

# Gemeente Waalre

## Memo

Onderwerp: Herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn

Datum: 29 maart 2021

Van: T. Hyams

Aan: de gemeenteraad van Waalre

Kopie: Wethouder J. van Burgsteden

---

Op 2 en 16 maart jongstleden is het raadsvoorstel tot herontwikkeling van het winkelcentrum de Voldijn behandeld in uw raad. Om u te helpen een gewogen besluit te kunnen nemen op 30 maart hebben wij voorliggende memo opgesteld waarin nader wordt ingegaan op enkele aspecten uit het plan.

- 1) Tijdens de raadsvergadering werden zorgen geuit over het al dan niet openbaar houden van de thans openbare parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum indien zou worden gekozen voor scenario 3 (overdracht grond naar Goevaers).

De weg met bijbehorende parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum heeft momenteel een openbare bestemming, dit is sinds jaar en dag zo. Het overdragen van het eigendom van deze gronden doet niets af aan deze openbaarheid conform de Wegenwet. Een openbare weg met bijbehorende bestemming kan alleen middels een raadsbesluit worden afgesloten en daarmee worden onttrokken aan de openbaarheid.

- 2) Tevens werden er tijdens de vergadering vraagtekens geplaatst bij de waardebeoordeling van de grond die in het voorstel zou worden overgedragen aan de ontwikkelaar. Deze is momenteel gewaardeerd op € 1,- de meter. Dit vanwege de openbare bestemming en de ontbrekende bouw mogelijkheden. Ook na sanering blijft de waarde € 1,- de meter.

Gronden maken een waardesprong indien de functie (de bestemming) wijzigt. Het wijzigen van een bestemming kan alleen door middel van een raadsbesluit worden bewerkstelligd. Van een functiewijziging, en dus van een mogelijke waardesprong, is echter geen sprake in het voorstel.

Het gebruik van de parkeerplaatsen wijzigt niet noch wordt er een bouw mogelijkheid toegevoegd. Ook kunnen de parkeerplaatsen niet worden toegewezen aan de appartementen want daarmee zouden ze worden onttrokken aan de openbaarheid. De theoretische waarde van ca. € 10.000 per parkeerplaats is dan ook niet meer dan een indicatie van wat de waarde zou kunnen zijn bij verkoop van de appartementen én bij onttrekking van de parkeerplaatsen aan het openbaar gebied. De ontwikkelaar heeft al aangegeven dat de appartementen voor ten minste 15 jaar behouden blijven voor het lagere en midden huursegment in de gemeente Waalre en dat ze de appartementen zelf willen exploiteren. Van verkoop op korte termijn is dan ook geen sprake.

Op verzoek van uw raad heeft het college een second opinion uit laten voeren door een extern bureau. Deze second opinion is als bijlage toegevoegd. In de berekening van het externe bureau zijn alle te verwachten kosten afgezet tegen de verwachte opbrengsten. Ook uit deze second opinion blijkt dat de waarde van de grond ongeveer € 0,- is, of zelfs negatief indien de interne plankosten van de ontwikkelaar zouden worden meegenomen.

- 3) In het voorstel wordt gesproken over het verschil van mening tussen de ontwikkelaar en de gemeente aangaande de aansprakelijkheid voor de verontreiniging en de mogelijke gerechtelijke strijd die dat tot gevolg heeft.

De Provincie heeft als bevoegd gezag deze casus juridisch getoetst. Uit overleg met de Provincie blijkt dat zij zich op het standpunt stellen dat de eigenaar van het vastgoed kan worden aangewezen als schuldig eigenaar van de verontreiniging. Hun perceel is immers het bronperceel. De ontwikkelaar betwist dit echter waardoor de kans aanwezig is dat dit een langdurig juridisch proces wordt.