

Raadsvoorstel

Waalre, 16 februari 2021

Vergaderdatum	: 16 maart 2021
Voorstelnummer	: 2021-14
Zaaknummer	: 142053
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Thomas Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn
Grondslag raadsbesluit	: Verzoek tot vaststellen uitgangspunten en randvoorwaarden en uitspreken voorkeursvarianten op basis waarvan het project verder kan worden uitgewerkt.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de herontwikkeling van winkelcentrum de Voldijn, op de hoek van de Burg. Mollaan en de Primulalaan te Aalst op basis van de geformuleerde uitgangspunten.
2. De voorkeur uit te spreken voor variant F (bebouwing) en scenario 3 (openbare ruimte).
3. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken en de planologische procedure op te starten.

Onderwerp

Herontwikkeling Winkelcentrum de Voldijn

Voorstel

1. In te stemmen met de herontwikkeling van winkelcentrum de Voldijn, op de hoek van de Burg. Mollaan en de Primulalaan te Aalst op basis van de geformuleerde uitgangspunten.
2. De voorkeur uit te spreken voor variant F (bebouwing) en scenario 3 (openbare ruimte).
3. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken en de planologische procedure op te starten.

Inleiding

In samenspraak met de gemeente wordt, door Goevaers BV. als eigenaar van het vastgoed en zijn adviseur Okko Project, onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om appartementen boven winkelcentrum de Voldijn te realiseren. Voor een uitgebreider overzicht van de voorgeschiedenis wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1.

Voorliggend initiatief bestaat uit het realiseren van maximaal 50 appartementen boven Winkelcentrum de Voldijn op de hoek van de Burg. Mollaan en de Primulalaan te Aalst.

Om het project een stap verder te brengen wordt uw raad gevraagd om de randvoorwaarden te bekrachtigen en een voorkeur uit te spreken voor een bebouwingsvariant en een scenario. Het college heeft de verschillende alternatieven tijdens de informatieve raadsvergadering van 19 maart 2019 aan de raad voorgelegd. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in een raadsvoorstel wat behandeld zou worden in de raadsvergadering van 20 augustus 2019.

Het onderwerp is echter vlak voor de vergadering van de agenda afgehaald als gevolg van onduidelijkheid over de bodemverontreiniging op de locatie en de financiële implicaties hiervan op de haalbaarheid van het project. Inmiddels heeft er uitgebreid bodemonderzoek plaatsgevonden.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige en voor alle verschillende doelgroepen beschikbare woningvoorraad.

Argumenten

Hieronder worden eerst de belangrijkste argumenten om mee te werken aan het initiatief opgesomd. Daarna wordt op de belangrijkste uitgangspunten ingegaan.

1.1 Aan huurwoningen in dit segment is een tekort in Waalre.

Het initiatief is passend binnen de gemeentelijke woonvisie en de afspraken in het stedelijk gebied. Aan woningen in het lage en midden segment voor de doelgroepen starters en senioren, is een groot tekort binnen de gemeente Waalre. Van de maximaal 50 huurappartementen wordt minimaal 30% (15 appartementen) in de sociale sector gerealiseerd met huurprijzen tot € 737,- per maand. Minimaal de helft wordt gerealiseerd in het midden segment (minimaal 26 appartementen), met een huurprijs tot circa € 1000,-. Een beperkt aantal appartementen (maximaal 9) mag in de vrije sector worden verhuurd.

1.2 *De vernieuwing van de supermarkt en de horeca is noodzakelijk om de toekomst van het winkelcentrum te kunnen blijven garanderen.*

De supermarkt fungeert als boodschappensteunpunt en ontmoetingsplaats voor de bewoners uit de wijk. Het verplaatsen van de ingang naar de noordzijde vergroot de zichtbaarheid van de winkel waarmee de supermarkt ook hoopt de omzet te verhogen waardoor de toekomst van de supermarkt gegarandeerd kan blijven. De zichtbaarheid van de horeca draagt ook bij aan de ontmoetingsfunctie voor de bewoners uit de wijk.

2.1 *Woningbouw op deze locatie zorgt voor een toename in ruimtelijke kwaliteit.*

Het vernieuwen van het vastgoed op deze locatie geeft een kwaliteitsimpuls aan de beleving van het vastgoed en daarmee aan de uitstraling van de buurt. Momenteel laat de hoek van de Burg. Mollaan en de Primulalaan nog een rommelig indruk achter op een zichtlocatie langs een drukke doorgaande weg.

De woningbouw dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de uitgangspuntennotitie (zie bijlage 1). Op basis van deze uitgangspunten heeft de architect van de initiatiefnemers een zestal stedenbouwkundige volume studies uitgevoerd, zie hiervoor de stedenbouwkundige analyse en bebouwingsvarianten in bijlage 2. De varianten B & F zijn verder uitgewerkt:

Variant B, bestaande uit een commerciële plint met daarboven 3 woonlagen met een hoogte accent op de hoek van nogmaals 3 woonlagen (zie bijlage 2).

Belangrijkste kenmerken:

- Er is een duidelijk hoogteaccent op de hoek bij de rotonde van 7 bouwlagen hoog (vergelijkbaar in hoogte met 't Laar),
- De hoogte van het gebouw aan de zuid en westzijde van het gebouw is met 4 bouwlagen hoger dan de bestaande woningen,
- Het contrast met de bebouwde omgeving is groter waardoor het gebouw meer aanzien krijgt,
- Vanwege het grotere dakoppervlak is er meer ruimte voor zonnepanelen.

Variant F, bestaande uit een commerciële plint met daarboven een getrapte stapeling van 5 woonlagen (zie bijlage 2).

Belangrijkste kenmerken:

- Aan de zuidelijke en westelijke zijde heeft het gebouw in totaal 3 bouwlagen (plint + 2 lagen), vergelijkbaar met de hoogte van de omliggende bebouwing,
- Totale bouwhoogte is 6 bouwlagen (iets lager dan 't Laar),
- Er is geen sprake van een duidelijk hoekaccent maar meer van een trapsgewijs verloop van de hoek naar de bestaande bebouwing,
- Deze opbouw biedt de mogelijkheid om dakterrassen te realiseren voor een groot aantal appartementen, afstand van het dichtstbij gelegen dakterras tot de woningen is meer dan 30meter.

Voorkeur

In beide varianten kan het voorgestelde programma worden gerealiseerd. In beide varianten wordt in meer of mindere mate een hoogteaccent gerealiseerd in de richting van de rotonde. Ondanks dat beide varianten redelijk goed aansluiten op de bestaande bebouwing, is het contrast van variant F met de bestaande omgeving minder groot dan variant B. Variant F sluit vanwege de lagere hoogte beter aan op de bestaande

bebouwing. Tevens biedt variant F de mogelijkheid om meer buitenruimte in de vorm van dakterrassen te realiseren wat een vriendelijker beeld oplevert.

Alles afwegende wordt geadviseerd om de voorkeur voor **Variante F** uit te spreken.

2.2 *Het opwaarderen van de openbare ruimte op deze locatie zorgt voor een toename in ruimtelijke kwaliteit*

Het vernieuwen en opwaarderen van de openbare ruimte geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied en daarmee aan de uitstraling van de hele buurt. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit vergroot de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum. Een nette omgeving trekt immers eerder klanten naar de horeca en de supermarkt dan een rommelige.

Om ervoor te zorgen dat de toekomstige openbare ruimte goed aansluit op het vernieuwde vastgoed zijn er op basis van de uitgangspuntennotitie verschillende scenario's opgesteld (zie bijlage 1).

Scenario's

De openbare ruimte is grotendeels eigendom van de gemeente, van de circa 4700m² aan openbare ruimte is circa 800m² in eigendom van Goevaers.

Op basis van de uitgangspunten is een schetsontwerp gemaakt en financieel verkend. . Kosten zijn geraamd tussen de € 500.000 en € 600.000. Daarnaast is de bodem en het grondwater vervuild en moet dit worden gesaneerd. Kosten voor de sanering worden geraamd op € 250.000. Er zijn vier scenario's denkbaar in deze situatie. Deze scenario's worden nader toegelicht in de uitgangspuntennotitie in bijlage 1 onder scenario's. De volgende scenario's worden onderscheiden:

1. Partijen komen niet tot elkaar en er is geen project.
2. Alleen de strook rondom het gebouw, die wordt aangetast door de sloop en de herbouw van het gebouw, wordt aangevuld met bestaande materialen. De overige openbare ruimte blijft zoals deze is. Er wordt geen kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte gerealiseerd.
3. De ontwikkelaar legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan in ruil voor het eigendom van de grond onder het parkeerterrein. De openbare ruimte wordt aangelegd geheel conform de wensen en eisen van de gemeente.
4. De gemeente legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan. Er wordt een bijdrage gevraagd van Goevaers.

Voorkeur

Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is de realisatie van dit project van groot belang. Het is in het belang van de gemeente dat er woningen waaraan een tekort is worden gebouwd en dat de openbare ruimte wordt opgewaardeerd. Scenario 1 en 2 vallen hierdoor af als haalbare scenario's.

In zowel scenario 3 als 4 worden woningen in het lage en middensegment gerealiseerd. In beide scenario's wordt de openbare ruimte aangelegd naar de wensen en eisen van de gemeente. Daarnaast wordt in beide scenario's de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd. Het verschil zit hem met name in de verdeling van de kosten.

In scenario 3 draagt Goevaers alle kosten voor het saneren en het opwaarderen van het openbaar gebied in ruil voor het eigendom van de openbare ruimte. Dit komt neer op een

totale kostenpost voor Goevaers van € 900.000 tot € 1.000.000 in ruil voor circa 3900m² gemeentegrond (bestemming verkeer, zonder bouwmogelijkheden).

Het eigendom van de gronden gaat weliswaar over naar Goevaers maar over zaken als het gebruik, de inrichting en het langdurig openbaar blijven van de gronden worden afspraken gemaakt. Voor een volledige argumentatie wordt korthedshalve verwezen naar de uitgangspuntennotitie in bijlage 1 onder scenario's.

In scenario 4 draagt de gemeente de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte. Goevaers doet een bijdrage van voor de aanleg van de openbare ruimte en het gebruik van de parkeerplaatsen. Daarnaast betalen ze de plankosten en fondsafdrachten aan gemeente. Deze plankosten maken we ook echt dus kan dit bedrag niet worden aangewend voor het aanleggen van de openbare ruimte. De investering van de gemeente komt uit op circa € 450.000. Dit is exclusief de kosten voor de sanering.

Partijen verschillen van mening over de aansprakelijkheid van de verontreiniging en dus over wie, welke kosten dient te dragen. De kans is reëel dat partijen hier niet zelf uitkomen en dat een rechter tussenkomst zal moeten bieden.

Alles afwegende wordt geadviseerd om een voorkeur uit te spreken voor **scenario 3**.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan staat woningbouw alleen toe op de eerste bouwlaag

Het verzoek is in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Aalst' van mei 2013. Op dit perceel vigeert als hoofdbestemming 'Centrum', ten behoeve van onder meer detailhandel en horeca op de begane grond en wonen op de verdieping. De maximale goothoogte is echter maar 5 meter. Om het initiatief mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De voorkeur gaat uit naar het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarmee het gebruik van de gronden kan worden gereguleerd en ingeperkt. Met name indien het eigendom van de gronden wisselt is het bestemmingsplan het voornaamste middel om zaken te kunnen afdwingen.

2.1 De kosten voor de bodem- en grondwatersanering vallen hoger uit dan verwacht

Op basis van oudere bodemonderzoeken en het saneringsplan uit 2008 werd de inschatting gemaakt dat de verontreiniging beperkt was zijn en dat de sanering gelijktijdig met de andere werkzaamheden kon worden uitgevoerd en de kosten als gevolg beperkt zouden zijn. De verontreiniging ligt echter dieper dan verwacht waardoor extra kosten moeten worden gemaakt voor afgraven en opslaan van grote hoeveelheden grond. Daarnaast moet het grondwater worden gesaneerd en langjarig worden gemonitord. Op basis van het saneringsplan worden op de totale kosten die samenhangen met de sanering (inclusief langjarige monitoring van het grondwater) geschat op circa € 250.000,-. Over wie aansprakelijk is voor deze verontreiniging en dus voor de kosten op dient te draaien, verschillen de gemeente en Goevaers van mening.

2.2 Het advies is gewijzigd van scenario 4 in 2019 naar scenario 3 in 2021

In 2019 werd geadviseerd om de gronden in eigendom te houden en de kosten voor de herinrichting grotendeels zelf te dragen.

Wij achten een wijziging van het advies verdedigbaar omdat:

- is gebleken dat de sanering veel duurder uit zal pakken dan eerst verwacht;
- het niet duidelijk is of, en zo ja hoeveel, de gemeente zal moeten bijdragen in de saneringskosten;
- beide partijen geen behoefte hebben aan jarenlang juridisch getouwtrek met alle kosten van dien;
- Goevaers hun eerdere aanbod uit 2019 heeft uitgebreid met het dragen van de saneringskosten;
- er meer huurwoningen (in totaal maximaal 50) aan het woningbestand in Waalre kunnen worden toegevoegd;
- de bezwaren die bestaan vanuit beheer en onderhoud kunnen worden weggenomen door middel van goed contractmanagement;
- de gemeente de voor de aanleg van de openbare ruimte benodigde gelden niet hoeft uit te geven.

2.3 *Tijdens de raadsinformatieavond zijn vragen gesteld over de uitwerking van de uitgangspunten. Wat is hier mee gedaan?*

Tijdens de raadsinformatieavond van maart 2019 zijn verschillende vragen gesteld. In de separate bijlage 3 worden de gestelde vragen beantwoord.

Kosten en dekking

Er is een ontwerp gemaakt voor de openbare ruimte waarover partijen het in grote lijnen eens zijn. Afhankelijk van de keuze voor scenario 1, 2, 3 of 4 wordt een financiële inspanning gevraagd van de gemeente. In de onderstaande tabel zijn de verschillende kostenposten gedefinieerd.

Kosten die niet zijn opgenomen in dit overzicht zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en planschade. Deze kosten worden gedragen door initiatiefnemers of op hen verhaald middels een anterieure overeenkomst. Deze kosten zijn exclusief de leges voor de vergunning.

	Geraamde kosten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gemeentelijke plankosten	100.000	-	Goevaers	Goevaers	Goevaers
Fondsafdrachten	50.000	-	Goevaers	Goevaers	Goevaers
Saneringskosten	250.000	PM	PM	Goevaers	PM
Aanleg openbare ruimte inclusief kwaliteitstoelag	500.000 tot 600.000	-	-	Goevaers	Gemeente
Bijdrage aanleg openbare ruimte	100.000	-	Goevaers	-	Goevaers
Bijdrage gebruik en beheer parkeerplaatsen	50.000	-	Goevaers	-	Goevaers

Overzicht kosten per scenario en wie dit betaalt

Bij scenario 1 (geen project) draagt de gemeente alleen de kosten voor de voorbereiding van het project tot op heden, uitgedrukt in uren van de betrokken ambtenaren. Deze kosten kunnen niet worden verhaald op de initiatiefnemers.

Omdat de sanering uitgevoerd moet worden ongeacht of er wel of geen project is, moeten gemeente en Goevaers met elkaar overleg over de verdeling van de kosten voor de sanering. De uitkomst van dit proces is ongewis en zal mogelijk lang op zich laten

wachten. Mogelijk kost scenario 1 de gemeente € 250.000 vermeerderd met de kosten voor de juridische bijstand, naast de niet verhaalbare ambtelijke kosten.

In scenario 2 (geen kwaliteitsimpuls) worden de gemeentelijke plankosten en fondsafdrachten verhaald op de initiatiefnemers. Hier komt een bijdrage voor het gebruik van de parkeerplaatsen en voor de aanleg van de openbare ruimte bij. Over de kosten van de bodemsanering moeten partijen in overleg.

In scenario 3 draagt initiatiefnemer, naast de gemeentelijke plankosten en de fondsafdrachten ook de kosten van de bodemsanering en de kosten voor het herinrichten van de openbare ruimte. Er wordt in dat geval door de gemeente geen bijdrage voor het gebruik van de parkeerplaatsen meer gevraagd.

In scenario 4 draagt initiatiefnemer de gemeentelijke plankosten en de fondsafdrachten. De kosten voor de aanleg van de openbare ruimte worden door de gemeente gedragen. Er wordt een bijdrage gevraagd van de initiatiefnemers voor de aanleg van de openbare ruimte en het gebruik van de parkeerplaatsen. Over de kosten van de bodemsanering moeten partijen in overleg.

Duurzaamheid

De gemeente Waalre heeft geen duurzaamheidsbeleid voor winkels en horecaken in combinatie met woningen (anders dan vastgelegd in het bouwbesluit). Het is echter in deze tijd niet meer mogelijk is om slechts het minimale, wettelijk verplichte te doen. Als randvoorwaarde wordt opgenomen dat een duidelijke en aantoonbare inspanning op het gebied van duurzaamheid wordt gedaan door de initiatiefnemer voor wat betreft de supermarkt en de horeca, de woningen worden gasloos en energie neutraal uitgevoerd.

Tevens wordt er een laadpaal voor elektrische auto's gerealiseerd op de parkeerplaats van het winkelcentrum en wordt onderzocht of gebruik kan worden gemaakt van duurzame mobiliteit in de vorm van elektrische deelauto's.

Burgerparticipatie

Op dit moment hebben initiatiefnemers de zittende huurders als belanghebbenden geraadpleegd. De buurt is nog niet actief betrokken in dit stadium. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de plannen wordt de buurt actief geïnformeerd. Tevens zal er in het kader van de bestemmingsplanprocedure een inspraakavond worden georganiseerd en worden belanghebbenden in staat gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Communicatie

Na uw besluit worden de initiatiefnemers geïnformeerd waarna het project kan worden opgestart.

Kernboodschap

Het college stelt de raad voor in te stemmen met de realisatie van maximaal 50 huurappartementen boven Winkelcentrum de Voldijn. Het realiseren van appartementen op deze locatie zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls zowel qua uitstraling van de bebouwing als qua verlevendiging van de locatie. De appartementen worden in de huursector uitgevoerd waar grote vraag naar is binnen de gemeente Waalre. Conform de woonvisie zal 30% van de woningen in de goedkope, sociale sector worden gerealiseerd.

Vervolprocedure en planning

Uw raad behandelt het voorstel in de oordeelsvormende vergadering van 2 maart en de besluitvormende vergadering van 16 maart. Indien wordt besloten het project door te zetten wordt met in initiatiefnemer op korte termijn een overeenkomst gesloten.

Gelijktijdig met het vastleggen van de afspraken wordt een start gemaakt met het verder uitwerken van het ontwerp zodat de omgeving actief kan worden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Tevens wordt gestart met het opstellen van het bestemmingsplan wat de sloop en herbouw van het winkelcentrum mogelijk maakt.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1; Uitgangspuntennotitie

Bijlage 2; Stedenbouwkundige analyse en bebouwingsvarianten

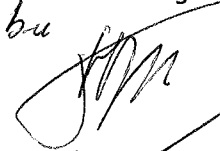
Bijlage 3; Beantwoording vragen raadsinformatieavond

Bijlagen ter informatie

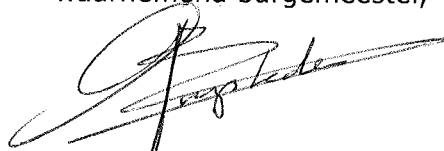
nvt

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

waarnemend gemeentesecretaris,

bu

M.W. de Brøuwer

waarnemend burgemeester,


dr. A.J.W. Boelhouwer