

Aan het college van burgemeester en wethouders en  
de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht  
Endelhovenlaan 1  
3601 GR Maarssen

Class.	
Reg. (Zaak)nr. 2113/2013 Dn/14/44566	gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 12 DEC. 2014	Om. Fov.
Ben. Afd. Economische ontwikkeling	
Aantekeningen/Kopie aan. Soffbe	

Datum: 10 december 2014  
Betreft: opschorten besluit Economische Visie

Geacht College en leden van de Gemeente Raad,

Al enige tijd staat de leegstand problematiek rond de kantoren en bedrijfsruimte aan de Planetenbaan op uw agenda. Op het perceel Planetenbaan 9/10 was destijds mijn autobedrijf gevestigd. Sinds 2010 is deze vestiging door de clusteringsbeleid van Volkswagen opgeheven en wordt het pand door mij deels verhuurd aan onder andere Kwik-Fit en staat het deels leeg. Voor verkoop is mede door de financiële crisis sinds 2008 geen realistische belangstelling gebleken.

Tot begin dit jaar het door Aldi gepresenteerde initiatief besproken werd in het buurtplatform "Planetenbaan Samen" en met leden van uw college. Het buurtplatform heeft zich middels hun schrijven aan het college positief geuit en steunt dit voorstel. Ook vanuit uw ambtelijke organisatie is primair positief gereageerd. In het College is een wisseling geweest maar ook daar zijn positieve signalen afgegeven met de kanttekening dat Aldi moest aantonen dat zij niet past in Bisonspoor en dat de vestiging in het centrum zou worden opgeheven in geval van een verplaatsing.

Tot mijn verrassing blijkt echter dat intussen Ecorys in opdracht van de gemeente druk te zijn geweest met het opstellen van de "Economische Visie Stichtse Vecht 2025" die op 4 november 2014 door het college is vastgesteld en nu ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor ligt.

Een aantal zaken die deze Visie tot opmerkelijke tegenstrijdigheden leiden wil ik hierbij onder uw aandacht brengen.

- De Visie laat geen ruimte voor detailhandel op bedrijventerreinen, omdat detailhandel " zich moet vestigen in de winkelgebieden ter versterking van de centrumfunctie van bewoners en bezoekers", tenzij het gaat om:
  - Detailhandel ter ondersteuning van bedrijven op het bedrijven terrein;
  - Pick-up points voor internet verkoop;
  - Detail handel in volumineuze goederen;

- Verder zal “de Economische Visie voor zowel bedrijventerreinen als detailhandel nog nader worden uitgewerkt, waardoor de concrete mogelijkheden per locatie zichtbaar worden”. Onduidelijk is wat de bedoeling hiervan is. Gaat het om ruimtelijke indeling van de hiervoor genoemde vormen van detailhandel, of
- Dat intussen het type detailhandel zoals een toch zeer succesvolle formule als Aldi met een centrum overstijgend karakter, niet in het bestaande winkelgebied past, hetgeen uitvoerig door Aldi aan uw College is toegelicht, wordt gemakshalve genegeerd.
- Tegelijkertijd komt Ecorys ook tot een advies voor de centrum retail functie, namelijk: “Detailhandel: dagelijkse sector versterken en nichemarkt creëren in niet-dagelijkse sector”.
- Verder spreekt Ecorys de verwachting uit dat de komende jaren groei wordt verwacht in de voedingssector. Versterking van het centrum dient zich te richten op het creëren van een “beleving” door het bundelen van passende detailhandel in kernen in combinatie met verblijfshoreca en terrasfaciliteiten.
- Een supermarkt en dus ook Aldi met een oppervlak van 1800m<sup>2</sup> heeft dan altijd een centrum overstijgend karakter, past ook niet bij de gewenste centrum beleving en past ook ruimtelijk niet. Desondanks wijst u een de Aldi vestiging aan de Planetenbaan af omdat detailhandel daar zouden leiden tot een afbraak van de centrumfunctie van Maarssen. Dat lijkt mij een onjuiste conclusie.
- De voor Aldi te slopen bedrijfsruimte zou eveneens leiden tot een verplaatsing/modernisering van Kwik-Fit. Binnen het gebied zijn de leegstaande kantoren daar uitstekende mogelijkheden voor, aangezien die inmiddels zijn afgewaardeerd tot bedrijfsterrein grondwaarde, waarmee direct kantoorruimte aan de voorraad wordt onttrokken. Kortom met Aldi start de revitalisering van het gebied Planetenbaan. (NB Dan moet u dus geen (tijdelijke)woonfuncties in leegstaande kantoren toestaan maar daarvan juist de sloop bevorderen!)
- Verder wil ik u erop wijzen dat detailhandel in het gebied al sinds decennia door uw bestuur is toegestaan voor een aantal supermarktformules. De in het gebied aanwezige “winkels” zijn grootschalige/volumineuze zaken waarvoor in “oude” dorps/stadscentra gewoonweg geen of onvoldoende plaats is en ook niet komt. Door de verkeer aantrekkende werking is geen ruimte en dit veroorzaakt overlast. Dit verschijnsel komt in heel Nederland voor en overal ontstaat op oudere bedrijventerreinen een mix van werken en grootschalige detailhandel, showrooms en (fastfood)horeca, evenementen voorzieningen en supermarkten. Kortom al die zaken die niet of slecht mixen met wonen en belevingsretail in stads/dorps centra en de beperkingen die daaruit en uit de stedenbouwkundige structuur in die centra volgen.
- Uit angst voor leegloop meent u echter een volledige stop op detailhandelfunctie te moeten vastleggen in de Visie. Naar mijn mening geheel ten onrechte en ik zou u dan ook willen vragen op dit punt de visie te amenderen of de besluitvorming op te schorten totdat hiernaar een behoorlijke onderzoek is gedaan hetgeen in de visie kennelijk ook nodig wordt geacht.

Intussen lijkt zich een ander initiatief af te tekenen, namelijk: woon functies.

De leegstaande kantoorruimte is langzamerhand zo structureel van aard dat eigenaren/beleggingsfondsen die tot grondwaarde of nog lager afboeken. Dat biedt nieuwe perspectieven voor nieuwe beleggers/ontwikkelaars. Namelijk sloop nieuwbouw of toch nog iets met de oude karkassen doen. Vanuit oogpunt van gebiedsrevitalisering is het toevoegen van woonfunctie op bedrijventerreinen toch wel een twijfelachtige ontwikkeling. Enerzijds vanwege de milieubelasting op het gebied vanwege de Zuilensering (en de toekomstige verzwaring daarvan), anderzijds vanwege de belasting vanuit de gevestigde bedrijven op de woonfuncties in het algemeen. Dat laatste is nota bene een van de meest fundamentele redenen waarom de functiescheiding met

bedrijventerreinen is ontstaan. Mocht u dat echter toch nastreven dan stel ik voor dat u alle in het gebied aanwezige eigenaren aanbiedt hun grond/gebouw te verwerven. Op die manier ontstaat dan mogelijk een woonwijk in plaats van dat een enkel kantoorgebouw een tijdelijke en dus relatief laagwaardig (men hoeft niet te voldoen aan nieuwbouweisen) woongebouw wordt en vanuit die gebruiksfunctie geen enkele duurzame bijdrage levert aan de revitalisering van het gehele gebied of versterking van de aanwezige bedrijfsfuncties waaronder grootschalige en niet alleen volumineuze detailhandelsvestigingen.

Inmiddels ben ik door de heer Verkammen/ afd. RO Stichtse Vecht uitgenodigd voor een overleg door uw afdeling RO op 15 december 2014 (inmiddels is deze verzet naar 12 januari 2015) Voor een "co-design sessie: Aanpak Kantoren Leegstand Planetenbaan" . U nodigt dus de feitelijk belanghebbenden (lees: de eigenaren) plus een aantal in het gebied gevestigde bedrijven en in het gebied geïnteresseerde ontwikkelaars uit om te komen brainstormen over een hun betreffende problematiek, terwijl u net daarvoor de Economische Visie voor de komende 10 jaar op dat gebied meent te moeten vaststellen een concreet revitalisering voorstel van Aldi afwijst en ondertussen een al dan niet tijdelijke woonfunctie wilt accommoderen op een bedrijven/kantoorterrein, waarmee slechts het korte termijn belang van een enkele investeerder is gediend.

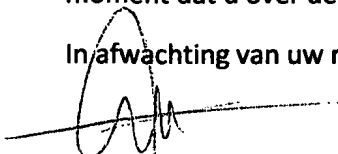
Hoewel ik deze uitnodiging niet zal afwijzen, demonstreert dit naar mijn mening een tot niets leidend ruimtelijk ordeningsproces. Doordat dat de genodigden groep (steeds) aanzienlijk groter is dan de grondeigenaren kan van fundamentele en bindende afspraken geen sprake zijn en worden meningen en ideeën van derden op het verkeerde moment in de zogenaamde Visie vorming betrokken. Daar waar u leiding dient te geven aan een revitaliseringsproces, worden de echte betrokkenen niet of achteraf geïnformeerd, en wordt ondertussen het concrete initiatief van Aldi de nek om gedraaid.

Dat gezegd hebbend wil ik u met klem verzoeken:

1. de voorliggende Economische Visie (nog) niet vast stellen;
2. een overleg in te plannen met alleen de eigenaren van het plangebied Planetenbaan/bedrijventerrein Maarssenbroek waarvoor u meent dat een bestemmingswijziging van belang is; tenminste het advies , dan wel het resultaat van de co design sessie af te wachten;
3. de vestiging van Aldi op de locatie Planetenbaan 9/10 en verplaatsing van Kwik-Fit te heroverwegen
4. een uitspraak te doen over hoe de gemeente wenst om te gaan met de revitalisering, planologische kosten

zodat op al deze onderdelen tenminste de deelbelangen en wensen bij uw Raad bekend zijn op het moment dat u over de voorliggende Economische Visie besluit.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,



E.A. Mastenbroek