



gemeente
Buren

de Raad van de gemeente Buren

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: RI/17/03006/Z16-43123
behandeld door: H.J. van Dijk
bijlage(n):
onderwerp: start van de bouw van het
detailhandelscentrum de Drieslag in Lienden

Maurik, 22 maart 2017

verzonden: **29 MAART 2017**

Geachte leden van de raad,

Op 31 januari 2017 hebt u in een motie aan het college gevraagd om:

1. In overleg te treden met de ontwikkelaar van het beoogde winkelcentrum over de daadwerkelijke oorzaken van de stagnatie.
2. Na te gaan of de destijds vastgestelde voorwaarden een sta in de weg zijn voor de ontwikkeling van het winkelcentrum in de kern van het dorp Lienden en mogelijkheden te onderzoeken welke het proces van realisering van het winkelcentrum kunnen bevorderen.

Naar aanleiding van deze motie heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen wethouder de Ronde en de ontwikkelende partij.

Wat is de reden dat er nog niet gebouwd wordt?

De start van de bouw wordt belemmerd door de afspraken die vastgelegd zijn in de exploitatieovereenkomst van de gemeente en de ontwikkelende partij.

Twee voorwaarden uit de overeenkomst spelen een belangrijke rol bij het niet kunnen starten met de bouw door de ontwikkelaar:

1. In fase 1 dient minimaal 4.000 m2 bvo aan winkelruimte te worden gerealiseerd.
2. Het behalen van de minimale voorverhuur- / voorverkoopdrempel van 75% van het te realiseren oppervlak.

Deze combinatie maakt dat er minimaal 3.000 m2 bvo definitief dient te zijn gecontracteerd en dat is momenteel nog niet het geval. Er is nu voor ca. 2.000 m2 definitief gecontracteerd en dat betreffen Aldi, Etos en Gall & Gall. (zie kaart 1)



De ontwikkelaar geeft aan dat er wel diverse serieuze kandidaten zijn (waaronder Kruidvat, Hema en Primera), maar om definitief overeenstemming te kunnen bereiken met deze partijen is het noodzakelijk om te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden. Zodra deze starten en men ziet dat de Aldi wordt gerealiseerd en de JUMBO wordt omgebouwd zullen deze partijen vertrouwen krijgen en bereid zijn om te tekenen. Vervolgens is er alle vertrouwen dat de resterende, met name kleinere winkelunits, zullen worden ingevuld. De ervaring leert dat de verhuur van kleinere winkelruimtes toch pas tot stand komt als een winkelcentrum gereed is.

Er is uiteraard nog geen garantie dat de huurcontracten ook daadwerkelijk worden getekend en daarom kan de ontwikkelaar op dit moment nog niet de verplichting op zich nemen om minimaal 4.000 m² bvo aan winkelruimte te realiseren. Enerzijds is dit een financieel risico, maar anderzijds gaat het ook om het risico dat er leegstand komt en dat is desastreus voor het functioneren van het winkelcentrum. Bij de JUMBO speelt nog dat na de overname van de C1000 er binnen een jaar fors geïnvesteerd moet worden in de ombouw van de winkel naar een volwaardige JUMBO supermarkt. Deze termijn is al verlopen. Als de realisatie van de nieuwbouw nog langer op zich laat wachten en de entree van de JUMBO niet kan worden verplaatst, zal JUMBO de ombouw mogelijk doorzetten in de huidige winkel met o.a. als consequentie dat de entree aan de noordzijde blijft.

Het collegebesluit.

Om uit de impasse te komen heeft het college besloten om in afwijking van de overeenkomst:

1. In te stemmen met de bouw van de Aldi, Gall en Gall en Etos en de verbouw van de JUMBO; fase 1A.
2. Onder de voorwaarde dat uiterlijk 6 maanden na de oplevering van de Aldi met de bouw van ten minste 1000 m² nieuwbouw gestart wordt, de gehele frontbreedte wordt behouden en de totale oppervlakte van de nieuwbouw in de eerste fase minimaal 3000 m² is; fase 1B.

De variant met minimaal 1000 m² bvo is aangegeven op kaart 2. In de oorspronkelijke plannen is dit gebouw ruim 2000 m². Als het gebouw kleiner wordt zal het minder diep worden. De frontbreedte blijft intact, zodat het wel een aan drie zijden omsloten plein blijft. De inrichting van het terrein zal dan blijven zoals afgesproken.

De ontwikkelaar heeft er belang bij om de bouw van dit complex eerder te starten en volledig te realiseren.

Wat zijn de gevolgen van dit besluit?

De Aldi kan starten met de bouw en de JUMBO kan de interne verbouwing doorzetten en zo de entree aan het winkelplein realiseren.

De nieuwbouw voor Gall en Gall en Etos kan starten.

De gemeente heeft de zekerheid dat er, naast de bovengenoemde nieuwbouw, nog eens minimaal 1000m2 nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Er bestaat een kans dat het detailhandelscentrum uiteindelijk ongeveer 1000 m2 bvo kleiner wordt. Met het voorgestelde gefaseerde starten van de bouw is de kans groot dat er realisatie plaats gaat vinden van een detailhandelscentrum in Lienden.

Alle overige voorwaarden uit de exploitatieovereenkomst blijven van kracht.

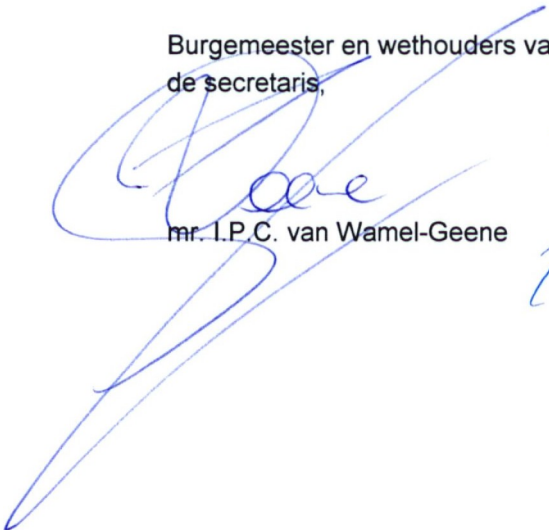
Aangezien het aangaan van anterieure overeenkomsten een bevoegdheid van het college betreft, wordt u geïnformeerd met een RI-brief.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Buren,

de secretaris,

de burgemeester,



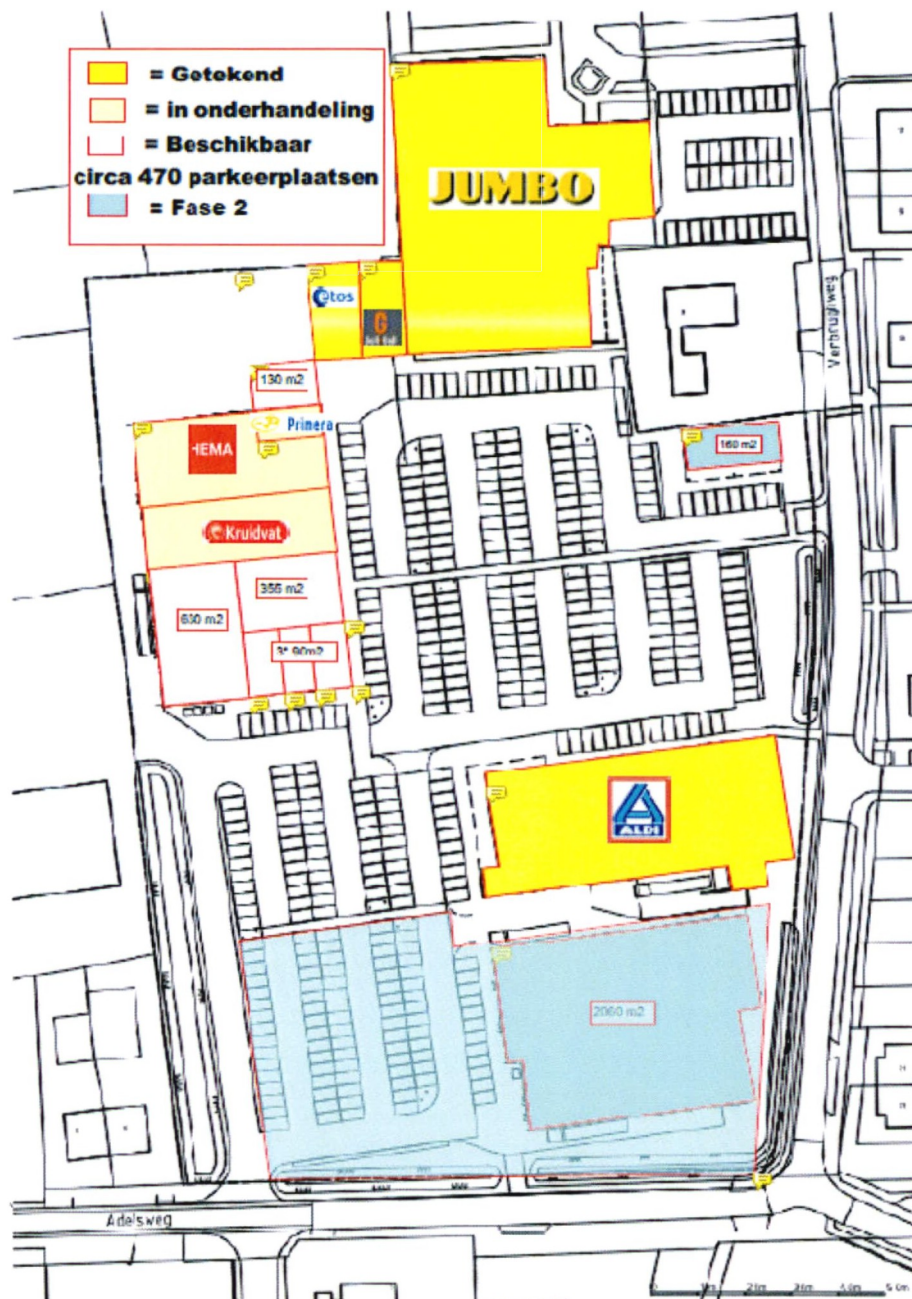
mr. I.P.C. van Wamel-Geene



J.A. de Boer MSc

Kaart 1

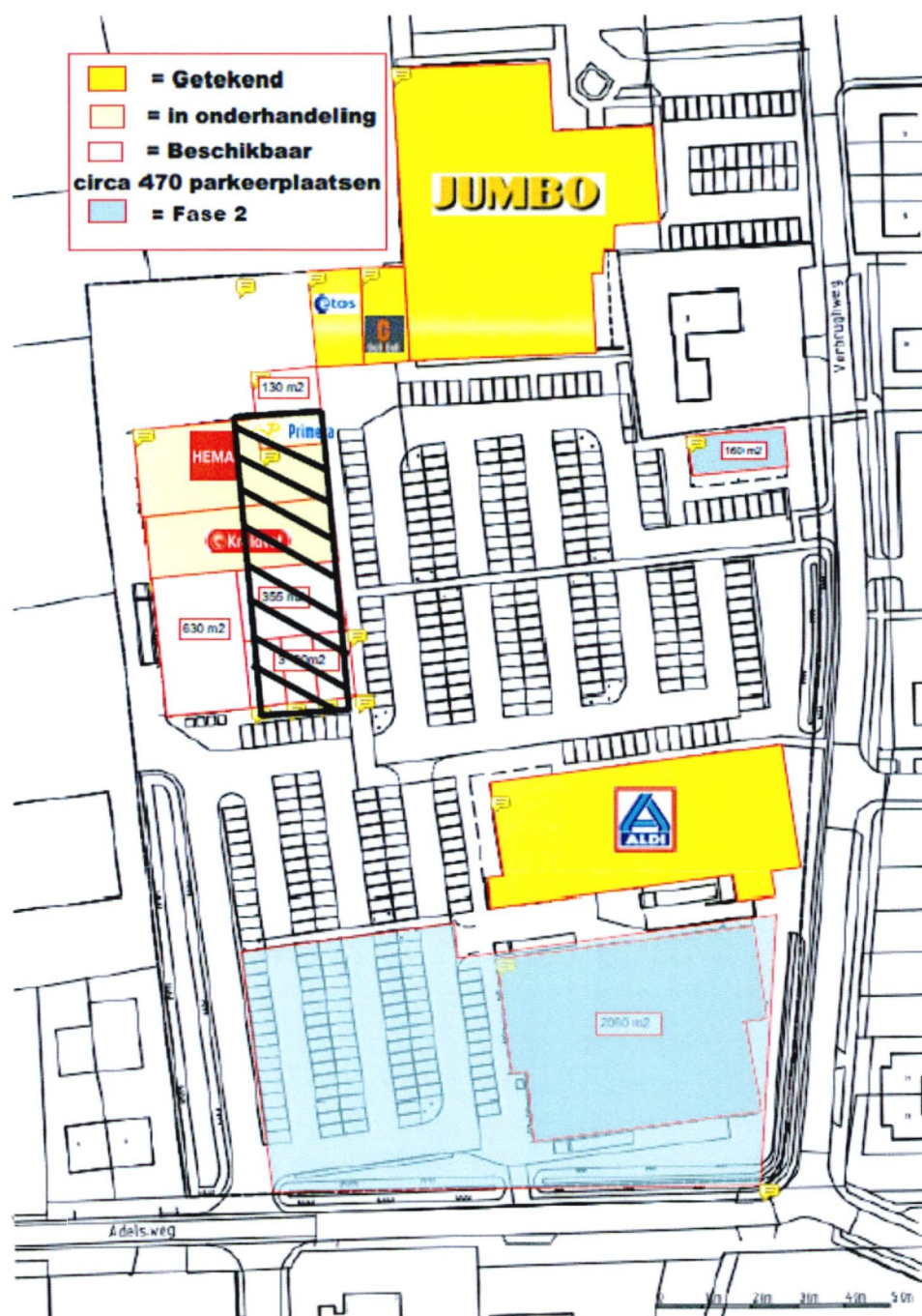
Verhuurtekening Lienden



Fase 1A (Getekende contracten).

Kaart 2

Verhuurtekening Lienden



Fase 1B