



De leden van de raad

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk
bijlagen
onderwerp

14 april 2021
Z-21-083758/D/21/210907
1
Gedeeltelijke verkoop en
herontwikkeling Navolaan 8-13
Stadskanaal

Stadskanaal 12 mei 2021
Datum verzending 12 mei 2021

Geacht raadslid,

Met deze brief informeren wij u over ons besluit om de Navolaan 8-13 te Stadskanaal te verkopen onder de voorwaarde van herontwikkeling conform het ontwerp "Stadspaviljoen Paas+De Groot Bouwadvies en Architectuur (bijlage 1).

Historie

Op 11 juli 2016 is door uw raad de Visie Winkelcentrum Stadskanaal vastgesteld. Op 29 januari 2018 heeft uw raad een besluit genomen voor een gemeentelijke bijdrage van € 4.200.000,00 voor de uitvoering van het Centrumplan Stadskanaal. Tezamen met de provinciale bijdrage is in totaal € 6.100.000,00 beschikbaar voor de uitvoering van het plan.

Een belangrijke onderdeel binnen de pijler vastgoed van het centrumplan was de aankoop van de Navolaan 8 tot en met 13 in mei 2018. De aankoop was gelegen in het saneren van winkelvloeroppervlak als even het verbeteren van het gebied Oude Markt, waarbij de gedachte was om het gebouw eventueel in aanvulling met de mogelijke aankoop van de Navolaan 14 (Expert) in zijn geheel te slopen.

Na de aankoop van het pand is ingezet op de verhuizing van de nog zittende ondernemers. Met deze ondernemers zijn passende afspraken gemaakt over verhuizing naar andere locaties, dan wel is in een enkel geval in goed overleg tot bedrijfsbeëindiging gekomen. Voor een tweetal ondernemers (Snackbar Benelux en Makelaardij Sisters) werd gedurende de afgelopen jaren geen passende locatie gevonden, dan wel vielen de beoogde locaties telkens af als gevolg van andere vastgoedontwikkelingen. Ook bleken de kosten voor de aankoop en beoogde sloop van de Navolaan 14 (Expert), mede in relatie tot o.a. de beoogde herontwikkeling van de Vos-locatie, dermate hoog, dat van deze aankoop moest worden afgezien.

Eveneens is er de afgelopen jaren twijfel ontstaan bij onze stedenbouwkundige en ingehuurde landschapsarchitect binnen het centrumplan of een volledige sloop (gapend gat) de kwaliteit van het gebied wel ten goede zou komen.

(Herzien) plan van aanpak

Als gevolg van bovenstaande situatie hebben wij eind 2019 Paas+De Groot Bouwadvies en Architectuur gevraagd om de mogelijkheden van herontwikkeling van deze locatie te onderzoeken. Hier is uiteindelijk het ontwerp 'Stadspaviljoen' uit voort gekomen. Binnen dit ontwerp is binnen de ontstane situatie en financiële middelen alsnog zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de kaders die in de Centrumvisie zijn gesteld. Op deze wijze kan alsnog aan de volgende condities van het centrumplan worden voldaan:

- Kwalitatieve herontwikkeling van het gebied in lijn met de kenmerken van het voormalig Boerendiep als stedenbouwkundige drager.
- De horeca locatie op de hoek aan de looproute kan het beleavings- en de verblijfsfunctie van het centrumgebied vergroten.
- Herplaatsing van de nog twee zittende (niet-detailhandel) ondernemers.
- Het wegbestemmen van 1600m² aan detailhandelsbestemming.

Aldaar het hier om een ingrijpende vastgoedontwikkeling gaat heeft het college gemeend dat het de voorkeur geniet om deze ontwikkeling niet zelf ten uitvoer te brengen. Dit mede gezien de (financiële) risico's die hiermee zijn gemoeid. Er is derhalve gekozen voor de constructie om het vastgoed met een herontwikkelingsopgave te verkopen aan BT Beheer II BV. Eveneens wordt de koper indirect verplicht om de nieuwe bedrijfsruimtes van Snackbar Benelux en Makelaardij Sisters na herontwikkeling aan haar, tegen vooraf vastgelegde condities, te verkopen.

Als gevolg van de herontwikkelingsopgave, als even de gemaakte afspraken met de nog zittende ondernemers, is sprake van een onrendabele top/negatieve residuele grondwaarde. Binnen reguliere marktomstandigheden zou een projectontwikkelaar derhalve niet genegen zijn een dergelijke herontwikkeling te realiseren. Een situatie die in deze regio niet ongewoon is. Er is echter een groot gemeenschappelijk belang om een dergelijke herontwikkeling te realiseren en tot goede herhuisvesting van de nog zittende ondernemers in thans nog ons vastgoed te komen. Wij hebben derhalve besloten om financieel bij te dragen in de onrendabele top door deze te verdisconteren in de negatieve verkoopprijs, hetgeen binnen staatsteunkaders is toegestaan.

Uitvoering

Aldaar door de projectontwikkelaar reeds de nodige voorbereidingen zijn getroffen zal per direct met de gedeeltelijke sloop en herontwikkeling van het pand worden gestart. De twee nog zittende ondernemers zijn daarbij tijdelijk gehuisvest in de Europalaan 46a (voormalig Babbelaer). De verwachting is dat het gebouw (buitenzijde en bedrijfslocaties van deze twee ondernemers) uiterlijk eind dit jaar kan worden opgeleverd. De herontwikkeling valt hiermee geheel samen met de uitvoering van de werkzaamheden aan de Oude Markt, waardoor naar verwachting alsnog eind dit jaar tot gehele afronding van het Centrumplan kan worden gekomen.

Financiële verantwoording

De verkoop en bijdrage zal worden gedekt vanuit de financiële middelen die binnen het centrumplan beschikbaar zijn gesteld voor de vastgoedopgave. Door de eerdere strategische keuzes is er voldoende dekking om de transactie te voltooien. Eveneens zijn binnen deze verkoopconstructie de risico's van eventuele financiële tegenvallers voor rekening van de koper/ontwikkelaar.

Communicatie

Het besluit van het college zal op 14 mei kenbaar worden gemaakt via o.a. een persbericht. U zult hiervan separaat een afschrift ontvangen.

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer J. van der Laan. Zijn telefoonnummer is 0599 631 631. Het e-mailadres is gemeente@stadskanaal.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester