

Datum vergadering : 3 februari 2022
Zaaknummer : 2021-048214
Programma : Wonen & Werken

Agendapunt : S 2.2

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen
Commissie : Wonen en Werken
Onderwerp : Wensen/bedenkingen anterieure overeenkomst herontwikkeling Sportlaan 17 (Aldi Vastgoed B.V.)

Bijlage

Anterieure overeenkomst Aldi Vastgoed B.V.

Korte inhoud

Aldi Vastgoed B.V. wil op Sportlaan 17 in de wijk Kootpark Oost een nieuwe supermarkt realiseren. In samenwerking met Eigen Haard en de gemeente is een concept ontwikkeld waarmee bovenop de supermarkt huurappartementen in het sociale en middensegment worden gerealiseerd. Met het woningmarktsegment wordt specifiek ingezet op groepen die knelpunten op de woningmarkt ervaren, in dit geval jongeren deels met een sociale beperking.

Het college geeft hiermee invulling aan haar doelstellingen om betaalbare woningen in Uithoorn te realiseren en gelijktijdig een kwaliteitsimpuls te geven aan het voormalige bedrijfsterrein in de wijk Kootpark Oost. Tenslotte heeft het college zich ten doel gesteld te zorgen voor voldoende voorzieningen zoals winkels voor de eerste levensbehoeften, zoals opgenomen in de eind april 2021 vastgestelde Detailhandelsvisie.

Voordat het plan tot uitvoering kan worden gebracht, waartoe het bestemmingsplan moet worden aangepast, moeten afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de ambtelijke plankosten en een aan te kopen perceel grond. Hiernaast zijn afspraken gemaakt over een bijdrage aan de herinrichting van het openbaar middengebied (Sportlaan). Dit is gepland omstreeks 2024 (oplevering Aldi en Connexxion), waartoe nog een kredietaanvraag aan uw raad wordt voorgelegd.

In overleg met de initiatiefnemer is de anterieure overeenkomst opgesteld waarin al deze afspraken zijn opgenomen. Deze overeenkomst wordt uw raad via dit voorstel voorgelegd om eventuele wensen en bedenkingen aan uw college mee te geven.

Aan de Raad,

Overwegingen

Aldi Vastgoed B.V. (verder: de initiatiefnemer) heeft het perceel op Sportlaan 17 en 17a sinds 2014 in gebruik voor een tijdelijke Aldi supermarkt. De initiatiefnemer wil het perceel herontwikkelen tot een permanente Aldi supermarkt met erboven appartementen.

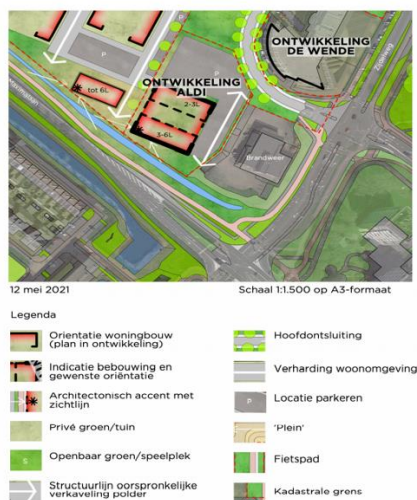
Stedenbouwkundige uitgangspunten

Maart 2017 heeft uw college vertrekpunten vastgesteld waaraan de geleidelijke transformatie van dit gebied naar een woongebied moet voldoen: tuinstedelijkheid, compacter bouwen langs de Koningin Maximalaan in de vorm van (hogere) appartementenblokken of hogere rijwoningen.

Voor de herontwikkeling van Kootpark Oost wordt, aansluitend op de Structuurvisie van Uithoorn, gestreefd naar een tuinstedelijk woonmilieu. Dit houdt een compacte woningbouw in, met maximale groenbeleving van de tuinen en het openbaar groen. Dit woonmilieu gaat goed samen met langs de Maximalaan een parkstedelijk woonmilieu. Dit laatste houdt in dat er, in overwegend groen en aansluitend aan de woonwijk, eengezinswoningen worden gerealiseerd van 3 bouwlagen hoog en/of appartementenblokken van 6 tot 8 bouwlagen. De hoogte van de woongebouwen in het Kootpark loopt hierbij op langs de Maximalaan vanaf het westen naar het oosten.

Omdat de wijk Kootpark Oost zich, zoals beoogd, steeds meer transformeert naar een gemengde wijk en met dit initiatief een vrij grootschalige niet-woonfunctie (winkel) wordt toegevoegd, heeft uw college in 2021 aan de initiatiefnemer aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven: de ontwikkeling van het complex dient qua massa en uitstraling te reageren op de woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving en alzijdig representatief te zijn; de maximale bouwhoogte aan de Maximalaan is 7 bouwlagen en het parkeren dient een zo groen mogelijke aankleding te krijgen door bijvoorbeeld hagen op en rondom het parkeerterrein en op de koppen van parkeerplekken, bomen op het terrein en zo mogelijk het gebruik van grastegels.

Figuur 1: verbeelding visie



In de omgeving van het perceel bevinden zich binnen de wijk Kootpark Oost nog meer percelen waarvoor plannen worden ontwikkeld. Het betreft woningbouw op het voormalig Connexxion terrein (het bestemmingsplan is in procedure), de herontwikkeling van het voormalig Rabobankkantoor De Wendé en (op termijn) een invulling op de plek van zwembad 'De Otter'. Met deze partijen worden zoveel als mogelijk afspraken gemaakt zodat in de planvorming en uitvoering met elkaar rekening wordt gehouden en de overlast voor de omgeving zo laag mogelijk blijft.

Woonprogramma

Met de realisatie van een nieuwe winkel met erboven huurappartementen in het sociale en middensegment, geeft uw college invulling aan haar doelstellingen om betaalbare woningen in Uithoorn te realiseren en een kwaliteitsimpuls te geven aan het voormalige bedrijfsterrein Kootpark Oost. Aldi maakt het mogelijk dat de gemeente met Eigen Haard als woningbouwcorporatie specifiek in kan zetten op een groep die knelpunten op de woningmarkt ervaart, in dit geval jongeren deels met een sociale beperking.

Het woningbouwprogramma bestaande uit 36 woningen, is als volgt opgebouwd:

- Van het totaal zijn 9 zelfstandige sociale huurappartementen (45 m²) bestemd voor jongvolwassenen vanaf 18 jaar die op grond van een autisme spectrum stoornis die zorgt voor kwetsbaarheid, in aanmerking komen voor een zorgindicatie; mét een gezamenlijke binnen- en buitenruimte;
- Van het totaal worden 16 sociale huurwoningen (54 m²) in eerste instantie opgeleverd met lokaal jongeren label (voor Uithoornse jongeren van 23 tot 28 jaar);
- Van het totaal zijn 11 midden huurwoningen (54 m²) grotendeels bestemd voor Uithoornse (jong) volwassenen tot 35 jaar. Volgorde bij toewijzing eerste verhuur:
 - 1) mensen met een middeninkomen t/m 35 jaar die een SH- woning in Uithoorn achterlaten;
 - 2) mensen met een middeninkomen t/m 35 jaar woonachtig in Uithoorn.

- 3) mensen met een middeninkomen t/m 35 jaar die elders een SH woning van eigen haard in de regio achterlaten;
- 4) overige woningzoekenden.

Het label, dat de doelgroep zoals jongeren of zorg, aangeeft bij de cyclus van de prestatie afspraken zo nodig worden meegenomen en aangepast. De woningen worden, voor zover in het middeldure huursegment, aangeboden voor huurprijzen net boven de sociale huurgrens. Hierbij is wel van belang dat het project financieel haalbaar en uitvoerbaar moet zijn voor de verhuurder/eigenaar (Eigen Haard).

Op het gehele woningbouwprogramma is de verordening doelgroepen woningbouw Uithoorn van toepassing. Aan het realiseren van de 9 woningen voor de jongeren met sociale beperking ligt een bewonersinitiatief ten grondslag. Voor deze woningen en die in de middeldure huur wordt momenteel een strategie/ toewijzingsprocedure ontwikkeld.

Het gestelde aantal woningen (36) is voor Eigen Haard een belangrijk uitgangspunt om tot een haalbare businesscase te komen. Daarnaast is ondergronds parkeren financieel niet haalbaar voor zowel Aldi als Eigen Haard. Parkeren op het dek is vanuit stedenbouw- en verkeersopzicht een acceptabel alternatief.

Alternatieven

Uw college vindt dat dit voorstel voorziet in een optimale invulling wonen en werken in de wijk Kootpark Oost. De combinatie van een winkel met het aantal woningen en parkeren op het dek is nauwgezet op elkaar afgestemd, waarmee weinig ruimte overblijft voor aanpassingen. Indien u echter toch wensen of bedenkingen heeft bij het aangaan van deze anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling van de Aldi winkel kunt u het concept raadsbesluit amenderen.

Aanpak

Om (planologisch) medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan is het noodzakelijk dat het geldende bestemmingsplan wordt gewijzigd. Hierover zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt waarbij zij in overleg met de gemeente het ontwerpbestemmingsplan opstelt en de gemeente het in procedure brengt. Het bouwplan, in de vorm van een stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma, vormt de basis voor het ontwerpbestemmingsplan.

Hiertoe zijn afspraken gemaakt over het plan, de planologische procedure, planschade, de aansluiting op de inrichting van de openbare ruimte, parkeren en het kostenverhaal. Deze afspraken zijn vastgelegd in de als bijlage toegevoegde anterieure overeenkomst. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst kan de bestemmingsplan procedure worden opgestart. De initiatiefnemer wil daartoe gebruik maken van de coördinatieregeling.

Voor de realisering van het project als geheel zullen diverse besluiten genomen moeten worden door verschillende bestuursorganen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning), waardoor meerdere procedures van toepassing zijn. De coördinatieregeling uit artikel 3.30 van de Wro maakt het mogelijk om de voorbereiding en bekendmaking van al deze besluiten gecoördineerd plaats te laten vinden volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het college neemt in dat geval de coördinatie van de besluitvorming op zich. Toepassing van deze regeling betekent ook dat de zienswijzen door een ieder tegen alle besluiten tegelijk kan plaatsvinden. Datzelfde geldt voor het beroep door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Om de coördinatieregeling toe te passen, dient de raad eerst een besluit daartoe te nemen. Na vaststelling van de overeenkomst zal daartoe een voorstel in procedure gebracht worden.

Financiële overwegingen

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat zij een bijdrage ter hoogte van € 102.318,- aan de gemeente betaalt als dekking voor de ambtelijke plankosten. Als het plan onverhoopt moet worden gewijzigd of er om andere redenen meer werkzaamheden nodig zijn, is afgesproken dat bij een overschrijding van meer dan 5% van de kosten de initiatiefnemer een aanvullende bijdrage aan de gemeente betaalt. De bijdrage ad € 16.832,- die de initiatiefnemer in 2021 aan de

gemeente heeft betaald op basis van de intentieovereenkomst, is daarmee verrekend met de bijdrage zoals genoemd in deze anterieure overeenkomst.

Om de ontwikkeling, die wordt beschreven in deze overeenkomst te realiseren, is het noodzakelijk percelen, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, nummers 10107 (gedeeltelijk), ter grootte van in totaal circa 293 m², aan Aldi te verkopen voor een verkoopprijs van € 51.275,-.

Na het ondertekenen van de overeenkomst worden de plankosten, de bijdrage van de ontwikkelaar hiervoor en de grondopbrengst opgenomen in het raadsvoorstel van de actualisering van de grondexploitaties per 1-1-2022. Verwerking in de (meerjaren)begroting 2022 geschiedt na besluitvorming van dit voorstel.

Tijdens de realisatie van het project zal de winkel van de initiatiefnemer mogelijk tijdelijk elders worden gevestigd. De gemeente zal met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden (planologisch) medewerking verlenen aan de tijdelijke vestiging van de winkel van de exploitant. In het geval er ingrepen moeten worden gedaan in de openbare ruimte om de tijdelijke vestiging van de winkel mogelijk te maken, zullen deze voor rekening en risico van de initiatiefnemer worden uitgevoerd.

Uw college is voornemens om een kwaliteitsimpuls van de Sportlaan in de wijk Kootpark Oost te realiseren, hiermee wordt een bijdrage geleverd aan doelen van klimaatadaptatie en wordt tevens de afwikkeling van de toegenomen verkeersstromen geoptimaliseerd. De initiatiefnemer zal de gemeente hiertoe een bijdrage betalen van € 80.000,-, op het moment van het besluit op de kredietaanvraag door uw raad. Dit bedrag is gebaseerd op een verdeling van te verwachten kosten op basis van opbrengstpotentie van aanpalende percelen waarbij ook de gemeente een deel van het bedrag te betalen heeft. Hiertoe zal te zijner tijd een voorstel voor een investeringsbudget aan uw raad worden voorgelegd, met de bijdrage van de exploitant als (gedeeltelijke) dekking. De investering voor de herinrichting van de Sportlaan is gepland tijdens de afronding van de ontwikkelingen van het Connexxionterrein en de ALDI, omstreeks 2024.

Communicatie

Over de participatie en communicatie zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt. De initiatiefnemer heeft hiervoor een communicatieplan opgesteld dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de overeenkomst.

Op 7 oktober heeft Aldi het plan gepresenteerd voor de raadscommissie Wonen en Werken. De reacties vanuit de commissie waren overwegend positief. Als antwoord op de vragen rondom de bouwhoogte en verkeerstoename is nadien nog een extra toelichting verstrekt via een raadsbericht.

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage gelegd.

Voor de nog te voeren bestemmingsplanprocedure volgens de coördinatieregeling gelden de gebruikelijke inspraak-procedures.

Participatie

Op 10 december heeft Aldi met hun architect het plan (digitaal) gepresenteerd aan omwonenden en overige belangstellenden. Ook heeft in de weken ervoor beeldmateriaal in de Aldi gehangen en was een postbus beschikbaar voor reacties. Op de informatieavond zijn circa 20 aanwezigen uitgebreid geïnformeerd. Aandacht had onder meer de (extra) hoogte van het gebouw, de aansluiting op de Sportlaan, de huurprijs en de woningen voor specifieke doelgroepen waarvoor zich geïnteresseerden zelfs al wilden melden.

Van de avond wordt een verslag gemaakt waarbij de gestelde vragen worden voorzien van antwoorden en ook de bezonningsstudie beschikbaar wordt gesteld. De reacties op deze avond zijn geen aanleiding om het plan bij te stellen.

Duurzaamheid

Het complex (winkel én woningen) zal volgens de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid worden gebouwd. De winkel en het woongebouw wordt gasloos aangelegd. De verwarming wordt verzorgd via warmteterugwinning, warmtepomp en zonnepanelen en er komt een restwarmtekoelinstallatie. Daarbij wordt door de significante hoeveelheid begroeiing van zowel het gebouw (verticaal), de daken, het parkeerdek en het parkeerterrein een goede bijdrage geleverd aan klimaatadaptieve doelen. Tenslotte worden voorzieningen aangebracht voor bijvoorbeeld vleermuizen, vogels en vlinders.

Externe reacties

Tijdens het ontwerpproces heeft een vertegenwoordiger van het burgerinitiatief meegekeken namens de bijzondere doelgroep. Hierbij is positieve feedback opgehaald.

Voorstel

Voorstellen aan de raad:

- Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de anterieure grondexploitatieovereenkomst met Aldi Vastgoed B.V. inzake de herontwikkeling van Sportlaan 17 en 17a te Uithoorn tot supermarkt met erboven woningbouw zodat het college de anterieure overeenkomst kan afsluiten.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

de burgemeester,

mevr. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers