



Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 28 november 2017
Ons kenmerk 17.071889
Aan De Gemeenteraad en de Commissie Ruimte
Kopie aan
Van Wethouder J.C.J. Beemsterboer
Onderwerp Informatiememo uitbereiding Makado

INLEDING

Makado Schagen B.V. gaat het bestaande Makado winkelcentrum in het centrum van Schagen te revitaliseren en uit te breiden. De voormalige gemeente Schagen heeft in 2011 ingestemd met het principeverzoek voor deze herontwikkeling.

Met de herontwikkeling en uitbreiding van het Makado winkelcentrum wordt beoogd de positie van het winkelcentrum van Schagen op een regionaal niveau te houden en daarbij de benodigde uitbreidingsruimte te kunnen bieden aan de bestaande ondernemers. De uitbreiding van het winkelcentrum draagt bij aan de versterking van de positie van het centrum van Schagen in de regio. Daarnaast biedt de uitbreiding van het Makado de gewenste kwalitatieve verbetering van het winkelcentrum. De herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte door de gemeente sluit aan op dit doel.

- 29 oktober 2013 De raad besluit om de ontwikkeling van het winkelcentrum Makado en het omliggende openbaar gebied mogelijk te maken en de bestemmingsplanprocedure op te starten;
Bespreken overzichtsmemo met nieuwe wethouder
- 21 mei 2015 De raad stelt het bestemmingsplan "uitbreiding Makado Schagen" met in achtneming van de nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen vast;
- 29 februari 2016 Nieuwe wethouder (J.C.J. Beemsterboer) informeert de raad met behulp van de raadsinformatiememo uitbereiding Makado;
- 4 mei 2016 De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verklaart de ingediende beroepen ongegrond;
- 28 juni 2016 De raad besluit het beschikbare krediet voor de openbare ruimte te verhogen.

Het bouwplan

Het bouwplan van het winkelcentrum Makado bestaat in hoofdzaak uit:

- Herindeling/vervanging commerciële ruimten inpandig en uitbreiding commerciële ruimten met 3.600 m² bvo (800 m² bvo uitbreiding supermarkt en 2800 m² bvo non-food), waarbij zowel intern als extern een fraaiere uitstraling wordt beoogd (kwaliteitsslag).
- Ca. 14 appartementen.
- Ca. 150 nieuwe parkeerplaatsen, naast compensatie van verloren parkeerplaatsen.

Herinrichting openbaar gebied

Om het bouwplan te kunnen realiseren is een aanpassing aan de openbare ruimte nodig op een wijze die aansluit op de rest van het centrum van Schagen. Een deel van de aanpassing is direct noodzakelijk als gevolg van het bouwplan (nieuw te ontstaan pleintje tussen de Nieuwstraat en Langestraat, en kruising Nieuwstraat-Beethovenlaan uit oogpunt van verkeersafwikkeling).

Voor een ander deel (herinrichting Langestraat en herinrichting Nieuwstraat) is het zeer wenselijk dat deze nu ook meegenomen worden in de herontwikkeling. Verwacht wordt dat een investering en vernieuwing van de openbare ruimte een maatschappelijke meerwaarde geeft door het positieve effect op de belevingswaarde, het verblijfsklimaat, vestigingsklimaat en imago van Schagen.

PROJECTFASERING EN PLANNING (op hoofdlijnen):

De bouwkundige en civiele fasering en planningen moeten op elkaar worden afgestemd. De fasering van beide projectonderdelen ziet er als volgt uit.

<i>Bouwkundige fasering</i>	<i>Inrichting openbaar gebied (civiele fasering)</i>
<p>Fase A: 't Vosje – uitbreiding zuidzijde Makado Fase B - uitbreiding Makado Fase C – nieuw winkelblok inclusief 14 appartementen</p>	<p>Fase 1 - Entree plein Fase 2 - Lange straat, Mozartlaan Fase 3 - Kruising Beethovenlaan Nieuwstraat Fase 4 - Nieuwstraat Noord Fase 5 - Nieuwstraat Zuid</p>

Fase A: 't Vosje - december 2017

De aanvraag omgevingsvergunning is eind juli 2017 door Makado ingediend en de vergunning is verleend en onherroepelijk. December 2017 vindt de grondoverdracht plaats en wordt er gestart met de bouwkundige uitvoering van deze fase. Het betreft de uitbreiding aan de zuidzijde van Makado waarbij een 8-tal winkels en het bovenliggende parkeerdek worden vergroot. De achterliggende straat wordt niet opnieuw ingericht maar wordt wel aangepast op de nieuwe situatie.

Fase B en fase 1 t/m 5: Uitbreiding Makado inrichting openbaar gebied – 2018/2019

In de 2^e helft van 2017 werken de gemeente Schagen en Makado verder aan de bouwkundige en civiele technische uitwerking van de plannen. De verwachting is dat begin 2018 de aanvraag omgevingsvergunning door Makado kan worden ingediend. Ook wordt er gewerkt aan een gezamenlijk uitvoeringsplanning waarin de bouwkundige en civiele werkzaamheden op elkaar worden afgestemd en waar, zoveel als mogelijk, rekening wordt gehouden met de winkels, de standplaatshouders, het winkelend publiek, de omwonenden en de diverse evenementen die in het centrum plaatsvinden.

Fase C: nieuw winkelblok en 14 appartementen - uitgesteld

De planuitwerking voor fase C is stopgezet en de verwachting is dat deze fase ten minste voor de komende paar jaar niet zal worden uitgevoerd en misschien helemaal niet tot uitvoering komt. De gemeente en Makado zijn met elkaar in overleg hoe we met deze tijdelijke misschien wel blijven situatie omgaan (grondeigendom, de inrichting van het gebied en de financiële afhandeling). Voor de overdracht van de gronden van fase B moet hier duidelijkheid over zijn.

PROJECTFINANCIEN:

OMSCHRIJVING	Totale financiële bijdragen	Verhouding
Gemeente Schagen (reserves / voorzieningen)	€ 1.487.223	41%
Makado (anterieure overeenkomst)	€ 1.200.550	33%
Provincie (BDU en ISV-3 subsidie)	€ 920.162	26%
Totaal	€ 3.607.935	100%

Baten (Anterieure overeenkomst, subsidies en reserves en voorzieningen):

- De eerste levering van bouwrijpe grond ('t Vosje) vindt in december 2017 plaats. Verhoudingsgewijs moet Makado voor deze grond een vergoeding betalen van circa € 66.000, maar de gemeente Schagen en Makado zijn gezamenlijk overeengekomen dat Makado een vergoeding van € 150.000 betaalt voor de levering van de bouwrijpe grond aan het Vosje (inclusief indexatie). Uit de anterieure koopovereenkomst wordt dus in december 2017 €150.000 aan inkomsten genereerd;
- De verwachting is dat in 2018 de grond van fase 2 bouwrijp aan Makado wordt geleverd. Makado betaalt dan de volledige vergoeding uit de anterieure overeenkomst a € 1.050.550 (exclusief indexatie);
- De gemaakt voorbereidingskosten a € 97.210 worden gedekt uit de beschikbare subsidies (BDU en ISV-3). In 2018 worden een voorschot voor beide subsidies van 80% aangevraagd (€ 658.362).

Lasten (voorbereiding, bouw- en woonrijp maken en onvoorzien)

- In de post voorbereidingskosten is € 97.210 aan kosten gemaakt de verwachting is dat tot en met 2019 in deze post nog circa € 45.000 aan kosten wordt gemaakt t.b.v. het benodigde toezicht;
- De te verwachte kosten voor het bouw- en woonrijp maken in 2017 zijn € 201.000.
- De gronden aan het Vosje worden t.b.v. de grondoverdracht in december 2017 bouwrijp opgeleverd. De kosten hiervoor zijn € 13.486,- euro;
- De overige kosten voor bouw- en woonrijp maken worden in 2018 en 2019 verwacht;
- De post onvoorzien is nog onaangetast.

Er zijn geen budgetoverschrijdingen te verwachten.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer