heeft de locatie in 1981 verworven. Het huidige bedrijf heeft volgens de ondernemer geen opvolgingspotentie, o.a. omdat de garage door de verkeersmaatregelen op de Colijnsplaatseweg slecht bereikbaar is geworden voor grote landbouwwerktuigen. De ondernemer wil zijn zoon een kans bieden om het bedrijf over enkele jaren over te nemen.

Daar komt bij dat de SPAR supermarkt in het dorp ook niet op een goede locatie zit gezien de slechte bereikbaarheid en de parkeerproblematiek. De huidige supermarkt heeft een bruto vloeroppervlak van 250 m^2 en een verkoopvloeroppervlak van 215 m^2. Dit is inclusief de slijterij en het cateringbedrijf. Het betreft de enige supermarkt in het dorp en vormt daardoor een wezenlijk onderdeel van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van het dorp. Het verzorgingsgebied van de supermarkt omvat het dorp Colijnsplaat en in zeer beperkte mate het dorp Kats. In het verzorgingsgebied zijn geen andere supermarkten gelegen.

De SPAR wil verplaatsen omdat de gewenste uitbreiding op de huidige locatie aan de Kruisstraat niet mogelijk is en er onvoldoende parkeerruimte aanwezig is. Er is tevens erg weinig ruimte voor het stallen van fietsen. Ook het laden en lossen levert in de historisch smalle straten problemen op. Door de ligging in een zijstraat van de Voorstraat is de supermarkt bovendien slecht zichtbaar voor toeristen.

Om de continuïteit van de supermarkt ook in de toekomst te kunnen waarborgen is uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk. Door ruimtegebrek is het huidige assortiment al ruim tien jaar veel te smal en te ondiep. Dit probleem zou zich op kunnen lossen door verplaatsing naar de huidige locatie van Garage Van Gilst. Ook hierover is de gemeente al enkele jaren in gesprek met de betreffende ondernemer.

De bedrijfswoning van de heer [redacted] was ook bij de supermarkt aan de Kruisstraat gevestigd. Hij beoogt een bedrijfswoning en een bedrijfspand voor zijn cateringsbedrijf aan de Ringweg 24 in Colijnsplaat. Dit perceel heeft hij inmiddels aangekocht en hij heeft reeds een bouwvergunning ontvangen voor de bouw van een bedrijfspand met woning op deze locatie.

Inmiddels is wel duidelijk geworden dat deze verplaatsingen niet alleen door de ondernemers zelf gedragen kunnen worden. Omdat er toch veel waarde wordt gehecht aan de leefbaarheid in de kern Colijnsplaat, zijn de mogelijkheden onderzocht om samen met de ondernemers en andere partijen te komen tot een voor ieder verantwoorde bijdrage waardoor het door allen zo gewenste resultaat bereikt kan worden.

Een ander probleem in Colijnsplaat is dat er bij de beoogde nieuwbouwwijk langs de Valkreek in Colijnsplaat een tweede ontsluiting wenselijk is. Er is nu slechts ruimte voor een doodlopende weg. Dit is geen wenselijke situatie voor de reinigingsdiensten en hulpdiensten en in het geval van onderhoudswerkzaamheden in/aan de openbare ruimte. Bovendien kan er zo een optimale ontsluiting van de nieuwe wijk gerealiseerd worden die past bij het rationele stratenpatroon van de historische kern. Dit is ook een wens die de provincie heeft geuit in het traject van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008". De heer [redacted] heeft een woning aan de Ringweg 16. Wanneer deze woning zou verdwijnen, zou hier de gewenste ontsluiting kunnen ontstaan. Door aankoop van de woning krijgt de heer [redacted] ook meer financiële armslag om de verplaatsing van zijn bedrijf te financieren.

Oosterschelde
Supermarkt, slijterij en catering
Oost-Zeedijk 9 beoogde locatie Van Gilst
Garagebedrijf Van Gilst en beoogde locatie supermarkt
Nieuwe woonwijk
Ringweg 16 beoogde doorsteek naar woonwijk
Valkreek
Ringweg 24 beoogde locatie Kallewaard

2. Het doel

Dit integrale project beoogt meerdere doelen:

1. De bedoeling is om Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. Van Gilst, gevestigd aan de Havelaarstraat 1 te Colijnsplaat, te verplaatsen naar het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oost-Zeedijk 9 te Colijnsplaat. Op de nieuwe locatie wil de ondernemer zich richten op landbouwmechanisatie, een garage voor auto's en een compleet uitgeruste garage voor minicars en brommobielen. Daarnaast wil hij een wasstraat met twee wasboxen realiseren.

2. Tevens is het de bedoeling om de SPAR supermarkt te verplaatsen van de Kruisstraat 26 naar de Havelaarstraat 1 in Colijnsplaat. Door een toename in oppervlakte kan een volledige en aantrekkelijker assortiment gevoerd worden en kan er een ruimere winkelindeling gerealiseerd worden. Het resterende terrein wordt ingericht als parkeerterrein. Door de verbetering van de parkeersituatie zal naar verwachting de koopkrachtbinding van het verzorgingsgebied worden vergroot.

3. Het realiseren van een tweede ontsluiting naar de beoogde nieuwbouwwijk langs De Valkreek in Colijnsplaat dat passend is in het rationele stratenpatroon van de historische kern van Colijnsplaat.

3. De aanpak.

Locatie Oost-Zeedijk 9

De beoogde nieuwe locatie van garage Van Gilst is het voormalige gemeentelijk opslagterrein aan de Oost-Zeedijk ongenummerd te Colijnsplaat. Er is overeengekomen om het terrein, groot 3660 m^2, aan de heer [redacted] te verkopen voor een bedrag van € 100.000,--. Dit terrein is door de gemeente gesaneerd en daarmee geschikt gemaakt voor de beoogde bestemming: industrie met woning.

De heer [redacted] heeft een bouwvergunning nodig voor het bouwen van een nieuw bedrijfspand met bedrijfswoning op deze locatie. De bouwvergunning en ontheffing van het bestemmingsplan zijn inmiddels verleend.

Het waterschap heeft een keurontheffing verleend voor het bouwen in de keurzone van de waterkering.

Havelaarstraat 1

De locatie Havelaarstraat 1, waar het garagebedrijf van de heer [redacted] momenteel nog is gevestigd, is ernstig vervuild en zal gesaneerd moeten worden. Grofweg zijn er twee verontreinigingen te onderscheiden: 1. Een olieverontreiniging onder de werkplaats en 2. Verontreinigde ophoog-/stortlaag onder de showroom en uitpandig. Bij een sanering zal de verontreiniging onder de werkplaats (locatie 1) grotendeels worden verwijderd. De terugsaneerwaarde voor olie bedraagt 1.000 mg/kg ds en bij de oostelijke terreingrens de bodemgebruikswaarde voor wonen. Ter plaatse van de verontreinigde ophoog-/stortlaag (locatie 2) wordt een leeflaag met een dikte van 1 meter aangebracht.

De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Voor de sanering van de locatie Havelaarstraat 1 is door BSB Zuid een globaal bedrag geraamd van € 80.000,--. De verwachting van de provincie is dat de sanering in aanmerking komt voor het maximale percentage subsidie (62%) in het kader van de Bedrijvenregeling (BSB). Dit komt volgens de globale raming van de saneringskosten neer op een subsidiebedrag van € 53.200. De eigen bijdrage voor dhr. [redacted] komt dan op € 26.800. Er wordt momenteel door BSB Zuid een saneringsplan opgesteld.

Er is een sloopvergunning nodig voor het slopen van de bestaande bouwwerken. Dit dient de heer [redacted] zelf aan te vragen en uit te voeren.

Er is een bouw- of omgevingsvergunning nodig voor het bouwen van een nieuwe supermarkt op deze locatie. Hiervoor is nog geen aanvraag ingediend. Op dit moment is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat deze locatie bestemd is voor Bedrijfsdoeleinden, garage maar met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6 lid 1 sub a Wro kan de bestemming worden gewijzigd. Ook hier is dus een planologische mogelijkheid voor realisatie van de beoogde plannen.

De heer [redacted] zal de gronden moeten overdragen ten behoeve van de vestiging van de supermarkt. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van de SPAR-supermarkt.

Ringweg 16

Dit perceel en het naastgelegen perceel kan aangekocht worden door de gemeente. Overeengekomen is dat de heer [redacted] op eigen kosten de opstallen sloopt en de grond saneert. . Er is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er dient nog aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden. De sloop en sanering gaan van start op het moment dat de bedrijfswoning aan de Oost-Zeedijk 9 gereed is.

Kruisstraat 24 en 26

Op dit perceel zijn de huidige SPAR supermarkt met slijterij en cateringsbedrijf met de bedrijfswoning van de heer [redacted] gevestigd. Wat er op deze locatie terug zal komen is op dit moment nog niet bekend. Gezien de aard van de locatie ligt een invulling met woningbouw of garageboxen het meest voor de hand. De percelen Kruisstraat 24 en 26 hebben in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Colijnsplaat 2008" de bestemming "Centrumdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen vrij uitwisselbaar. Uit de definitie van het begrip horecabedrijf volgt dat vestiging van een bar/dancing/discotheek niet is toegestaan.

Er is in 2002 een verkennend bodemonderzoek verricht op de locatie Kruisstraat 26. Er is toen in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan zink, PAK en minerale olie aangetroffen, in de ondergrond plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie en in het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan arseen. Hierdoor is er nog nader onderzoek nodig om te kunnen bepalen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Met de eigenaar van de gronden is overeengekomen dat hij zelf verantwoordelijk is voor de sanering en herinvulling van zijn locatie.

4. Het ISV budget.

In augustus 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zeeland schriftelijk mededeling gedaan aan de gemeentebesturen van de Zeeuwse gemeenten over het investeringsbudget stedelijke vernieuwing 2005 – 2010. Bij de brief van het provinciaal bestuur aan de gemeenten is een bijlage gevoegd, waarop een definitieve verdeling Investeringsbudget stedelijke vernieuwing 2005 – 2010 is opgenomen.

Voor de gemeente Noord-Beveland is een ISV bijdrage beschikbaar gesteld van € 295.034,00 voor een door de gemeente aangevraagd project, zie brief van 7 februari 2006. De uitbetaling van dit budget heeft al grotendeels plaatsgevonden. Later, bij brief van 8 mei 2009, is de verdeling van het budget gewijzigd, maar is het totaalbedrag hetzelfde gebleven. Voor € 140.178 heeft de gemeente de mogelijkheid gekregen om een nieuw ISV plan in te dienen.

Ten behoeve van het aangevraagde project is er "slechts" € 18 000 uitgegeven. Dit betekent dat er nog € 132.000 open staat van het toegekende project en nog € 140.178 voor een nieuw in te dienen project.

5. De rapportage

Volgens artikel 6 van de provinciale verordening en hoofdstuk 15 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2007, gewijzigd 14 juli 2009, dient de aanvraag om investeringsbudget inzicht te geven in:

- soort, aard en integraliteit van de projecten, passend binnen de Wet;
- de kosten van en investeringen in het project in relatie tot het investeringsbudget;
- de toetsbare resultaten op de provinciale speerpunten volgens het Provinciaal beleidskader stedelijke vernieuwing;
- het resultaat van het overleg tussen betrokken partijen;
- de uitvoerbaarheid;
- de gevraagde bijdrage.

6. De kosten van en investeringen in het project

Het via de provincie Zeeland doorgesluisde ISV budget van het Rijk bedraagt €.295.034,00 waarvan nog € 140.178 beschikbaar. Teneinde optimaal aan de beoogde doelstellingen te kunnen voldoen is de gemeente bereid haar ISV budget voor dit project in te zetten.

De financiële opzet ziet er als volgt uit:

Gemeente
Uitgaven
Aankoop perceel Ringweg 16 en het naastgelegen perceel H412 van de heer [redacted] voor een bedrag van € 354.000,--Inkomsten
Het voormalige gemeentelijk opslagterrein aan de Oost-Zeedijk 9 te Colijnsplaat, groot 3660 m^2, verkopen aan de heer [redacted] voor een bedrag van € 100.000,--. De gemeente heeft de grond echter moeten saneren en dit heeft € 160.272,-- gekost. Er zijn dus voor de gemeente geen inkomsten.

Andere subsidies
BSB-subsidie
De totale kosten van de sanering van Havelaarstraat 1 worden nu globaal geraamd op € 80.000,--. De verwachting van de provincie is dat de sanering in aanmerking komt voor het maximale percentage subsidie (62%) in het kader van de Bedrijvenregeling (BSB). Dit komt volgens de globale raming van de saneringskosten neer op een subsidiebedrag van € 53.200,--. De eigen bijdrage voor dhr. [redacted] komt dan op € 26.800,--.

POP2-subsidie

Op 28 juli 2009 is door de provincie Zeeland een POP-2 subsidiebeschikking aan dhr. [redacted] afgegeven voor het opzetten van een garage en verkooppunt van minicars en brommobielen aan de Oost-Zeedijk 9. Middels deze beschikking is een EU-bijdrage toegezegd van € 69.156,-- respectievelijk een provinciale bijdrage van € 34.578,--. De gemeentelijke cofinanciering bedraagt eveneens € 34.578,--. De totale subsidie in het kader van POP2 bedraagt derhalve € 138.312,--. Volgens de subsidiebeschikking dient dit project op 1 november 2010 gerealiseerd te zijn. Deze termijn is maximaal te verlengen tot 1 april 2011. Er is uitstel aangevraagd bij de provincie, maar deze is nog niet verleend.

Ondernemers

[redacted]

Er is een ondernemingsplan opgesteld voor het Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. Van Gilst. Dit plan is als bijlage bijgevoegd. Door de accountant van de gemeente is een rapportage gemaakt over de financiering, welke ook als bijlage is bijgevoegd.
De investeringsbegroting is als volgt:

	Investering	**Bedrag**
	Zakelijk	
	Vaste activa	
1	Grond	[redacted]
2	Dichten sloot	
3	Pand	
4	Verwarming/verlichting	
5	Erfverharding/verlichting	
6	Riolering etc	
7	Aansluitkosten	
8	Autowasstraat	
9	Inventaris	
10	Advieskosten etc	
11	Kantoorinrichting	
	Vlottende activa	

12	Inrichting showroom	[redacted]
13	Voorfinanciering omzetbelasting	
14	Verhuiskosten	
15	Saneringskosten vervuilde grond, eigen bijdrage	
16	Sloopkosten Havelaarstraat	
17	Onvoorzien	
	Totaal zakelijk	
	Privé	
18	Woning	[redacted]
	Totale investering	

	Financiering	
19	Verkoopopbrengst woning Ringweg 16	[redacted]
20	Kosten sloop woning en sanering	
21	Af: aflossing bestaande hypotheek	
22	Verkoop grond Havelaarstraat	
23	Toegekende POP 2 subsidie	
24	*Bijdrage gemeente Noord-Beveland*	
	Totaal	
	Additioneel te financieren	

De heer [redacted] heeft voor het te financieren bedrag een lening gekregen bij de bank. Verder is er in het ondernemersplan een exploitatiebegroting opgenomen. Deze is als volgt:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bruto	[redacted]						

marge							
Totale kosten	[redacted]						
Resultaat	[redacted]						

Uit deze cijfers blijkt dat er in principe uitgegaan kan worden van een gezonde financiële meerjarenexploitatie, zie ook de rapportage welke door Deloitte is opgesteld.

[redacted]

Deze ondernemer is eigenaar van de SPAR supermarkt met slijterij aan de Kruisstraat 24 en 26 en heeft tevens een cateringsbedrijf. Zijn bedrijfswoning was ook bij de supermarkt gevestigd. Hij beoogt een bedrijfswoning en een bedrijfspand voor zijn cateringsbedrijf aan de Ringweg 26 in Colijnsplaat. Dit perceel heeft hij inmiddels aangekocht en hij heeft reeds een bouwvergunning ontvangen voor de bouw van een bedrijfspand met woning op deze locatie. Wat de uitgaven zijn geweest voor de aankoop van dit perceel en de bouw van de beoogde panden is ons niet bekend, dit financiert hij helemaal zelf. Voor de supermarkt beoogt hij de locatie aan de Havelaarstraat 1. Wat er met de locatie aan de Kruisstraat gaat gebeuren is nog niet bekend. Deze gronden met opstallen zijn bij hem in eigendom.

Uitgaven

Aankoop grond	[redacted]	
Bouw winkelpand		
Infrastructuur/sonderen, enz.		
Plankosten		
Onvoorzien 5%		
Totaal		

7. Toetsingscriteria

Project onderdeel van regionale woningbouwprogramma

Er wordt 1 bedrijfswoning beoogd aan de Oost-Zeedijk 9 en er verdwijnt een woning aan de Ringweg 16. Woningbouwplannen met minder dan 10 woningen staan op de regionale woningbouwplanning onder overig.

Project dient gelegen te zijn binnen bestaand gebouwd gebied conform Omgevingsplan

De locaties aan de Havelaarstraat 1, de Kruisstraat 26 en de Ringweg 16 zijn gelegen binnen deze grenzen. De grens van het bestaand gebied loopt over de helft van het perceel aan de Oost-Zeedijk heen, dit komt waarschijnlijk omdat er bij het vaststellen van deze grenzen rekening gehouden is met de regels van het Waterschap. Er is echter ontheffing verleend van de keur.

Geen beletselen op grond van de Wet ruimtelijke ordening

Er zijn beletselen op grond van de Wro voor de bedoelde bouw- en sloopplannen. Voor de locatie aan de Havelaarstraat 1 is op dit moment in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat deze locatie bestemd is voor Bedrijfsdoeleinden, garage, maar met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6 lid 1 sub a Wro kan de bestemming worden gewijzigd. Ook hier is dus een planologische mogelijkheid voor realisatie van de beoogde plannen.

Voor het bouwen van de bedrijfswoning aan de Oost-Zeedijk is er een ontheffing nodig van de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan, maar hierbij zijn ook geen onoverkomelijke problemen te verwachten.

Bouwplannen bestekklaar en bouwvergunning mogelijk

De heer [redacted] heeft een bouwvergunning nodig voor het bouwen van een nieuw bedrijfspand met bedrijfswoning op de locatie aan de Oost-Zeedijk 9. De bouwvergunning voor het nieuwe bedrijfspand heeft hij al aangevraagd en is inmiddels vergund. De aanvraag om bouwvergunning voor de bedrijfswoning moet nog worden ingediend.

Er is een sloopvergunning nodig voor het slopen van de bestaande bouwwerken aan de Havelaarstraat 1 en voor de woning en bijgebouwen aan de Ringweg 16. Deze sloopvergunningen zijn nog niet aangevraagd, maar er zijn geen beletselen om deze niet positief te kunnen afronden, mochten er aanvragen worden ingediend.

Er is een bouw- of omgevingsvergunning nodig voor het bouwen van een nieuwe supermarkt op deze locatie. Hiervoor is nog geen aanvraag ingediend. Wel is er een principeverzoek ingediend en deze is positief afgerond.

Overeenstemming te verwerven gronden

De gemeente is met de heer [redacted] overeen gekomen om het perceel aan de Oost-Zeedijk te verkopen voor een bedrag van € 100.000. Er is een concept verkoopovereenkomst, maar deze wordt pas door beide partijen ondertekend als alle lichten op groen staan.

De heer [redacted] is met de heer [redacted] overeen gekomen om het perceel aan de Havelaarstraat 1 te verkopen voor een bedrag van [redacted]. Hiervoor is een intentieovereenkomst opgesteld.

De heer Kallewaard heeft de gronden aan de Ringweg 24 en 26 reeds aangekocht.

Overeenstemming over de benodigde samenwerking

De gemeente heeft overleg gevoerd met beide ondernemers en aan hen beiden is planologische medewerking toegezegd voor realisatie van de beoogde bedrijfsverplaatsingen.

De benodigde besluiten genomen

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad besloten tot medewerking aan de in dit plan bedoelde project, voor zowel de bedrijfsverplaatsing van garagebedrijf van Gilst, de Spar supermarkt en het aankopen van de woning aan de Ringweg 16 voor het realiseren van een tweede toegang tot de uitbreidingswijk langs De Valkreek.

Uitvoerbaarheid binnen 6 maanden

Er kan binnen 6 maanden worden gestart met de uitvoering. De benodigde vergunningen voor de bedrijfslocatie aan de Oost-Zeedijk is inmiddels verleend. De bouw zou hier kunnen aanvangen. De rest van het project hangt voor wat betreft de planning vast aan het gereedkomen van de bouw aan de Oost-Zeedijk.

Uiterlijk 31 december 2014 gereed

Het streven is om voor deze tijd gereed te zijn met het totale project. Met de ondernemers is afgesproken dat het project voor 31 december 2013 gereed dient te zijn.

8. Overzicht toetsbare resultaten

- Verleende bouwvergunningen voor bouw bedrijfspand en bedrijfswoning aan de Oost-Zeedijk 9
- Verleende sloopvergunning voor sloop bedrijfspanden aan de Havelaarstraat 1
- Uitvoering bodemsanering aan de Havelaarstraat 1
- Verleende bouw- of omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt aan de Havelaarstraat 1

- Verleende sloop- of omgevingsvergunning voor de sloop van de woning en bijgebouwen aan de Ringweg 16
- Sanering Ringweg 16
- Meldingen start bouw/sloop en gereed bouw/sloop van bovenstaande panden
- Aankoop grond van perceel aan de Oost-Zeedijk door de heer [redacted] van de gemeente. Gemeente heeft grond reeds gesaneerd.
- Aankoop grond van perceel aan de Havelaarstraat 1 door de heer [redacted] van de heer [redacted]
- Aankoop grond van perceel Ringweg 16 door gemeente van de heer [redacted]
- Aanleg tweede toegangsweg naar nieuwbouwwijk langs de Valkreek

9. De gevraagde bijdrage.

Door VROM is bij brief van 16 juni 2005 aan het bestuur van de provincie Zeeland medegedeeld dat er voor de ISV2 periode (2005 – 2010) in totaal, inclusief financiële middelen van OCW, een bedrag van € 27.090.954,00 beschikbaar is voor de provincie Zeeland. Hiervan is € 295.034,00 door de provincie doorgesluisd naar de gemeente Noord-Beveland, waarvan nog € 140.178 beschikbaar.

Aankoop Ringweg 16 en het naastgelegen perceel H412	€ 354.000
Subsidie garagebedrijf Van Gilst voor verplaatsing	€ 185.000
Totaal uitgaven	€ 539.000
Verkoop perceel Oost-Zeedijk 9	€ 100.000
Uitgaven perceel Oost-Zeedijk 9 (sanering)	€ 160.272
Financieringstekort	€ 599.272
ISV subsidie	€ 140.178
Verschil	€ 459.094

10. Verzoek.

Gelet op het vorenstaande verzoekt het gemeentebestuur van Noord-Beveland het Provinciaal bestuur van Zeeland om op basis van de definitieve verdeling Investeringsbudget stedelijke vernieuwing uit de periode ISVII voor de gemeente Noord-Beveland een besteedbaar budget tot een bedrag van € 140.178 ten behoeve van het hiervoor omschreven project beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering
van burgemeester en wethouders van Noord-Beveland op 26 oktober 2010

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. D. Sinke	H. van Kooten

gemeente noord-beveland

Aanvraagformulier resultaatsubsidie investeringsbudget stedelijke vernieuwing

Komt de aanvraag in aanmerking voor resultaatsubsidie

Er wordt subsidie aangevraagd namens een gemeente	X ja	0 nee
Er wordt subsidie aangevraagd voor een project i.h.k.v. stedelijke vernieuwing en/of bodem- en/of geluidsanering	X ja	0 nee
Het project waarvoor subsidie wordt aangevraagd moet nog plaatsvinden	X ja	0 nee

Naam activiteit

Naam: Bedrijfsverplaatsing van Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf B.J. Van Gilst en bedrijfsverplaatsing van SPAR supermarkt

Gegevens aanvrager

Naam gemeente: Noord-Beveland
Adres gemeente: Postbus 3
Postcode en woonplaats: 4490 AA Wissenkerke
Bank- of gironummer: BNG 285066021

Contactpersoon: [redacted]
Functie contactpersoon: [redacted]
Telefoonnummer: 0113-377377 Faxnummer: 0113-377300
E-mailadres en wesite: [redacted] www.noord-beveland.nl

Gegevens activiteit

1. Locatiegegevens van het project. Kern, straat en kadastrale gegevens: Havelaarstraat 1, Colijnsplaat, sectie H nummers 7 en 57
   Kruisstraat 24 en 26, Colijnsplaat, sectie H nummers 1132 en 1133
   Oost-Zeedijk 9, Colijnsplaat, sectie N nummer 628
   Ringweg 16, sectie H nummers 411 en 412
2. Omschrijving van het project: Het verplaatsen van het garagebedrijf van de Havelaarstraat 1 naar de Oost-Zeedijk 9.
   Het verplaatsen van de SPAR supermarkt van Kruisstraat 24 en 26 naar de Havelaarstraat 1.
   Het realiseren van een tweede ontsluitingsweg naar woonwijk De Valle (via Ringweg 16)
3. Wat zijn de te realiseren prestaties binnen het project:
   1. Verleende bouwvergunningen voor bouw bedrijfspand en bedrijfswoning aan de Oost-

Zeedijk 9
2. Verleende sloopvergunning voor sloop bedrijfspanden aan de Havelaarstraat 1
3. Uitvoering bodemsanering Havelaarstraat 1
4. Verleende bouw- of omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt aan de Havelaarstraat 1
5. Verleende sloop- of omgevingsvergunning voor de sloop van de woning en bijgebouwen aan de Ringweg 16
6. Sanering Ringweg 16
7. Meldingen start bouw/sloop en gereed bouw/sloop van bovenstaande panden
8. Aankoop grond van perceel aan de Oost-Zeedijk 9 door de heer [redacted] van de gemeente. Gemeente heeft grond reeds gesaneerd.
9. Aankoop grond van perceel aan de Havelaarstraat 1 door de heer [redacted] van de heer [redacted]
10. Aankoop grond van perceel Ringweg 16 door gemeente van de heer [redacted]
11. Aanleg tweede toegangsweg naar nieuwbouwwijk langs de Valkreek

4.	Maakt het project onderdeel uit van het regionale woningbouwprogramma	0 ja	X nee
5.	Is het project gelegen binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied	X ja	0 nee
6.	Zijn er voor de realisering van het project beletselen op grond van het vigerende bestemmingsplan	0 ja	X nee
7.	Zijn de (bouw)plannen bestekklaar en, indien van toepassing, is of kan een bouwvergunning verleend worden	X ja	0 nee
8.	Is er, indien van toepassing, overeenstemming over de verwerving van de benodigde gronden en opstallen voor het project	X ja	0 nee
9.	Is er, indien van toepassing, overeenstemming over de samenwerking tussen betrokken partijen	X ja	0 nee
10.	Heeft de gemeenteraad alle benodigde besluiten voor de uitvoering van dit project genomen	X ja	0 nee
11.	Kan de daadwerkelijke uitvoering van het project aanvangen binnen 6 maanden na subsidieverlening	X ja	0 nee
12.	Zal het project uiterlijk 31 december 2014 gereed zijn	X ja	0 nee

Indien bij de vragen 4 t/m 12 één of meerdere vragen met nee zijn beantwoord, komt het project in principe niet in aanmerking voor subsidie. Indien de aanvrager van mening is dat er in dit geval afwijking van de voorwaarden nodig is, kan hier een gemotiveerd verzoek waarin de noodzaak tot afwijking wordt aangetoond, worden opgenomen.

Vraag 4 is met nee beantwoord. Er wordt 1 bedrijfswoning beoogd aan de Oost-Zeedijk 9 en er verdwijnt een woning aan de Ringweg 16. Woningbouwplannen met minder dan 10 woningen staan op de regionale woningbouwplanning onder overig. Er is verder geen woningbouw beoogde op deze locaties omdat dit project handelt over bedrijfsverplaatsingen. Wel zal er op termijn een invulling komen voor de locatie aan de Kruisstraat 24 en 26. Deze invulling zal waarschijnlijk wel woningbouw bevatten. Hier zijn echter geen concrete plannen voor.

Vraag 6 is met nee beantwoord omdat er geen planologische beletselen zijn voor het verlenen van vergunningen. Zie voor verdere informatie het opgestelde ISV plan. Dit komt de uitvoering van het project ten goede.

Begroting

Financieel overzicht:

Kosten v.r.v. gemeente	€ 699.272
Baten t.g.v. gemeente	€ 100.000
Tekort t.l.v. gemeente	€ 599.272
Gevraagde subsidie	€ 140.178

Ondertekening door of namens burgemeester en wethouders

Plaats	Wissenkerke
Datum	26 oktober 2010

Handtekening

gemeente noord-beveland

Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke
Postbus 3, 4490 AA Wissenkerke
Tel (0113) 377377 • Fax (0113) 377300

Advies B&W								2011.457
Onderwerp:	ISV subsidie bedrijfsverplaatsingen in Colijnsplaat							
Afd. Beleid & Projecten	Steller: [redacted]		Datum:	26 januari 2011		Nummer		16.
	akkoord	opmerking	Portefeuillehouder:	wethouder Van der Maas				
Leidinggev.	[redacted]		Behandelen OR:	Nee				
Controller			Beh. in informatieve raad van:					
Overleg met:			Beh. in besluitvorm. raad van:					
Afd. Middelen			Behandelen als:	mededeling				
Afd. Beleid				a.v.k.		akk.		bespr.
Afd. Beheer			Secretaris					
Afd. Dienstverl.			Burgemeester					
Stafafd. BMO			C.M. van der Weele					
Financiële consequenties:		Ja	P.L. de Putter					
Dekking binnen begroting:		Ja	A.G. van der Maas					
Verordening gecheckt:		Ja	Mandataris					
Besluit d.d.		conform advies:						
1 FEB 2011								

Voorstel

Voor kennisgeving aannemen

Inleiding

Zie collegebesluiten d.d. 18 januari 2010 en 26 oktober 2010.
Het ISV plan voor de bedrijfsverplaatsingen van Garagebedrijf Van Gilst en de SPAR supermarkt is ter goedkeuring opgestuurd naar de Provincie Zeeland. Op 24 januari hebben we positief bericht ontvangen hierover.

Argumenten bij beslispunt

-

Communicatie

De eigenaar van het garagebedrijf dient hiervan op de hoogte te worden gebracht omdat we eerder hebben aangegeven dat een voorwaarde voor het verlenen van medewerking en het verstrekken van financiele middelen was, dat er goedkeuring van de Provincie Zeeland diende te zijn omtrent het ISV plan.

Financiën

We hebben reeds een bedrag van € 91.602 ontvangen. Binnenkort zal het resterende bedrag van € 48.576 worden gestort.
De subsidie zal pas aan de ondernemer worden overgemaakt wanneer een verantwoording van de werkelijke kosten inclusief accountantsverklaring bij ons is overlegd en goedgekeurd.

Vervolg

Er is reeds een vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfspand en woning aan de Oost-Zeedijk 9 in Colijnsplaat. De bouw is al gestart.

Er kan nog aanvullend ISV subsidie aangevraagd worden bij de Provincie wanneer er een evaluatie heeft plaatsgevonden van een reeds bestaand ISV project. Voor dit project is nog niet al het budget besteed en het resterende bedrag zou wellicht ook nog aangewend kunnen worden voor deze bedrijfsverplaatsing.

Bijlagen

- beschikking Provincie
- Collegebesluiten d.d. 18 januari 2010 en 26 oktober 2010

gemeente noord-beveland

Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke
Postbus 3, 4490 AA Wissenkerke
Tel (0113) 377377 • Fax (0113) 377300

2012.2187

Advies B&W							
Onderwerp:	Voortgang ISV II project bedrijfsverplaatsing in Colijnplaat						
Afd. Beleid & Projecten	Steller: [redacted]		Datum:	8 mei 2012	Nummer	9	
	akkoord	opmerking	Portefeuillehouder:	wethouder Van der Maas			
Leidinggev.	[redacted]		Behandelen OR:	Nee			
Controller			Beh. in informatieve raad van:				
Overleg met:			Beh. in besluitvorm. raad van:				
Afd. Middelen			Behandelen als:	voorstel			
Afd. Beleid				a.v.k.	akk.	bespr.	
Afd. Beheer			Secretaris				
Afd. Dienstverl.			Burgemeester				
Stafafd. BMO			C.M. van der Weele				
Financiële consequenties:		Ja	P.L. de Putter				
Dekking binnen begroting:		Nee	A.G. van der Maas				
Verordening gecheckt:		Ja	Mandataris				
Besluit d.d. 15 MEI 2012		conform advies:					

Voorstel

Doorgang geven aan het ISV plan conform de door de Provincie Zeeland gestelde prestatieafspraken.

Inleiding

In 2010 is er een plan opgesteld in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Dit plan had betrekking op de bedrijfsverplaatsing van garagebedrijf Van Gilst van de Havelaarstraat naar de Oost-Zeedijk in Colijnsplaat. Dit plan is goedgekeurd door de Provincie Zeeland. Er is € 140.178 aan subsidie toegekend. In de loop van 2011 is hier nog € 132.000 bijgekomen omdat een ander project, namelijk kwaliteitsimpuls oude kernen, voortijdig is beeindigd.

Argumenten bij beslispunt

Aan het goedgekeurde ISV plan en de verleende subsidie zijn een aantal prestatieafspraken gekoppeld. Namelijk:

1. Bouw bedrijfspand en bedrijfswoning aan de Oost-Zeedijk 9
2. sloop bedrijfspanden Havelaarstraat 1
3. Uitvoeren bodemsanering Havelaarstraat 1

4. Bouw supermarkt Havelaarstraat 1
5. Sloop woning en bijgebouwen Ringweg 16
6. uitvoeren bodemsanering Ringweg 16

Punt 1 is gereed. De punten 2,3,5 en 6 zouden verder afgehandeld kunnen worden. Het perceel en de panden Ringweg 16 zijn inmiddels door de gemeente aangekocht. In de afgesloten overeenkomst met de heer [redacted] is opgenomen dat het slopen en saneren door hem of namens hem zal worden gedaan en door hem zal worden betaald. Nu het bedrijf is verplaatst, zou de sloop en sanering kunnen aanvangen.

Communicatie

De heer [redacted] dient verzocht te worden uitvoering te geven aan het gestelde in de overeenkomst, d.w.z. de sloop en sanering van de panden en gronden.

Er dient gecommuniceerd te worden richting burgers dat er voorlopig geen subsidies in het kader van duurzaam bouwen verstrekt kunnen worden.

Financiën

Beide bedragen, € 140.178 + € 132.000 = € 272.178, hebben we reeds ontvangen. Wanneer er niet voldaan zal worden aan de gestelde criteria, zal de subsidie terugbetaald moeten worden.

Het dorpsvernieuwingsgeld is op. De post 6821000 Verbeteren woningen en woonomgeving, kostensoort 4333002 Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing wordt gevoed vanuit de bestemmingsreserve Dorpsvernieuwing. In de jaarrekening 2011 is de reserve onder 0 gekomen dus kunnen er geen betalingen worden gedaan.

Dit komt hoofdzakelijk omdat de heer [redacted] alle afgesproken subsidies van onze gemeente ontvangen heeft. Overigens zijn er ook voorwaarden gesteld aan het verstrekken van subsidie door de gemeente aan de heer [redacted]. Wanneer hij niet zou voldoen aan de gestelde voorwaarden, dient hij ook weer subsidie aan ons terug te betalen.

Het ontvangen subsidiebedrag wat onze gemeente weer van de Provincie Zeeland heeft gekregen, is door ons “apart gezet” vanwege het terugbetaalrisico.

Dit betekent dat er op dit moment geen uitgaven meer gedaan kunnen worden. De subsidies duurzaam bouwen worden ook vanuit deze post betaald. Wanneer het terugbetaalrisico van het

ontvangen subsidiebedrag van € 272.178 klein wordt, kan dit bedrag weer worden uitgegeven aan subsidies voor duurzaam bouwen. Het terugbetaalrisico wordt klein wanneer er voldaan wordt aan de prestatieafspraken zoals hiervoor genoemd.

Vervolg

De genoemde panden dienen gesloopt te worden en de gronden aan de Havelaarstraat 1 en Ringweg 16 dienen gesaneerd te worden. Dit alles door de heer [redacted].

Er is ook opgenomen dat er een supermarkt gebouwd zal worden. Dat is op dit moment nog onzeker.

Bijlagen

Overeenkomst met [redacted]
Beschikking Provincie Zeeland
ISV plan
Raadsbesluit d.d. 25 februari 2010

gemeente
noord-beveland

Voorstraat 31, 4491 EV Wissenkerke
Postbus 3, 4490 AA Wissenkerke
Tel (0113) 377377 • Fax (0113) 377300

memo

Aan : de raad

Van : Wethouder Van der Maas

Datum : 4 september 2012

Onderwerp : Verplaatsing SPAR Colijnsplaat

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Vandaag is, met SPAR, [redacted] en [redacted], na jaren onderhandelen in principe overeenstemming bereikt over de verplaatsing van de SPAR in Colijnsplaat!
De supermarkt zal vertrekken uit de Kruisstraat en zich vestigen op de voormalige locatie van Garage Van Gilst aan de Havelaarstraat 1.

Inhoud akkoord

Nadat er begin 2010 een akkoord was bereikt over de verplaatsing van Garage van Gilst, heeft het nog heel veel voeten in de aarde gehad om ook tot verplaatsing van de supermarkt te komen. Wij hebben ons als gemeente hiervoor tot het uiterste ingespannen, in de overtuiging dat een supermarkt aan de Havelaarstraat een impuls voor de leefbaarheid van Colijnsplaat zou betekenen. De supermarkt had immers aan de Kruisstraat geen toekomst meer door het gebrek aan ruimte en parkeerplaatsen.
Het winkelverbeterplan, zoals dat door uw raad is geaccordeerd, gaf maar 1 oplossing: verplaatsing naar de Havelaarstraat.
Er is uitvoerig overlegd, maar met resultaat: er ligt nu een akkoord waarbij alle partijen bijdragen in het mogelijk maken van de verplaatsing.
[redacted] zorgt voor een huurgewenningsbijdrage voor exploitant [redacted]. De gemeente legt het parkeerterrein aan en een fiets-voetpad tussen de West-Zeedijk en de supermarkt. Wij verkrijgen daarvoor het perceel waarop het fiets-voetpad aangelegd wordt (circa 2200 m^2). Totale kosten bij benadering € 125.000,00. Hierover volgt conform besluitvorming t.z.t. een raadsvoorstel.

Vervolg

Hoe gaat het nu verder? De heer [redacted] sloopt de opstallen en saneert de bodem. De heer [redacted] koopt het perceel van [redacted] en ontwikkelt en bouwt de supermarkt. Leo Sturm is de beoogde exploitant. De gemeente voert de planologische procedure. De gemeente zal met [redacted] positief meedenken over de invulling van de huidige supermarktlocatie aan de Kruisstraat.

4 september 2012 Deal SPAR Colijnsplaat

Op 4 september 2012 is met de heer [redacted] (verhuurder), de heer [redacted] (exploitant) en de heer [redacted] van de SPAR-organisatie tot de volgende overeenkomst gekomen:

In de exploitatie van de SPAR in Colijnsplaat is met een totale financiële bijdrage gerekend van [redacted]

Ko Kallewaard zal gedurende 5 jaar [redacted] per jaar voor huurgewenning inbrengen.
In het eerste jaar geeft hij een eenmalige bijdrage van [redacted]. [redacted] kan extra huur rekenen voor de verharding van het achterste terrein.

De gemeente koopt het achterste gedeelte van het perceel tussen het laad- en losterrein van de supermarkt en de West-Zeedijk voor € 50.000 euro.
De gemeente legt een fiets-voetpad aan tussen de West-Zeedijk en de Havelaarstraat.
De gemeente legt de totale infra aan ten behoeve van parkeren en laden en lossen. De ondergrond van de supermarkt en alle infra blijven in eigendom bij [redacted]
De gemeente krijgt recht van overpad over de voorste percelen t.b.v. het fietspad.
Infra plus fiets-/voetpad moeten gereed zijn bij de opening van de winkel.
Gestreefd wordt naar opening (ruim) vóór de zomer van 2014.

De gemeente is verder bereid tot:

- een nadere bespreking over de detail invulling van het plangebied en het fiets/voetpad.
- meedenken en planologisch een functieverandering mogelijk maken voor het perceel Kruisstraat 24 te Colijnsplaat.

Eindrapportage Projectenprogramma
Stedelijke Vernieuwing
Noord-Beveland 2000-2005

Gemeente Noord-Beveland, februari 2014

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Achtergrond	4
2. Inhoud projectenprogramma	4
3. Aanpak uitvoering projectenprogramma	4
4. Toelichting per project	5
Conclusie en vooruitblik	19

Bijlage

Tabel overzicht Projectenprogramma Stedelijke Vernieuwing 2000-2005

1. Voorwoord

Hierbij bied ik u de Eindrapportage Projectenprogramma Stedelijke Vernieuwing aan. Mede naar aanleiding van uw verzoek, maar ook om een evaluatie van het door ons gevoerde beleid en uitgevoerde programma ter besluitvorming neer te leggen.
Daarin blikken we achteruit, naar wat we samen bereikt hebben, maar ook vooruit, waar in onze beleving de kansen en bedreigingen liggen.
Met de plannen van de dorpsvernieuwing in de voormalige gemeenten Kortgene en Wissenkerke is een behoorlijke inspanning verricht om de leefbaarheid van onze dorpen te bevorderen. Zware en moeilijke dossiers kwamen voorbij. Met soms lastige discussies.
Je komt met dit soort programma's immers dichtbij de burger. Het raakt soms letterlijk en figuurlijk hun eigendom. Mooie plannen zijn gerealiseerd in onze dorpen. Het ging daarbij met name om oude woningen en schuren te slopen en nieuw te bouwen. Wie denkt niet aan de Tonnenbuurt in Colijnsplaat met daarop de bordjes "onbewoonbaar verklaarde woningen", de zgn. Hoofdstraat in Geersdijk waar een bakkerij en een voormalige school plaats maakten voor woningbouw. Maar ook in Wissenkerk en Kortgene zijn behoorlijke slagen gemaakt.

Zo rond 2000 kwam de Wet Stedelijke vernieuwing. Deze beoogde met name milieuhinderlijke bedrijven te verplaatsen en daarvoor nieuwbouw in woningen te realiseren. Maar ook andere projecten kwamen hierbij kijken. Wederom een behoorlijke (financiële) inspanning voor de nieuwe gemeente Noord-Beveland. Forse bedragen van gemeente en provincie zijn in een aantal van deze projecten gestopt. Bovendien was de realisatie van bedrijventerrein Cruijckelcreke een enorme stimulans om bedrijven, die qua aard en/of omvang niet meer in een woonkern pasten, te verplaatsen. Een complexe opdracht. Bedrijfsverplaatsingen, bedrijfsbeëindigingen en bodemsaneringen zijn hier onlosmakelijk aan verbonden. Maar ook emoties. Dat vertaalde zich soms in bezwaren, onteigeningen en procedures. En een lange adem.
We hebben als gemeente samen met betrokkenen veel kunnen bereiken. Nog een aantal projecten wacht om afgemaakt te worden. Hoewel het Projectenprogramma als zodanig afgelopen is, wachten ons nieuwe inspanningen. Als we zo door onze dorpen rijden zien we woningen die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. Dat lossen we niet op met alleen verbouwingen en subsidies. We zullen voor de langere termijn moeten kijken naar sanering en nieuwbouw, toegesneden op de toekomst. Waarbij begrippen als “comfortabel” en “duurzaam” de boventoon voeren. We hopen op termijn als gemeente, samen met andere betrokken partners zoals de RWS en met de hulp van de provincie, een beleidsplan op te stellen waarin het duurzaam en comfortabel wonen in onze mooie gemeente centraal zal staan.
De hand aan de ploeg!

Wethouder A.G. van der Maas

1. Achtergrond

Al tientallen jaren is dorpsvernieuwing een belangrijk speerpunt in ons gemeentelijk beleid. Tussen de jaren 2000 en 2011 is de Wet stedelijke vernieuwing van kracht geweest. De wet was bedoeld om de verbetering van het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen te bevorderen. De Rijksoverheid heeft daarvoor geld beschikbaar gesteld in de vorm van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV). Noord-Beveland was aangewezen als projectgemeente. Dat betekende dat we door het indienen van projecten bij de provincie aanspraak konden maken op subsidie. In dat kader is door de gemeente een visie opgesteld met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma. Dit Projectenprogramma Stedelijke Vernieuwing 2000-2005 is op 26 oktober 2000 door de gemeenteraad vastgesteld. Het betrof projecten gericht op de aanpak van slechte woningen, de verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit de kern en herstructurering van vrijkomende locaties. Het projectenprogramma gaf een prioriteitsvolgorde voor de periode 2000-2005 en een doorkijk voor de jaren erna. Dit programma heeft aanvankelijk ook als onderlegger gediend voor het indienen van subsidieaanvragen.
Nu dit programma, waar mogelijk, volledig is uitgevoerd, is het tijd om hiervan verslag te doen.

2. Inhoud projectenprogramma

Een totaaloverzicht van projecten, zoals opgenomen in het Projectenprogramma Stedelijke Vernieuwing 2000-2005, is als bijlage bij deze rapportage opgenomen.

3. Aanpak uitvoering projectenprogramma

De aanpak bestond uit diverse facetten.

Projectorganisatie

Er is voor de uitvoering van het projectenprogramma een tijdelijke gemeentelijke projectorganisatie opgericht, bestaande uit diverse disciplines.

Doorvoering in beleidsdocumenten

In de Structuurvisie Noord-Beveland is voor elke kern een visie neergelegd. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de dorpen in de periode 2003-2008 is het projectenprogramma opgenomen en zijn de nieuwe bestemmingen direct of met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien invulling met woningbouw aan de orde was, werden de woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering.

Uitbreiding bedrijventerreinen

Door de aanleg van het bedrijventerrein Cruijckelcreke bij Wissenkerke en de uitbreiding van bedrijventerrein Het Rip in Kamperland werd het voor bedrijven mogelijk om vanuit de kernen naar de bedrijventerreinen te verplaatsen.

Samenwerking met projectontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren
Bij woningcorporaties en projectontwikkelaars is de aandacht gevestigd op het projectenprogramma en is waar mogelijk samenwerking gezocht. Ook particulier initiatief leidde in sommige gevallen tot een passende oplossing.

Fonds dorpsvernieuwing
Op grond van de jaarlijks vast te stellen prijsnota gronden wordt bij verkoop van grond door de gemeente geld gestort in een fonds bestemd voor enerzijds dorpsvernieuwing en anderzijds strategische aankopen. Bij alle te verkopen gronden in uitbreidingsgebieden is conform de grondnota een opslag van maximaal € 5,-- per m^2 gehanteerd, zodat over voldoende geld voor de herstructuringsopgave kon worden beschikt.

Subsidieverlening
Indien noodzakelijk is een financiële bijdrage gegeven door de gemeente of is het project bij de provincie ingediend voor een bijdrage uit het Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing of andere subsidiestromen.

4. Toelichting per project

1. <u>Aandachtsgebied hoek Havelaarstraat nr. 8 t/m 20 en Ringweg 2 Colijnsplaat</u>
   Acht woningen op de hoek Havelaarstraat-Ringweg te Colijnsplaat voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd. De gemeente heeft deze woningen en een extra perceel met opstallen aangekocht. Voor de verwerving van twee panden was het noodzakelijk een onteigeningsprocedure in te zetten. Uiteindelijk zijn deze panden toch op basis van minnelijke schikking verworven. De gemeente heeft de woningen gesloopt. Bodemsanering bleek niet nodig. De grond is verkocht aan Aannemersbedrijf Snoep te Colijnsplaat. Deze aannemer heeft ter plaatse zes woningen en zeven garageboxen gerealiseerd.

2. Locatie loonbedrijf Marcusse aan de Dorpsweg Wissenkerke

   Na een lange periode van onderhandelen hebben de gemeente en Loonbedrijf Marcusse overeenstemming bereikt over de verplaatsing van het bedrijf van Dorpsweg 4 naar Provincialeweg 8, een locatie naast bedrijventerrein “Cruijckelcreke”. Daarbij is ook een bedrijfswoning gebouwd. Door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting is, met door de gemeente ingelegd geld, hypotheek verstrekt ten behoeve van een laagrentende lening. Voor Dorpsweg 4 is gekozen voor verkoop van de huidige woning, sloop van de overige opstallen en verkoop van twee bouwkavels ten behoeve van één vrijstaande woning en één landhuis. De vrijstaande woning is nog niet gerealiseerd, hoewel de kavel wel is verkocht.

3. Locatie loonbedrijf Marcusse, Dorpsdijk 44 (nummer 3) Wissenkerke

   Het perceel met loods op Dorpsdijk 3 is met minimale sanering in de huidige staat verkocht ten behoeve van een caravanstalling.

4. Locatie Slotema, Weststraat Wissenkerke

   Aan de Weststraat te Wissenkerke bevond zich aannemingsbedrijf Slotema. Het terrein besloeg zo’n 2.000 m^2. Aannemer Slotema besloot te stoppen met zijn bedrijf en de grond en de opstallen te verkopen aan projectontwikkelaar Roma Vastgoed b.v.. Gelet op de ligging in het dorp en de vraag naar woningen lag het voor de hand deze plek te benutten voor woningbouw. Uit bodemonderzoek bleek dat er nogal wat vervuiling in de grond zat. Die moest eerst worden opgeruimd voordat er woningen gebouwd konden worden. In het najaar van 2003 zijn de opstallen gesloopt en in het

voorjaar van 2004 is de bodem gesaneerd. Tijdens de werkzaamheden werd in de bodem ook nog asbest gevonden, vermoedelijk afkomstig van de sloop van eerdere bebouwing. Er is een kleinschalig woningbouwproject ontwikkeld met drie vrijstaande woningen en twee blokjes met drie geschakelde woningen, in totaal negen woningen van een hoogwaardige architectuur. Door hun flexibele indeling zijn de woningen levensloopbestendig.
In dit project is behoorlijk veel subsidie gestopt teneinde tot realisatie te komen.

5. <u>Locatie Redivo, Provincialeweg 15 Geersdijk</u>

In mei 2000 gaf de eigenaar van Redivo v.o.f. aan het bedrijf te willen verplaatsen naar het Sloegebied bij Vlissingen. Om de verplaatsing rendabel te maken was een herinvulling van het terrein met woningen wenselijk. Besloten is aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen, omdat verplaatsing van het bedrijf vanuit het oogpunt van milieuhinder (stof en geur) en overlast (af- en aanvoer producten) wenselijk was. Hiermee kon de woon- en omgevingskwaliteit ter plaatse verbeterd worden. De gemeente heeft in 2003 stedenbouwkundige randvoorwaarden laten ontwikkelen voor deze locatie. Op 7 oktober 2003 is de loods van de firma volledig uitgebrand. De eigenaar heeft samen met Bouwbedrijf Goetheer & Huissoon in 2004 op deze locatie vijf vrijstaande woningen ontwikkeld.

6. Locatie Garages van Halst, Veerweg 40-42 Kamperland

De firma Van Halst heeft in 2003 besloten de garage te verplaatsen naar de Ruiterplaatweg. De achterblijvende panden zijn ingevuld met detailhandel, de VVV en bovenwoningen. Ook zijn er twee nieuwe woningen ontwikkeld. Dit project is met name door het bedrijf zelf opgepakt.

7. Locatie hoek Ooststraat/Kerkstraat Wissenkerke

De gemeente heeft een tweede woning en een leegstaande woning met opslagruimte aan de Kerkstraat 3 en 5 aangekocht en gesloopt. Om de woning aan de Kerkstraat 3 aan te kopen is in september 2000 een verwervingsprocedure in gang gezet. Hiervoor was het noodzakelijk een onteigeningsprocedure te starten, wat tot minnelijke overeenstemming heeft geleid. Bodemsanering bleek niet nodig. De grond is verkocht aan Bouwbedrijf Goetheer & Huissoon die er in 2003 één halfvrijstaande woning met garage heeft gebouwd.

8. Locatie Bakkerij Slabber, Ooststraat 17 Wissenkerke

   De bedrijfsvoering van de bakkerij is beëindigd. Er is door het college van burgemeester en wethouders in 2005 een principe-uitspraak gedaan om mee te werken aan het realiseren van vier starterswoningen. Hier is geen vervolg meer aan gegeven.

9. Locatie Garagebedrijf Van Damme Wissenkerke

   De garage en het benzineservicestation zijn verplaatst naar het bedrijventerrein “Cruijckelcreke”. Het betrof een ernstig geval van verontreiniging. De vrijkomende locatie heeft een invulling gekregen met woningbouw. Een mooi woningbouwproject waar ook plaats was voor starters.

   Het pand aan de Noordeindstraat 23 is omgebouwd tot uitrukpost voor de brandweer.

10. Locatie Garage Van Gilst, Havelaarstraat 1 Colijnsplaat

    Het pand aan de Havelaarstraat was te klein geworden voor de bedrijfsvoering van Automobiel- en landbouwmechanisatiebedrijf Van Gilst en was bovendien slecht bereikbaar voor grote landbouwwerktuigen. In september 2011 is het bedrijf verplaatst naar het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oostzeedijk te Colijnsplaat.

    Een project van lange adem. Maar waar in combinatie met een eventuele verplaatsing van de supermarkt de leefbaarheid van de kern een goede stimulans kon krijgen.

    De eigenaar van Garage Van Gilst heeft in december 2013 de bedrijfsgebouwen aan de Havelaarstraat 1 gesloopt en de bodem gesaneerd ten behoeve van de

toekomstige vestiging van de SPAR-supermarkt, die momenteel nog in de Kruisstraat gevestigd is. De gemeente heeft het terrein en de achterliggende gronden gekocht.

11. <u>Locatie schuren Kreekpad/gedeelte Kerkstraat Kats</u>

De schuren aan de Kerkstraat in Kats waren aan het verkrotten en hadden een negatief effect op de beeldkwaliteit. Projectontwikkelaars hebben samen met de gemeente een plan ontwikkeld en hebben daarin ook de volkstuinen betrokken. De volkstuinen zijn verplaatst. De ontwikkeling omvat de realisatie van 25 woningen met een gedifferentieerd woningaanbod. Dit plan is inmiddels grotendeels gerealiseerd.Een fors uitbreidingsplan voor dit dorp waarin voor een aantal jaren de bouw van woningen veilig kon worden gesteld.

12. Landbouwschuur Ooststraat/Achterstraat Kortgene

Deze landbouwschuur is nog in functie. Er zijn door de gemeente en de eigenaar diverse mogelijkheden onderzocht. In het bestemmingsplan “Bebouwde Kom Kortgene 2003” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie. Op dit moment loopt er geen actie op dit project.

13. Locatie hoek Noordeindstraat/Middenstraat-oost Wissenkerke

De woningen op de hoek Noordeindstraat-Middenstraat voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd. De gemeente heeft deze woningen aangekocht en gesloopt en de bodemvervuiling gesaneerd. De grond is verkocht aan Aannemersbedrijf Snoep te Colijnsplaat. Deze aannemer heeft ter plaatse vier starterswoningen en twee seniorenappartementen gerealiseerd. In samenwerking met de RWS zijn enkele starterswoningen met het concept Maatschappelijk Gebonden Eigendom verkocht.

14. Locatie Sproeicombinatie en schuren Ringweg Colijnsplaat

Op de locatie gelegen aan de Ringweg 18-20 te Colijnsplaat zijn een woonhuis (nr. 18) en nog een aantal vervallen en leegstaande opstallen aanwezig. Het gaat om een loods van de Sproeivereniging. De overige gronden zijn in gebruik als tuin. Beoogd wordt deze locatie in te vullen met woningbouw. Het bestaande woonhuis zal waarschijnlijk gehandhaafd blijven en de overige opstallen zullen worden gesloopt om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken. Bij de realisatie van de nieuwe

woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande historische structuur van Colijnsplaat en zal aangesloten worden op de bestaande functionele structuur. Bovendien krijgt de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie een logische verbinding met de andere plannen aan de Valle.

15. <u>Locatie Snoep Ringweg Colijnsplaat</u>

Aannemersbedrijf Snoep is in 2007 verplaatst naar bedrijventerrein Cruijckelcreke. De locatie Ringweg 14 is overgenomen door taxibedrijf De Koster.

16. <u>Locatie Graanhandel Snoep Havelaarstraat Colijnsplaat</u>

Al lange tijd wordt met projectontwikkelaar Boender en Maasdam (inmiddels Kroon & De Koning) overleg gevoerd over de herinvulling van deze locatie. De gemeente heeft hier alle medewerking aan verleend. Er is een stedenbouwkundige ingezet om te adviseren over de ruimtelijke opzet. Het plan is direct bestemd in het bestemmings-

plan “Bebouwde kom Colijnsplaat”. In de periode 2006/2007 is er intensief overleg gevoerd over de verplaatsing van de telefoonantennes die bovenop de silo’s stonden. Hiervoor is een nieuwe mast gebouwd op grond van de gemeente aan de Oostzeedijk. Mooi tussenresultaat was de sloop van de silo’s in november 2008. Er is in 2011 een bouwvergunning verleend voor de bouw van 27 woningen. Er lopen weer gesprekken voor realisatie van woningbouw in combinatie met locatie Ringweg.

17. <u>Locatie CZAV Dwarsstraat Kamperland</u>

De CZAV was een agrarisch afzetbedrijf, waar agrarische goederen werden opgeslagen en verhandeld. In 2001 zijn de opstallen gesloopt en de bodemverontreiniging gesaneerd. Dit terrein maakt deel uit van de wijk Campervelden en is inmiddels grotendeels ingevuld met woningbouw.

18. <u>Havengebied Kamperland</u>

Het havengebied wordt gefaseerd omgevormd tot een recreatieve hotspot waar gerecreëerd, gewoond en gewerkt wordt. Hiervoor is een bestemmingsplan vastgesteld. Het totale plangebied omvat circa 74 hectare. Gerealiseerd zijn:

- transformatie van schroothandel INTREC naar recreatiebedrijf,
- transformatie van landbouwhaven naar jachthaven,
- sloop van opslagloods op het havenplateau,
- herinrichting van het havenplateau.

19. <u>Locatie Spuidijk 7 Kamperland</u>

    De bodemverontreiniging op deze locatie is nog niet gesaneerd, omdat er nog geen financiële middelen voor zijn. Het betreft geen urgent geval. De uitwaaiering van de vervuiling naar de gemeentelijke gronden (onder de weg), is gesaneerd bij de herinrichting van het havenplateau.

20. <u>Locatie Bouwbedrijf Noord-Beveland, A. van Heestraat Kamperland</u>

    Dit bedrijf is gestopt. Op deze locatie zijn door woningcorporatie RWS/Marsaki in samenwerking met bouwbedrijf Van der Linde in 2005 acht woningen gebouwd met het concept Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Deze woningen voorzagen nadrukkelijk in behoefte.

21. Locatie landbouwschuur Veerweg 134 Kamperland

Deze landbouwschuur is nog in gebruik. Hier loopt geen actie.

22. Locatie Kerkstraat 16 Kats

Deze woning is bij de woning aan Kerkstraat 18 gevoegd. Dit is uitgevoerd door een particulier.

23. Locatie Middenstraat 12 Kats

Hier was sprake van een verkrotte woning en een ernstige bodemverontreiniging. Het pand aan de Middenstraat 12 is gesloopt en het perceel is als tuin bij Dijkstraat 51 gevoegd.

24. <u>Locatie landbouwbedrijf Hoofdstraat Kortgene</u>

Dit agrarische bedrijf is nog in functie. Een herinvulling is op dit moment niet aan de orde.

25. <u>Locatie veehouderijen oostrand kern Kortgene</u>

Het gehele gebied is in 2010 verworven door de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van plan Stadspolder. Er is een bestemmingsplan opgesteld, dat inmiddels in 2013 onherroepelijk is geworden. Het voortgezet gebruik door de voormalige eigenaren is recent volledig beëindigd, zodat met bouwrijp maken kan worden gestart.

Ook lopen er gesprekken voor gegadigden voor woningbouw en worden plannen bekeken voor een multifunctionele accommodatie.

26. Locatie garagebedrijf De Looff, Kortgene

De bedrijfsvoering van het garagebedrijf is beëindigd. In het pand vindt nog opslag plaats. Met de eigenaar is geen overeenstemming bereikt over een andere invulling.

27. Aandachtsgebied Zuidstraat Wissenkerke

Op de locatie Zuidstraat 3-5 zijn twee woningen door de gemeente gesloopt. De grond is verkocht aan een particulier die er een woning op heeft ontwikkeld.

Voor de schuur aan de Zuidstraat 7 is met de eigenaar een eerste recht van koop door de gemeente overeengekomen.

28. Locatie garage De Moor, Oostvoorstraat

Als laatst genoemde,maar ook gewoon in categorie 4 voormalig Garagebedrijf De Moor en omliggende bebouwing. In 2006 verhuisd naar Goes. De gemeente heeft in 2005 een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. De familie De Moor heeft zelf en in samenwerking met de gemeente jarenlang onderhandeld met diverse projectontwikkelaars, maar kwam daarmee niet tot overeenstemming. De gemeente besloot eind 2009 zelf de gronden en opstallen aan te kopen teneinde tot een nieuwe invulling van deze locatie te komen. Maar ook om te voorkomen dat deze zichtlocatie geheel zou verloederen. Gedacht werd aanvankelijk aan detailhandel/woningbouw.De

opstallen zijn in 2013 gesloopt en de bodemvervuiling is gesaneerd. Op de locatie is een supermarkt voorzien en parkeerterreinen.

Conclusie en vooruitblik

De 28 projecten in het programma zijn, waar mogelijk, aangepakt en afgerond. Het betrof zonder uitzondering complexe projecten. De periode 2000-2008 was een goede periode om grote herstructureringsprojecten op te pakken. Er was toen nog volop vraag naar woningen en er waren mogelijkheden voor projectontwikkelaars en woningcorporaties om de benodigde sanering te financieren. Investeringen in woningen en woonomgevingen hebben geleid tot positieve effecten op de leefomgeving en de waarde van de omliggende woningen. Er zijn nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd en nieuwe inwoners aangetrokken.

Voor zes locaties is een nieuwe invulling vooralsnog niet mogelijk gebleken. Als er in de toekomst alsnog kansen zijn om deze locaties op te pakken, zal dit zeker worden onderzocht.

Uiteraard beperkte de dorpsvernieuwing op Noord-Beveland zich niet tot het projectenprogramma. Waar zich kansen voordeden, is door de gemeente meegewerkt aan dorpsvernieuwing. Voorbeelden zijn de locatie van basisschool Open Hof in Colijnsplaat, de Weitjes in Geersdijk, de Christinastraat in Kats en het waterschapsterrein aan de Dorpsweg te Wissenkerke.

Ook met de leningen voor particuliere woningverbetering zijn positieve resultaten geboekt. Om het opknappen van schuren in Colijnsplaat te stimuleren, is door de gemeente in januari 2009 een subsidieregeling in het leven geroepen. In de afgelopen vijf jaar is er voor 14 schuren subsidie verleend.

In het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland is geconstateerd dat er op de woningmarkt iets structureel moet veranderen om de kwaliteit van het wonen te handhaven en te verbeteren. Herstructurering is hard nodig in de sociale sector. De herstructurering van de particuliere woningvoorraad heeft daarbij de hoogste prioriteit.
Met het intrekken van de Wet stedelijke vernieuwing zijn echter ook de rijksmiddelen grotendeels komen te vervallen. De Provincie Zeeland heeft de Provinciale Impuls Wonen in het leven geroepen, maar deze richt zich voornamelijk op de stedelijke en de krimpgebieden. Dit vraagt een andere aanpak.
Hoewel de meeste grootschalige saneringslocaties zijn geherstructureerd, zijn er ook nieuwe locaties in beeld die een impuls of afronding behoeven. Voorbeelden daarvan zijn de verouderde woningvoorraad van Zorg voor Wonen en het gebied rondom Delta Marina in Kortgene.

Bijlage 1 Tabel overzicht Projectenprogramma Stedelijke vernieuwing

Figuur 1 :Overzicht projecten

PROJECTENPROGRAMMA STEDELIJKE VERNIEUWING NOORD-BEVELAND 2000-2005																						
ALGEMEEN													PROJECTINHOUD									
code	nr	kern	projectnaam	prioriteit	projecttype					projectstadium			uitvoeringsperiode		betrokken beleidsaspecten/effecten							
					sanering/verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven	projectgewijze verbetering van woningen	sanering gebouwen	combinatie van projecten	voornemen	besluit gemeenteraad	voorbereiding is gestart met ...	start	afronding	bodemsanering	andere milieu-aspecten	planologische procedures	volkshuisvesting	bedrijfsgeleid en werkgelegenheid	verkeer en vervoer	herinrichting / herverkaveling	overige effecten
clp	1	Colijnsplaat	Aandachtsgebied Havelaarstraat/Ringweg	1							goed-verwerving	1997	2001								
wak	1	Wissenkerke	Locatie loonbedrijf Marcusse aan de Dorpsweg	1																	
wak	2	Wissenkerke	Locatie loonbedrijf Marcusse aan Dorpsdijk 44	1																	
wak	8	Wissenkerke	Locatie Sisterna	1																	
gad	1	Geersdijk	Locatie Radho	2										Geen							
kpl	5	Kamperland	Locatie Garages van Halst	2										onbekend							
wak	3	Wissenkerke	Locatie hoek Ooststraat/Kerkstraat	2								1994	2001								
wak	6	Wissenkerke	Locatie Bakkerij Slabber's	2																	
wak	7	Wissenkerke	Locatie Garagebedrijf van Damme	2										onbekend							
clp	5	Colijnsplaat	Locatie garage van Gilst	3										onbekend							
kts	1	Kats	Locatie schuren Kreekpadiged. Kerkstraat	3																	
ktg	2	Kortgene	Locatie landbouwschuur Ooststraat/Achterstraat	3																	
wak	4	Wissenkerke	Locatie hoek Noordeindstraat/Middenstraat-oost	3																	
clp	2	Colijnsplaat	Locatie sproeicombinatie en schuren Ringweg	4										licht ver-ontreinigd							
clp	3	Colijnsplaat	Locatie Snoep Ringweg	4																	
clp	4	Colijnsplaat	Locatie Snoep Havelaarstraat	4																	
kpl	1	Kamperland	Locatie CZAV Dwarsstraat	4										onbekend							
kpl	2	Kamperland	Havengebied	4																	
kpl	3	Kamperland	Locatie Spuidijk 7	4																	
kpl	4	Kamperland	Locatie Bouwbedrijf Noord-Beveland	4																	
kpl	6	Kamperland	Locatie Veerweg 134 (landbouwschuur)	4										onbekend							
kts	2	Kats	Locatie Kerkstraat 16	4																	
kts	3	Kats	Locatie Middenstraat 12	4																	
ktg	1	Kortgene	Locatie landbouwbedrijf Hoofdstraat	4										onbekend							
ktg	3	Kortgene	Locatie veehouderijen oostrand kern	4																	
ktg	4	Kortgene	Locatie Garagebedrijf de Looff	4										onbekend							
wak	5	Wissenkerke	Aandachtsgebied Zuidstraat	4																	
wak	9	Wissenkerke	Locatie Moor, Oostvoorstraat	4																	

Eindverslag ISV-project Bedrijfsverplaatsing Garagebedrijf Van Gilst en SPAR supermarkt te Colijnsplaat

opsteller: [redacted]

doorkiesnummer: [redacted]

verzonden: 23 november 2014

Inleiding

Bij beschikking van 18 januari 2011 is door Gedeputeerde Staten van Zeeland aan de gemeente Noord-Beveland een subsidie investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) van maximaal € 140.178,-- verleend ten behoeve van het verplaatsen van garage Van Gilst en de SPAR-supermarkt in Colijnsplaat. Bij beschikking van 8 november 2011 is hier € 132.000,-- aan toegevoegd, vanwege het mislukken van het ISV-project "Kwaliteitsimpuls bestaande oude woningen kernen". In totaal is er dus maximaal € 272.178,-- voor dit project beschikbaar. Het project dient eind 2014 te zijn afgerond. Hieronder wordt verslag gedaan van het project.

Figuur 1 Overzichtskaart betrokken locaties

Prestatieafspraken
Gedeputeerde Staten hebben de volgende prestatieafspraken aan de subsidie gekoppeld:

a) Bouw bedrijfspand plus bedrijfswoning aan de Oost-Zeedijk 9 t.b.v. [redacted]
b) Sloop bedrijfspanden Havelaarstraat 1
c) Uitvoeren bodemsanering Havelaarstraat 1
d) Bouw supermarkt Havelaarstraat 1
e) Sloop woning plus bijgebouwen Ringweg 16
f) Uitvoeren bodemsanering Ringweg 16.

De prestatieafspraken omschreven onder a, b, c en f zijn gerealiseerd. De prestatieafspraken onder d en e zijn (nog) niet gerealiseerd. De intentie is om de SPAR-supermarkt binnen een periode van vijf jaar te verplaatsen van de Kruisstraat 24-26 naar de Havelaarstraat 1. De financiële omstandigheden van de ondernemer en de onzekerheid over de effecten van de komst van een Aldi-supermarkt en het winkelcentrum in Kamperland laten een verplaatsing nu nog niet toe.

De gemeente heeft Ringweg 16 aangekocht ten behoeve van het realiseren van een tweede ontsluiting voor de nieuw te bouwen woonwijk langs de Valkreek. Dit plan is echter gewijzigd. Er deed zich namelijk een kans voor toen de eigenaar van Ringweg 18 bij de gemeente een plan indiende voor meerdere woningen op zijn perceel. De gemeente heeft besloten mee te werken, mits de Coöperatieve Sproeivereniging Noord-Beveland aan de Ringweg 20 wordt gesaneerd. De Sproeivereniging slaat op deze locatie olie en bestrijdingsmiddelen op. Deze ontwikkeling maakt ook een andere ontsluiting van de woonwijk aan de Valkreek mogelijk. De woning en bijgebouwen aan de Ringweg 16 zullen daardoor niet worden gesloopt, maar verkocht aan een particulier die de panden op zal knappen. De gemeente heeft de bodemvervuiling in de tuin gesaneerd.

Verplaatsing garage Van Gilst
Aan de Havelaarstraat 1 is sinds 1952 een garage en brandstoffenverkooppunt gevestigd. Successievelijk zijn de bedrijfsactiviteiten en de bebouwing uitgebreid. In 1981 is het terrein aangekocht door de heer [redacted]. De activiteiten bestaan dan in hoofdzaak uit autoreparatie, landbouwmechanisatie en verkoop van brandstoffen. In 1993 is de verkoop van brandstoffen beëindigd en in 1999 is het verkooppunt geamoveerd en de bodemvervuiling ter plaatse gesaneerd.

Het pand was al jaren te klein voor de bedrijfsvoering en bovendien slecht bereikbaar voor grote landbouwwerktuigen. De gemeenteraad heeft al in 2000 uitgesproken dat er op deze locatie een andere functie gezocht moest worden, omdat dit bedrijf niet meer op deze plaats hoorde. De heer [redacted] was hier zelf ook van overtuigd en heeft de mogelijkheden voor verplaatsing van zijn bedrijf onderzocht. Het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oost-Zeedijk 9 bleek voor hem een geschikte locatie.

De verontreinigde puinverharding op deze locatie is door de gemeente ontgraven en afgevoerd, waarna het terrein is opgevuld met schoon aanvulzand.

Figuur 2 Het voormalig gemeentelijk opslagterrein aan de Oost-Zeedijk

In september 2011 is het garagebedrijf verplaatst. Er is aan de Oost-Zeedijk een grotere garage gerealiseerd met een bedrijfswoning, een wasstraat en een showroom ten behoeve van de verkoop van auto's, minicars en tuin- en parkmachines. Voor het realiseren van het nieuwe bedrijfspand aan de Oostzeedijk 9 is op grond van het Europese Plattelands-ontwikkelingsprogramma POP2 in totaal € 132.003,-- subsidie verstrekt door Europa, de provincie en de gemeente.

Figuur 3 De nieuwe garage Van Gilst aan de Oost-Zeedijk 9A

De eigenaar van Garage Van Gilst heeft in december 2013 de opstallen aan de Havelaarstraat 1 gesloopt en de bodemvervuiling gesaneerd. Er was sprake van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en zware metalen. Deze vervuiling was enerzijds te relateren aan de vroegere demping van een deel van de kreek en anderzijds aan de opslag van afgewerkte olie in een ondergrondse tank.
De doelstelling van de sanering was de kwaliteit van de bodem geschikt te maken voor een supermarkt met parkeerplaatsen. Ter plaatse van de ophoging is de grond tot 1,0 m-mv verwijderd en voorzien van een leeflaag met een dikte van 1,0 meter. Ter plaatse van de ondergrondse tank is de verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater verwijderd tot beneden de interventiewaarde. In totaal is 1649,90 ton met zware metalen en minerale olie en 72,14 ton asbestverdachte grond afgevoerd. Van de bodemsanering is verslag

gedaan in het Evaluatierapport milieukundige begeleiding bodemsanering Havelaarstraat 1 te Colijnsplaat d.d. 7 februari 2014, opgesteld door ABO-Milieuconsult. Gedeputeerde Staten van Zeeland hebben als bevoegd gezag op 17 maart 2014 geoordeeld dat de locatie als bedrijfsterrein voldoende gesaneerd is en hebben ingestemd met het evaluatieverslag. Door Gedeputeerde Staten is voor de sanering op 9 april 2013 subsidie verleend op grond van het Besluit financiële bepalingen bodemsanering, de zogenoemde Bedrijvenregeling. De subsidie is vastgesteld op 66,3% van 88.193,--, te weten € 58.472,--.

Figuur 4 De oude garage Van Gilst aan de Havelaarstraat 1

Aanvankelijk werd voor de herinvulling van Havelaarstraat 1 gedacht aan woningbouw. Dit was echter al vrij snel van de baan, omdat de ondernemer niet tot overeenstemming kon komen met projectontwikkelaars. Bovendien bleek de molen, die hier vrij dicht bij staat, een belemmering te vormen om tot een maximale invulling van deze locatie te komen. Rondom de molen geldt in verband met de windvang een beschermingszone waarbinnen een zeer beperkte bouwhoogte mogelijk is. Een passende invulling bleek de SPAR-supermarkt die nu nog aan de Kruisstraat gevestigd is.

De gemeente heeft in oktober 2014 het terrein en de achterliggende gronden van de heer [redacted] gekocht voor € 60.000,--. De gemeente heeft het terrein geëgaliseerd, ingezaaid met gras en omheind, in afwachting van de verplaatsing van de supermarkt.
Bij beschikking van 30 december 2010 is er door de gemeente een financiële bijdrage van maximaal € 185.000,-- verleend aan [redacted]. De eindafrekening is ingediend.

Verplaatsing SPAR-supermarkt Colijnsplaat
De SPAR-supermarkt is momenteel gevestigd aan de Kruisstraat 24-26 te Colijnsplaat. De Kruisstraat is een zijstraat van de Voorstraat, de hoofdstraat van Colijnsplaat. Het betreft de enige supermarkt in het dorp en vormt daardoor een wezenlijk onderdeel van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van het dorp. De huidige supermarkt heeft een bruto

vloeroppervlak van 250 m^2 en een verkoopvloeroppervlak van 215 m^2. Dit is inclusief de naastgelegen slijterij.
In de Kruisstraat zijn er 5 openbare parkeerplaatsen. Deze zijn aangewezen voor kort parkeren (max. een half uur) ten behoeve van de supermarkt. Echter in de praktijk parkeren de bewoners van de omliggende straten hier hun auto's. Verder kan gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen aan de Voorstraat, wat met name in de vakantieperioden knelpunten oplevert. Ook het laden en lossen levert in de historisch smalle straten problemen op.

Figuur 5 SPAR-supermarkt aan de Kruisstraat

Sinds 2006 zijn door de gemeente gesprekken gevoerd met de SPAR-organisatie en de exploitanten over de verplaatsing. Wij hebben ons als gemeente hiervoor tot het uiterste ingespannen, in de overtuiging dat een supermarkt aan de Havelaarstraat een impuls voor de leefbaarheid van Colijnsplaat zou betekenen. De supermarkt heeft immers aan de Kruisstraat geen toekomst meer door gebrek aan ruimte en parkeerplaatsen. In juli 2010 is er een andere exploitant in de winkel gekomen. De vorige exploitant [redacted] heeft zich gericht op zijn cateringbedrijf en heeft zich gevestigd aan de Ringweg 24.

Op dit moment acht de SPAR het financieel niet verantwoord om de verplaatsing te realiseren. Met name door de recente investeringen in de winkel, maar ook door de te verwachten effecten van de komst van de Aldi in Wissenkerke en het nieuwe winkelcentrum Kamperland. SPAR Holding heeft de intentie uitgesproken de supermarkt binnen een periode van vijf jaar te verplaatsen van de Kruisstraat naar de Havelaarstraat 1. De gemeente zal met de heer [redacted] een koopovereenkomst sluiten met daarin een ontbindende voorwaarde. Spar Holding sluit een intentieovereenkomst met de heer [redacted] met betrekking tot de ontwikkeling van de supermarkt en de huurvoorwaarden. De heer [redacted] zorgt voor een huurgewenningsbijdrage voor de exploitant. De gemeente zal met de heer [redacted] positief meedenken over de invulling van de huidige

supermarktlocatie aan de Kruisstraat. De gemeente zal het openbare terrein rond de supermarkt aanleggen en een infrastructurele verbinding realiseren tussen de jachthaven/verblijfsrecreatie aan de West-Zeedijk en de supermarkt.

Ringweg 16 en Ringweg 20

Ringweg 16 en het naastgelegen perceel zijn door de gemeente aangekocht ten behoeve van het realiseren van een tweede ontsluiting voor de nieuw te bouwen woonwijk langs de Valkreek. Er deed zich echter een kans voor, toen de eigenaar van Ringweg 18 bij de gemeente een plan indiende voor meerdere woningen op zijn perceel. De gemeente heeft besloten mee te werken, mits de Coöperatieve Sproeivereniging Noord-Beveland aan de Ringweg 20 wordt gesaneerd. De Sproeivereniging slaat op deze locatie olie en bestrijdingsmiddelen op. Deze ontwikkeling maakt ook een andere ontsluiting van de woonwijk aan de Valkreek mogelijk. De woning en bijgebouwen aan de Ringweg 16 zullen daardoor niet worden gesloopt, maar verkocht aan een particulier die de panden op zal knappen. De gemeente heeft de bodemvervuiling in de tuin van Ringweg 16 gesaneerd.

Figuur 6 Achterzijde Ringweg 16

Figuur 7 Terrein Sproeivereniging

Figuur 8 Verbeelding Bestemmingsplan Ringweg 18-20

Kosten en baten overzicht

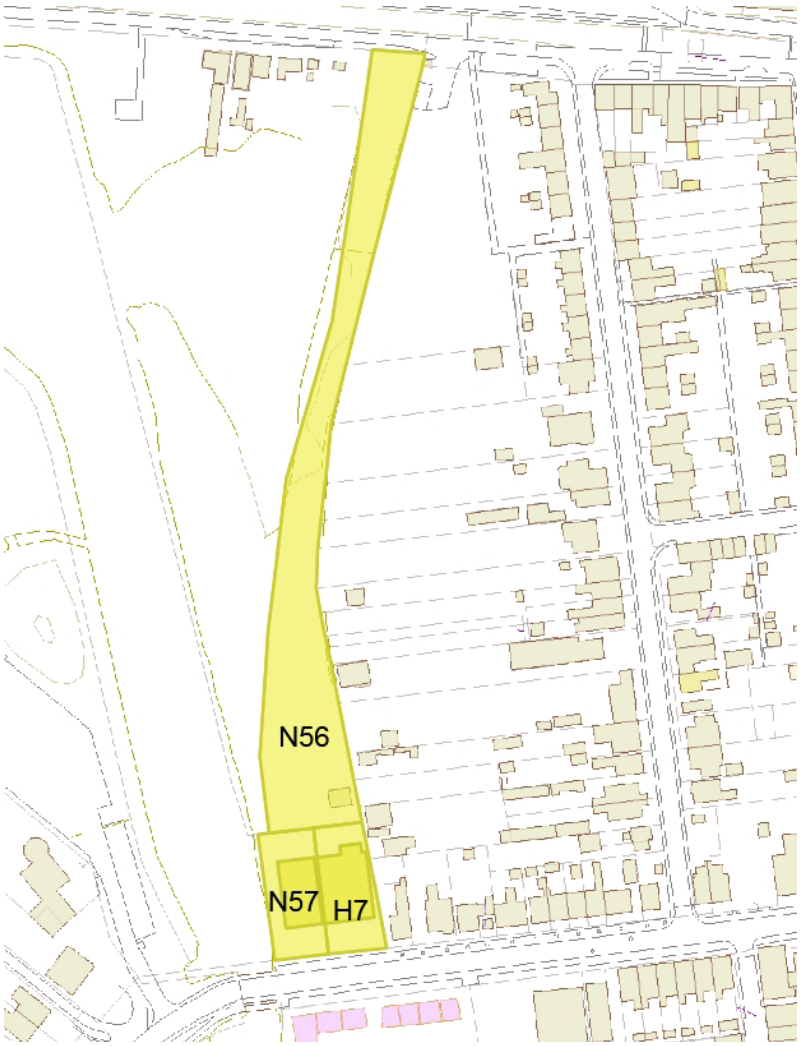
Hieronder is in beeld gebracht welke kosten en baten er voor de gemeente zijn in het kader van de verplaatsing van garage Van Gilst en verplaatsing SPAR-supermarkt. Uit het overzicht is af te leiden dat er geen sprake van meeropbrengsten uit de grondexploitatie.

Investeringen/subsidies	Kosten	Baten
Sanering Oostzeedijk 9	€ 160.272,00	
Verkoop Oostzeedijk 9		€ 10.000,00
Aankoop Ringweg 16	€ 355.293,35	
Verkoop woning Ringweg 16		€ 108.800,00
Sanering tuin Ringweg 16	€ 13.500,00	
Aankoop Havelaarstraat 1	€ 60.000,00	
Egaliseren, inzaaien en omheinen Havelaarstraat 1	€ 3.550,00	
Beoogde verkoopprijs Havelaarstraat 1		€ 10.000,00
Financiële bijdrage aan Van Gilst	€ 185.000,00	
POP 2 cofinanciering project Van Gilst Oostzeedijk	€ 33.000,68	
Inkomsten ISV		€ 272.178,00
	€ 810.616,03	**€ 400.978,00**

De gemeentelijke bijdragen ten behoeve van de verplaatsing van Garage Van Gilst hebben wij aangemeld voor het Tijdelijk Kader beperkte crisissteun (N156/2009). Hierover is in de periode 2010-2012 jaarlijks gerapporteerd aan het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties.

Overwegingen locatie Van Gilst, Havelaarstraat 1 te Colijnsplaat.

Dhr. [redacted] verkoopt de percelen H7 (615 m^2), N57 (615 m^2) en N56 (3200 m^2) aan dhr. [redacted] voor [redacted] exclusief kosten en BTW.



De heer [redacted] en de heer [redacted] hebben hiertoe op 9 augustus 2010 een optie-koopovereenkomst gesloten.

Dhr. [redacted] zal een supermarkt van ca. 550 m^2 bouwen en deze verhuren aan SPAR exploitant dhr. [redacted]

“Deal” 9 september 2012

- Dhr. [redacted] verkoopt een gedeelte van het perceel N56, tussen het laad- en losterrein van de supermarkt en de West-Zeedijk, aan de gemeente voor [redacted],-- exclusief kosten en BTW.
- Dhr. [redacted] zal gedurende 5 jaar € [redacted],-- per jaar voor huurgewenning inbrengen.
- Dhr. [redacted] geeft aan dhr. [redacted] in het eerste jaar een eenmalige bijdrage van € [redacted]
- De gemeente legt een fiets-voetpad aan tussen de West-Zeedijk en de Havelaarstraat.
- De gemeente legt de totale infra aan ten behoeve van parkeren en laden en lossen;
- De ondergrond van de supermarkt en alle infra blijven in eigendom bij dhr. [redacted]
- De gemeente krijgt recht van overpad over de voorste percelen t.b.v. het fietspad.
- De gemeente is verder bereid tot meedenken en planologisch een functieverandering mogelijk maken voor het perceel Kruisstraat 24 te Colijnsplaat.

Financieel

In de begroting is voor 2013 het volgende voor de SPAR Colijnsplaat opgenomen:

- 100.000 begroot voor parkeerplaatsinrichting e.d. Spar
- 75.000 fiets-voetpad
- 20.000 ondergr. containers

Subsidies

Dhr. [redacted] heeft in totaal € 185.000,-- ISV-subsidie van de gemeente toegekend gekregen voor o.a. de sloop van het pand Havelaarstraat 1. De bodemsanering hoort daar nadrukkelijk niet bij. Dit project dient te zijn afgerond voor 31 december 2013.

De provincie heeft aan de gemeente ISV-2 subsidie verleend voor de verplaatsing van garagebedrijf [redacted] en supermarkt SPAR. In totaal is € 272.178,-- toegekend (beschikkingen 21 januari 2011 en 9 november 2011). Aan deze subsidie zijn de volgende prestatieafspraken gekoppeld:

- bouw bedrijfspand plus bedrijfswoning aan de Oostzeedijk 9 t.b.v. [redacted].
- sloop bedrijfspanden Havelaarstraat 1.
- uitvoeren bodemsanering Havelaarstraat 1.
- bouw supermarkt Havelaarstraat 1.
- sloop woning plus bijgebouwen woning Ringweg 16.
- uitvoeren bodemsanering Ringweg 16.

Dhr. [redacted] heeft op grond van de Bedrijvenregeling subsidie gekregen voor de bodemsanering (besluit verlening subsidie d.d. 9 april 2013). De subsidie bedraagt maximaal € 95.306,--.

Dit is 66,3% van de totale netto subsidiabele saneringskosten (€ 143.750,-- incl. 15% onvoorzien). De saneringslocatie moet voor tenminste vijf jaar (nadat GS hebben ingestemd met het verslag) in gebruik blijven als bedrijfsterrein. Het terrein mag niet ten behoeve van gevoeliger gebruik dan bedrijfsterrein benut of vervreemd worden.

Bodemsanering
Voor de sanering is een plan opgesteld door ABO dd. 21 december 2012.
Let wel: er zit ook nog vervuiling op perceel N56. Dit wordt door [redacted] niet meegenomen in de sanering. De redenering van BSB is dat deze voldoende is afgeperkt door het talud aan de noordzijde. De provincie heeft hiermee ingestemd. Volgens [redacted] is dit voor de omgevingsvergunning bouwen echter niet voldoende. Hier moet volgens de bouwregelgeving bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hij adviseert dit bodemonderzoek uit te voeren, zodat de vergunningprocedure voor de bouw parallel loopt met de procedure voor de bodemsanering.

Voorstel SPAR:

- Dhr. [redacted] koopt de grond van de heer [redacted] tegen eerder besproken voorwaarden.
- Terugkoopmogelijkheid na 5 jaar als Spar binnen 5 jaar geen nieuwe supermarkt realiseert op deze locatie.
- Terugkoop tegen dezelfde voorwaarden als aankoop.
- Vergoeding voor renteverlies en andere kosten die gemoeid zijn met het in bezit hebben van de grond gedurende de duur van de overeenkomst.

Onze overwegingen:

- De gemeente wil direct het achterste gedeelte van [redacted] kopen en naar eigen inzicht in kunnen vullen.
- Een vergoeding voor renteverlies en andere kosten die gemoeid zijn met het in bezit hebben van de grond wordt door de gemeente niet gegeven, omdat het slechts een gering aankoopbedrag betreft.
- Eerdere toezeggingen van de gemeente komen te vervallen nu SPAR niet direct wil verplaatsen. Op het moment van verplaatsing zal opnieuw worden bekeken wat de mogelijkheden zijn.
- Op het moment dat de verplaatsing ook na vijf jaar niet doorgaat, dan wordt de resterende grond geleverd aan de gemeente voor in totaal € 10.000,--.
- Op het moment dat SPAR na vijf jaar afscheid neemt, dient de bestemming detailhandel op de grond te liggen. Dit kan bij de actualisering van het bestemmingsplan voor de Bebouwde kom Colijnsplaat.
- De herinrichting van de Kruissstraat wordt bekeken op het moment dat er daadwerkelijk wordt verplaatst.
- Dhr. [redacted] wil dat dhr. [redacted] eerder afneemt, omdat hij de sanering niet kan financieren.