

Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	
AGENDAPUNT		TER INZAGE	ja
NUMMER		BIJLAGE(N)	Allonge
RAADSVERGADERING	6 maart 2014		
COMMISSIE	Commissie RZ		
ORGANISATIEONDERDEEL	OC		
PORTEFEUILLEHOUDER	Pieter Palm		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Michael Woerden		
TOESTELNUMMER	291692		

Onderwerp

Allonge op Samenwerkingsovereenkomst Molenhof

Voorstel

Voorgesteld wordt om de Allonge op de Samenwerkingsovereenkomst Molenhof vast te stellen.

Inleiding

Op 26 mei 2011 heeft uw raad besloten om een Samenwerkingsovereenkomst Molenhof aan te gaan voor het project Molenhof. De gemeente en Hoogvliet Beheer hebben op 29 juni 2011 deze overeenkomst ondertekend. Dit plan bestaat uit een supermarkt, overige detailhandel, woningen, voldoende parkeergelegenheid en de aanpassing van de Kerkvaart. Het is een uitvloeisel van het Masterplan Haitsmahof/Molenhof, dat op 1 juli 2010 door uw raad is vastgesteld voor nadere uitwerking. Het inmiddels door uw raad vastgestelde bestemmingsplan "Kom Mijdrecht" voorziet reeds in de ontwikkeling van Molenhof. De ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden in het kader van dit bestemmingsplan.

De gemeente wil graag aanvullende afspraken op de SOK Molenhof maken, gelet op de huidige, verpauperde toestand van de Molenhof, terwijl de economische situatie voor Hoogvliet aanleiding is om het oorspronkelijke ontwerp aan te passen. De aanvullende afspraken zijn opgenomen in zogenoemde Allonge op de Samenwerkingsovereenkomst Molenhof, die nu ter besluitvorming voorligt.

Beoogd effect

De nieuwe Molenhof betekent een impuls voor het Mijdrechtse dorpscentrum op het gebied van winkelen, wonen en architectuur. Door de matige economische omstandigheden en veranderde consumentengedrag staat de detailhandel onder druk, neemt het risico op leegstand toe en dienen winkelgebieden er alles aan te doen om aantrekkelijk te blijven. Er is behoefte aan versterking van het aanbod, meer beleving in een aantrekkelijke omgeving met voldoende en gratis

parkeermogelijkheden. De supermarkt functioneert straks als publiekstrekker. De locatie zal gaan functioneren als een bronpunt aan de noordzijde van het centrum. Dit betekent dat bezoekers die hier parkeren, zowel per auto als fiets, hun bezoek aan het centrum starten. De omliggende winkels zullen hiervan profiteren, evenals de rest van het Mijdrechtse centrum.

Argumenten

1. De nieuwe Molenhof draagt bij aan versterking detailhandelsstructuur

Uw raad heeft in mei 2013 de Nota Detailhandel 'De Kracht van Kernen' vastgesteld. Wij zetten daarmee in op compacte en dynamische kernwinkelgebieden met goede circuitvorming. Binnen kernwinkelgebieden willen wij ontwikkelingen stimuleren en faciliteren. De nieuwe Molenhof is gelegen in het kernwinkelgebied van Mijdrecht en draagt bij aan het sterk en aantrekkelijk houden van het centrum. Het zorgt voor een impuls van het noordelijk gedeelte van het Mijdrechtse centrum.

2. De nieuwe Molenhof zorgt voor verbetering beeldkwaliteit centrum

De nieuwe Molenhof zet een nieuwe kwaliteit neer. Het is in architectonisch opzicht een hoogwaardig plan, wat aansluit bij de beoogde beeldkwaliteit van het Masterplan. De nieuwe Molenhof zal bepalend zijn voor het aanzicht van de Dorpsstraat en omgeving.

3. Het oorspronkelijke programma is in stand gebleven

De nieuwe Molenhof bevat nog steeds het oorspronkelijke programma van detailhandel (grotendeels een supermarkt), gebouwd parkeren en woningen/appartementen. Levensloopbestendige appartementen in het centrum van Mijdrecht zijn nodig om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. De oppervlakte van de supermarkt past bij de huidige inzichten om voldoende aantrekkelijk te zijn voor de consument en rendabel te zijn voor de exploitant. Hoogvliet Beheer lost de parkeervraag op eigen terrein op.

4. Hoogvliet is investeringsbereid

In Nederland stagneert op veel locaties de uitgifte van grond en de nieuwbouw van woningen en detailhandel. Hoogvliet is ondanks de matige economische omstandigheden bereid om fors te investeren in het Mijdrechtse centrum.

5. Er komt een einde aan de huidige ongewenste situatie

Leegstand kan leiden tot verpaupering en wekt het gevoel van onveiligheid in de hand. De afspraken in de allonge zorgen op korte termijn voor een verbetering van de huidige situatie, namelijk door sloop van een deel van de opstallen, graffiti beheer en de inrichting van tijdelijke etalages.

6. De effecten op de omgeving zijn acceptabel

Er zijn recent zorgen geuit over de toekomstige verkeers- en parkeersituatie door een aantal omwonenden. Wij nemen deze signalen serieus. Wij zijn van mening dat de impuls voor het centrum geen buitenproportionele negatieve effecten mag hebben op de omgeving. Om dit inzichtelijk te maken is er aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de verkeerssituatie van met name de Hofland, Dorpsstraat en Kerkvaart en is gesproken met een aantal omwonenden in een bewonersoverleg. Wij concluderen op basis van dit onderzoek dat de effecten op de verkeerssituatie acceptabel zijn. Ook de consequenties van de realisatie van het parkeerdek en de op- en afrit daarvan

op de geluidssituatie zijn met maatregelen zodanig, dat de gevolgen acceptabel zijn en binnen de wettelijke normering blijven.

Kanttekeningen

In onze gesprekken met Hoogvliet hebben zij aangegeven dat er geen alternatief plan is. De leegstand, gecreëerd om bij de start bouw (leeg) te kunnen slopen, lijkt weinig kansrijk voor invulling in de huidige markt. Voor ons is er dan ook veel aangelegen de contractuele relatie met Hoogvliet Beheer in stand te houden en in goede samenwerking en met respect voor elkaars belangen een impuls te realiseren voor het dorpscentrum van Mijdrecht. Indien de gemeente de nieuwe allonge niet aangaat, zal de gemeente de SOK ontbinden. Immers, Hoogvliet beheer heeft aangegeven het ontwerp uit 2011 met de ondergrondse parkeergarage niet te realiseren. De gemeente heeft dan geen contractuele relatie met Hoogvliet Beheer meer. De gemeente houdt vervolgens grip op de ontwikkeling met uitsluitend haar publiekrechtelijke bevoegdheden. De huidige Molenhof is eigendom van Hoogvliet Beheer en behoudt een winkelbestemming.

Financiën

Er zijn afspraken in de allonge opgenomen over de interne en externe kosten van de gemeente. Hoogvliet draagt daarin bij. Dit is een bedrag van in totaal € 25.000,-- (exclusief BTW). Verder is in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen dat Hoogvliet de aanpassing van de Kerkvaart uitvoert en betaalt. Verder komt de gehele bouwontwikkeling op eigen terrein voor rekening en risico van Hoogvliet Beheer BV.

Communicatie

Gelet op de impact van dit plan, hecht het college veel belang aan een goede communicatie. Wij hebben u op 27 februari 2013 in een openbare bijeenkomst een aangepast ontwerp van de Molenhof voorgelegd. Het doel van de bijeenkomst was om in een vroeg stadium uw mening te peilen over de meest opvallende aanpassingen van het plan. Tevens is het ontwerp besproken in de klankbordgroep bestaande uit omwonenden en andere belanghebbenden, zoals winkeliers en kerk. Deze bijeenkomst heeft op 6 maart 2013 plaatsgevonden. Verder is het bouwplan besproken in het kwaliteitsteam bestaande uit de supervisor, de welstandsgedelegeerde, de gemeentelijke stedenbouwkundige en de projectleider. De opmerkingen uit deze bijeenkomsten zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp.

Hoogvliet Beheer BV heeft op 24 september jl. een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarin het huidige ontwerp van de Molenhof is gepresenteerd. Hiervoor zijn de leden van de klankbordgroep uitgenodigd, is een huis-aan-huisuitnodiging verstuurd en een uitnodiging op de gemeentepagina en website geplaatst. Deze bijeenkomst is bezocht door circa 50 belangstellenden. Er is een aantal aandachtspunten genoemd, zoals de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie. Het overgrote deel van de aanwezigen was positief.

In de commissievergadering van 5 november 2013 heeft ons college kennis genomen van de intensiteit van de zorgen van een aantal bewoners over de verkeerssituatie. Deze zorg is voor ons aanleiding geweest om een zorgvuldig traject op te starten om de verkeerssituatie in een

bewonersoverleg te bespreken. De gemeente heeft Goudappel Coffeng opdracht gegeven om het verkeersonderzoek te vernieuwen. Zo zijn er tellingen verricht en zijn diverse situaties inzichtelijk gemaakt.

Wij hebben op 15 november 2013, 11 december 2013 en 18 december 2013 en 27 januari 2014 met vijf bewoners gesproken. Tijdens het overleg van 15 november hebben wij samen met bewoners de situatie ter plaatse bekeken en hebben wij gesproken over het project en specifiek over de verkeerssituatie. De verkeerskundige van Goudappel Coffeng heeft in het overleg van 11 december 2013 een toelichting gegeven op het uitgevoerde aanvullende verkeerskundig onderzoek en de eerste resultaten gepresenteerd. De bewoners konden vragen stellen en opmerkingen maken. De bewoners zijn tijdens dit overleg ook uitgenodigd om per e-mail aanvullende vragen te stellen en opmerkingen te maken. Zij hebben hier volop gebruik van gemaakt. In de bijeenkomst van 18 december is ingegaan op de belangrijkste vragen en opmerkingen van bewoners. Ook toen was de verkeerskundige van Goudappel Coffeng aanwezig. Op 27 januari 2014 zijn de bewoners in de gelegenheid geweest om hun ideeën te presenteren en toe te lichten.

De combinatie van het aanvullende onderzoek en het overleg met de bewoners heeft er voor gezorgd dat de situatie beter in beeld is gekomen. Er is ook inzicht verkregen in mogelijke maatregelen.

Wij hebben een aantal zorgen van de bewoners kunnen wegnemen, maar de deelnemers houden zorg over de hoogte van de verkeersintensiteit. Helaas is het niet gelukt om alle deelnemers te overtuigen, ondanks het rapport van het verkeersadviesbureau. Zij zijn van mening dat de verkeersintensiteit hoger ligt; de gemeente deelt deze mening niet.

Kernenbeleid

In de Nota Detailhandel wordt aangegeven dat draagvlak een belangrijke afweging is bij de beoordeling van een winkelplan. De Stichting Koopcentrum Mijdrecht ondersteunt de nieuwe Molenhof zeer.

Wij vinden het van essentieel belang dat er op korte termijn een verbetering in de huidige situatie optreedt. In overleg met Hoogvliet zijn er in de allonge afspraken opgenomen over de maatregelen tot aan de start van de bouwactiviteiten. Deze afspraken bestaan uit het slopen van een deel van de opstallen, de inrichting van de etalages aan de zijde van de Dorpsstraat en het afsluiten van het terrein buiten winkeltijden. De allonge bevat ook de afspraak dat Hoogvliet een Plan van Aanpak opstelt om de overlast tijdens de bouw te beperken.

Op dit moment zijn er nog twee huishoudens woonachtig in het plangebied. De verantwoordelijkheid om tot afspraken met deze huishoudens te komen ligt bij Hoogvliet Beheer. De gemeente wil dat dit op een zorgvuldige wijze gebeurt en is bereid om een faciliterende rol te spelen.

Vervolg

Zowel het Masterplan als de SOK is door uw raad vastgesteld. Wij vinden het daarom passend ook de allonge door uw raad te laten vaststellen. Zoals eerder gemeld bevat de allonge een aantal nieuwe afspraken over de beheersituatie tot aan de start bouw en nieuwe afspraken die afgeleid zijn van enkele ontwerpwijzigingen, waarbij het vooral gaat om het gebouwde parkeren bovengronds te realiseren in plaats van ondergronds. Wij vinden het zoeken naar kostenbesparende

ontwerpoplossingen legitiem bij de veranderde economische omstandigheden en hebben de voorgestelde ontwerpwijzigingen voorgelegd aan de stedenbouwkundige supervisor, het Q-team, via informatieavonden aan omwonenden, belangenhouders en de raad. De beoordeling is positief, het voldoet aan de doelstellingen en beeldkwaliteit van het Masterplan.

De allonge is op 5 november jl. besproken in de commissie. Dit is aanleiding geweest om de artikelen over duurzaamheid en de zes grondgebonden woningen aan te passen. In overleg met Hoogvliet Beheer is tot een aanpassing van de Allonge gekomen, waarmee de gemeentelijke ambities op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid (nog) beter zijn gewaarborgd. Daarnaast hebben wij naar aanleiding van de eerder door bewoners gemaakte opmerkingen nog een toevoeging in de Allonge laten opnemen. Het betreft een artikel waarin is opgenomen hoe met de situatie wordt omgegaan als onverhoopt niet tot realisatie van de zes grondgebonden wordt overgegaan door Hoogvliet en de gemeente geen gebruik maakt van z'n recht tot koop. Hoogvliet Beheer realiseert dan een parkje op het betreffende terrein, zodat er een groene inpassing van deze zijde van het project is.

Na vaststelling van de allonge zal Hoogvliet Beheer BV de nadere uitwerking ter hand nemen. De verantwoordelijkheden zijn beschreven in de allonge en de samenwerkingsovereenkomst. De planning is geactualiseerd.

Planologische procedure

In het bestemmingsplan Kom Mijdrecht is ten behoeve van het plan Molenhof een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met Hoogvliet is afgesproken dat op basis van het voorliggende ontwerp een uitgebreide Wabo-procedure wordt doorlopen. De bevoegdheid om deze omgevingsvergunning te verlenen berust bij het college. Het college kan echter uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik maken, nadat uw raad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Evaluatie

De gemeente is bereid om in overleg met de omwonenden verder te onderzoeken of en hoe de buitenruimte kan worden aangepast om hun zorgen weg te nemen. Een voorbeeld van een mogelijke maatregel is het weghalen van parkeerplaatsen, het aanbrengen van fietssuggestiestroken op de Hofland en de omvorming van de kruispuntplateaus naar punaises.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. **00000/00** van 6 maart 2014).

Besluit

De Allonge op de Samenwerkingsovereenkomst Molenhof vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 6 maart 2014.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,