

Vastgeld Vergaderverslag

Bijeenkomst	Toetsteam overleg	Verslag door	
Datum	20 februari 2024		
Tijdstip	09.00–10.30 uur		
Plaats	Teamsvergadering		

Agendapunten

- 1. Verslag
- 2. Actielijst
- 3. Nieuwe plannen
- 4. Rondvraag

Deelnemers

(Voorzitter), (JZA), (JZA), (VGO), (STeM), (Mobiliteit), (EZ) en (VG).

Afwezig

-

Verslag

1. Verslag

Het verslag van 13 februari 2024 is – met enkele wijzigingen – vastgesteld.

2. Actielijst

2.1	<p>HZ_WABO-23-38666</p> <p>Händelstraat 57-59</p> <p>het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt</p> <p>STeM: Aanhouden. Stedenbouw gaat eerst de eventuele voorgaande adviezen na n.a.v. het omgevingsoverleg en wat er is gecommuniceerd met de aanvrager.</p> <p>VGO: Aanhouden. VGO gaat bovenstaande punten van STeM na.</p> <p>Mobiliteit: Aanhouden voor fietsparkeren, want daar mist een onderbouwing voor. Verder geeft de wijkadviseur aan dat er een herinrichting bij het winkelcentrum wordt verwacht. Ook hierom is een onderbouwing voor het fietsparkeren van belang. Akkoord met autoparkeren, want de autoberekening en de autoparkeerdrukmeting zijn in orde.</p>
-----	--

EZ: Aanhouden.

VG: Node akkoord. De sportfunctie is relevant.

JZA: Er zijn op dit moment 4 reacties ingediend. De reacties gaan o.a. over onveilige verkeerssituatie en de verkeersaantrekkende werking (laden/lossen). Volgens een bijgevoegde handtekeningenpetitie wordt één van de reacties ondersteund door 268 omwonenden.

STeM: Akkoord.

Het plan is in overeenstemming met hetgeen tijdens het omgevingsoverleg is beoordeeld.

EZ: Aanhouden.

EZ: Aanhouden.

De plattegrondtekeningen gaan uit van uitbreiding naar 1.865m² wvo/2.189 m² bvo. Er is een ladderonderbouwing nodig die de behoefte aan de m² supermarktituitbreiding onderbouwt en de effecten aangeeft op de omliggende wenselijke winkelstructuur. De ladderonderbouwing die er ligt onderbouwt een veel kleiner oppervlak: namelijk de uitbreiding naar 1.400 m² wvo = ca. 1.750 m² bvo. Op basis van deze gegevens kan EZ niet akkoord gaan. EZ heeft echter twijfels aan de gehanteerde nieuwe oppervlakten. We hebben namelijk gegevens van Locatus met een huidige wvo van Albert Heijn van 1.057 m², dat is ca. 1.350 m² wvo. Verzoek aan de initiatiefnemer om een uitleg/detaillering van de plattegrondtekeningen aan te leveren. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de expeditieruimte hierin is meegenomen; dit wordt niet tot bvo gerekend.

JZA: Aanhouden. Vz en JZA plannen nog een nader overleg in.

JZA: In april 2023 is een omgevingsoverleg ingediend (WABO_OM-23-12593). De behandeling daarvan is toen beëindigd, omdat de aanvrager een formele aanvraag om vergunning had ingediend. Daardoor ontbrak de noodzaak voor verdere behandeling van het omgevingsoverleg.

Stedenbouw, Welstand, I&E en de VRU hadden hun beoordeling afgerond. EZ en Mobiliteit waren nog niet aan een inhoudelijke beoordeling toegekomen. Vanuit Mobiliteit is aangegeven dat er nog gegevens moeten worden aangeleverd.

Aanhouden voor check bij casemanager wat destijds is besproken. Vooralsnog concludeert JZA dat in het omgevingsoverleg geen integrale afweging heeft plaatsgevonden waar het Toetsteam aan gebonden is.

VGO: Er zijn stukken aangeleverd, zoals een onderbouwing voor het fietsparkeren en een toelichting op de oppervlaktes, welke zijn doorgestuurd aan EZ en Mobiliteit.

Mobiliteit: Akkoord mits men in goed overleg met de gemeente de benodigde extra fietsparkeerplaatsen realiseert.

Wat betreft het fietsparkeren geeft de aanvrager aan bereid te zijn extra fietsparkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte in overleg met de gemeente. Dit dient gedaan te worden in afstemming met gebiedscoördinator. De gebiedscoördinator is het aanspreekpunt voor de

	<p>herinrichting van de openbare ruimte op de Händelstraat. Deze herinrichting zal mogelijk dit jaar nog plaatsvinden. In principe akkoord dus, na afstemming met de gebiedscoördinator. De extra voertuigbewegingen van de citytrailers is zo goed als te verwaarlozen. Dit gaat om enkele bewegingen extra per week (max. 3 extra, 10%). Dit heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van het gebied. Dit is dus akkoord.</p> <p>EZ: Aanhouden in afwachting van aangepaste tekeningen. Als die overeenkomen met de uitleg van de vier vierkante meters, dan klopt ook de ladderonderbouwing.</p> <p>VGO: De opgegeven bvo's op de tekeningen komen overeen met de ladderonderbouwing. Het gaat om een uitbreiding van 370 m². De totale oppervlakte wordt 1.230 m².</p> <p>EZ: Akkoord. Aan de Händelstraat is AH gevestigd. De winkel is een belangrijke trekker van het buurtwinkelcentrum, welke onderdeel is van de retailhoofdstructuur. We willen de winkelgebieden in de retailhoofdstructuur behouden en versterken. Toekomstbestendig supermarktaanbod is daarbij essentieel. De huidige supermarkt meet 1.030 m² wvo (ca. 1.230 m² bvo) en functioneert goed, maar is eigenlijk te klein voor de verzorgingsfunctie die het vervult. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten als AH bij voorkeur minimaal 1.200 m² wvo. Als ze kleiner zijn kan een supermarkt onvoldoende omzet halen om winstgevend te zijn en zijn ze onvoldoende aantrekkelijk voor consumenten (te weinig omvang en keuze van assortiment). Met een uitbreiding van 370 m² zal de nieuwe oppervlakte 1.400 m² bvo worden en voldoen aan de vereiste huidige maatstaven. Uitbreiding is daarmee in lijn met het gemeentelijk economisch beleid, onder voorwaarde dat er voldoende marktbehoefte is en er geen negatieve effecten op de winkelgebieden uit de retailhoofdstructuur elders zijn.</p> <p>Een uitbreiding van 370 m² is een stedelijke ontwikkeling die moet worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hiervoor heeft de initiatiefnemer door Bureau Stedelijke Planning een laddertoets op laten stellen. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is aan uitbreiding, zowel kwantitatief als ruimtelijk-kwalitatief. Ook zijn de effecten van de uitbreiding op het functioneren van het supermarktaanbod en winkelstructuur in het marktgebied en in Utrecht in beeld gebracht en ook de leegstand en de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hieruit blijkt dat de uitbreiding een kwaliteitsimpuls is, zorgt voor structuurversterking en toekomstbestendigheid voor AH en het winkelgebied als geheel. Van negatieve effecten op de winkelgebieden buiten het verzorgingsgebied van AH zal niet of slechts beperkt sprake zijn.</p> <p>Akkoord, mits men in goed overleg met de gemeente de benodigde extra fietsparkeerplaatsen realiseert</p>
--	---