Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z21-039686 / D21-298061

Datum B&W-besluit 26 okt 2021

Voor de vergadering van raad d.d.
2 december 2021

Portefeuillehouder wethouder B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Peter Kamphuis
06 42 68 08 86
p.kamphuis@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 16 november 2021

Onderwerp

Startnotitie Hoofdweg Zuid

Gevraagd besluit

1.De Nota van Beantwoording concept Startnotitie Hoofdweg Zuid vast te stellen;
2.De Startnotitie Hoofdweg Zuid vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De vaststelling van de startnotitie Hoofdweg Zuid en de Nota van Beantwoording reacties Ontwerp Startnotitie HWZ is de start van de planologisch-juridische procedure waarbij woningbouw in combinatie met een supermarkt mogelijk maakt op de tuinbouwgronden tussen Hoofdweg, Schoutweg, Romeijnstraat en Clantstraat in Kudelstaart.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De vastgestelde startnotitie Hoofdweg Zuid vormt onder andere de basis voor het nader vast te stellen bestemmingsplan en anterieure overeenkomst. De nota van beantwoording geeft daarbij een beeld van de afwegingen rond de reacties op de ontwerpstartnotitie.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma Fysiek Domein, prioritaire woningbouwprojecten Aalsmeer

Aanleiding

Aanleiding is de wens en mogelijkheid om de tuinbouwgronden tussen Hoofdweg, Schoutweg, Romeijnstaat en Clantstraat (Plan Hoofdweg Zuid) te transformeren naar woningbouw in combinatie met een supermarkt voor een deel van het gebied. Om deze transformatie op haalbaarheid te toetsen is een voorovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten waarin een startnotitie wordt opgesteld die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Deze startnotitie vormt de leidraad voor de verder te volgen publiek-rechterlijke procedures waaronder de wijziging van het bestemmingsplan en het opstellen van een anterieure overeenkomst.

Argumenten

Het beleid van de gemeente is erop gericht bereikbare en betaalbare woningen te realiseren voor haar inwoners in combinatie met een goed voorzieningenniveau. Het plan Hoofdweg Zuid draagt hier aan bij. Het voorgestelde woningbouwprogramma Hoofdweg Zuid in de startnotitie past binnen de door uw raad vastgestelde Woonagenda 2020, de doelgroepenverordening 2019 en de huisvestingsverordening 2020. Met de invulling van dit gebied met woningbouw en een supermarkt ontstaat verder een goede ruimtelijke afronding van het bestaand stedelijk gebied in de Zuidwest hoek van Kudelstaart en een goede overgang naar het westelijk gelegen open landschap en een

impuls van het algemeen voorzieningenniveau in Kudelstaart. De supermarkt wordt mogelijk planologisch mogelijk gemaakt via een tweede bestemming supermarkt op een specifiek deel van de locatie naast de woonbestemming voor de gehele locatie.

Hierbij zijn de volgende argumenten van toepassing:

Supermarkt

Er is behoefte aan een tweede supermarkt in Kudelstaart vanuit consumentenperspectief.
In augustus 2021 is door het marktonderzoekbureau Markteffect onderzoek gedaan onder de inwoners van Kudelstaart naar het huidige boodschappengedrag; hoe de inwoners aankijken tegen de komst van een tweede supermarkt en naar welk type supermarkt de voorkeur uitgaat. In de enquête zijn 214 willekeurige inwoners van Kudelstaart persoonlijk bezocht en bevraagd zodat een representatieve steekproef ontstaat. 72% van de inwoners bezoekt regelmatig de vestiging van Albert Heijn in Kudelstaart en 14% geeft aan alle dagelijkse boodschappen bij de budget supermarkt Lidl of Hoogvliet in Aalsmeer te doen. 43% van de inwoners van Kudelstaart geeft aan voor basisproducten en aanbiedingen regelmatig de budget supermarkten in de omgeving te bezoeken. Het aandeel van online bestellingen is gering. De afstand tot de supermarkt is voor driekwart van de bewoners van Kudelstaart een belangrijk aspect in de keuze van een supermarkt. De helft van de inwoners van Kudelstaart geeft aan duidelijk iets te missen in het huidige supermarktaanbod in Kudelstaart. **Tenslotte staat 76% van de inwoners positief ten opzichte de komst van een tweede supermarkt, 16% is neutraal en 8% is negatief**. Daarmee is er sprake van draagvlak onder de bevolking om te komen tot een tweede supermarkt in Kudelstaart.

Er is voldoende marktruimte 2e supermarkt in Kudelstaart.
In maart 2021 heeft onderzoeksbureau BRO aanvullend onderzoek gedaan naar de marktruimte voor een tweede supermarkt in Kudelstaart in aanvulling op een eerder onderzoek uit 2017. Uit het recent aanvullend onderzoek door het bureau Stedelijke Planning blijkt dat 16% van het winkelaanbod van de Gemeente Aalsmeer in Kudelstaart gevestigd is. In verhouding met het inwoneraantal is het dagelijks winkelaanbod beperkt en vindt er een forse afvloeiing van koopstromen plaats vanuit Kudelstaart naar de omliggende kernen en met name naar Aalsmeer. Op dit moment is er een supermarkt in het centrum van Kudelstaart gevestigd met een winkeloppervlak van 2.300 m2. Het inwoneraantal van Kudelstaart neemt met 6,7% toe tot circa 9.990 inwoners in 2031. Het gemiddeld inkomen in Kudelstaart ligt 13% boven het landelijk gemiddelde. De gemiddelde vloerproductiviteit bedraagt € 9.300 per m2 winkelvloeroppervlak, circa 23% boven het landelijk gemiddelde door een relatief beperkt winkelaanbod. Bij uitbreiding van het supermarktaanbod in Kudelstaart nemen de bestedingen binnen Kudelstaart verder toe door een hogere binding en toevloeiing van de koopstromen. Wordt uitgegaan van het landelijk gemiddelde in combinatie met de verwachte bevolkingsgroei en een hogere binding en toevloeiing van de koopstromen binnen en naar Kudelstaart door een tweede moderne supermarkt in een ander marktsegment, dan ontstaat er ruimte voor een aanvullend supermarktaanbod met een vloeroppervlak van 1.160m2 winkelvloeroppervlak. Wordt er gerekend vanuit de gemiddeld beschikbare m2 supermarkt per inwoner in Nederland (0,27 m2 supermarkt per inwoner) dan is er zelfs sprake van een uitbreidingsruimte van circa 1.660 m2 winkelvloeroppervlak voor een supermarkt in Kudelstaart.

Waarom geen tweede supermarkt in het centrum?
In 2017 heeft een onafhankelijk onderzoeksbureau de mogelijke locaties voor een tweede supermarkt in Kudelstaart onderzocht. Verplaatsen van basisschool de Graankorrel in het centrum van Kudelstaart en op die locatie een supermarkt ontwikkelen, kwam als voorkeur

in beeld. Inmiddels is echter gebleken dat het verplaatsen van de Graankorrel geen optie is. Verder zijn er in het centrumgebied geen alternatieve locaties beschikbaar voor de vestiging van een tweede supermarkt. In 2021 zijn de mogelijke locaties inclusief het centrumgebied opnieuw afgewogen. Daarbij is gebleken dat de locatie in het plan Hoofdweg Zuid als beste scoort van alle beschikbare locaties op korte en lange termijn. De locatie is goed te ontsluiten vanaf de Hoofdweg in combinatie met een herinrichting van de Schoutweg tussen de kruising met de Hoofdweg en de kruising met het Zuiderpark. De supermarkt is ruimtelijk-functioneel goed inpasbaar uitgaande van een buffer met groen en water rond het parkeren zodat het zicht vanuit de bestaande bebouwing vanuit de overkant van de Schoutweg beperkt wordt.

Een tweede supermarkt leidt niet tot leegstand onder bestaande supermarkten.
Uit onderzoek naar de weerbaarheid van de omliggende supermarkten blijkt dat het toevoegen van een tweede supermarkt in Kudelstaart niet leidt tot leegstand in de omliggende supermarkten. Er vindt een herverdeling plaats van omzetten maar die is goed op te vangen voor de bestaande supermarkten door het beperkt aanpassen van de bedrijfsvoering. Binnen Kudelstaart is er op basis van circa 10.000 inwoners voldoende potentieel voor twee supermarkten met een onderscheidend profiel ook gezien de reisafstand naar de overige supermarkten in andere kernen. Ook voor de budgetsupermarkten die nu vanuit Kudelstaart in de omgeving bezocht worden is de omzetbijdrage van bezoekers uit Kudelstaart niet van doorslaggevend belang bij de instandhouding van de betreffende supermarkt.

Een tweede supermarkt buiten het centrum leidt niet tot leegstand in het centrum.
Het bestaande winkelcentrum Kudelstaart is gericht op dagelijkse boodschappen en frequente niet-dagelijkse boodschappen aangevuld met horeca en voorzieningen. Het huidige winkelaanbod past uitstekend als lokale aankooplocatie. Dat blijkt uit de hoge verkoopcijfers per m2 winkeloppervlak die duidelijk boven het landelijk gemiddelde liggen voor zowel de full-service supermarkt, de overige winkels en commerciële voorzieningen zoals horeca. De positie is ook sterk omdat de reisafstand naar frequent bezochte niet-dagelijkse winkels in andere kernen relatief groot is. Het winkelcentrum sluit goed aan bij de lokale behoefte en kent geen leegstand of winkels die opereren in risicovolle branches of sectoren. Kortom het winkelhart Kudelstaart staat er relatief sterk voor.

Nadeel voor de bestaande winkels is dat nu een deel van de koopstromen gericht op budget supermarkten vanuit Kudelstaart afvloeit naar Aalsmeer. In het verlengde zullen consumenten als men in Aalsmeer verblijft ook daar eerder de niet-dagelijkse boodschappen doen. Kortom er is sprake van afvloeiing van koopstromen vanuit Kudelstaart, ook voor de niet dagelijkse boodschappen. Met de komst van een budget supermarkt in Kudelstaart neemt de koopkrachtbinding met en binnen Kudelstaart verder toe. In het verlengde daarvan zullen consumenten uit Kudelstaart na een bezoek aan de budgetsupermarkt in Kudelstaart voor de frequente niet-dagelijkse boodschappen in Kudelstaart blijven en gezien de reisafstand niet snel naar een naastgelegen kern gaan en zich blijven richten op het winkelhart van Kudelstaart.
Daartegenover staat dat het bezoekersaantal van de full service supermarkt in het centrum wellicht zal afnemen en dat daarmee een snel combinatiebezoek vanuit de supermarkt naar de naastgelegen winkels ook zal afnemen. Naar verwachting wordt voor de winkels voor de niet dagelijkse boodschappen in het centrum een eventuele afname van het bezoek aan de full-service supermarkt opgevangen wordt door een toename van de koopstromen vanuit de dagelijkse boodschappen over heel Kudelstaart. Wellicht een geringe daling van het combinatie bezoek aan het winkelhart Kudelstaart maar daartegenover meer consumenten die het winkelhart Kudelstaart zelfstandig bezoeken op basis van de aantrekkingskracht, reisafstand en assortiment. Het winkelhart van Kudelstaart heeft voldoende trekkracht om dit te bewerkstelligen. Eventuele terugloop van

bezoekers vanuit Kudelstaart aan winkels in omliggende kernen kan goed opgevangen worden binnen de bedrijfsvoering van de betreffende winkels en zal niet leiden tot leegstand.

2e supermarkt in Hoofdweg Zuid past binnen de vigerende beleidskaders.
De locatie Hoofdweg Zuid wordt beleidsmatig gezien als (toekomstig) bestaand stedelijk gebied. De vestiging van een supermarkt is toegestaan dan wel verdedigbaar en moet voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking. De ladder toetst of er sprake is van zorgvuldig gebruik van de schaarse beschikbare ruimte in het gebied. Uit onderzoek blijkt dat hieraan voldaan wordt. Daarnaast is in de gemeentelijke Nota Detailhandel opgenomen dat de vestiging van winkelvoorzieningen in het centrumgebied van Kudelstaart dient plaats te vinden. Hier mag gemotiveerd van afgeweken worden omdat dit gemeentelijk beleid betreft.

2e supermarkt is ruimtelijk en verkeerstechnisch inpasbaar in het plan Hoofdweg Zuid.
Uit de inspraakreacties blijkt dat veel bestaande omwonenden vrezen voor de verkeer aantrekkende werking van de supermarkt in combinatie met overlast door geluid. Uit onderzoek blijkt dat circa 80% de bezoekers van de supermarkt rijden via de Hoofdweg en via een (gering) verbreed deel van de Schoutweg tussen de hoofdweg en de kruising naar het plangebied. Verder wordt bevoorradingsroute verplicht gesteld met eenrichtingverkeer binnen plangebied Hoofdweg Zuid in combinatie met een inpandige expeditiehof voor de supermarkt. Zo worden achteruitrijdende en kerende vrachtwagens in het openbaar gebied voorkomen inclusief geluidoverlast van ladende en lossende vrachtwagens. Verder worden er nadere eisen gesteld aan de gevelarchitectuur van de gevels van de supermarkt en wordt het parkeerterrein omzoomd met een bomen en groene buffer.

Invloed supermarkt op woningaantallen.
De exploitatie van een supermarkt maakt dubbel grondgebruik mogelijk en daarmee wordt de optie betaalbaar om bovenop de supermarkt woningen toe te voegen inclusief extra parkeren. Daarom gaat de supermarkt niet ten koste van extra woningen. In het geval van de supermarkt stijgt het aandeel betaalbare woningen in het bassisegment van 25% naar circa 32% en worden 21 woningen extra in het basissegment toegevoegd..

VERKEER.

Uit de inspraakreacties op de concept Startnotitie blijkt dat bestaande omwonenden bezwaar hebben rond de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt. Door een onafhankelijk verkeersbureau (Goudappel Coffeng) is de invloed op de verkeersbewegingen vanuit het plan Hoofdweg Zuid op de omgeving in detail onderzocht vanuit de bestaande situatie, het scenario met de toevoeging van 300 woningen en het scenario met de toevoeging van circa 300 woningen inclusief supermarkt.

Verkeersstromen.
Op basis van langjarige verkeerstellingen is een beeld beschikbaar op wegvakniveau. Aan de bestaande verkeersintensiteiten zijn via twee verschillende benaderingen de toekomstige ontwikkelscenario's Hoofdweg Zuid toegevoegd inclusief supermarkt. Alle huidige wegprofielen voldoen qua breedte en snelheidsregime aan de toekomstige wegintensiteiten. Uitzondering is de Schoutweg tussen de kruising Hoofdweg en de kruising Zuiderpark waar het wegprofiel van 5,50m1 naar 6,50m1 verbreed wordt in combinatie met een parkeerverbod en een bestaand vrijliggend fietspad. Het plan Hoofdweg Zuid draagt verder voor circa 1 tot 2% bij aan de verkeersintensiteiten op de N231, een huidig knelpunt, en is daarmee van ondergeschikt belang in het totale verkeersaanbod op dit wegvak. Daarnaast is onderzocht wat de invloed is op de hoofdverkeersstructuur wanneer het plan Hoofdweg Zuid (300 woningen plus supermarkt) en Westeinderhage (275 woningen) gezamenlijk worden toegevoegd. Specifiek vanuit Westeinderhage worden snelheid beperkende maatregelen aanbevolen op de Bilderdammerweg in combinatie met een vrijliggend fietspad. Daarnaast dragen de verkeersstromen vanuit beide projecten gezamenlijk in ondergeschikte mate bij aan de noodzaak tot het nemen van een aantal maatregelen in de hoofdverkeersstructuur van Kudelstaart. Hier zijn in basis de bestaande verkeersintensiteiten en

autonome groei maatgevend. Dit betreft onder andere het verdubbelen van de N231, eenrichtingverkeer op de Kudelstaartseweg en het doortrekken Robend naar de Hoofdweg. Deze maatregelen zijn opgenomen in de Nota Bovenwijks van december 2020 en vanuit het plan Hoofdweg Zuid (en Westeinderhage) wordt hiervoor een exploitatiebijdrage gegenereerd door de ontwikkelaars die de kosten van deze maatregelen naar rato dekt.

Kruispunten
Voor de verkeersafwikkeling zijn kruispunten maatgevend. Uit een verkeerskundige analyse blijken de wachttijden en verkeersveiligheid op de omliggende kruispunten in de maximale variant inclusief supermarkt te voldoen. Het betreft de kruisingen: ontsluiting plangebied op de Schoutweg; kruising Schoutweg en Hoofdweg en verder de nieuwe kruising ontsluiting plangebied rechtstreeks op de Hoofdweg. De kruising vanuit het plangebied op de Schoutweg wordt opnieuw ingericht. De twee kruisingen met de N231 Hoofdweg en Mijnsheerenweg vormen een knelpunt tijdens de spits. Het verkeersaanbod vanuit het plangebied Hoofdweg Zuid inclusief supermarkt is hier met 2 respectievelijk 1% in het totaal van ondergeschikt belang. Het aanpassen van de N231 inclusief de kruisingen Hoofdweg en Mijnsheerenweg is onderdeel van overleg tussen de gemeente Aalsmeer, Provincie en MRA. Vanuit het Hoofdweg Zuid wordt een bijdrage aan het aanpassen van deze kruispunten gegenereerd via de Nota Bovenwijks.

Verkeersveiligheid omliggende woonwijken
Uit een gedetailleerde wegenscan blijkt dat het extra verkeer vanuit het plan Hoofdweg Zuid inclusief supermarkt niet leidt tot verkeersonveilige situaties voor de overige verkeersdeelnemers in de omliggende wijken. Het betreft hier met name de wegvakken Hoofdweg, Calslager Bancken, Romeijnstraat en de Schoutweg Noord vanaf de kruising met het Zuiderpark. De verkeersintensiteit op Schoutweg tussen de kruising met het plangebied en de Hoofdweg neemt toe. Daarom wordt het wegprofiel van de Schoutweg Zuid verbreed van 5,5m1 naar 6,5m1. Verder komt er een parkeerverbod en wordt de snelheid ter plaatse verlaagd van 50km naar 30km. Het verlies van een parkeermogelijkheid op de Schoutweg voor aanwonenden van het Zuiderpark wordt gecompenseerd door de aanleg van een zevental parkeerplaatsen langs de ventweg Zuiderpark.

<u>Plan Hoofdweg Zuid past binnen het beleidskader LIB</u>
Een deel van de gronden is gelegen binnen zone 5 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In het LIB is bepaald dat binnen zone 5 woningbouwlocaties zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie Hoofdweg Zuid kwalificeert als bestaand stedelijk gebied.

<u>Plan Hoofdweg Zuid past binnen het advies van de provinciale commissie ARO</u>
In het kader van het wettelijk vooroverleg met de provincie zijn door de provinciale commissie ARO (Adviescommissie Ruimtelijke Ordening) een aantal opmerkingen gemaakt die als volgt zijn verwerkt: Aan de Westzijde van het plan is groen toegevoegd en zijn een vijftal woningen geschrapt zodat er in de toekomst betere zichtlijnen naar het open landschap aan de Westzijde ontstaan zodra de bestaande kas gesloopt is. Verder is het centrale groengebied niet langer doorsneden met een autoweg, alleen een route voor langzaam verkeer. Verder is het centrale groengebied meer aaneengesloten door twee vrijstaande appartementengebouwen in het groengebied te vervangen door een lagere en meer langgerekte bebouwing aan de Zuidzijde van het centrale groengebied. Daarnaast zijn in het woningprogramma een aantal beneden bovenwoningen opgenomen om het vervallen van twee appartementengebouwen te compenseren.

Kanttekeningen

Uit de inspraakreacties komen de volgende aandachtpunten naar voren:
1. instemming met woningbouw in het plan Hoofdweg Zuid
2. Vrees voor de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking van de supermarkt voor de omliggende, bestaande woningen en de bestaande hoofdverkeersstructuur.
3. Vrees voor leegstand onder bestaande supermarkten en winkels.
4. Gaat het vestigen van een supermarkt niet ten koste van woningbouw?

5. Reactietermijn op ontwerp Startnotitie is te kort.

Er is specifiek aanvullend onderzoek gedaan over de gevolgen van het vestigen van de supermarkt in combinatie met woningbouw qua verkeer en de gevolgen voor de bestaande detailhandelsstructuur. Daaruit is gebleken dat een combinatie van circa 300 woningen in combinatie met een supermarkt inpasbaar is in de bestaande infrastructuur en detailhandelsstructuur en niet leidt tot een reductie van de woningaantallen. Zie verder onder argumenten.

Waarom een flexibele bestemming wonen en supermarkt?
De planologische mogelijkheid tot een wonen ter plaatse van de supermarkt wordt opgenomen als terugvalscenario mocht uiteindelijk niet tot de daadwerkelijke vestiging van een supermarkt worden overgegaan. Verder is een woonbestemming vereist voor de woningen boven de supermarkt.

Provinciale goedkeuring vestiging supermarkt moet nog verkregen worden.
Naast de gemeente heeft ook de Provincie Noord-Holland zeggenschap over een de mogelijke vestiging van een supermarkt in het plan Hoofdweg Zuid. Besluitvorming door de Provincie op dit punt kan nog geruime tijd vragen. Gezien de grote druk op de woningmarkt in de gemeente Aalsmeer is besloten een supermarkt in het plan Hoofdweg Zuid op te nemen vooruitlopend en parallel aan eventuele besluitvorming door de provincie op het punt van de supermarkt. Mocht er geen supermarkt tot stand komen dan wordt voor de locatie van de supermarkt binnen het plangebied als alternatief woningbouw voorzien

De vestiging van een supermarkt buiten het centrumgebied wijkt af van het vigerend gemeentelijk detailhandelsbeleid.
In het gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt aangegeven dat het vestigen van nieuwe detailhandelsfuncties bij voorkeur in het centrumgebied van de kernen dient plaats te vinden. Hier mag gemotiveerd van afgeweken worden. Uit recent onderzoek blijkt dat het plangebied Hoofdweg Zuid de best beschikbare locatie is.

Reactietermijn op ontwerp Startnotitie is kort.
Er zijn een aantal reacties ontvangen aangaande de inspraaktermijn op het ontwerp Startnotitie. Naar aanleiding hiervan is tussentijds de reactietermijn verlengd.

Financiën

De beoogde woningbouwontwikkeling is een initiatief van de ontwikkelaars Roosdom Tijhuis en Hoorne Vastgoed. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een voorovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de gemeente een startnotitie in procedure brengt en agendeert voor uw gemeenteraad ter vaststelling. De kosten die hiermee gemoeid zijn, maken als verschuldigde exploitatiebijdrage onderdeel uit van de intentieovereenkomst. Daarnaast heeft de gemeente circa 10% van het plangebied in eigendom aan de Westzijde van het plan. Het is het voornemen deze gronden te verkopen aan de ontwikkelcombinatie op basis van een taxatie door een onafhankelijk taxateur.

Na vaststelling van de startnotitie zal de volgende stap gezet worden, namelijk het voorbereiden van een ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een anterieure overeenkomst om het kostenverhaal te dekken. Met betrekking tot het aanleggen van een nieuwe kruising op de vanuit het plangebied rechtstreeks op de Hoofdweg en de herinrichting van de Schoutweg Zuid zal dit onderdeel uitmaken van de nog op te stellen anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, waardoor deze kosten worden opgenomen in de berekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage. Daarnaast is de Nota Bovenwijks 2020 van toepassing waarmee vanuit het plan Hoofdweg Zuid een exploitatiebijdrage gegeneerd wordt door de ontwikkelcombinatie als bijdrage voor de verkeersmaatregelen in het hoofdverkeersnetwerk.

Communicatie en particpatie

De ontwerpstartnotitie Hoofdweg Zuid heeft gedurende een periode van 25 mei 2021 tot 30 juni 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 35 inspraakreacties ontvangen. In bijgevoegde Nota van Beantwoording zijn deze inspraakreacties geanonimiseerd weergegeven en voorzien van een beantwoording. Daarnaast heeft de ARO (Provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit een reactie gegeven vanuit het overleg met de wettelijke partners). De inspraakreacties vanuit de inwoners en winkeliers geven aanleiding de startnotitie gewijzigd vast te stellen door het toevoegen van een zevental parkeerplaatsen langs de ventweg aan het Zuiderpark. Daarnaast zijn een aantal onderdelen zoals nieuwe kruisingen en de Schoutweg Zuid nader uitgewerkt om aan te tonen dat verkeersveilige oplossingen mogelijk zijn, vooruitlopend op een nadere uitwerking van het plan.

Procedure

Na vaststelling door uw raad wordt de volgende stap in het proces gezet, het opstellen van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer waarin het kostenverhaal tussen partijen wordt gesloten en gestart wordt met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. Dit om planologisch-juridisch woningbouw op de betreffende locatie mogelijk te maken. Nadat dit bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen is het college bevoegd omgevingsvergunningen te verlenen.

Bijlagen:
1. Startnotitie Hoofdweg Zuid Hoofdweg Zuid 26 sept 2021
2. Nota van Beantwoording reacties op ontwerp startnotitie Hoofdweg Zuid 26 sept 2021
3. Vervolg verkeersonderzoek Hoofdweg Zuid Kudelstaart Goudappel Coffeng sept 2021
4. Behoefte onderzoek tweede supermarkt Kudelstaart augustus 2021
5. Effectanalyse tweede supermarkt Kudelstaart Bureau Stedelijke Planning 22 sept 2021
6. DPO 2e supermarkt Kudelstaart BRO 1 maart 2021
7. Ladder voor duurzame verstedelijking vestiging supermarkt 14 oktober 2021

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1.De Nota van Beantwoording concept Startnotitie Hoofdweg Zuid vast te stellen;
2.De Startnotitie Hoofdweg Zuid vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
O. van Kolck	mr. G.E. Oude Kotte