

Raadsvoorstel

Waalre, 2 juli 2019

Vergaderdatum	: 3 september 2019
Voorstelnummer	: 2019-61
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: T. Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn.
Grondslag raadsbesluit	: Tijdens de raadsinformatieavond aangekondigde verzoek om uitgangspunten vast te stellen en een voorkeur uit te spreken voor één van de op de uitgangspunten gebaseerde ontwerpvarianten én een van de herinrichtingsscenario's.

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 in bijlage 1 geformuleerde uitgangspunten.
2. De voorkeur uit te spreken voor variant F (bebouwing) en scenario 4 (openbare ruimte).
3. Te besluiten in principe bereid te zijn de benodigde gelden om scenario 4 te realiseren ter beschikking te stellen uit het lokaal fonds en het rehabilitatiefonds wegen en verkeer.
4. Het college opdracht te geven 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 in bijlage 1 geformuleerde uitgangspunten.
2. De voorkeur uit te spreken voor variant F (bebouwing) en scenario 4 (openbare ruimte).
3. Te besluiten in principe bereid te zijn de benodigde gelden om scenario 4 te realiseren ter beschikking te stellen uit het lokaal fonds en het rehabilitatiefonds wegen en verkeer.
4. Het college opdracht te geven 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 Projects, al jaren onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om huurappartementen 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. Met name de verdeling van de kosten voor de kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte blijft een terugkerend thema.

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 en de voormalige fysiotherapiepraktijk worden gesloopt en vervolgens herbouwd. De supermarkt zal open blijven tijdens de verbouwperiode. Boven de nieuw te realiseren horecaplint worden huurappartementen gerealiseerd. Het aantal is afhankelijk van de variant waarvoor uiteindelijk zal worden gekozen en de onderhandelingen met initiatiefnemers maar varieert tussen de 35 en 45 appartementen.

Om het project een stap verder te brengen wordt u 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 uw raad zijn gepresenteerd tijdens de informerende bijeenkomst van 19 maart van dit jaar.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige en voor alle verschillende doelgroepen beschikbare woningvoorraad. Het realiseren van een attractieve woonomgeving. Het verhogen van de leefbaarheid voor de bewoners van de wijk de Voldijn door de supermarkt en de horecazaken een goed toekomstperspectief te bieden.

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 en de Woondeal. Het voorziet in de realisatie van tussen de 35 en 45 huurappartementen. Hiervan zal minimaal 30% van de appartementen in de sociale sector worden gerealiseerd met huurprijzen tot € 710,- per maand. Het merendeel van de overige appartementen (>50%) worden gerealiseerd in het middeldure segment, met een huurprijs tot circa € 1000,-, waarmee voornamelijk de doelgroepen starters en senioren worden bediend waaraan tevens een groot tekort is binnen de gemeente Waalre. Een klein aantal appartementen mag in de vrije sector worden verhuurd.

De eigenaar van het vastgoed heeft momenteel voornamelijk commercieel vastgoed in bezit. Met het realiseren van woningen diversifieert en versterkt het familiebedrijf Goevaers zijn vastgoedportefeuille. De eigenaren hebben aangegeven de woningen zelf in eigendom te willen houden en zelf te willen exploiteren.

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

De Jumbo 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 Jumbo 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.

1.3 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 onder ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden). 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:

Variante 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 van 35 - 45 woningen 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 immers 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 tevens een vriendelijker beeld oplevert.

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

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

Het vernieuwen van de openbare ruimte op deze locatie geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied en daarmee aan de uitstraling van de hele buurt. Tevens biedt het aanpakken van de openbare ruimte kansen voor het winkelcentrum om zich te ontwikkelen tot ontmoetingsplek de bewoners voor de gehele wijk.

Het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte vergroot tevens de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum, immers een nette omgeving trekt 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 verschillende scenario's opgesteld op basis van de in de uitgangspuntennotitie opgenomen uitgangspunten (zie bijlage 1 onder ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden).

Scenario's

Sinds 2017 hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden. Op hoofdlijnen zijn de gemeente en de ontwikkelaar het met elkaar eens. Echter over de verdeling van de kosten voor de opwaardering van de openbare ruimte zijn we het nog niet eens. De gemeente is van mening dat deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar zijn, en de ontwikkelaar is van mening dat de door de gemeente gewenste kwaliteitsverbetering van

de openbare ruimte voor rekening van de gemeente zou moeten komen. De openbare ruimte is grotendeels eigendom van de gemeente, circa 800m² van de circa 4700m² is in eigendom van Goevaers.

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,-. 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 alle grond. 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, immers hiermee worden woningen toegevoegd aan de voorraad waar een groot tekort aan is (sociale en middeldure huurwoningen). Vanuit het gemeentelijke en provinciaal beleid wordt de druk op het bouwen van huizen opgevoerd, zeker voor de kwetsbaardere groepen.

Het voorstel van Goevaers, om alle kosten te dragen in ruil voor het eigendom van de grond is aantrekkelijk. De gemeente krijgt de gewenste kwaliteitsimpuls van het gebied in combinatie met de woningen en hoeft er niet zelf voor te betalen. Het eigendom van de gronden gaat weliswaar over naar Goevaers maar over zaken als het gebruik, de inrichting en het openbaar blijven van de gronden kunnen langdurige afspraken worden gemaakt. Tevens betekent dit dat de gelden die in scenario 4 door de gemeente aangewend dienen te worden voor de aanleg van de openbare ruimte elders kunnen worden ingezet.

Vanuit perspectief van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte is het echter niet wenselijk de openbare ruimte in eigendom over te dragen aan een particuliere partij. Het zorgt voor onduidelijkheid bij de burger tot wie hij zich dient te wenden bij vragen of klachten over de openbare ruimte en de gemeente zal zich moeten schikken in een faciliterende rol. De gemeente zal voor aanpassingen in de openbare ruimte op het gebied van bijvoorbeeld groen, verlichting maar ook straatmeubilair in gesprek moeten met de eigenaar van de gronden. Voor een volledige argumentatie wordt korthedshalve verwezen naar de uitgangspuntennotitie in bijlage 1 onder scenario's.

Wil de gemeente de gronden in eigendom houden, herinrichten én een kwaliteitsverbetering aanbrengen, dient hiervoor een bedrag (ca € 450.000,- tot € 500.000,-) te worden vrijgemaakt. Het uitspreken van de voorkeur voor scenario 4 impliceert dan ook tevens dat de raad wordt gevraagd in principe te besluiten de benodigde gelden uit de verschillende fondsen beschikbaar te stellen om deze investering te kunnen doen.

Alles afwegende wordt geadviseerd om een voorkeur uit te spreken voor **scenario 4**.

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.

1.2 *Er is nog geen overeenstemming over de kosten voor de aanleg en de bijbehorende kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte*

Goevaers heeft het aanbod aan de gemeente gedaan om in ruil voor het eigendom van de gronden de openbare ruimte aan te leggen voor zijn rekening en risico. Over de exacte hoogte van de vereiste bijdrage van Goevaers ten behoeve van scenario 4 is nog geen overeenstemming.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden tot kostenverhaal. Het afdwingen van de aanleg van de openbare ruimte naar gemeentelijke wensen strekt echter te ver en valt aldus niet onder deze wet. De gemeente ziet een kans om een kwaliteitsimpuls voor de lange termijn te realiseren in de openbare ruimte op deze locatie. Deze kosten kunnen echter niet volledig worden verhaald op de ontwikkelaars.

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

Tijdens de raadsinformatieavond zijn verschillende vragen gesteld. In een separate bijlage worden de gestelde vragen beantwoord. Hieronder volgt een beknopt overzicht van de vragen waarop in bijlage 3 een antwoord is geformuleerd.

- 1 Hoe wordt omgegaan met het aspect geluid als gevolg van het laden en lossen van de vrachtwagens aan de Akeleilaan?
- 2 Hoe wordt omgegaan met het aspect wind? Bestaat de kans dat er een nare windsituatie zal ontstaan indien een hoger gebouw gerealiseerd wordt op de locatie.
- 3 Hoe wordt omgegaan met het aspect bezonning?
- 4 Worden er wel genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd?

2.1 *Het in eigendom overdragen van openbare gronden met een openbare functie aan particulieren heeft niet de voorkeur.*

Zoals in de uitgangspuntennotitie bij scenario 3 is toegelicht kleven er verschillende nadelen aan het in eigendom overdragen van de openbare ruimte. De belangrijkste zijn het verlies van controle over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de noodzaak om goede en sluitende afspraken te maken met Goevaers én deze te handhaven over een periode van meerdere jaren. De keuze voor scenario 3 zou wel betekenen dat de gemeente ca € 450.000,- à € 500.000,- aan gemeentegelden elders kan aanwenden.

Winkelcentrum de Voldijn is als boodschappensteunpunt belangrijk voor de wijk als geheel. Het openbaar blijven van de grond rondom het winkelcentrum garandeert de

gemeente dat deze ruimte niet anders zal worden aangewend of alsnog zal worden volgebouwd in de toekomst. Ook garandeert dit de bewoners van de wijk dat de openbare ruimte na de opwaardering ook goed zal worden onderhouden en dat duidelijk is waar burgers zich moeten melden indien zij vragen of klachten hebben over de openbare ruimte. Het risico dat toekomstig eigenaar de gronden van het parkeerterrein zal verwaarlozen wordt hiermee immers voorkomen.

Kosten en dekking

Er is een ontwerp gemaakt voor de openbare ruimte waarover partijen het in grote lijnen eens zijn. Op basis van de financiële verkenning dienen er bestuurlijke keuzes te worden gemaakt over de verdeling van de kosten.

Afhankelijk van de keuze voor scenario 1, 2, 3 of 4 wordt een financiële inspanning gevraagd van de gemeente. 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.

In scenario 2 worden planschade, de gemeentelijke plankosten en fondsafdrachten verhaald op de initiatiefnemers middels een anterieure overeenkomst. Indien het project doorgang vindt worden deze kosten hoe dan ook in rekening gebracht bij initiatiefnemers. Exclusief planschade komt dit neer op een bijdrage van de initiatiefnemers aan de gemeente van circa € 125.000,- 'vaste kosten', exclusief bouwleges. Hier komt in scenario 2 nog een bijdrage voor het gebruik van de parkeerplaatsen ter hoogte van € 54.000,- bij. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten van de mogelijke bodemsanering worden bij de initiatiefnemers gelegd, naast de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte die is geraamd op ca € 100.000,-.

In scenario 3 draagt initiatiefnemer, naast de gemeentelijke 'vaste kosten' van € 125.000,-, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten van de mogelijke bodemsanering, tevens de kosten voor het herinrichten van de openbare ruimte die worden geraamd tussen de € 500.000,- en € 600.000,-. De bijdrage voor het gebruik van de parkeerplaatsen komt dan wel te vervallen.

In scenario 4 draagt initiatiefnemer de gemeentelijke 'vaste kosten' van € 125.000,-, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de kosten van de mogelijke bodemsanering en de bijdrage voor het gebruik van de parkeerplaatsen. Daarnaast wordt een extra bijdrage gevraagd van circa € 75.000,- tot € 100.000,- van Goevaers voor de aanleg van de openbare ruimte. De overige € 450.000,- à € 500.000,- wordt door de gemeente gedragen.

Hiervoor wordt de bijdrage voor de parkeerplaatsen aangesproken (ca € 54.000,-), wordt een bijdrage gevraagd uit het lokaal fonds (ca € 100.000,- tot € 150.000,-) en zal een bijdrage worden gedaan uit het rehabilitatiefonds wegen en verkeer (ca € 200.000,- tot € 300.000,-). Er hoeft geen aanspraak te worden gemaakt op de algemene middelen. Wel impliceert een keuze voor scenario 4 dat uw raad wordt gevraagd in principe bereid te zijn deze gelden uit de verschillende fondsen beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom winkelcentrum de Voldijn. Zodra de exacte getallen bekend zijn worden u deze voorgelegd ter besluitvorming samen met het verzoek het ter beschikking stellen van een uitvoeringskrediet.

Duurzaamheid

De gemeente Waalre heeft uitgesproken graag voorop te willen lopen met het thema duurzaamheid. Hiertoe heeft het duurzaamheidsbeleid opgesteld. Dit beleid is zeer

duidelijk voor nieuwe woningen binnen de gemeente Waalre. Duurzaamheidsbeleid voor winkels en horecazaken in combinatie met woningen (anders dan vastgelegd in het bouwbesluit) is er niet wat het moeilijk maakt voor de gemeente om duurzaamheidsmaatregelen af te dwingen, dan wel verplicht te stellen. Uitgesproken is wel dat het in deze tijd in de gemeente Waalre niet meer mogelijk is om slechts het minimale, wettelijk verplichte, te doen. Als randvoorwaarde wordt opgenomen dat een duidelijke inspanning op het gebied van duurzaamheid wordt gedaan door de initiatiefnemer voor wat betreft de supermarkt en de horeca, de woningen worden energie neutraal uitgevoerd.

Tevens dient er een laadpaal voor elektrische auto's te worden gerealiseerd op de parkeerplaats van het winkelcentrum.

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

De gemeente Waalre stemt in met de realisatie van 35-45 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

Na uw besluit wordt de voorkeursvariant en het voorkeursscenario verder uitgewerkt en vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Gelijktijdig met het vastleggen van de afspraken wordt een start gemaakt met het opstellen van het bestemmingsplan wat de sloop en herbouw van het winkelcentrum mogelijk moet maken. Tevens wordt het ontwerp een stap verder uitgewerkt zodat de omgeving actief kan worden geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

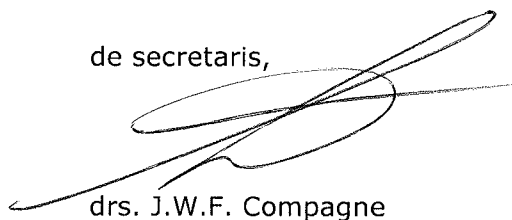
Bijlage 1; Uitgangspuntennotitie

Bijlage 2; Stedenbouwkundige analyse en bebouwingsvarianten

Bijlage 3; Beantwoording vragen raadsinformatieavond

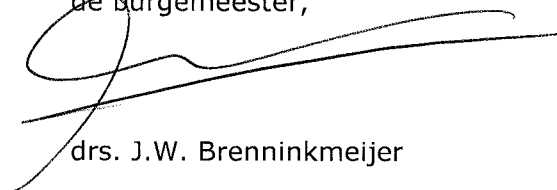
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer