

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 10 mei 2021
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 6 april 2021
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Van Diepen
Commissie	: Openbare Ruimte
Datum commissie	: 19 april 2021
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Arthur van Leeuwen
Datum B&W besluit	: dinsdag 6 april 2021
Bijlagen:	: 3
Onderwerp :	De eigenaar van winkelcentrum 't Loo wil een tweede supermarkt realiseren. De supermarkt (Aldi) kan gerealiseerd worden op gemeenteground ter hoogte van de Willibrordusweg, die daarvoor verkocht zal worden. Met de opbrengst wordt de openbare ruimte aangepast zodat parkeren en bevoorrading adequaat worden ingepast.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het voornemen de Willibrordusweg te verleggen en de parkeerplaats aan de westzijde van winkelcentrum 't Loo opnieuw in te richten,
2. Kennis te nemen van het voornemen om het parkeerterrein tussen de Albert Heijn en De Beun uit te breiden met 32 extra parkeerplaatsen,
3. De opbrengst uit de verkoop van gemeenteground voor realisatie van een Aldi-supermarkt te benutten voor herinrichting van de openbare ruimte (inclusief parkeren),
4. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen,
5. Geen wensen en bedenkingen te uiten met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de gemeentelijke gronden ten behoeve van uitbreiding van winkelcentrum 't Loo met een tweede supermarkt.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Op 22 oktober 2019 heeft ons college ingestemd met een brief aan DELA Vastgoed waarin de prijs (€ 925.000,-) en de voorwaarden voor verkoop van gemeentegrond voor een tweede supermarkt in winkelcentrum 't Loo beschreven worden. Spark Investment III S.à.r.l. (gemanaged door Sectie5, hierna: Sectie5) heeft als nieuwe eigenaar van het winkelcentrum zich gecommitteerd aan de verkoopvoorwaarden.

De afgelopen maanden zijn de plannen voor de supermarkt en de inrichting van de buitenruimte uitgewerkt en zijn beide ontwikkelingen verwerkt in een integrale planning. Uitgangspunt is om de werkzaamheden rond de jaarwisseling 2021/2022 te starten, waarbij de herinrichting van de Willibrordusweg voor de noodzakelijke omlegging van kabels en leidingen (vooruitlopend op de bouw van de Aldi) als eerste wordt uitgevoerd.

De voorwaarden zijn door beide partijen uitgewerkt in een anterieure exploitatieovereenkomst (AOK). Sectie5 heeft behoefte aan duidelijkheid rond de planontwikkeling, zodat de plannen met omwonenden afgestemd kunnen worden, de omgevingsvergunning aangevraagd en werkzaamheden met een aannemer ingepland kunnen worden.

Door de komst van de Aldi zullen 32 extra parkeerplekken op het parkeerterrein tussen De Beun en de Albert Heijn gerealiseerd moeten worden. Het parkeerterrein biedt hiervoor de ruimte en deze extra herinrichtingsopgave wordt bekostigd uit de opbrengst van de grondverkoop. Op welke wijze de extra parkeerplekken worden ingepast, wordt meegenomen in de uitwerking van het Masterplan Centrum Heiloo waarin ook dit deelgebied een belangrijke plek inneemt. Uw raad wordt hierover op een later tijdstip geïnformeerd.

Uw raad wordt gevraagd om geen wensen of bedenkingen te uiten tegen de verkoop van de gemeentegrond. Met de opbrengst uit de grondverkoop wordt de buitenruimte aangepast. Bij een positief besluit door uw raad kunnen wij vervolgens de AOK sluiten, het ontwerp uitwerken en een aannemer (voor de buitenruimte) contracteren.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

In de structuurvisie Heiloo 2030 is de versterking van winkelcentrum 't Loo als speerpunt genoemd. In het Coalitiedocument Heiloo 2021–2022 'Bouwen aan Heiloo' wordt beschreven dat het Masterplan Centrum Heiloo dat nu ontwikkeld wordt de basis legt om het gehele Looplein gebied aantrekkelijk te maken voor bedrijven om zich daar te vestigen en voor onze burgers om te wonen, uit te gaan en boodschappen te doen. De komst van een nieuwe tweede supermarkt draagt bij aan de versterking en verlevendiging van winkelcentrum 't Loo.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Aldi / Bevoorrading / Parkeerplaats Willibrordusweg/Holleweg

De Aldi is vanuit het winkelcentrum voor consumenten bereikbaar en wordt evenals de Albert Heijn vanaf de Willibrordusweg bevoorraadt. Voor beide supermarkten wordt evenwijdig aan de Willibrordusweg een nieuwe laad- en losstrook ingepast (zie bijlage 1). Om voldoende

ruimte voor het verkeer (in beide richtingen) te behouden verschuift het wegprofiel circa 5 meter naar het westen en worden ook het voetpad, de groenstrook en het naastgelegen parkeerterrein opnieuw ingericht. De aanwezige platanen worden gekapt en vervangen door nieuwe bomen. De groenstrook tussen het parkeerterrein en de Holleweg wordt door de verlegging van de Willibrordusweg eveneens circa 5 meter smaller. Uitgangspunt is om deze strook in samenspraak met de omwonenden opnieuw (groen) in te richten.

Verkoop gemeentegrond / AOK

Uitgangspunt is dat de nieuwe eigenaar na verwerving van de grond voor eigen rekening en risico de uitbreiding van 't Loo zal realiseren ten behoeve van de vestiging van een tweede supermarkt. Met deze uitbreiding is de verwerving van ca. 846 m² grond gemoeid.

De koopsom van de door Spark Investment III S.à.r.l. voor de uitbreiding van het winkelcentrum te verwerven grond bedraagt EUR 925.000,-, exclusief btw en notariskosten. De waarde van de te verkopen grond is door CBRE getaxeerd op EUR 670.000,-. Er wordt bewust voor gekozen om de inrichting van de openbare ruimte als gemeente in eigen hand te houden.

In een Anterieure Exploitatieovereenkomst (AOK) zijn artikelen opgenomen over onder meer de volgende onderwerpen:

- Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten
- Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties
- Programma en planuitwerking
- Publiekrechtelijke medewerking
- Omgevingsrechtelijke aspecten, milieu en kabels en leidingen
- Grondtransacties
- Planschade en nadeelcompensatie
- Parkeren, verkeer, infrastructuur
- Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden
- Bouw- en Woonrijp maken
- Overlast en gebruik openbaar gebied
- Realisatie bouwplannen vastgoed
- Communicatie
- Planning en fasering

De inhoud is afgestemd met Sectie5 en ondertekening van de AOK kan plaatsvinden na positieve besluitvorming door uw raad.

Uw raad wordt in de gelegenheid gesteld om ten aanzien van de voorgenomen grondverkoop, conform artikel 169 lid 4 Gemeentewet, wensen en bedenkingen te uiten. Na ondertekening van de AOK door partijen kunnen de plannen met de omgeving worden afgestemd en zal Sectie5 een omgevingsvergunning aanvragen. Uiteindelijk kan bij een onherroepelijke omgevingsvergunning de grond in eigendom worden overgedragen.

Verkeerscirculatie vrachtverkeer

In het Coalitiedocument Heiloo 2021-2022 'Bouwen aan Heiloo' staat beschreven dat het Looplein zo mogelijk autovrij wordt doordat verkeerstromen anders gaan lopen. Ook in het Verkeersbeleidplan 2018-2030 zijn voorkeursroutes voor bevoorrading beschreven. De verkeerssituatie (inclusief bevoorrading) is zeer bepalend voor de uitstraling en functionaliteit van het winkelcentrum. Bij de realisatie van de Aldi wordt vooralsnog een route voor bevoorrading aangehouden (eventueel met venstertijden) via het Looplein, Willibrordusweg en via de Kerkelaan naar de Kennemerstraatweg.

Om het Looplein autovrij te kunnen maken zal de verkeersstructuur op termijn zodanig moeten wijzigen dat een verkeerscirculatie rondom het winkelcentrum gerealiseerd wordt. Dit aspect speelt een belangrijke rol bij de verdere planuitwerking van het Masterplan Centrum Heiloo.

Parkeerplaats De Beun/Albert Heijn

Met de komst van de Aldi is het noodzakelijk om de bestaande parkeercapaciteit van het parkeerterrein bij De Beun en Albert Heijn met 32 parkeervakken uit te breiden. Het parkeerterrein biedt hiertoe met een gedeeltelijke herinrichting ruimte maar het geeft tegelijkertijd een kans om het gehele parkeerterrein opnieuw in te richten. Dit laatste is wenselijk omdat daarmee achterstallig onderhoud wordt aangepakt en met gebruik van nieuwe materialen. Daarnaast kan met een aangepaste inrichting het terrein verduurzamen. In de huidige situatie is het diagonale fiets- en wandelpad niet praktisch en ook dit kan bij een herinrichting aangepast worden.

Op welke wijze de extra parkeerplekken worden ingepast, wordt meegenomen in de uitwerking van het Masterplan Centrum Heiloo waarin dit deelgebied een belangrijke plek inneemt.

Planologische procedure / Omgevingsvergunning

De uitbreiding van winkelcentrum 't Loo is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Verkeer'. De bouw van een supermarkt past niet binnen deze bestemming. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk met gebruikmaking van de kruimelregeling (art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo). Dat is mogelijk met een omgevingsvergunning binnen de reguliere procedure.

De wijziging van de inrichting van de infrastructuur tussen het winkelcentrum en de Holleweg past binnen de geldende bestemming 'Verkeer'. De bestemming is breed. Naast verkeersdoeleinden vallen daarbinnen ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke. De inrichting van de gronden met de bestemming 'Verkeer' is ter plaatse niet verder gespecificeerd. Ten aanzien van de inrichting is slechts bepaald dat 'wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande wegprofielen en de bestaande inrichting, uitgezonderd ondergeschikte aanpassingen'. Die verandert niet maar wordt in zijn geheel een paar meter naar het westen verschoven. Derhalve wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan.

Planning

De planning van de ontwikkelaar (Aldi) en die van de gemeente (openbare ruimte) zijn afgestemd en samengevoegd tot een integrale concept planning (bijlage 3). Na positieve besluitvorming worden de nieuwbouw- en herinrichtingsplannen besproken met omwonenden, de omgevingsvergunning aangevraagd en de aanbesteding van het werk voorbereid. Uitvoering van de werkzaamheden is beoogd in 2022, waarbij gestart wordt met de verlegging van kabels en leidingen in de Willibrordusweg om zo de bouw van de Aldi mogelijk te maken.

Masterplan Centrum Heiloo

De ontwikkeling van de Aldi en aanpassing van de openbare ruimte kan beschouwd worden als een eerste fase van een algehele herinrichting van het gebied rondom winkelcentrum 't Loo. Meerdere ontwikkelaars en initiatiefnemers hebben deelplannen gepresenteerd voor het Looplein, de Raadhuisweg en bijvoorbeeld de locatie van het gemeentehuis. Het is wenselijk om deze initiatieven in samenhang te beoordelen en te kunnen uitwerken aan de hand van het masterplan dat dit jaar voor het dorpshart wordt opgesteld. Het masterplan zal kaders stellen voor bijvoorbeeld verkeerscirculatie en stedenbouw.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Alternatief: Geen verkoop gemeenteground t.b.v. een tweede supermarkt

Zonder de verkoop van gemeenteground is realisatie van de tweede supermarkt ter hoogte van de Willibrordusweg niet mogelijk. Ons college is van mening dat de komst van een tweede supermarkt een positieve bijdrage levert aan de verlevendiging van winkelcentrum 't Loo. De winkeliersvereniging heeft om die reden ook positief gereageerd op de planontwikkeling.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

RISICO'S

Tijdens de aanbesteding kan blijken dat de uitvoeringskosten te laag zijn geraamd. In dat geval zal bezien worden of het budget bijgesteld moet worden, dan wel dat er versoberingen moeten worden doorgevoerd.

Na positieve besluitvorming worden de bouw- en herinrichtingsplannen afgestemd met omwonenden en belanghebbenden. Eventuele bezwaren in de planologische procedure kunnen vertragend en daarmee kostenverhogend werken.

Eventuele planschade of nadeelcompensatie is voor rekening van de initiatiefnemer en afgedekt via de AOK.

FINANCIËN

Voor de herinrichting Willibrordusweg en de aanpassing van de parkeerterreinen bij de Holleweg en De Beun is een projectraming gemaakt. De opbrengst uit grondverkoop (€ 925.000,-) wordt hiervoor ingezet. Conform de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 2) worden de inkomsten uit de grondverkoop 1:1 gebruikt voor de herinrichting. Uw raad zal na aanbesteding geïnformeerd worden over de exacte kosten. In de AOK is vastgelegd dat de gemeente verplicht is de herinrichting uit te voeren. Vanwege deze directe relatie kan de opbrengst van de grondverkoop in mindering worden gebracht op de herinrichting van de Willibrordusweg inclusief parkeerterrein.

DUURZAAMHEID

De realisatie van een tweede supermarkt biedt een kans om het parkeerterrein bij de Willibrordusweg opnieuw duurzaam in te richten. Dit geldt ook voor het terrein bij De Beun en de Albert Heijn, waarmee achterstallig onderhoud kan worden aangepakt. Met gebruik van nieuwe onderhoudsarme materialen en een aangepaste inrichting kan het terrein verduurzamen. In de huidige situatie is het diagonale fiets- en wandelpad niet praktisch en ook dit kan bij een herinrichting aangepast worden. De definitieve inrichting wordt uitgewerkt als onderdeel in het Masterplan Centrum Heiloo waarover uw raad in 2021 geadviseerd wordt.

PARTICIPATIE

Na positieve besluitvorming worden de bouw- en herinrichtingsplannen afgestemd met omwonenden en belanghebbenden. Hiervoor wordt een afstemmingsmoment georganiseerd. Ideeën en suggesties worden zo mogelijk verwerkt in het ontwerp.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Op basis van de integrale projectplanning (bijlage 3) wordt er met de aanpassingen in de openbare ruimte gestart rond de jaarwisseling 2021/2022. De beoogde bouw van de tweede supermarkt start medio 2022.

De inrichting van de openbare ruimte is nauw verbonden met de bouw van de supermarkt. Beide projecten zijn van elkaar afhankelijk. Om die reden wordt er door beide projectorganisaties (initiatiefnemer en gemeente) samengewerkt in een projectorganisatie. Uitgangspunten zijn hiervoor vastgelegd in de AOK.

BIJLAGEN

1. Ontwerptekening (Aldi / Willibrordusweg incl. parkeren),
2. Begrotingswijziging,
3. Integrale projectplanning.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



Mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris



De heer T.J. Romeyn
burgemeester