

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

ontwikkelingslocatie Schildershof Maarssen dorp

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Datum raadsvergadering

22 november 2011

## Werksessie

7 november 2011

## Portefeuillehouder

K. Wiersema

## Organisatieonderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

## Opsteller

I. Vaartjes / A. de Vos

## Agendanummer

13

## Registratie nummer

Aan de gemeenteraad

## Voorstel

Voor de ontwikkeling van de locatie 'Schildershof' het Plan van Aanpak vast te stellen op basis van het bijgaande schetsontwerp en de achterliggende onderzoeken. De planologische procedure in de vorm van een projectuitvoeringsbesluit (artikel 2.9 van de Crisis en Herstelwet) kan worden gestart nadat het communicatietraject is afgerond en de samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

## Inleiding

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

## Argumenten

In 2010 is het overleg gestart tussen de gemeente en Hoorne BV om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn op deze locatie en welke haalbaarheidsonderzoeken hiervoor nodig zijn. De belangrijkste zaken zijn het distributie planologisch onderzoek, de parkeerbalans en het stedenbouwkundige schetsontwerp.

### Stedenbouwkundige schetsontwerp

Voor de ontwikkeling is het uitgangspunt gehanteerd dat de ontwikkeling dient te passen in de dorpse aard en schaal van Maarssen-dorp. Daarnaast zijn zaken als het inpandig oplossen van het laden- en lossen en het voldoen aan de parkeernorm uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp. Tevens is in een vroeg stadium gekeken naar de mogelijke consequenties die de ontwikkeling heeft op de bezonning van de belendende bebouwing. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe bebouwing geen significante schaduw hinder veroorzaakt. Bij de naastgelegen woningen aan de Vincent van Goghstraat is dit wel deels het geval. In de verdere stedenbouwkundige uitwerking zal dit nader worden uitgewerkt.

### Distributie planologisch onderzoek

Voor de locatie is een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd. De te ontwikkelen locatie kent momenteel een- voor een winkelgebied- zwakke invulling. Er is geen dan wel nauwelijks detailhandel aanwezig. Hierdoor is er geen sprake van een aantrekkelijke verbinding tussen het Pieter de Hooghplein (door de grote parkeerplaats een van de bronpunten van het centrum) en de rest van het

winkelgebied (Kaatsbaan en omgeving). In Maarssen-dorp ontbreekt momenteel een supermarkt uit het midden-segment.

De locatie biedt voldoende ruimte en potentie voor een herontwikkeling op deze centrale locatie, iets dat elders in het winkelgebied moeilijk te vinden is gezien het kleinschalige karakter van het centrum. Een supermarkt op deze locatie zal optimaal als trekker kunnen fungeren voor de overige winkels.

Uitgangspunt voor nieuwe detailhandelsvestigingen is dat zij niet mogen leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Uit het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek blijkt dat er een uitbreidingsruimte is voor een supermarkt van 910 m<sup>2</sup> vvo (verkoop vloeroppervlak) in Maarssen dorp. Dit is minder dan de 1000 m<sup>2</sup> vvo die de nieuwe supermarkt behelst, maar echter niet van een zodanige grotere omvang dat er sprake is van een duurzame ontwrichting. Daarnaast betekent de vestiging van een supermarkt op de beoogde locatie een versterking van de detailhandelsstructuur.

#### Verkeer en parkeren

Voor de ontwikkelingslocatie is een parkeerbalans opgesteld. Uit dit onderzoek is gebleken dat bij ontwikkeling van 23 woningen en een supermarkt van 1200 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak) er een restcapaciteit is van 1 parkeerplaats in het openbaar gebied. Doordat de benodigde parkeerplaatsen van de woningen op eigen terrein gerealiseerd worden, zullen er derhalve ruim voldoende parkeerplaatsen vrij zijn in het openbaar gebied.

Omdat dit een binnenstedelijke ontwikkeling betreft zijn reeds verkeerstellingen uitgevoerd in de omgeving en is er een akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Uit de genoemde onderzoeken is niet gebleken dat er belemmeringen zijn voor de planvorming.

#### **Kantttekeningen**

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

In de te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar zullen de afspraken genoemd in het Plan van Aanpak worden vastgelegd.

#### **Uitvoering**

Voor het project zal de procedure van een projectuitvoeringsbesluit worden opgestart. Deze procedure is in het kader van de Crisis- en Herstelwet mogelijk gemaakt. Deze wet beoogt procedures te versnellen en te vereenvoudigen. Het nemen van een projectuitvoeringsbesluit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit besluit vervangt de andere benodigde besluiten zoals de omgevingsvergunning. Het ontwerp-projectuitvoeringsbesluit zal genomen worden nadat het communicatietraject is afgerond en de samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

Maarssen, 20 september 2011,  
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

gemeentesecretaris

burgemeester