

zaaknummer:	1384181
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Danielle Timmer
telefoonnummer	035 629 2601
onderwerp:	Collegevoorstel Locatie ontwikkelplan en anterieure overeenkomst Herontwikkeling Riebeeck

Voorstel

1. Het bijgevoegde 'Locatie Ontwikkelplan Riebeeck' vast te stellen;
2. De anterieure overeenkomst met Bun Bricks B.V. inzake de herontwikkeling Riebeeck aan te gaan;
3. De raad te informeren middels bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Bun wil het winkelcentrum De Riebeeck en omgeving aan de Oosterengweg vernieuwen. Daartoe is in juni 2023 is [een intentieovereenkomst](#) tussen gemeente Hilversum en de initiatiefnemer gesloten, waarbij de randvoorwaarden van het uitvoeringskader voor de herontwikkeling vastgesteld zijn. De raad is hierover op 2 juni 2023 middels een [RIB](#) geïnformeerd.

In de zomer en het najaar van 2023 is door Bun en gemeente gewerkt aan respectievelijk het opstellen en toetsen van het Locatie ontwikkelplan Riebeeck. Bij het opstellen van dit plan zijn door de ontwikkelaar verschillende gesprekken met de omgeving gevoerd. Dit Locatie ontwikkelplan en de daaropvolgende Anterieure Overeenkomst Herontwikkeling Riebeeck liggen nu ter besluitvorming aan het college voor.

Inleiding

Winkelcentrum de Riebeeck heeft een interne galerij, een binnenplein en er tegenover ligt garagebedrijf KwikFit. Er zijn 10 winkels, waarvan het grootste deel wordt ontsloten via de galerij. Het geheel heeft een gesloten en naar binnen gekeerde uitstraling. Het parkeerterrein functioneert niet optimaal en de bevoorrading rijdt achterwaarts om het terrein te kunnen verlaten. Daarnaast voldoet de omvang van de supermarkt niet aan de huidige maatstaven van de exploitant. Dit is geen ideale situatie.

Bun heeft de gemeente benaderd met de wens om deze locatie te herontwikkelen. Na herontwikkeling zijn bovenstaande knelpunten opgelost of flink verbeterd.

Daarnaast geven de sloop van het Kwikfit pand, de verbinding tussen laag- en hoogbouw en de vernieuwing van het winkelcentrum de mogelijkheid om het hele gebied opnieuw in te richten. De openbare ruimte sluit in de toekomst ruimtelijk, functioneel en qua materiaalgebruik aan op de

Alexiatunnel. Hiermee wordt de verbinding tussen de twee woonbuurten aan weerszijden van de Oosterengweg doorgezet en versterkt. Hoewel het een privaat gebied betreft, wordt het een doorlopende ruimte, goed verbonden met de omliggende openbare ruimtes. Het is van belang om de doorstroming van het verkeer te waarborgen op en rond de ontwikkellocatie. Het laden en lossen vindt in de toekomst plaats aan de Willem Bontekoestraat.

Het voorliggende Locatie ontwikkelplan geeft invulling aan deze visie en is integraal ambtelijk getoetst aan de kaders zoals opgenomen in de [Intentieovereenkomst](#) Riebeeck (d.d. 22 juni 2023).

Probleemstelling/doel

Het voorliggende Locatie ontwikkelplan Riebeeck geeft een duidelijk beeld van de beoogde ontwikkeling, waaronder de toekomstige functies, de parkeerbalans, het participatietraject, een visie op de buitenruimte en de aansluiting op het omliggende openbaar gebied. Deze visie verdient nog nadere uitwerking en hierover zijn in de Anterieure overeenkomst verdere afspraken gemaakt.

Argumenten

1.1. Het vaststellen van dit Locatie ontwikkelplan is een logische volgende processtap

Op 22 juni 2023 hebben de gemeente Hilversum en Bun Bricks B.V. een intentieovereenkomst gesloten, waarin partijen met elkaar de intentie hebben uitgesproken om de herontwikkeling van winkelcentrum Riebeeck verder te onderzoeken. Bun heeft vervolgens conform afgesproken een Locatie ontwikkelplan opgesteld dat ambtelijk is getoetst aan de uitgangspunten uit de Intentieovereenkomst.

1.2. Het Locatie ontwikkelplan geeft invulling aan de knelpunten op en rond de locatie

Het Locatie ontwikkelplan laat zien dat de knelpunten zoals in de Inleiding van dit voorstel worden genoemd, geheel of grotendeels worden opgelost, winkelcentrum de Riebeeck en omgeving een flinke kwaliteitsimpuls krijgt en de verkeersveiligheid ter plaatse verbetert.

1.3 Door nu het Locatie Ontwikkelplan vast te stellen kan de ontwikkelaar nog voor inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvergunning aanvragen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven graag voor inwerkingtreding van de Omgevingswet nog de vergunningaanvraag in te dienen. De afgelopen maanden en weken is door ontwikkelaar en gemeente dan ook een forse inspanning geleverd om op tijd het Locatie ontwikkelplan af te ronden.

2.1 In de anterieure overeenkomst zijn de belangen van de gemeente goed geborgd

Met het aangaan van de anterieure overeenkomst zijn de financiële afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente (kostenverhaal en risico's) goed geborgd. Daarnaast zijn ook de vervolgstappen afgesproken ten aanzien van o.a. de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied en het laden en lossen na de herontwikkeling.

Kanttekeningen

1. Het laden en lossen vindt plaats op openbaar gebied

De meest verkeersveilige manier om te laden en lossen is langs de gevel van de supermarkt aan de Willem Bontekoestraat. Dit is in het openbaar gebied. Dat betekent dat enkele parkeerplekken ter plaatse verdwijnen. De totale parkeerbalans van de herontwikkeling blijft echter positief. Daarnaast bestaat het risico van de verrommeling van de buitenruimte. In de Anterieure overeenkomst hebben partijen afgesproken om hieraan in het vervolgtraject invulling te geven. Met behulp van venstertijden kan de geluidsoverlast voor omwonenden worden beperkt.

2. Voor optimale verkeersveiligheid moeten 2 rijrichtingen worden omgedraaid

De route voor vrachtwagens ter bevoorrading van de winkels, loopt vanaf de Riebeeckweg, via de Willem Barentsweg, Jacob Roggeveenstraat, linksaf naar de laad- en losstrook langs Willem Bontekoestraat. Vanwege de ruimte die in de bocht nodig is om in te draaien op de laad- en losstrook is dit suboptimaal. Het uitrijden via de parallelweg Oosterengweg is hierbij mogelijk.

De meest verkeersveilige aanrijroute is de route vanaf de Riebeeckweg en dan direct via de Willem Bontekoestraat naar de laad- en los plek. Dit geeft de minste verkeerbewegingen door de wijk, maar hiervoor moeten de rijrichtingen van de Willem Bontekoestraat en de Willem Barentzweg (tussen de Riebeeckweg en het Peter Planciusplein) worden omgedraaid. Dit vereist echter een nadere uitwerking van de consequenties hiervan en een mogelijk verkeersbesluit.

De eerstgenoemde route voldoet, de twee route beschouwen we als te onderzoeken kans bij de op handen zijnde rioolvervanging van de Willem Bontekoestraat.

3. De inrichting van de buitenruimte moet na vaststelling van het Locatie ontwikkelplan nog verder door BUN worden uitgewerkt.

Voor de inrichting van het voor publiek toegankelijk deel van de buitenruimte binnen het Exploitatiegebied is in het Locatie ontwikkelplan een eerste aanzet gegeven. Bun zal in samenspraak met de gemeente een definitief ontwerp opstellen voor de inrichting van het voor publiek toegankelijk deel van de buitenruimte binnen het Exploitatiegebied. Belangrijk hierin is onder andere hoe de diverse routes in en aansluitend op het gebied bij elkaar komen, hoe het laden en lossen en de parkeerplaatsen verder worden vormgegeven en hoe de aansluiting van het private op het openbare gebied eruit ziet. Daarnaast is het denkbaar dat er als gevolg van de ontwikkeling van de Riebeeck, enkele fysieke maatregelen moeten worden getroffen in het openbaar gebied. Hierover worden in de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal goed geborgd.

Uitvoering

Na vaststelling van het Locatie ontwikkelplan door het college, wordt direct ook een Anterieure Overeenkomst ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Beide stukken worden ter ondertekening voorgelegd aan de wethouder Ruimtelijke ordening. De raad wordt middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Vanwege de wens van Bun om de omgevingsvergunning (uitgebreide WABO procedure) nog voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet in te dienen bij de gemeente, hebben de trajecten van het Locatie ontwikkelplan en de Anterieure Overeenkomst deels parallel opgelopen. Aan u als raad zal in dit proces om een 'verklaring van geen bedenkingen' gevraagd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Intentieovereenkomst Riebeeck d.d. 22 juni 2023
2. Locatie ontwikkelplan Riebeeck d.d. 7 december 2023
3. Anterieure overeenkomst herontwikkeling Riebeeck d.d. 12 december 2023
4. Raadsinformatiebrief d.d. 19 december 2023