

Gemeente Waalre

Uitgangspuntennotitie

Onderwerp: Herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn

Datum: 17 februari 2021

Van: T. Hyams

Aan: de gemeenteraad van Waalre

Kopie: Wethouder J. van Burgsteden

In samenspraak met de gemeente wordt, door Goevaers BV. als eigenaar van het vastgoed en zijn adviseur Okko Project, al jaren onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om appartementen boven winkelcentrum de Voldijn te realiseren.

De eerste studies dateren van 2003. In de periode voor 2013 is ook de mogelijkheid onderzocht om de winkels en horecazaken te verplaatsen naar Den Hof om zo woningen te kunnen realiseren waar nu het winkelcentrum staat. Dit bleek echter niet haalbaar en is in gezamenlijk overleg door beide partijen losgelaten. In 2013 heeft de raad besloten het 'boodschappensteunpunt' Voldijn te behouden. Vervolgens zijn de initiatiefnemer en de gemeente opnieuw in overleg getreden. Dit overleg heeft op 18 maart 2014 geresulteerd in een principebesluit van het toenmalige college om medewerking te verlenen aan de realisatie van huurappartementen boven het winkelcentrum de Voldijn. Het project is daarna echter stil komen te liggen.

Eind 2015 is er opnieuw overleg geweest met een hernieuwd principeverzoek tot gevolg. Per besluit van 31 mei 2016 is opnieuw de bereidheid uitgesproken door het toen zittende college om medewerking te verlenen aan het initiatief. Sindsdien hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemers maar tot op heden zonder concreet resultaat.

Het initiatief bestaat uit het realiseren van appartementen boven Winkelcentrum de Voldijn op de hoek van de Burg. Mollaan en de Primulalaan te Aalst. De horecazaken worden gesloopt en vervolgens herbouwd. De supermarkt wordt uitgebreid maar blijft gewoon open tijdens de verbouwperiode. De huurappartementen worden boven de nieuwe horecaplint gerealiseerd.

Om het project een stap verder te brengen wordt de raad gevraagd om de randvoorwaarden te bekrachtigen en een keuze te maken over de verdeling van de kosten voor de aanleg van het openbaar gebied. Hiertoe zijn er verschillende alternatieven geformuleerd die aan de raad zijn gepresenteerd tijdens de informerende raadsbijeenkomst van 19 maart 2019.

Nieuwe informatie bodemgesteldheid

Het voorstel stond op de agenda voor de raadsvergadering van 20 augustus 2019. Het onderwerp is echter vlak voor vergadering van de agenda afgehaald als gevolg van onduidelijkheid over de aard en omvang van de bodemverontreiniging op de locatie en de verspreiding daarvan door het grondwater. Inmiddels heeft er uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de aard en omvang van de bodem- en grondwaterverontreiniging ter plaatse. Deze verontreiniging was uiteraard bekend bij de gemeente maar blijkt na grondig onderzoek groter van omvang te zijn dan verwacht. Ondanks dat de

verontreiniging groter is dan werd aangenomen is er nooit sprake geweest van gevaar voor de volksgezondheid.

Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

Op basis van de principebesluiten van de verschillende colleges zijn er uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen realisatie van het project doorgang kan vinden. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn op 19 maart 2019 aan uw raad gepresenteerd.

Om ervoor te zorgen dat het **toekomstige bouwvolume** goed aansluit bij de aard en schaal van het dorp Aalst zijn er verschillende randvoorwaarden geformuleerd:

- De beeldkwaliteit dient aan te sluiten bij de aard en schaal van Aalst. Een moderne uitstraling is hierbij goed denkbaar zolang dit niet te 'grootstedelijk' overkomt,
- Alleen boven de horeca en de voormalige fysiotherapeut worden woningen gerealiseerd,
- De bouwhoogte dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing,
 - o Aan de zuidelijke en westelijke zijde van het gebouw vergelijkbaar met de omliggende woonhuizen met een hoogte van 3 bouwlagen (2 lagen met een kap),
 - o Aan de noordelijke en oostelijke zijde van het gebouw vergelijkbaar met 't Laar met een hoogte van 7 bouwlagen (6 bouwlagen met een optopping),
- Een hoogteaccent in de noordoost hoek aan de kant van de rotonde, is gewenst,
- De entree van de supermarkt wordt verplaatst naar de Burg. Mollaan,
- De bestaande horeca komt terug op dezelfde plek na de verbouwing,
- Geen bergingen die rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf het openbaar gebied. Inpandige bergingen of bergingen op het dak van de supermarkt genieten de voorkeur.

Om ervoor te zorgen dat de toekomstige **openbare ruimte** goed aansluit op het vernieuwde vastgoed zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De openbare ruimte dient aan te sluiten bij het karakter van het vernieuwde vastgoed. Om dit te realiseren is een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte gewenst. Omdat de huidige verharding 40 jaar oud is dient deze volledig te worden vervangen,
- In de nieuw aan te leggen verharding mag een onderscheid worden aangebracht tussen de nieuwe voorkant van het winkelcentrum (aan de noord- en oostzijde van het gebouw) waar kwalitatief hoogwaardige (gebakken) verharding wordt toegepast en de rest van de locatie waar betonverharding en asfalt kan worden toegepast,
- De groenstructuur (bomen) langs de Burg. Mollaan en de Primulalaan maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en dient gehandhaafd te blijven,
- De groenstructuur wordt waar mogelijk versterkt,
- Er dient een aparte laad- en losruimte ten behoeve van de supermarkt en de horeca te worden aangelegd aan de zuidzijde van het gebouw,
- Afvalcontainers voor restafval en glas worden ondergronds aangelegd,
- De entree van de supermarkt en de entree van de appartementen dienen gescheiden te worden en moeten duidelijk herkenbaar zijn, wat dient te blijken uit de inrichting van het openbaar gebied,

- Aandacht voor goede en veilige langzaamverkeerroutes met weinig stoepen (hoogteverschillen) vanaf 't Laar naar het winkelcentrum om de bereikbaarheid voor ouderen (met bijvoorbeeld rollators) te verbeteren,
- Er dient op verzoek van horecaondernemers ruimte te worden voorzien aan de oostkant van het gebouw voor terrassen,
- Er dient ruime aandacht te zijn voor fietsparkeren en het parkeren van scooters (voor bezorgdiensten),
- Voor autoparkeren gelden de volgende uitgangspunten;
 - o Ten behoeve van de supermarkt en de horeca dient conform de landelijke ASVV-norm, per 100m² supermarkt of horeca, vier parkeerplaatsen te worden voorzien. Dit houdt in dat er voor de circa 2000m² aan supermarkt en horeca in totaal 80 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.
 - o Vanwege het type woningen en de beoogde doelgroep kan de gemeentelijke parkeernorm worden verlaagd van 1,5 per woning naar 1,3 per woning. Afhankelijk van de hoeveelheid appartementen dienen er tussen de 52 en 65 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
 - o In totaal dienen er, afhankelijk van de totale hoeveelheid appartementen, tussen de 132 en 145 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (hierin is tevens het huidige gebruik van de fysiotherapeut aan de overzijde meegenomen middels dubbelgebruik).
 - o Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre het inzetten van duurzame mobiliteit, door gebruik te maken van elektrische deelauto's, een bijdrage kan leveren aan het verlagen van de parkeerdruk en dus de hoeveelheid parkeerplaatsen.
 - o De ruimte die vrij komt door het verlagen van de parkeerdruk komt ten goede aan de groene invulling van de openbare ruimte.
- Initiatiefnemers hebben niet genoeg ruimte om op eigen terrein aan de volledige parkeerbalans te voldoen, een parkeerkelder maakt het project financieel niet haalbaar. Als gevolg mogen ze, zoals nu ook het geval, gebruik maken van de parkeerplaatsen op gemeentelijke grond.

Om ervoor te zorgen dat de toekomstige openbare ruimte goed aansluit op het vernieuwde vastgoed zijn de volgende scenario's opgesteld op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten:

Scenario's

Op basis van de uitgangspunten is een schetsontwerp gemaakt en financieel verkend. Kosten voor de aanleg van de openbare ruimte zijn geraamd tussen de € 500.000,- en € 600.000,-.

Nieuwe informatie bodemgesteldheid

In de geraamde kosten voor de aanleg van de openbare ruimte is geen rekening gehouden met de saneringsopgave. Dit nieuwe element in de afweging was niet beschikbaar in 2019. Tot 2019 was bekend dat er sprake was van bodemverontreiniging en dat een sanering noodzakelijk zou zijn. Aangenomen werd dat deze verontreiniging beperkt zou zijn en dat een eventuele sanering gelijktijdig met de andere werkzaamheden kon worden uitgevoerd en de kosten als gevolg beperkt zouden zijn. De kosten voor de sanering zouden dan ook worden gedragen door de ontwikkelaar.

In augustus 2019 werd de gemeente er door de Provincie op gewezen dat de concentratie van vluchtige koolwaterstoffen (VOC) in de peilbuizen die het grondwaterbeschermingsgebied in Aalst monitoren was gestegen. Omdat de oorzaak van de verhoogde concentraties onduidelijk was, en of dit het gevolg was van de

bodemverontreiniging onder het Winkelcentrum de Voldijn, heeft het college besloten eerst de bodemverontreiniging ter hoogte van Winkelcentrum de Voldijn en de mogelijke invloed daarvan op de gestegen concentraties in kaart te brengen alvorens een voorstel aan de raad voor te leggen.

De aard en omvang van de verontreiniging is inmiddels in kaart gebracht. Op basis van de resultaten uit het bodemonderzoek, het grondwateronderzoek en het saneringsplan is geconcludeerd dat er geen directe link is tussen de gestegen concentraties in de peilbuizen en de aanwezige bodemverontreiniging onder Winkelcentrum de Voldijn. Hiermee is de stijging van de concentraties in de peilbuizen dus nog niet verklaard. Het is aan het bevoegd gezag, in dezen de Provincie, om dit nader te onderzoeken.

Dit onderzoek heeft wel aangetoond dat de sanering omvangrijker is dan gedacht. Dit komt vooral doordat de verontreiniging redelijk diep ligt waardoor er veel grond moet worden verplaatst en opgeslagen voordat de verontreinigde grond wordt bereikt. Op basis van het saneringsplan worden 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.

Er zijn vier scenario's denkbaar in deze situatie:

1. Partijen komen niet tot elkaar en er is geen project.

Dit houdt in dat de situatie blijft zoals deze nu is. Woningbouw op deze locatie wordt dan op de (zeer) lange baan geschoven. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat de supermarkt besluit te vertrekken. Nog niet is onderzocht of een andere supermarkt (Aldi/Lidl) interesse heeft om deze locatie te exploiteren.

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

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 kosten hiervoor worden gedragen door Goevaers. De overige openbare ruimte blijft zoals deze is. Er wordt geen kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte gerealiseerd.

Dit is de minimale variant, alleen dat wat wordt aangeroerd wordt opnieuw aangelegd. De ingang van de supermarkt zal in dit scenario wel worden verplaatst. Nadeel van dit scenario is dat de beleving van het winkelcentrum niet meer aansluit bij de omliggende openbare ruimte.

Over de geschatte kosten voor de bodemsanering moeten partijen ook in dit scenario met elkaar in overleg.

3. De ontwikkelaar legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan in ruil voor het eigendom van alle grond. Ook alle kosten voor de sanering komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Hierdoor krijgt de ontwikkelaar circa 3900m² aan gemeentegrond (om niet) in eigendom. De openbare ruimte wordt aangelegd geheel conform de wensen en eisen van de gemeente.

Het voordeel van dit scenario is dat we niet zelf voor de herinrichting van de openbare ruimte hoeven te betalen maar dat het wel wordt aangelegd naar onze standaarden en wensen. Nadeel is dan weer dat het eigendom van de openbare ruimte niet meer in handen van de gemeente is. Dit houdt in dat er afspraken dienen te worden gemaakt met de initiatiefnemers over bijvoorbeeld het langdurig openbaar beschikbaar houden

van de parkeerplaatsen, het onderhoud van het groen en het gemeentelijk hoofdriool onder de parkeerplaatsen.

Het overdragen van openbare ruimte met een openbare functie als parkeerplaats kan leiden tot onwenselijke situaties waarin onduidelijk is voor de burger tot wie hij zich moet wenden met klachten of vragen over de openbare ruimte. Het niet in eigendom houden van de parkeerplaats bij een winkelcentrum vraagt een omschakeling in denken van de gemeente, van actief naar faciliterend.

De over te dragen gronden hebben de bestemming verkeer en mogen niet worden bebouwd. Dit zal ook worden vastgelegd in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

- 4.** De gemeente legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan. Er wordt een bijdrage gevraagd van Goevaers.

In deze vorm blijft het eigendom in handen van de gemeente waarmee te allen tijde de volledige zeggenschap over het gebruik en de inrichting van de gronden bij de gemeente blijft. De voordelen hiervan spreken voor zich. Wel staat hier een substantiële investering in de openbare ruimte tegenover. Van Goevaers wordt evenwel een bijdrage ten behoeve van de openbare ruimte gevraagd. In deze kosten is geen rekening gehouden met de kosten van de bodemsanering.

Voor een volledig overzicht van de kosten en opbrengsten in de verschillende scenario's wordt verwezen naar het voorstel.

In alle scenario's worden maximaal 50 appartementen gerealiseerd. De grootte van de appartementen varieert tussen de 50 m² en de 80 m². De verhouding 30% sociaal en minimaal 50% midden huur is hierbij een hard uitgangspunt. Deze minimale aantallen zijn uiteraard onder voorbehoud van de te voeren onderhandelingen en voor zover deze inpasbaar zijn binnen de overige vast te stellen randvoorwaarden voor het vastgoed.