

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0053549

Aanpak winkelcentrum Kort Ambacht

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet te besluiten:

1. De grondexploitatie van het winkelcentrum Kort Ambacht vast te stellen en voor de dekking van het berekende verlies een voorziening te treffen.
2. Aanvullend op het eerder gevoteerde voorbereidingskrediet een uitvoeringskrediet van € 1.350.000,- beschikbaar te stellen voor de in de grondexploitatie geraamde uitgaven.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

April 2018 heeft de projectontwikkelaar NEOO namens de vastgoedeigenaren in het RIT een plan gepresenteerd voor de herontwikkeling van het oude deel van het winkelplein Kort Ambacht. Het voornaamste element hierin is de inpassing van een tweede supermarkt, voor een deel op de plek van bestaande winkel- en kioskruimte. Het naastgelegen blok met winkels wordt volledig gerenoveerd. Het vigerende bestemmingsplan laat een dergelijke ontwikkeling toe.

De gemeente acht de voorgestelde aanpak zeer wenselijk. Het winkelplein Kort Ambacht is een vitaal onderdeel van de Zwijndrechtse winkelstructuur maar het winkelcentrum ligt er inmiddels sleets en onverzorgd bij en kent een grote leegstand. Met inpassing van een supermarkt wordt de leegstand weggenomen en krijgt het winkelgebied er een trekker bij. Daar heeft het hele winkelgebied profijt van. Met NEOO is hierbij overeengekomen dat ook het naastgelegen deel van het winkelcentrum gerenoveerd zal worden. Met de aanpak verbetert verder de ruimtelijke opzet van het winkelgebied. De ingang van de supermarkt maakt dat het winkelgebied veel compacter wordt, waarbij loopafstanden sterk bekorten.

Uitvoering van het plan brengt met zich mee dat de buitenruimte heringericht moet worden. De bijkomende inrichtingskosten kunnen niet gedragen worden door het plan. Om die reden is de gemeente met de projectontwikkelaar een intentieovereenkomst aangegaan waarin is vastgelegd dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden bereid is deze inrichtingskosten op zich te nemen. Hiertoe zijn met betrekking tot ruimtelijke ordening, stedenbouw, verkeer, parkeren en financiën kaders vastgelegd.

De kaders zijn september 2020 vastgesteld door het college van B&W en december 2020 voorgelegd aan uw raad. De opgave was om na te gaan of het mogelijk was om binnen de kaders tot een plan te komen voor inpassing van de supermarkt en herinrichting van de buitenruimte. Uw raad is hierbij gevraagd een voorbereidingskrediet van € 130.000 beschikbaar te stellen en om de benodigde investeringsruimte te reserveren tot een definitief besluit tot realisatie kan worden genomen. Aldus werd besloten.

In aansluiting op het raadsbesluit van 8 december 2020 heeft nader onderzoek plaatsgevonden, is een schetsontwerp voor de buitenruimte vervaardigd (zie bijlage 2) en is een kostenraming opgesteld. Dit leidt tot de conclusie dat het mogelijk is om binnen de vastgestelde kaders het plan te realiseren (zie bijlage 1). Dit leidt er toe dat uw raad nu gevraagd wordt hiervoor het gereserveerd uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Eerdere besluitvorming

2020-16106 - B&W besluit Vaststelling kaders, d.d. 16 september 2020

2020-16109 - Besluit gemeenteraad Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet en reservering uitvoeringskrediet, d.d. 8 december 2020

Beoogd effect

Een sterk en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum Kort Ambacht.

Argumenten

1.1 De aanpak van winkelplein Kort Ambacht dient een vitaal economisch belang.

Winkelplein Kort Ambacht vormt een belangrijk onderdeel van de Zwijndrechtse winkelstructuur, maar

het gaat er niet goed. Er staat veel leeg en de ondernemers die er nog gevestigd hebben grote moeite hun onderneming te continueren. Het winkelgebied is zeer gebaat bij een ingreep waarmee het functioneren wordt versterkt. Met de inpassing van een trekker in de vorm van een supermarkt het winkelgebied een belangrijke trekker geboden. Het leidt er bovendien toe dat de leegstand verdwijnt en dat de opzet van het winkelgebied veel compacter wordt hetgeen het functioneren bevordert.

2.1 Het voteren van het uitvoeringskrediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Om uitvoering van de beschreven aanpak mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de gemeente Zwijndrecht bijdraagt in kosten die verbonden zijn aan de herinrichting van de buitenruimte. December 2020 heeft uw raad ingestemd met het reserveren van de benodigde investeringsruimte in de reserves van het grondbedrijf. Nu de planvorming is afgerond is een deel van het gereserveerde investeringsbedrag benodigd voor de uitvoering. De gemeenteraad is bevoegd hieromtrent te besluiten.

Kantttekeningen

1.1 Lokale economie laat zich niet dwingen.

Een belangrijke overweging om het initiatief van renovatie en herontwikkeling van het winkelplein Kort Ambacht te ondersteunen is gelegen in het feit dat gevestigde ondernemers hier zeer bij gebaat zijn. Niets doen is geen optie meer. Het winkelplein is een vitaal onderdeel van de gemeentelijke winkelstructuur maar dreigt weg te vallen. Renovatie, herinrichting en de komst van een trekker kunnen dit tij keren. Er bestaat echter geen garantie dat de gevestigde ondernemers alle malaise doorstaan en daarbij profijt hebben van de beoogde aanpak van het winkelgebied.

Extern draagvlak

De betrokken ondernemers in het oorspronkelijke winkelgebied zijn groot voorstander van de aanpak omdat het voor hen zal leiden tot economisch herstel. De Dirk van de Broek supermarkt had liever gezien dat zich een supermarkt elders uit Zwijndrecht naar het winkelplein verplaatst zou zijn. Ook bewoners zijn gelukkig met de aanpak al verschillen daarbij op individueel niveau de wensen en ambities. In bredere zin wordt van bewonerszijde gevreesd voor een toename van de parkeerdruk. Verder is na het raadsbesluit van december 2020 een klankbordgroep ingesteld. De klankbordgroep is blij met de aanpak en de komst van een supermarkt. Wel hadden ze liever meer invloed op de planvorming.

Duurzaamheid

De projectontwikkelaar gaat er zorg voor dragen dat de supermarkt een groen dak krijgt. Naast de aspecten van duurzaamheid veraangenaamt deze toepassing het woonklimaat voor de bewoners van de naastgelegen appartementen. Verder worden de kolken afgekoppeld van het gemengd rioelstelsel opdat riolering niet onnodig met regenwater wordt belast en wordt het winkelplein heringericht met het bestaande verhardingsmateriaal. Daarnaast worden op het winkelplein per saldo meer bomen ingepast, wordt er een groen perceel ingericht en wordt voorzien in voldoende fietsnietjes. Hiertoe wordt een nadere uitwerking van het schetsontwerp vervaardigd.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Nadat de gemeenteraad het benodigde uitvoeringskrediet beschikbaar heeft gesteld zullen de gemeente Zwijndrecht en NEOO een realisatieovereenkomst aangaan. NEOO start aansluitend met het renoveren van het bestaande winkelaanbod, de sloop van de kiosken en het uit- en verplaatsen van de ondernemers. Als dat gebeurd is wordt gestart met de bouw van de supermarkt. In de laatste fase van de bouw van de supermarkt wordt de buitenruimte heringericht. Een planning is bijgesloten als bijlage 3.

Communicatie/publicatie/participatie

Zodra de realisatieovereenkomst is ondertekend zal de gemeente de uitvoering van het project op de eigen website bekendmaken. Hiervoor zal ook een persbericht naar buiten worden gebracht. Verder is ten behoeve van de planvorming van het project een klankbordgroep ingesteld. Deze klankbordgroep zal ook gedurende de uitvoeringsfase actief blijven.

Personeel/organisatie/SCD

Ten behoeve van de techniek wordt het IBD ingeschakeld. Voorts wordt een projectleider ingehuurd via het IPM. Voor het overige wordt teruggevallen op medewerkers uit de eigen organisatie.

Financiën

Kredietaanvraag

De totale investeringskosten begroten wij op € 1.480.000,-. Uw raad heeft in december 2020 een voorbereidingskrediet van € 130.000 beschikbaar gesteld. Aanvullend op dit voorbereidingskrediet is er nog een uitvoeringskrediet van € 1.350.000,- benodigd.

Voor een specificatie van de geraamde kosten verwijzen wij u naar de vertrouwelijke bijlage (zie bijlage 5).

Grondexploitatie

Wij hebben u in december 2020 ook geïnformeerd over de kaders waarbinnen we samen met de ontwikkelaar, tijdens de onderzoeksfase, onder andere de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling nader uitwerken. Hierbij hebben we aangegeven dat deze herontwikkeling volgens de ontwikkelaar een gemeentelijke investering vergt omdat de gemeentelijke kosten (het bouw- en woonrijp maken) niet geheel gedragen kunnen worden door de opbrengst uit de grondverkoop. Op ons verzoek heeft uw raad ingestemd met de reservering van een bedrag binnen de reserves van het grondbedrijf om als dekking beschikbaar te hebben indien uw raad na de onderzoeksfase besluit tot realisatie van de herontwikkeling.

Op basis van de resultaten van de onderzoeksfase hebben we een grondexploitatie opgesteld. Deze sluit op een verwacht nadelig resultaat. Het gereserveerde bedrag is echter voldoende om het nadelig resultaat van de grondexploitatie op te vangen. In de vertrouwelijke bijlage geven we een toelichting op de grondexploitatie met de dekking van het verwachte verlies en een beknopte risicoanalyse.

Bijlage 1: Toetsing van DE KADERS

Inleiding

Om het initiatief van NEOO te kunnen beoordelen is het benodigd om vooraf voorwaarden te stellen waarbinnen de ontwikkeling moet passen, dat zijn de kaders. Deze kaders worden door de gemeente vastgesteld. Het plan van NEOO wordt aan deze kaders getoetst. Hierbij worden onderscheiden:

- Ruimtelijke ordening
- Stedenbouwkundig kader
- Verkeer en parkeren
- Financieel kader

De drie eerstgenoemde kaders worden onderstaand nader uitgewerkt. De financiële kaders zijn anderszins vastgelegd.

Ruimtelijke ordening

De nieuwe supermarkt past binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. Echter de bouwhoogte van 5 meter overschrijdt ter plaatse van de geplande ingangen van de supermarkt de maximale bouwhoogte van 4 meter. Hiervoor is een buitenplanse kruimelafwijking noodzakelijk. Hiervoor geldt een reguliere procedure van 8 weken, die gelijk loopt aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

- Er moet aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Daartoe zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden aangeleverd door de aanvrager.
- Vanwege de sloop van bebouwing moet middels een quickscan flora en fauna aangetoond wat de effecten zijn op eventuele aanwezige natuurwaarden (beschermde nesten/vleermuizen).
- De sloopmelding van de kleine winkelunits moet voorzien zijn van een asbestinventarisatie.

De genoemde onderzoeken zijn verricht en meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Stedenbouwkundig kader

De (her)inrichting van de openbare ruimte is zowel een bovengrondse als ondergrondse aangelegenheid. Belangrijke aandachtspunten zijn daarbij:

- representatie nieuwbouw naar Kort Ambachtlaan (i.v.m. aanzien winkelgebied als geheel).
- versterking groenstructuur langs de doorgaande Kort Ambachtlaan, met name begeleiding met bomen.
- Bruikbare bevoorradingsroute: voertuig grootte in relatie tot straatprofielen.
- Ruime, veilige looproutes voor alle doelgroepen: inclusief en toegankelijk (in relatie tot overige verkeer-/parkeerfuncties).
- Voldoende fietsparkeer ruimte: benodigde capaciteit? Is dat veilig direct langs haaks inparkeren?
- Voldoende en praktisch gesitueerde terugbrengplek voor winkelwagentjes.
- Afstemming dakvlak supermarkt op woongenot aangrenzende woningen: voorkomen hittestress (bijvoorbeeld groen i.p.v. bitumen deklaag) en mogelijk overlast van technische installaties.
- Openbare verlichting in relatie tot verkeer én bomenplan (hoe/waar?)
- Afvalinzameling en -aanbieding (hoe/waar/aanrijroute opstelruimte inzamelvoertuig?)
- Eventuele omleggingen van en aansluitingen op riool, energienetwerken, waterleiding, etc. in beeld brengen. Andere ondergrondse infrastructuur, zoals de duiker die de watergangen langs de Lobeliastraat en de Narcisstraat verbindt, kan aanleiding geven het beoogde bouwvlak aan te passen, dan wel om bouwkundige maatregelen te nemen.

Met alle aspecten die in het stedenbouwkundig kader genoemd zijn is rekening gehouden in het ontwerp. De supermarkt krijgt een groen dak. Kabels en leidingen zijn via proefsleuven in kaart gebracht en met NEOO heeft afstemming plaats gevonden over het ver- en aanleggen van nieuwe ondergrondse infra. Voor wat betreft de inrichting aan het openbaar gebied moet gesteld worden dat de parkeeropgave veel ruimte vraagt. Dit leidt er toe dat overige inrichtingselementen soms minder tot hun recht komen.

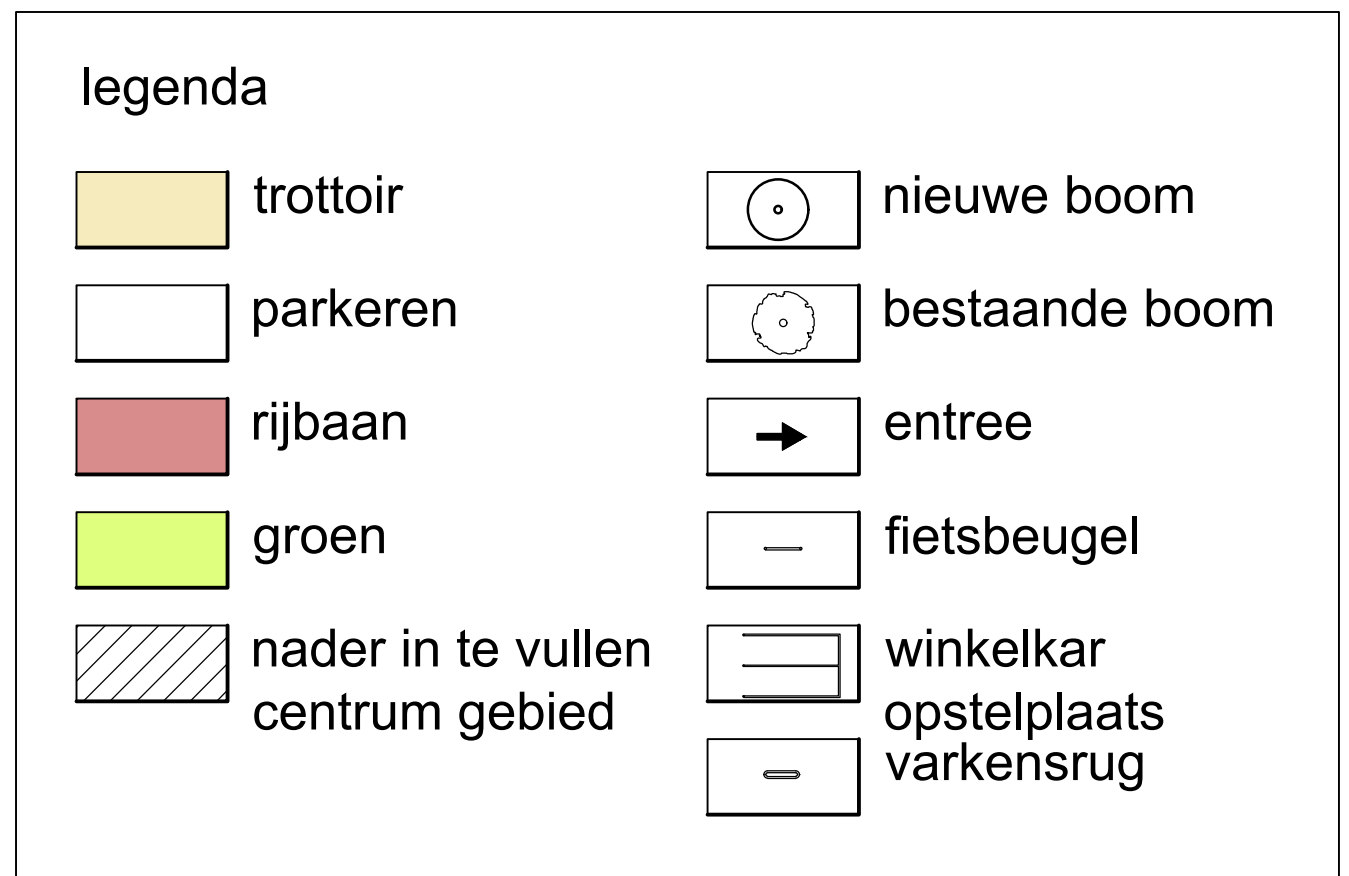
Verkeer en parkeren

- Voor de nieuwe supermarkt geldt een parkeernorm van: 3,0-5,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bron CROW). De nieuwe supermarkt valt in de categorie full-service supermarkt. Verder hanteren we in Zwijndrecht de uitgangspunten sterk stedelijk en Kort Ambacht valt in 'schil centrum'. Betekent voor deze nieuwe supermarkt van 1.900 m² dat er 57 tot 106 parkeerplaatsen nodig zijn. Met betrekking tot de beschikbaarheid van parkeerplaatsen kan het volgende worden opgemerkt:
 - Huidige langsparkeervakken aan zuidzijde Kort Ambachtlaan kunnen in theorie aan nieuwe supermarkt worden toegerekend: 10 parkeerplaatsen
 - Huidige haakspareervakken aan noordzijde Kort Ambachtlaan tegen de nieuwe gevel van supermarkt aan kunnen in theorie worden toegerekend: 20 parkeerplaatsen. De ontwikkelaar breidt dit uit naar 28 in het ontwerp.
 - Nieuwe parkeerpleintje met ingang vanaf Madeliefstraat: 10 nieuwe plaatsen
 - Nieuwe parkeerpleintje met ingang vanaf Kort Ambachtlaan: op dit moment 10 parkeerplaatsen aanwezig, worden er: 30 parkeerplaatsen, per saldo 20 extra t.o.v. huidig.
 - Tussenstand: $10+28+10+30=78$ parkeerplaatsen. Hiermee wordt al aan de minimale norm (57) voldaan.

Voorts wordt nog opgemerkt:

 - Gezien het feit de parkeergarage van Dirk van den Broek veelal grotendeels leeg staat, is het aannemelijk dat de parkeergarage intensiever gebruikt gaat worden als de parkeerdruk oploopt. Dirk van den Broek en de verwante naastgelegen winkels voorzien in hun eigen parkeerbehoefte met de parkeergarage.
 - In de Madeliefstraat en Anemoonlaan zijn nog parkeerplaatsen beschikbaar. Deze zijn niet meegerekend.
- De laad/losplaats van nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd in de Madeliefstraat. Bewoners boven de supermarkt kunnen hier overlast van kunnen ervaren (geluid koelmotoren bijv.). Hier dient bij de bouw rekening mee te worden gehouden.
- De bevoorradingsroute moet goed in beschouwing genomen worden. De route die gereden wordt is de volgende: vrachtwagen komt de Kort Ambachtlaan op vanaf Shell-zijde, gaat rechtsaf Roosstraat in, linksaf Madeliefstraat, laad/lost daar vervolgens, vervolgt zijn route via Madeliefstraat, Anemoonlaan en linksaf Crocusstraat in, vervolgens route vervolgen via Kort Ambachtlaan. In overleg met het team Beheer Openbare Ruimte dient te worden nagegaan of het wegprofiel hiervoor geschikt is.

Aan de minimale parkeernorm wordt ruim voldaan. Verder vinden gesprekken plaats met de eigenaar van de ondergrondse parkeergarage om het gebruik van de garage te intensiveren, opdat de buitenruimte hier meer in wordt ontzien. Bevoorrading en de bijbehorende routing is meegenomen in de procedure van de omgevingsvergunning.



aantal parkeerplaatsen vervallen laden en lossen: 12
aantal parkeerplaatsen vervallen Kort-Ambachtlaan: 11+2
aantal parkeerplaatsen vervallen Roosstraat: 4
aantal parkeerplaatsen nieuw Madelifestraat: 20
aantal parkeerplaatsen nieuw Anemoonlaan: 4
aantal parkeerplaatsen nieuw Kort-Ambachtlaan: 24
aantal parkeerplaatsen nieuw Roosstraat: 10

aantal fietsbeugels nieuw: 39
aantal parkeerplaatsen binnen straal van 55m inc
appartementen: 89



gemeente Zwijndrecht

Winkelcentrum Kort Ambacht

optimalisatie parkeren
variant 2

4 extra parkeerplaatsen

Inedingsvorm	schetsktering		
Formaat	A0	Schaal	1:200
Bestandstaart	Datum		
Bestandsnaam	1796-01-506-1-VAR.dwg		
Projectleider	J. Coppelmans	Gecontroleerd	J. Coppelmans
Getekend	E. Hubertus	Vrijgegeven	J. Coppelmans

