

## Plan van Aanpak

# Supermarkt met woningbouw locatie Schildershof te Maarssen

Datum: 24-08-2011

Auteurs: Ilse Vaartjes / Albert de Vos

### 1 Inleiding / aanleiding

De locatie 'Schildershof' betreft het gebied tussen de Albert Cuypstraat, Pieter de Hooghstraat en de Vincent van Goghstraat gelegen in het kernwinkelgebied van Maarssen-dorp. Op dit moment zijn er een aantal woningen, garageboxen en een tweetal bedrijfsgebouwen gesitueerd. De bebouwing is gelet op de bouwkundige staat en de verrommelde uitstraling toe aan vernieuwing. Gelet op de ligging van de locatie ligt het voor de hand hier woningbouw en detailhandel te ontwikkelen om de winkelstructuur van Maarssen-dorp te versterken.

#### Leeswijzer:

Onderhavig Plan van Aanpak beschrijft het te voeren proces voor de planvorming voor de locatie Schildershof. Omdat de planvorming de initiatief en definitiefase is gepasseerd zal redelijk gedetailleerd op het plan worden ingegaan. Dit betreft de formulering van de randvoorwaarden op basis van de stedenbouwkundige schets, de inhoud van de planologische procedure en de overeenkomst. Vervolgens zal ingegaan worden op het planproces.

### 2 Doelstelling en randvoorwaarden

#### Doelstelling:

Het doel van dit project is om een supermarkt (VOMAR Voordeelmarkt) met woningbouw te realiseren, met minimaal 30% sociale koopwoningen. Daarnaast dient de kwaliteit openbare ruimte van het Pieter de Hooghplein te worden verbeterd zodat de kwaliteit van het kernwinkelgebied van Maarssen dorp wordt vergroot.

#### Randvoorwaarden

##### Stedenbouwkundig

Als uitgangspunt geldt dat het plan moet aansluiten bij de dorps aard en schaal van Maarssen;

- De maximale bouwhoogtes dienen aan te sluiten bij de bouwhoogtes van de omliggende bebouwing.
- Aan de zijde van de Pieter de Hooghstraat geldt een maximum van 3 bouwlagen met cosmetische kap. De uitstraling van de bebouwing aan deze zijde dient aan te sluiten bij de moderne uitstraling van het appartementengebouw aan de overkant van de Vincent van Goghstraat en het Pieter de Hooghplein.
- Er dient een trapgewijze overgang te zijn van de bouwhoogte aan de Vincent van Goghstraat naar de bestaande eengezinswoningen van Portaal\* in deze straat.
- De bouwhoogte van het bouwvolume aan de Albert Cuypstraat is maximaal 2 bouwlagen met kap. De uitstraling van deze bouwvolumes dient kleinschalig / dorps te zijn door diversiteit in kapvormen. Dit zorgt voor een passende aansluiting bij de reeds aanwezige bebouwing aan de overzijde van de Albert Cuypstraat.

\* In de planvorming zijn overigens de woningen van Portaal aan de Vincent van Goghstraat niet meegenomen. Het overleg tussen initiatiefnemer en Portaal heeft helaas niet geresulteerd in een participatie van Portaal in de planvorming.

De bijgevoegde stedenbouwkundige schets geldt daarbij als leidraad voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking in een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan. Naar aanleiding van onder meer het klankbordoverleg kan het plan verder worden gewijzigd. Deze stedenbouwkundige schets is besproken in de welstandscommissie. De commissie heeft positief gereageerd op het concept.

### **Distributie Planologisch Onderzoek**

Voor de locatie is reeds een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd (zie bijlage). De conclusies in dit rapport zijn als volgt:

De locatie ligt aan de Pieter de Hooghstraat in het kernwinkelgebied van Maarssen. De locatie kent momenteel een- voor een winkelgebied- zwakke invulling met o.a. een fysiotherapeut. Hierdoor is er geen sprake van een aantrekkelijke verbinding tussen het Pieter de Hooghplein en de rest van het winkelgebied. De locatie is geschikt voor een supermarkt welke als trekker kan fungeren voor het centrum. De locatie is gelegen op korte afstand van andere winkels zodat een synergie met de overige winkels tot stand kan komen. De winkelconcentratie in het centrum wordt hierdoor sterker. Door de vestiging van een supermarkt centraal in het winkelgebied zullen de overige winkels meer van de trekkracht van de supermarktbranche kunnen profiteren.

Nieuwe detailhandelsvestigingen mogen niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Uit het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek blijkt dat er een uitbreidingsruimte is van 910 m<sup>2</sup> vvo in Maarssen dorp. Dit is minder dan de 1000 m<sup>2</sup> vvo die de nieuwe supermarkt behelst, maar door deze beperkte toename is er geen sprake van een duurzame ontwrichting. Bovendien is het van belang dat de vestiging van een supermarkt op de beoogde locatie een (noodzakelijke) versterking voor de detailhandelsstructuur als geheel betekent. In Maarssen dorp zijn reeds supermarkten aanwezig in het lage- en hoge segment. Een supermarkt in het midden segment ontbreekt nog.

### **Verkeer en Parkeren**

De volgende parkeernormen worden gehanteerd:

- Supermarkt 2,5 / 100 m<sup>2</sup> bvo (derhalve 30 p.p.)
  - Grondgebonden woningen 1,5 per woning
  - Koopappartementen 1,5 per woning
  - Startersappartementen 1,0 per woning
- 
- Parkeren voor woningen dient op eigen terrein te worden gerealiseerd in een parkeergarage op het maaiveld.
  - Voor de benodigde parkeerplaatsen voor de supermarkt kan gebruikt gemaakt worden van de parkeerplaatsen op het Pieter de Hooghplein. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat bij ontwikkeling van 23 woningen en een supermarkt van 1200 m<sup>2</sup> bvo er een restcapaciteit is van 1 p.p. in het openbaar gebied. Doordat de benodigde parkeerplaatsen van de woningen op eigen terrein gerealiseerd zullen er derhalve ruim voldoende parkeerplaatsen vrij zijn in het openbaar gebied.
  - Bij gebruikmaking van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied zal dit financieel gecompenseerd worden conform marktтарieven. Deze gelden kunnen worden gebruikt voor de herinrichting van het openbaar gebied op / rondom het Pieter de Hooghplein.
  - Het laden en lossen dient in pandig te worden opgelost.

### **Overige randvoorwaarden en uitgangspunten**

- Minimaal 30 % van de woningen dienen sociale koopwoningen te zijn.
- Voor de locatie zullen zo veel mogelijk duurzame maatregelen te worden toegepast, ook wat betreft de inrichting van de winkel. Er geldt een EPC norm van 0.6.
- Bij een aantal woningen zal het mogelijk zijn om beroep aan huis / kleinschalige bedrijvigheid uit te oefenen. Dit wordt vanuit de gemeente gestimuleerd en zal ook planologisch mogelijk worden gemaakt. Daarbij zal de ruimtelijke uitstraling wel die van een woning moeten zijn.

### **3 Planologische procedure**

De realisatie van een supermarkt met woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Maarsssen – dorp (21 juni 2010).

Voor de planologische procedure kan gekozen worden voor een bestemmingsplan, uitgebreide omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit. De initiatiefnemer heeft aangegeven een projectuitvoeringsbesluit te willen voeren. Deze planologische procedure is mogelijk gemaakt in artikel 2.9 van de Crisis en Herstelwet om procedures te versnellen. Dit betreft met name de beroepstermijnen bij de Rechtbank. Deze procedure is nog niet eerder gevoerd in de gemeente Stichtse Vecht. Gelet op de voordelen van deze procedure is de gemeente bereid hier in mee te gaan, mits in het voortraject door de initiatiefnemer voldoende aandacht wordt besteed aan de participatie.

Het projectuitvoeringsbesluit is een bevoegdheid van de raad. Het ontwerp-projectuitvoeringsbesluit zal pas genomen worden nadat het communicatietraject is afgerond en de samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

Ten behoeven van de planologische procedure zijn reeds een aantal onderzoeken uitgevoerd of zullen op korte termijn worden uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer:

- Parkeeronderzoek
- Archeologisch bureauonderzoek
- Flora- en faunaonderzoek
- Watertoets
- Onderzoek luchtkwaliteit
- Externe veiligheid,
- quickscan Bedrijven en Milieuzonering,
- quickscan Planschade risicoanalyse
- akoestisch onderzoek

Uit onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Het DPO en het parkeeronderzoek zijn bij dit Plan van Aanpak gevoegd.

Uit het onderzoek naar flora en fauna blijkt dat er voor realisatie van het plan een onderzoek naar vleermuizen nodig is. Indien dit het geval is kunnen er maatregelen genomen worden en dient er ontheffing van de flora en faunawet te worden gevraagd.

### **4 Financieel kader**

De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

In de te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar zullen de volgende zaken worden geregeld:

- Een financiële bijdrage voor het gebruik maken van de parkeerplaatsen op het Pieter de Hooghplein voor de bezoekers van de supermarkt.
- De eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer.

- Door de initiatiefnemer zal de 416 m<sup>2</sup> aan gemeentelijke gronden worden verworven. Daarvoor zullen de taxatiewaarden worden gehanteerd conform de toekomstige functie van het gebied.
- Plankosten voor de te voeren planologische procedure.

De antrieure overeenkomst zal voorafgaand aan het ontwerp-projectuitvoeringsbesluit worden gesloten om financiële risico's in een zo vroeg mogelijk stadium af te dichten.

## **5 Participatie**

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het ontwikkelproces van de locatie zoveel mogelijk op interactieve wijze zal moeten verlopen. Dit impliceert dat het betrekken en informeren van belanghebbenden belangrijk is. Er zal een klankbordgroep worden ingesteld voor de uitwerking van de gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten. Het belang van een goed klankbordoverleg aan het begintraject is groot omdat gekozen is voor een projectuitvoeringsbesluit en er derhalve geen inspraakmogelijkheid zoals bij een bestemmingsplan,

- De initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor het communicatietraject en zorgt voor de organisatie van het klankbordoverleg en de verslaglegging.
- De gemeente zal op haar internetsite de verslagen, plannen e.d. van het project weergeven.
- Voorafgaand aan de officiële planologische procedure zal een informatieavond voor belanghebbenden worden gehouden, nadat onderhavig plan van aanpak is vastgesteld. Tijdens deze informatieavond zal gevraagd worden aan omwonenden om deel te nemen aan het klankbordoverleg.

De gemeenteraad zal in de werksessies bij de planvorming worden betrokken.

## **6 Opdracht**

De ambtelijke en bestuurlijke opdracht luidt als volgt:

1. De gemeente geeft de initiatiefnemer voldoende ondersteuning en planbegeleiding om te komen tot een afgeronde planologische procedure. De gemeente heeft hierin met name een faciliterende rol.
2. De gemeente Stichtse Vecht toetst tijdens het planproces dat de randvoorwaarden en uitgangspunten worden gehanteerd zoals zijn verwoord in dit Plan van Aanpak.
3. De gemeente zorgt voor het op interactieve wijze uitwerken van de bovengenoemde randvoorwaarden en uitgangspunten in een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan.
4. In samenwerking met de initiatiefnemer wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten met als uitgangspunt dat de door de gemeente gemaakte kosten in o.a. projectleiding, wettelijke procedures, communicatie, ondersteuning en openbare voorzieningen voor rekening zijn van de ontwikkelaar.
5. Het doorlopen van de wettelijke procedures waaronder het projectuitvoeringsbesluit.

## **7 Resultaat**

Aan het eind van het project kunnen de volgende resultaten onderscheiden worden:

- De locatie is passend binnen de dorps aard en schaal van de gemeente.
- Er zijn minimaal 20 woningen, waaronder 30% sociale koopwoningen, opgeleverd.
- Er is een volwaardige supermarkt gerealiseerd die functioneert als trekker voor het kernwinkelgebied van Maarssen dorp waardoor de detailhandelstructuur is versterkt.
- Er zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd waarbij er nog enige ruimte in de parkeerbalans is overgehouden.

## **8 Projectplanning en fasering**

### *Projectorganisatie*

De projectleiding voor de eerste 2 fases van het project ligt binnen de afdeling Ontwikkeling. De projectleider (Albert de Vos) is verantwoordelijk voor de voortgang, budgetbewaking, aansturing en

resultaten van het project. De projectleider legt verantwoording af aan de ambtelijk opdrachtgever het hoofd van de afdeling Ontwikkeling en aan de bestuurlijk opdrachtgevers, de wethouder Ruimtelijke Ordening dhr. Wiersema en de project wethouder dhr. Van der Horst.

De projectleider voor de planologische procedure en de daarmee samenhangende zaken is Ilse Vaartjes.

#### *Stuurgroep*

Vanwege de omvang van het project wordt geen stuurgroep ingesteld. De verantwoordelijk wethouders zullen via het reguliere PH-overleg geïnformeerd worden over de voortgang van het project. Indien er beslissingen genomen moeten worden zal het volgende team bijeen worden geroepen:

- wethouder Ruimtelijke ordening: dhr. Wiersema
- wethouder Project Schildershof: dhr. Van der Horst
- ambtelijke ondersteuning: Albert de Vos en Ilse Vaartjes
- initiatiefnemer Hoorne Vastgoed bv: dhr. Philip Bruinhard en extern projectleider dhr. Niels Nijenhuis (Maapron)

#### *Projectgroep*

De projectgroep bewaakt de voortgang van het project, zorgt voor het adviseren en rapporteren aan de opdrachtgever en het bestuur en bewaakt de kwaliteit van de planvorming en achterliggende onderzoeken.

In de projectgroep zitten Albert de Vos en Ilse Vaartjes, dhr. Philip Bruinhard (Hoorne Vastgoed b.v.) en extern projectleider Dhr. Niels Nijenhuis (Maapron). Bij sectorale aspecten als verkeer of economische zaken zal de betreffende ambtenaar aan de projectgroep deelnemen.

Voorzitter: Albert de Vos, verslaglegging Ilse Vaartjes.

#### *Klankbordgroep*

Taak: mede invulling geven aan het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig ontwerp voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De samenstelling van de klankbordgroep zal nog worden bepaald. Twee of drie omwonenden per straat worden uitgenodigd om deel te nemen.

Daarnaast zal de bestaande klankbordgroep voor de herinrichting Kaatsbaan bij het overleg betrokken worden. In deze klankbordgroep zitten met name ondernemers en derhalve wordt deze klankbordgroep met name betrokken bij aspecten betreffende de herinrichting van het openbare gebied en de distributie – planologische aspecten.

#### *Planning*

##### 1. Planvorming

De beginfase van het project richt zich met name op de planvorming van het stedenbouwkundig ontwerp, het beeldkwaliteitplan, de samenwerkingsovereenkomst en het voorontwerpbestemmingsplan (inspraak).

Gereed: 3<sup>e</sup> kwartaal 2011

##### 2. Uitwerking ontwikkeling in VO, DO en Bouwaanvraag

De 2<sup>e</sup> fase van het project richt zich voornamelijk op de gedetailleerde uitwerking van het stedenbouwkundige plan in een definitief bouwplan en de afronding van het planologische procedure.

Gereed; 1<sup>e</sup> kwartaal 2012

##### 3. Uitvoering

De 3<sup>e</sup> fase van het project richt zich voornamelijk op de uitvoering van het project.

-----