

Raadsvoorstel

Onderwerp	ontwikkelingen en gedeeltelijke herinrichting openbare gebied rondom Winkelcentrum Meeuwenveld
Zaaknummer	-2014-000342
Documentnummer	DOC-2014-002101
Versie	
Auteur	Dhr. M. Groenendijk m.groenendijk@zoetermeer.nl 079-3469406
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Rosier, M.J.
Mede verantwoordelijke(n)	Vugs, I.H.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	verzoek raadsbehandeling vóór het zomerreces i.v.m. start uitvoering door ontwikkelaar.
Programma(s)	9 Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Aanvraag Fasekrediet bij de voortgangsrapportage projecten Grondbedrijf, -2013-005856, vastgesteld op 3 februari 2014.
Samenvatting	Het project Winkelcentrum Leidsewallen is een project in voorbereiding. Met ontwikkelaars Jumbo-C1000 en het Vastgoedbedrijf van de gemeente/ ontwikkelaar Van der Kooij is overeenstemming bereikt over het verhalen van kosten voor de herinrichting van delen van het openbare gebied in en om het winkelcentrum. De plannen houden in dat de supermarkt groter wordt en ook verandert van C1000 in Jumbo. Door het vertrek van de wijkpost uit het pand Meeuwenveld 3 en de verkoop van het leegstaande gebouw aan vastgoedontwikkelaar Van der Kooij, komt er een nieuwe invulling door bakkerij Ammerlaan en een filiaal van de Action. De gemeente gaat na de verbouwing van de winkels de openbare ruimte voor een deel opnieuw inrichten en deze kosten verhalen op de ontwikkelaars. Bij de Voortgangsrapportage projecten Grondbedrijf 2013 (op 3 februari 2014 vastgesteld) heeft de gemeenteraad met een fasekrediet voor de voorbereiding van het project ingestemd. Nu de kosten en opbrengsten voor het gehele project bekend zijn, wordt gevraagd de begroting middels

	bijgevoegde begrotingswijziging in de begroting op te nemen en het project in uitvoering te nemen.
Bijlagen + locatie	1. Grondexploitatie winkelcentrum Leidsewallen (GEHEIM); 2. Ontwerp openbaar gebied; 3. Begrotingswijziging.

Raadsbesluit nr. DOC-2014-002101

Ontwikkelingen en gedeeltelijke herinrichting openbare gebied rondom Winkelcentrum Meeuwenveld

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juni 2014

besluit:

1. In te stemmen met de upgradering van het Winkelcentrum Leidsewallen en de herinrichting van delen van het openbare gebied in en om het winkelcentrum;
2. De grondexploitatie Winkelcentrum Leidsewallen vast te stellen met daarin onder andere opgenomen de verrekening van de kosten voor de aanpassing van delen van het openbaar gebied en de grondopbrengsten van de gronduitgifte aan de eigenaar/huurder van het pand van de C1000/Jumbo.
3. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 14 juli 2014

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. K. Bolt

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Het winkelcentrum Leidsewallen is een klein buurtwinkelcentrum in de wijk Seghwaert-Noordhove waar omwonenden terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen. Het is belangrijk dat elke wijk van Zoetermeer over een basis voorzieningenniveau kan blijven beschikken. In de [Structuurvisie detailhandel 2006-2010](#) is de wens uitgesproken om het winkelcentrum op termijn aan te laten passen. Voor het revitaliseren van wijkwinkelcentra had de gemeenteraad een beperkt budget beschikbaar gesteld. Het doel was met name om de eigenaren te bewegen initiatieven te ontplooiën.

In 2011 heeft de C1000 de gemeente benaderd met een plan, omdat zij hun pand in het winkelcentrum wilden uitbreiden. Ondanks diverse gesprekken is dit toen niet concreet geworden. In 2012 heeft de eigenaar de plannen weer opgepakt en opnieuw contact opgenomen met de gemeente, waarbij tegelijkertijd een ontwikkelaar interesse toonde in het leegstaande gemeentelijke pand Meeuwenveld 3.

Bij de [Voortgangsrapportage projecten Grondbedrijf 2013 \(op 3 februari 2014 vastgesteld\)](#) heeft de gemeenteraad met een fasekrediet van € 50.000 ingestemd voor de ambtelijke voorbereidingskosten en is er intensief door de gemeente en de koper en huurder van het pand Meeuwenveld 3, alsmede de C1000/Jumbo samengewerkt om de plannen uit te werken.

Probleemstelling en kader

Ontwikkelingen

C1000 Ruijter, gevestigd aan het Meeuwenveld in winkelcentrum Leidsewallen (Seghwaert) heeft al jaren grote behoefte om uit te breiden. Een beperkte uitbreiding heeft enige jaren geleden reeds plaatsgevonden. Toen heeft C1000 al aangegeven dat een verdere uitbreiding noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de eisen die aan een moderne supermarkt worden gesteld. De C1000 wil deze vrijgekomen ruimte benutten voor het vergroten van haar winkel. In 2015 wil de C1000 vervolgens uitbreiden en haar supermarktformule wijzigen naar een vestiging van de Jumbo. De gemeente en de eigenaar van het pand ondertekenen in juni 2014 een reserveringsovereenkomst.

Daarnaast wil het gemeentelijk Vastgoedbedrijf het leegstaande pand van de voormalige bibliotheek aan het Meeuwenveld 3 verkopen aan ontwikkelaar Van der Kooij. Deze ontwikkelaar wil het vastgoed beperkt uitbreiden en het verhuren aan non-food discounter Action, die in het winkelcentrum een winkel wil openen. Daarnaast komt in het pand ook een bakkerij, nu nog gevestigd aan de overzijde in het pand waar ook de C1000 zich bevindt. De Action zou een goede publiekstrekker zijn, waar ook de naastgelegen winkels van kunnen profiteren. De komst van de Action kan dan ook rekenen op steun van de overige winkeliers. Het bestemmingsplan laat detailhandel ter plaatse toe. De gemeente en ontwikkelaar Van der Kooij hebben reeds overeenstemming bereikt en de koopovereenkomst is getekend.

Werkzaamheden openbaar gebied

Ten behoeve van de komst van de Action en de gefaseerde ontwikkeling en uitbreiding van de C1000 naar een Jumbo-vestiging, is een herinrichting van delen van het openbare gebied rondom het winkelcentrum noodzakelijk. Doordat de genoemde uitbreidingsplannen een gedeeltelijke herinrichting van het openbare gebied veroorzaken wil de gemeente de kosten verhalen op de ontwikkelaars.

De herinrichting maakt daarnaast de kap van 10 bomen noodzakelijk, die volledig worden gecompenseerd, in het gebied en in de wijk Seghwaert.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Inhoud Uitvoeringswerkzaamheden

Sinds de eerste gesprekken over de mogelijke uitbreiding is veel aandacht uitgegaan naar de vraag welke aanpassingen in het openbaar gebied nodig en mogelijk zijn door de komst van de Action en de uitbreiding van de Jumbo. Dit akkoord is verwerkt in een overeenkomst die, naar verwachting in juni 2014, zal worden getekend door beide partijen. De gemeente heeft ook overeenstemming bereikt met de Jumbo-C1000 om deze uitvoeringskosten te verhalen. In overleg met het gemeentelijke vastgoedbedrijf is afgesproken dat de uitvoeringskosten, die de ontwikkeling van het pand Meeuwenveld 3 veroorzaakt, worden verhaald op de ontwikkelaar en deels ten laste komen van de koopsom van het pand Meeuwenveld 3.

Op beide parkeerplaatsen van het winkelcentrum worden de parkeerterreinen heringericht en worden parkeerplaatsen toegevoegd en ook wordt de weg enigszins aangepast. Er worden in de directe omgeving netto 13 parkeerplaatsen toegevoegd voor beide ontwikkelingen en tevens worden de parkeerplaatsen, die komen te vervallen, gecompenseerd in en om het winkelcentrum. Hierbij is uitgegaan van de Parkeernota 2005. Daarmee wijkt de uitwerking iets af van de motie 21 van 21 mei 2012 genaamd: Toekomstbestendig parkeren, waarin aan wordt gegeven dat uit moet worden gegaan van maximale parkeernormen. De onderbouwing hiervan is dat de uitbreiding van de C1000 in winkelcentrum Leidsewallen vanaf april 2011 speelt. Later in 2011 was hier ook al sprake van een mogelijke vestiging van de Action in de voormalige bibliotheek. Op dat moment was de Parkeernota 2005 nog van toepassing. In dit stadium is het onderwerp parkeren al ter sprake gekomen en zijn er verwachtingen gewekt bij beide ontwikkelaars. Na vaststellen van de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2012 is deze ook toegepast op beide ontwikkelingen. In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels staat dat de parkeerdruk mag toenemen tot 85%. Boven de 85% kunnen de bestaande parkeerplaatsen niet meer worden toegerekend aan een nieuwe ontwikkeling. Om dit te kunnen controleren dienen parkeertellingen te worden uitgevoerd.

In november 2012 is een parkeertelling uitgevoerd om te bepalen wat de restcapaciteit is van het parkeerareaal van het winkelcentrum. Hierbij is alleen in de directe omgeving van het winkelcentrum geteld omdat wij niet willen dat bezoekers van het winkelcentrum in de omliggende woonbuurt parkeren. Hieruit bleek dat er nog restcapaciteit (=lege parkeerplaatsen) aanwezig is. In april 2014 is nogmaals geteld. Deze telling laat een vergelijkbaar beeld zien. Daarnaast is rekening gehouden dat, na voltooiing van de plannen, de parkeerdruk in en om het winkelcentrum op het drukste moment maximaal 85% is, uitgaande van de eerdergenoemde gemiddelde norm. Als toch uitgegaan wordt van de maximum norm, is de parkeerdruk op het drukste moment na voltooiing 87%.

Verder is van belang dat er nu geen sprake is (volgens onze gegevens) van een door bewoners ervaren parkeerprobleem of een te hoge parkeerdruk. Met het huidige voorstel wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden om extra parkeerplaatsen toe te voegen in het gebied rond het winkelcentrum.

De gemeente wil door middel van de Werkgroep Verkeer samen met bewoners de parkeerdruk in dit deel van de wijk monitoren. Indien de Action een dermate aantrekkende werking heeft dat de parkeerdruk in en om het winkelcentrum onacceptabel toeneemt, dan wil de gemeente in

overleg met bewoners en ondernemers in gesprek om maatregelen en oplossingen te verkennen.

Wegens het creëren van een veilige bevoorrading van de nieuwe winkels in het pand Meeuwenveld 3 wordt ter plaatse het openbare gebied aangepast. Dit houdt onder meer in dat het fietspad aan het Lijsterveld wordt versmald en de bochten van de weg worden aangepast en een ondergrondse container wordt verplaatst.

Doordat het pand Meeuwenveld beperkt wordt uitgebreid verplaatst de gemeente, in overleg met de kunstenaar, het kunstwerk naar een andere locatie in het winkelcentrum. In overleg met de kunstenaar en gemeente wordt nog onderzocht of er mogelijkheden zijn om het kunstwerk in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Kosten herinrichting

De kosten van de herinrichting van het openbare gebied van het Patrijzenveld en het Lijsterveld, alsmede het verplaatsen van het kunstwerk worden volledig verhaald op ontwikkelaars Van der Kooij en de C1000/Jumbo. De C1000/Jumbo zal ten behoeve van de uitbreiding van de winkel grond afnemen van de gemeente. Hiervoor zal de ontwikkelaar aan de gemeente een bedrag betalen overeenkomstig de Nota Grondprijzen van de gemeente Zoetermeer. Daarnaast zal deze ontwikkelaar bijdragen aan de proceskosten (VTA) om de uitbreiding mogelijk te maken. Zie voor de bedragen de vertrouwelijk bijlage grondexploitatie. De gemeente heeft tenslotte de kapvergunning voor de kap van 10 bomen na een informatiebijeenkomst van 24 april 2014 aangevraagd. Deze 10 bomen zullen volledig worden gecompenseerd.

Financiën

Voor het plan is een kleine grondexploitatie opgesteld, waarin alle te realiseren kosten en opbrengsten zijn opgenomen. Dit is de financiële vertaling voor de werkzaamheden in het gebied, en de afspraken over de grondprijzen en de exploitatiebijdragen.

De nog te maken uitvoeringskosten zijn gebaseerd op een raming van het definitief ontwerp. De gerealiseerde VTA kosten volgend uit het eerder door de raad afgegeven fasekrediet zijn als boekwaarde in de grondexploitatie opgenomen. Voor de uitvoeringsfase zijn de VTA kosten geraamd. Voor deze ontwikkeling is het VTA-percentage hoger (ca. 37 %) dan gebruikelijk. Dit hogere percentage is veroorzaakt door meerdere factoren, zoals de kleinschaligheid van de (her)ontwikkeling en de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Naast de uitvoeringskosten zijn in de grondexploitatie ook kosten geraamd voor algemeen beheer.

De werkzaamheden aan panden in het winkelcentrum en het openbaar gebied zullen naar verwachting in 2014 en 2015 gefaseerd worden uitgevoerd. De administratieve sluiting zal in 2016 gebeuren.

De geraamde opbrengsten hebben enerzijds betrekking op de beperkte gronduitgifte aan C1000. Anderzijds is met vastgoedontwikkelaar Van der Kooij en de eigenaar van het pand van de C1000/Jumbo afgesproken dat beide partijen een deel van de kosten doorbelast krijgen. Hiermee is het kostenverhaal op basis van de Wro (grondexploitatiewet) verzekerd. Voor het vastgoedbedrijf betekent dit dat het deel van de kosten, die door de herontwikkeling van het pand Meeuwenveld 3 worden veroorzaakt, ten laste van het verkoopresultaat gebracht zijn. Deze is als bijlage vertrouwelijk meegezonden bij dit advies omdat de aanbesteding van de werkzaamheden nog dient plaats te vinden.

In de parameters van de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een kostenstijging van 2,5 %. Er wordt geen rekening gehouden met een opbrengststijging. In de grondexploitatie wordt een klein positief resultaat verwacht. Dit resultaat zal na realisatie worden verantwoord.

Communicatie, participatie en inspraak

Een door ontwikkelaar Van der Kooij aangevraagde omgevingsvergunning, voor de verbouwing van het pand Meeuwenveld, is inmiddels in april 2014 verleend, zonder dat er bezwaren zijn ontvangen. Omwonenden zijn hierover geïnformeerd in februari 2014. De C1000/Jumbo zal naar verwachting in de loop van 2015 het vergunningentraject voor de uitbreiding van de supermarkt starten.

Op 24 april 2014 is een inloopavond georganiseerd in het Meeuwenveld waarin vanuit de gemeente en de beide ontwikkelaars informatie werd gegeven over de komst van de Action, de uitbreiding van de Jumbo, de verhuizing van de wijkpost en de herinrichting van het openbaar gebied. Bewoners konden zelf ook vragen stellen en reageren op de plannen. Op deze informatiebijeenkomst waren 65 omwonenden afgekomen. De bijeenkomst is goed verlopen en over het algemeen worden de veranderingen en de komst van de Action positief ontvangen. Naar aanleiding van een drietal opmerkingen zijn de plannen nog aangepast. Op 12 mei 2014 zijn de plannen door de gemeente en de beide ontwikkelaars ook toegelicht aan de ondernemers in het winkelcentrum, die de uitbreidingsplannen ook steunen.

Over de verhuizing van de wijkpost wordt vanuit het gemeentelijke vastgoedbedrijf op korte termijn nog een apart communicatietraject gestart.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De herinrichting van het openbare gebied voldoet aan de eisen van toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

n.v.t.

Begrotingswijziging