MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans MEd
Datum commissiebehandeling	13 juni 2024
Datum raadsbehandeling	4 juli 2024
Zaaknummer	1134984
Onderwerp	P213 Startdocument Aanpak De Donk/Aldi Zevenbergen

Voorgesteld besluit
Het startdocument 'P213 Startdocument Aanpak De Donk/Aldi Zevenbergen' vast te stellen.

Publiekssamenvatting
Momenteel heeft Aldi één winkel in Zevenbergen aan de Donk 12-14. Met een winkel vloer oppervlak van 754 m² is deze winkel te klein. De winkel voldoet niet meer aan de formule-uitgangspunten en is in de huidige vorm geen duurzame vestigingslocatie. Het winkelpand is geen eigendom van de Aldi, het wordt gehuurd.

In het voorjaar van 2023 is dit project goedgekeurd door het college. Eind 2023 heeft de eerste projectvergadering plaatsgevonden met de initiatiefnemer waarin de projectscope is besproken.

Het doel van het project is om de Aldi te Zevenbergen uit te breiden met ongeveer 600 m² en daarmee een duurzame en toekomst bestendige winkellocatie te realiseren. Tevens omvat het project de herinrichting van de buitenruimte. Zo worden er parkeerplaatsen toegevoegd en wordt er een extra ontsluiting van de parkeergelegenheid gerealiseerd.

De gemeenteraad stelt hierbij het startdocument, met daarin de kaders voor het haalbaarheidsonderzoek, vast.

Inleiding
Het voorliggende startdocument voorziet in de kaders waarbinnen de ruimtelijke-, economische en maatschappelijke haalbaarheid onderzocht dient te worden. Het voornemen van de Aldi te Zevenbergen is om de winkellocatie uit te breiden met ongeveer 600 m². Een gedeelte van deze uitbreiding (± 300 m²) zal moeten plaatsvinden op gemeente grond en een gedeelte in het aangrenzende makelaarskantoor. In de ruimtelijke haalbaarheid zal aangetoond dienen te worden of de impact op de openbare ruimte acceptabel is. Indien de impact van de voorgenomen uitbreiding op de openbare ruimte te groot wordt geacht is het aan de initiatiefnemer om hier mee om te gaan.

Dit startdocument geldt als kader voor de volgende fase (initiatieffase). In die fase onderzoeken we de haalbaarheid van dit project. Uiteindelijk wordt deze fase beëindigd met een haalbaarheidsstudie en een anterieure overeenkomst. In de bijlage van dit raadsvoorstel vindt u het voorliggende startdocument met details over het initiatief en de kaders waarbinnen de haalbaarheid onderzocht gaat worden.

Beoogd effect
Met een positief besluit wordt het haalbaarheidsonderzoek opgestart. De komende periode zal uitwijzen of het beoogde initiatief zowel door initiatiefnemer als gemeente maatschappelijk,

ruimtelijk en economisch haalbaar wordt geacht.

Argumenten

1.1 *Voorzien in een kwalitatieve behoefte aan een volwaardige harddiscountsupermarkt*
In een locatie analyse voor de Aldi te Zevenbergen van Rho Adviseurs voor Leefruimte uit juni 2018 wordt geconcludeerd dat er een kwalitatieve behoefte bestaat aan een volwaardige harddiscountsupermarkt. In deze behoefte zal worden voorzien wanneer de uitbereiding gerealiseerd is.

1.2 *Waarde toevoeging voor gebruikers en omwonenden van de Aldi aan de Donk*
Tijdens de uitbreiding van de Aldi, zal de gehele winkel van binnen vernieuwd worden, wat een boost betekent voor de Aldi maar ook voor de buurt. De herinrichting van de buitenruimte, het toevoegen van parkeerplaatsen en realiseren van een extra ontsluiting van de parkeergelegenheid, zullen van toegevoegde waarde zijn voor de gebruikers en omwonenden van de Aldi aan de Donk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het startdocument niet vaststellen*
De raad kan er voor kiezen om het startdocument niet vast te stellen. In dit geval dienen de gemeente en initiatiefnemer weer aan tafel te gaan, dit zal zorgen voor stagnatie.

1.2 *De eigendomssituatie van het huidige Aldi pand*
Aldi huurt het huidige winkelpand. De eigenaar van het pand zal geen rol spelen in dit project. Dit is geen probleem wanneer de Aldi over een gelegaliseerde volmacht beschikt en het in de statuten vastgelegde percentage van de VVE akkoord is met de uitbreidingsplannen.

1.3 *De aanwezigheid van kabels en leidingen op de locatie van de uitbreiding*
Het verplaatsen van deze aanwezige kabels en leidingen onder de aan te kopen grond, zal een kostenverhogende factor zijn voor de Aldi. Wanneer deze kosten te hoog uit vallen kan het project hierop stil vallen.

1.4 *Wijziging van de laad en los locatie*
De locatie van het laden en lossen zal zich in de nieuwe situatie dichter op de appartementen boven het winkelpand bevinden. Er zal daarom nadrukkelijk onderzoek gedaan worden naar geluidsproductie door (verkeersafwikkeling rond) het bedrijf in de initiatieffase. Aangetoond zal moeten worden dat beiden elkaar op basis van de wettelijke normen niet gaan bijten. Een gesloten laad/los locatie zal het uitgangspunt zijn.

Middelen

Financiële middelen
De kosten voor het verrichten van de in het startdocument genoemde werkzaamheden komen primair voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer worden in een anterieure overeenkomst nadere afspraken vastgelegd met betrekking tot het kostenverhaal. Uitgangspunt is daarbij de Nota Kostenverhaal.

Met uitzondering van de ambtelijke uren zijn er in het vervolg van het project geen verdere gemeentelijke kosten te verwachten omdat de ontwikkeling geschiedt op rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor het verhalen van ambtelijke kosten wordt aan het eind van de initiatieffase met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten.

Personele middelen
Aandachtspunt is de krappe arbeidsmarkt. De middelen voor de benodigde ambtelijke capaciteit zijn aanwezig. Maar in de huidige arbeidsmarkt is het complex om alle posities gevuld te krijgen en te houden.

Communicatie
Een goede communicatie wordt van belang geacht, daarom bevat het startdocument een uitgebreide communicatieparagraaf voor de initiatieffase.

Maatschappelijke haalbaarheid
Nadat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid vorm hebben gekregen zal de initiatiefnemer de plannen middels een omgevingsdialoog presenteren aan de directe omgeving. De omgevingsdialogen vormen de basis voor de maatschappelijke haalbaarheid en zijn noodzakelijk voor het in procedure brengen van het omgevingsplan of BOPA.

Vervolg
Voor de gehele looptijd van het project is een voorlopige planning opgenomen in het startdocument.

Bijlagen
1. 'Startdocument P213 Aanpak De Donk/Aldi Zevenbergen'

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 28 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de loco-gemeentesecretaris,

drs M.E. de Groot

de burgemeester,

A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van *4 juli 2024*

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *28 mei 2024;*

overwegende dat:

- Na de uitbreidingsplannen zal de winkellocatie meer toekomstbestendig en duurzaam zijn en waarde toevoegen voor gebruikers en omwonenden van de Aldi aan de Donk.

BESLUIT

Het startdocument 'P213 Startdocument Aanpak De Donk / Aldi Zevenbergen' vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *4 juli 2024;,*

de griffier,	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke