

Gemeente Waalre

Uitgangspuntennotitie

Onderwerp: Herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn

Datum: 8 juli 2019

Van: T. Hyams

Aan: de gemeenteraad van Waalre

Kopie: Wethouder A. Uijlenhoet

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 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. 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 horecaplant 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 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.

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 zijn op 19 maart jongstleden aan uw raad gepresenteerd. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn onder te verdelen in een set uitgangspunten

en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het bouwvolume ofwel het vastgoed zelf én een set voor de herinrichting van de openbare ruimte.

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 Jumbo 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 Jumbo 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;

- 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.
- Ten behoeve van de woningen dienen er conform gemeentelijk beleid 1,5 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Afhankelijk van de hoeveelheid appartementen dienen er tussen de 54 en 68 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
- In totaal dienen er, afhankelijk van de totale hoeveelheid appartementen, tussen de 134 en 148 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (hierin is tevens het huidige gebruik van de fysiotherapeut aan de overzijde meegenomen middels dubbelgebruik).
- 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. Zij het tegen vergoeding wat nu niet het geval is.

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

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:

- 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 Jumbo besluit te vertrekken. Nog niet is onderzocht of een andere supermarkt (Aldi/Lidl) interesse heeft om deze locatie te exploiteren.

- 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. De kosten hiervoor (geschat op ca € 100.000,-) worden gedragen door Goevaers. 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 Jumbo 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.

3. De ontwikkelaar legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan in ruil voor het eigendom van alle grond. Hiermee komt de bijdrage aan de gemeente voor de parkeerplaatsen te vervallen (€ 54.000,-) en krijgt hij circa 3900m² aan gemeentegrond (om niet) in eigendom. De openbare ruimte wordt aangelegd geheel conform de wensen en eisen van de gemeente. Ontwikkelaar mag in ruil meer woningen realiseren.

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 en over het onderhoud van de parkeerplaatsen. Afspraken over het onderhoud en het vervangen van het gemeentelijk hoofdriool wat onder de parkeerplaats ligt. Er zullen afspraken moeten worden gemaakt over de kwaliteit van de openbare ruimte, ook voor over 30 jaar. Daarnaast zullen er boetebepalingen dienen te worden opgenomen in de anterieure overeenkomst om ervoor te zorgen dat ze hun afspraken naleven. Ook dienen deze afspraken te worden geborgd in de gemeentelijke organisatie waardoor er actief op kan worden gehandhaafd, ook na een aantal jaar als de huidige ambtenaren wellicht niet meer werkzaam zijn bij de gemeente Waalre.

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. Waar de gemeente standaard de partij is die wordt aangesproken voor zaken aangaande de openbare ruimte zal dan worden verwezen naar Goevaers met als gevolg dat er minder controle is op de herstelwerkzaamheden of de kwaliteit daarvan. Uiteraard heeft Goevaers belang bij het goed inrichten van de openbare ruimte, al was het maar voor zijn huurders, maar zijn visie van 'goed' kan afwijken van die van de gemeente.

Het niet in eigendom houden van de parkeerplaats bij een winkelcentrum is een trendbreuk met de andere winkelcentra binnen de gemeente. Het vraagt een omschakeling in denken van de gemeente, van actief naar faciliterend.

In dit scenario zal de gemeente genoeg moeten nemen met minder controle op het beheer en onderhoud van het parkeerterrein en zal het vaker in overleg moeten treden met de eigenaar van de gronden. Je zou kunnen stellen dat je de discussie over de inrichting van de openbare ruimte steeds voor je uit schuift. Steeds opnieuw dienen er afspraken te worden gemaakt tussen de gemeente en de eigenaar van de gronden over de herinrichting van de gronden en zal de gemeente scherp moeten zijn op de naleving van de afspraken. Indien de gronden in eigendom blijven hoeft dit niet te gebeuren, je hebt immers alles in eigen hand.

Een ander belangrijk voordeel van het in eigen beheer houden van de gronden is de controle op het gebruik van de gronden. Er is immers geen risico op het illegaal in gebruik nemen van de gronden of het illegaal uitbreiden van de bebouwing door de eigenaar. Binnen de huidige bestemming 'Centrum' zijn er mogelijk nog uitbreidingsmogelijkheden voor het vergunningsvrij oprichten van bebouwing. Iets waar de gemeente geen voorstander van is. Echter, omdat het huidige bestemmingsplan de realisatie van de appartementen niet toestaat en dus het bestemmingsplan dient te worden herzien kan dit risico meteen worden afgedekt door uitbreidingen, ook vergunningsvrij, onmogelijk te maken buiten het bouwvlak.

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 (circa € 450.000,- tot € 500.000,-). Van Goevaers wordt evenwel een bijdrage ten behoeve van de openbare ruimte gevraagd. Over de precieze hoogte zal nog onderhandeld moeten worden en wordt geschat op circa € 75.000,- tot 100.000,- naast de andere afdrachten die initiatiefnemers af dienen te dragen aan de gemeente. In totaal draagt Goevaers circa € 290.000,- af aan de gemeente.

Overigens hoeft er voor dit scenario geen geld te worden bijgedragen vanuit de algemene reserve. Met de bijdrage uit het project voor de parkeerplaatsen van ca € 54.000,-, een bijdrage uit het lokaal fonds van ca € 100.000 tot 150.000,-, een bijdrage uit het rehabilitatiefonds wegen en verkeer van ca € 200.000,- tot € 300.000,- én een bijdrage van Goevaers van ca € 75.000,- tot € 100.000,- is het bedrag dat nodig is voor de aanleg van de openbare ruimte afgedekt.

Het heeft de nadrukkelijke voorkeur van de gemeente om de gronden die nu in eigendom zijn van de familie Goevaers, om niet, van hen over te nemen. Daarmee is het immers duidelijk dat de openbare ruimte volledig in eigendom is van de gemeente. De familie heeft echter aangegeven dat zij hier niet in mee wenst te gaan.

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

Aantallen woningen kunnen variëren tussen de 35 en 45 en zijn mede afhankelijk van welk scenario voor de openbare ruimte de voorkeur geniet. Uitgangspunt hierbij is dat de aantallen tussen de 35 en de 40 liggen indien wordt gekozen voor scenario 2 (wel ontwikkeling, geen kwaliteitsimpuls) of 4 (wel ontwikkeling, wel kwaliteitsimpuls, gemeente betaalt). Indien wordt gekozen voor scenario 3 (wel ontwikkeling, wel kwaliteitsimpuls, ontwikkelaar betaalt) worden tussen de 40 en 45 woningen gerealiseerd. Uiteraard onder voorbehoud van de te voeren onderhandelingen en voor zover deze inpasbaar zijn binnen de overige vast te stellen randvoorwaarden voor het vastgoed.