

Gespreksverslag

Onderwerp : Verkennend gesprek n.a.v. onttrekking Franc
Datum : 28 januari 2020
Locatie : Gemeentehuis
Aanwezigen :

Samenvatting

Dit gesprek vindt plaats naar aanleiding van de commissievergadering van 13 januari 2020. Doel is om een open gesprek te hebben over mogelijke oplossingen voor de situatie die ontstaan is door het onttrekken van een deel van de Franc aan de openbaarheid.

Probleem volgens ondernemer:

- Hij heeft zich niet gerealiseerd dat de weg zo snel aan openbaarheid zou worden onttrokken en wat de gevolgen zouden zijn.
- Er wordt gevreesd voor waardevermindering van het pand.
- Nadelige gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering, omdat minder regulier verkeer langs het pand rijdt.
- Toenemend vrachtverkeer lang het pand, bestemd voor Koopman International.

Voorgestelde oplossingen door de gemeente:

- Planschade;
- Draaikom aan het einde van de Franc;
- Plaatsen van verwijzingsbord aan de Escudo naar de bedrijven;
- Plaatsen van bord 'doodlopende weg';
- Instellen van parkeerverbod op de Franc;
- Alleen calamiteitentoeegang voor Koopman International aan doodlopend deel van de Franc.

Oplossing volgens ondernemer:

Naast een mogelijke planschade een financiële compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van een lagere grondprijs bij de aankoop van een andere kavel.

Gesprek d.d. 28 januari 2020

De situatie:

Ondernemer is eigenaar van drie units in het pand op de hoek van de Escudo en Franc. In totaal zijn er 4 units in het gebouw. Ondernemer heeft zich in 2015 gevestigd in Emmeloord. Ondernemer heeft meerdere bedrijven, daarom had een pand met meerdere adressen bij vestiging in Emmeloord voorkeur. Op dit moment worden twee units gedeeltelijk verhuurd, de vierde unit is eigendom van een andere ondernemer.

Het besluit om de Franc te onttrekken aan de openbaarheid was de enige gelegenheid om nog iets te kunnen doen aan de situatie die nu ontstaan is. Het bestemmingsplan dat de verkeersbestemming opheft en daardoor uitbreiding van Koopman mogelijk maakt is in 2016 onherroepelijk geworden. Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan is er met de ondernemer besproken dat Koopman het voornemen had om uit te bereiden. Dit is destijds met de ondernemer besproken, maar toen was de indruk dat de daadwerkelijke bouw van Koopman pas over 10 of 15 jaar zou plaatsvinden.

De ondernemer was op de hoogte van het voornemen van Koopman om uit te breiden, maar heeft zich onvoldoende gerealiseerd welke gevolgen de concrete uitvoering zou hebben op zijn eigen pand (bijv. het afsluiten van een deel van de Franc). Hij vindt dat de gemeente toen explicieter had moeten melden wat de wijziging tot gevolgen zou hebben.

Er zijn drie zaken waar de ondernemer bang voor is:

- o Waardevermindering van het pand, omdat een deel van zijn bedrijf aan een doodlopende straat komt te liggen en in de directe omgeving van een groot pand en parkeerterrein van Koopman;

- Effecten in de toekomstige bedrijfsvoering, omdat er minder regulier verkeer langs het pand rijdt;
- Toenemend vrachtverkeer langs het pand, met bestemming Koopman.

Daarnaast geeft de ondernemer aan dat het bedrijventerrein door de expansie van Koopman voor hem minder aantrekkelijk wordt.

De oplossingsrichting

Ambtenaar licht toe aan welke oplossingen de gemeente denkt. Die zijn ook weergegeven op een kaart:

- Aanleggen van een draaikom aan het einde van de Franc;
- Plaatsen verwijzingsbord naar de bedrijven op de Escudo;
- Plaatsen bord 'doodlopende weg';
- Instellen van een parkeerverbod op de Franc.

Naast deze fysieke maatregelen kan de ondernemer planschade aanvragen. Dit is een wettelijke procedure, die bij de gemeente wordt aangevraagd maar niet door de gemeente wordt uitgevoerd. De uitkomst van dit proces is niet vooraf in te schatten. Bij toekenning gaat het in de meeste gevallen om 3% tot maximaal 10% van de waarde van het pand. De afhandeling van planschade kan 1 jaar in beslag nemen.

Voor de ondernemer zijn de fysieke maatregelen niet de oplossing. Hij wil het pand verkopen en naar een andere locatie verhuizen. Mogelijk samen met de eigenaren van een ander pand aan de Franc. Hij denkt aan een kavel van circa 3.000 m², bijvoorbeeld aan de noordkant van De Munt A. Daarbij vindt hij een vorm van compensatie vanuit de gemeente gepast. Bijvoorbeeld een lagere grondprijs voor de nieuw aan te kopen kavel. Het uitgangspunt voor de ondernemer is helder: een kavel voor dezelfde grondprijs als Koopman Int. heeft betaald voor de percelen waar de Franc doorheen loopt.

Ambtenaar geeft aan dat de grondprijzen vastgesteld zijn door het college van B&W.

Voor zichtlocaties in Emmeloord geldt een prijs van € 79 p/m², voor niet-zichtlocaties € 69 p/m². Daarbij is er beperkt onderhandelingsruimte bij grotere kavels. Afwijken van de bandbreedte van grondprijzen komt in principe nooit voor. Zo'n besluit moet door het college van burgemeester en wethouders genomen worden.

Ondernemer wil het liefst twee processen parallel laten lopen:

- 1- Het indienen van een aanvraag tot planschade
- 2- Een optie nemen op een geschikte kavel, met een afspraak voor de grondprijs.

Op het moment dat de planschade helder is, is duidelijk wat de financiële ruimte is voor de verhuizing.

Opties zijn in principe voor 3 maanden, met een verlenging van nog eens 3 maanden. Ambtenaar geeft aan te willen overleggen in dit specifieke geval de optietermijn te verlengen, zodat die samenvalt met de uitslag van de planschade-procedure.

Het vervolg

- Ambtenaar gaat de oplossingsrichting van de ondernemer intern bespreken.
- Ondernemer bespreekt de denkrichting ook met de burens
- De gesprekken tussen hen en de gemeente zijn volgende week.

Voor wat betreft de draaikom: prima om die aan te leggen. Dat zal de waarde van het pand verhogen en de negatieve effecten van het afsluiten van de weg verminderen. Want het doel van de ondernemer is: verkopen en verhuizen naar een andere locatie.

Goed om op deze manier de opties te verkennen, het is belangrijk in gesprek te blijven.