

advies
aan b&w



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Susanne Eurlings en: M. Jans	Tel.: (0495) 575 332
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006513

ONDERWERP

Aldi Dr. Schaepmansstraat te Weert

ADVIES

1. Instemmen met de brief aan Aldi
2. Instemmen met de conceptovereenkomst voor verlenging van de erfpachtovereenkomst behorende bij de brief.

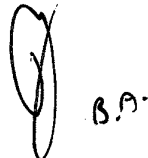







TOELICHTING

Op 8 september 2010 heeft Aldi per brief aan het college laten weten dat er na een onderhandelingsperiode van 5 jaar geen overeenstemming tussen Aldi en Bouwfonds werd bereikt over een nieuwe winkellocatie in het Stationskwartier. Er werd geen overeenstemming bereikt betreffende de ontwerpen, plattegronden en financiële en contractuele randvoorwaarden. Hierdoor is Aldi genoodzaakt om uit te kijken naar een andere permanente locatie voor de huisvesting van de Aldi supermarkt in Weert. In reactie op deze brief wordt op basis van het B&W-voorstel, BW-002332 van 21 september 2010, een reactiebrief aan Aldi verzonden met voorwaarden over de tijdelijke winkel aan de Dr. Schaepmansstraat 17 te Weert en over de zoektocht naar een locatie voor een permanente Aldi supermarkt in Weert.

Algemeen:

In de brief die aan de hand van het B&W voorstel BW-002332 aan Aldi is gestuurd stelt het college dat Aldi op zoek moet gaan naar een geschikte permanente locatie voor een Aldi supermarkt, welke binnen een termijn van 2 jaar realiseerbaar moet zijn.

Op 15 november 2010 verleent de gemeente aan Bouwfonds een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan en een reguliere bouwvergunning met instandhoudingstermijn voor

Weert, 10 oktober 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 22 oktober 2013								

Beslissing d.d.: 22 oktober 2013 Nummer: 17

De secretaris,

Akkoord met advies; mandaat wethouder Van Eersel tot tekstuele aanpassing van de brief.

het oprichten van een winkel aan de Dr. Schaepmansstraat 17. De tijdelijke ontheffing wordt verleend voor een periode van 3 jaar.

Op 1 maart 2011 sluit de gemeente met Aldi een erfpachtovereenkomst voor de locatie Dr. Schaepmansstraat 17. Deze erfpachtovereenkomst wordt afgesloten voor de periode 1 maart 2011 t/m 31 december 2013.

Na ingang van de erfpachtovereenkomst en de verhuizing van de Aldi supermarkt naar de tijdelijke winkel aan de Dr. Schaepmansstraat toont Aldi geen eigen initiatief in zake de ontwikkeling van een permanente supermarkt locatie. Daarom nodigt de gemeente Aldi uit voor een gesprek op 27 juni 2012 met wethouder Kirkels. Op verzoek van Aldi is dit overleg verplaatst naar 6 augustus 2012. In dit overleg is door de gemeente aangegeven dat de ontheffing van het bestemmingsplan op 15 november 2013 afloopt en dat de erfpachtovereenkomst op 31 december 2013 afloopt. De gemeente gaat zoals ook eerder is gesteld niet zomaar over tot verlenging van de ontheffing en de erfpachtovereenkomst. Aldi zal concreet moeten aantonen dat er positieve vorderingen zijn gemaakt voor plannen voor een permanente supermarkt. Tevens is in dit gesprek door de wethouder aangegeven, dat het aantal vierkante meters winkelruimte in het kader van het detailhandelsbeleid, door de komst van een permanente Aldi supermarkt op een andere of nadere locatie dan de gereserveerde locatie Stationskwartier, niet vergroot mag worden. De goedkeuring van de tijdelijke winkel geeft geen recht aan een verschuiving van de vierkante meters winkelruimte naar nieuwe detailhandel. Dit betekent dat Aldi een permanente supermarkt kan realiseren op een locatie waar al een bestemming detailhandel op is gevestigd. Wanneer dit voor Aldi niet acceptabel is, moet het aantal vierkante meters detailhandelsbestemming elders door Aldi onttrokken worden. Aldi geeft aan dat terugkeren in de stationsomgeving in de commerciële ruimtes van het Stationskwartier, of zich vestigen op de locatie Bloemen (Roermondseweg) geen optie is.

Naar aanleiding van dit gesprek en enkele vervolggesprekken tussen Aldi en ambtenaren van de gemeente dient Aldi op 10 oktober 2012 een schetsplan in voor de ontwikkeling van een permanente Aldi ter hoogte van de Brezan, Roermondseweg 68b. Dit plan is als vooraanvraag in behandeling genomen bij het intake-team. De opmerkingen van uit het intake-team zijn vervolgens onder de aandacht bij Aldi gebracht. Kort samengevat:

- Ontwikkeling past niet in vigerend detailhandelsbeleid.
- Bestemmingsplan voldoet niet.
- Rekening houden met rooilijnen naast liggende gebouwen of bouwwerken.
- Verkeer incl. laad- en losverkeer niet rechtstreeks ontsluiten op de Roermondseweg of kort op kruisingsvlak.
- Minimaal 100 parkeerplaatsen.
- Voldoende ruime parkeervakken.
- Aandacht voor groen binnen ontwikkelingslocatie. Inrichting groen in overleg met gemeente.

Als vervolg op de intakebehandeling heeft er op 15 januari 2013 een overleg plaatsgevonden met Aldi en de stedenbouwkundige van de gemeente. Daarbij geeft de gemeente een toelichting over de opmerkingen op het plan en Aldi verklaart de opmerkingen te zullen meenemen in een aangepast plan.

In het overleg van 5 juni 2013 geeft Aldi aan dat de heer Lexis, contactpersoon voor de gemeente Weert, niet meer werkzaam is bij Aldi. Tevens wordt aangegeven, dat de ontwikkeling ter hoogte van Brezan aan de Roermondseweg geen optie meer is voor Aldi. De reden is dat de verwerving van de gronden, in totaal 5 percelen van verschillende eigenaren, is te complex. Aldi heeft vervolgens geen alternatief en vraagt aan de gemeente of zij locaties ter beschikking heeft voor een nieuwe supermarkt.

Op 30 augustus 2013 vindt er een kennismakingsgesprek plaats tussen de nieuwe contactpersoon van Aldi en wethouder van Eersel. In dit gesprek wordt door de wethouder aangegeven dat wanneer Aldi niet kan aantonen dat er vorderingen zijn gemaakt inzake planvorming voor een permanente locatie, de gemeente niet over gaat tot verlenging van de ontheffing en de erfpacht. Tevens is nogmaals duidelijk gemaakt dat wanneer Aldi een supermarkt wil realiseren op nieuwe vierkante meters detailhandelsbestemming, er onttrekking van andere vierkante meters door Aldi moet plaatsvinden.

In vervolg op dit gesprek heeft Aldi drie locaties schetsmatig uitgewerkt. Het betreffen de locaties Dr. Schaepmansstraat 17, de Intraklocatie aan de Roermondseweg en de locatie aan de Sint Jobstraat in Leuken. De drie locaties zijn ambtelijk besproken en beoordeeld. Alleen de locatie aan de Sint Jobstraat sluit aan op het gemeentelijke detailhandelsbeleid en past binnen de woonvisie Leuken en de Structuurvisie. Zowel de woonvisie Leuken als de Structuurvisie moeten nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. De raadsbehandeling van beide visies vinden op 30 oktober 2013 respectievelijk 11 december 2013 plaats. Tevens voorziet het bestemmingsplan aan de Sint Jobstraat niet in een nieuwe ontwikkeling van een supermarkt met parkeren op deze locatie. Een bestemmingsplan moet hiervoor worden opgesteld en in werking treden.

Argumenten:

Tot op heden is Aldi er niet in geslaagd aan te tonen dat zij positieve vorderingen hebben gemaakt met de plannen voor een permanente huisvesting. Gelet op het belang van een Aldi supermarkt in Weert wordt het college verzocht om in te stemmen met de bijbehorende brief en in te stemmen met het aangaan van een overeenkomst tussen de gemeente en Aldi. In deze overeenkomst zijn voorwaarden gesteld voor het verlengen van de erfpachtovereenkomst in relatie tot een door Aldi aan te vragen nieuwe tijdelijke ontheffing voor het gebruik en de instandhouding van een supermarkt aan de Dr. Schaepmanstraat. Een en ander in relatie tot een definitieve verplaatsing naar een locatie die daar planologisch geschikt voor is of die past binnen het detailhandelsbeleid en daarvoor geschikt gemaakt kan worden. De conceptovereenkomst is bij dit advies gevoegd.

Kanttekeningen:

Veel burgers van Weert en omstreken maken gebruik van deze discounter-formule. Voor de inwoners is het van belang dat er voldoende aanbod aanwezig is. Indien de gemeente handhavend zou moeten optreden ten aanzien van de huidige tijdelijke vestiging, zal dat naar verwachting onbegrip bij de bevolking opleveren.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

De tijdelijke ontheffing voor drie jaar is ingegaan op het moment van in gebruik nemen van de locatie Dr. Schaepmansstraat (start van de bouw). Op 28 december 2010 is bij bouw en woningtoezicht vastgelegd dat er is gestart met de bouw van de Aldi. Verlenging van de tijdelijke ontheffing is mogelijk indien Aldi voor afloop van de tijdelijke ontheffing beschikt over een omgevingsvergunning die een langer gebruik voor supermarktdoeleinden toelaat. Hiervoor dient Aldi voor 15 november 2013 bij de gemeente een verzoek in te dienen voor een vergunning. Daarnaast zal de erfpachtovereenkomst welke afloopt op 31 december 2013 verlengd moeten worden.

Wanneer Aldi geen verzoek indient voor het verkrijgen van een vergunning of wanneer niet tijdig overgegaan kan worden tot het afgeven van een omgevingsvergunning dient Aldi uiterlijk 31 december 2013 het gebruik van de grond waarop de erfpacht is gevestigd te hebben beëindigd.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De huidige erfpachtcanon in de overeenkomst is niet marktconform. Wanneer ingestemd wordt met een verlenging van de erfpachtovereenkomst dient de erfpachtcanon aangepast te worden naar een marktconforme prijs. Ten aanzien van deze nieuw vast te stellen erfpachtcanon wordt een taxatie opgesteld door een beëdigd makelaar.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Aldi Markt, Dhr. Herk Postbus 1335, 6040 KH Roermond

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Michel Jans, jurist

Henny Ensink, beleidsadviseur detailhandelsbeleid

Selma Van Mensvoort, stedenbouwkundige

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Brief aan Aldi Markt

Conceptovereenkomst voor verlenging van de erfpachtovereenkomst

Niet-openbaar:

Niet van toepassing