

## **Plannen voor relocatie van de Hoogvliet supermarkt (Admiraal de Ruijterlaan) naar het pand van garage Stam( Bosdrift)**



### **Inhoudsopgave**

1. Aanleiding
2. Opbouw rapportage
3. Het plan : hoofdpunten
4. Betrokken partijen
5. Informatie en participatie
6. Belangrijkste opmerkingen betrokkenen & inwoners van de wijk, aanpassingen van het plan
7. Kanttekeningen participatieproces
8. Te ondernemen vervolgstappen
9. Continuering informatie en participatie
10. Planning

### **Bijlagen:**

- I. Panelen informatieavond april 2017
- II. Plan herontwikkeling garage Stam t.b.v. Hoogvliet
- III. Presentatie 1<sup>e</sup> debatavond november 2017
- IV. Verslag 1<sup>e</sup> debatavond november 2018
- V. Presentatie 2<sup>e</sup> debatavond april 2018
- VI. Communicatieoverzicht

25 juni 2018

## 1. Aanleiding

Dit rapport bevat een beschrijving van de relocatiewens van Hoogvliet van de winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruijterlaan naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift. In de in 2017 vastgestelde detailhandelsnota is aangegeven, dat er in Hilversum geen behoefte is aan nieuwe supermarkten, maar dat bestaande supermarkten -indien mogelijk en wenselijk- kunnen uitbreiden of reloceren. De Hoogvliet supermarkt in Chatham wordt hier concreet in genoemd. De gemeente heeft aangegeven, dat – als de relocatie doorgang vindt- de detailhandelsbestemming dient te vervallen voor de leegkomende ruimte in Chatham. Het relocatieproject staat derhalve niet op zichzelf. Voor Chatham dient een alternatieve invulling te komen.

De relocatie van Hoogvliet geeft het pand van garage Stam aan de Bosdrift een economische krachtige nieuwe invulling. Garage Stam heeft nu geen functie meer als automerkdealer met bijbehorend onderhoud en zal op termijn worden gesloten. Stam zoekt elders in Hilversum naar een adequate oplossing om de Renault rijders in Hilversum service te blijven verlenen.

De aanleiding voor het project wordt hieronder vanuit het perspectief van Hoogvliet en Stam nader omschreven.

**Hoogvliet** exploiteert een supermarkt in de winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruijterlaan te Hilversum. De schaalgrootte van dit buurt/wijkcentrum is zeer klein. De totale oppervlakte omvat ca. 1350 m<sup>2</sup>, waarvan de supermarkt circa 800 m<sup>2</sup> omvat. Behalve de supermarkt zijn er nog 5 winkelunits en 3 kiosken. Momenteel (mei 2018) staan er 2 winkelunits al geruime tijd leeg, evenals 1 kiosk.

Hoogvliet heeft sinds geruime tijd de wens een grotere en toekomstbestendige supermarkt te exploiteren in de wijk. De huidige supermarkt voldoet steeds minder aan de wensen van de consument, waarbij een ruimere winkel met een completer aanbod wenselijk is. De concurrentie in de omliggende wijken heeft hierop wel kunnen inspelen. In Kerkelanden is het winkelcentrum gerenoveerd en uitgebreid, waarbij zowel Albert Heijn als Lidl door relocatie in het winkelgebied sterk zijn vergroot. Ook de Albert Heijn in de nabijgelegen Heigalerij is bijna verdrievoudigd in oppervlak.

De winkelstrip Chatham, waar Hoogvliet deel van uitmaakt, is in 1958 geopend. Circa 30 jaar later is de supermarkt met ongeveer 250 m<sup>2</sup> uitgebreid door aan de voorzijde aan te bouwen. In de afgelopen 30 jaar heeft er geen verdere uitbreiding plaatsgevonden.

Hoogvliet heeft de mogelijkheden bestudeerd om de supermarkt te vergroten. Echter, dit is niet mogelijk gebleken. Onder andere het trappenhuis van de bewoners zou moeten worden verplaatst, waardoor uitbreiding zowel vanuit een functioneel als financieel oogpunt onhaalbaar wordt. Daarnaast zou de huidige bevoorrading problematisch blijven en de parkeergelegenheid niet toenemen.

**Samenvattend:** *Hoogvliet zoekt reeds geruime tijd naar mogelijkheden een grotere supermarkt te exploiteren in de wijk (Zeeheldenkwartier-Bloemenkwartier Zuid en Hoogt van 't Kruis = de buurten ten zuiden van de Diependaalselaan)*

Het pand van **garage Stam** aan de Bosdrift is gebouwd in 1962. In 1969 is de garage uitgebreid aan de achterzijde. Oorspronkelijk was er ook een benzinstation, dat echter in 1989 is gesloten.

Door reorganisaties in de auto-industrie is het aantal verkooppunten sterk gereduceerd. Ook bij onderhoud vindt een sanering plaats, aangezien auto's veel minder onderhoud vragen met als gevolg dat onderhoudspunten worden geconcentreerd en daarmee gereduceerd.

Bovendien zijn moderne autoverkooppunten en garages voor onderhoud niet (meer) gevestigd in woonbuurten.

**Samenvattend:** *garage Stam is in Hilversum/'t Gooi op zoek naar een adequate oplossing om de Renault rijders in Hilversum service te blijven verlenen. De huidige garage zal daarom over enige tijd worden gesloten.*

Als er niets gebeurt dan dreigt voor beide locaties verpaupering en (verdere) leegstand. Voor Hoogvliet vormt het pand van garage Stam echter een kans om een toekomstbestendige en moderne wijksupermarkt te exploiteren in de wijk.

Voor de bestaande supermarktruimte in Chatham zullen vervolgens wel alternatieven voor het gebruik dienen te worden ontwikkeld. De gemeente Hilversum dient hiervoor randvoorwaarden op te stellen.

## Locaties Chatham en Stam

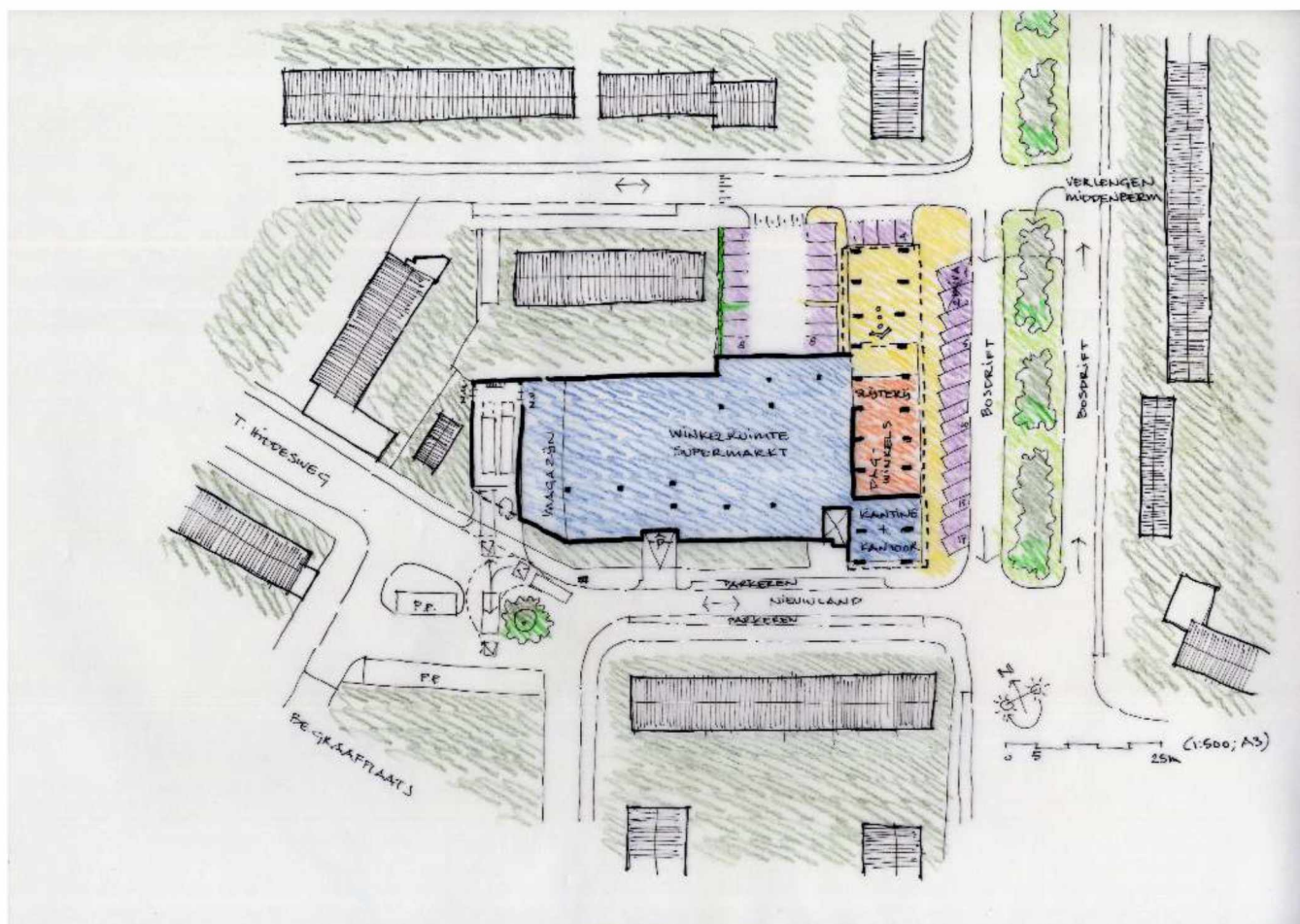




## 2. Opbouw rapportage

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- De hoofdpunten van het plan worden kort toegelicht
- Overzicht van de meest betrokken partijen, waarmee overleg heeft plaatsgevonden alsmede de momenten waarop de plannen zijn gecommuniceerd en besproken.
- De wijze waarop informatie is gegeven en participatie tot dusver heeft plaatsgevonden.
- De belangrijkste aandachtspunten en discussiepunten uit de participatie.
- Kanttekeningen, die wij als initiatiefnemer hebben ervaren bij het participatieproces.
- Vervolgstappen, die naar onze mening dienen te worden ondernomen, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de wijze waarop wij bewoners van de wijk betrokken willen houden.
- Tenslotte zal de gewenste planning van het project aan de orde komen.



Plan Hoogvliet naar garage Stam, juni 2018



### 3. Het plan : hoofdpunten

#### 3.1 Garage Stam Bosdrift

Verhuizing van de Hoogvliet supermarkt naar het pand van garage Stam. Behalve de supermarkt is er ook nog ruimte voor 300-400 m<sup>2</sup> kleine winkelunits. Deze units kunnen worden opgevuld met andere wijk/buurtwinkels/voorzieningen, waarvan er mogelijk een aantal zullen meeverhuizen vanuit Chatham.

- Oppervlakte supermarkt : ca. 1.500 m<sup>2</sup> bvo
- Kleine winkels 300-400 m<sup>2</sup> bvo
- 53 parkeerplaatsen te realiseren aan de voorzijde (Bosdrift), de Piet Heinstraat en in een parkeerkelder. In de kleine parkeerkelder zullen 16 p-plaatsen worden gemaakt, die in eerste instantie bestemd zijn voor bovenbewoners en winkelpersoneel. In vergelijking met de huidige situatie worden er 32 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen aan de Bosdrift voor het pand neemt toe van 5 langsparkeerplaatsen naar 17 schuin ingestoken plaatsen. Aan de Piet Heinstraat worden 4 nieuwe plaatsen aangelegd en -zoals hierboven vermeld- zullen er in de kelder 16 plaatsen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Piet Heinstraat blijft gelijk (eveneens 16). Aan de Admiraal de Ruijterlaan zijn slechts 16 plaatsen beschikbaar voor alle winkels.
- Bevoorrading aan Nieuwlandseweg; de bevoorrading is overdekt. Dagelijks gemiddeld 2 a 3 bevoorradingsbewegingen, waarbij een volle container in het magazijn wordt geplaatst en een lege container retour gaat. Hierdoor is er minder bevoorradingsverkeer en een snellere bevoorrading.
- Afstemming met bovenbewoners en omwonenden heeft plaatsgevonden (zie verder onder punt 4,5 en 6)

#### 3.2. Chatham Admiraal de Ruijterlaan

De situatie voor herontwikkeling/alternatief gebruik bij de winkelstrip Chatham ligt gecompliceerder dan bij garage Stam. Er is reeds sprake van leegstand, bij vertrek van de supermarkt zal deze situatie naar alle waarschijnlijkheid verder verslechteren.

De gemeente heeft aangegeven dat de detailhandelsbestemming dient te vervallen voor het huidige pand als Hoogvliet verhuist naar Stam aan de Bosdrift.

Voor een mogelijke invulling wordt daarbij naar een alternatieve invulling gekeken, waarbij een aantal varianten zijn bestudeerd:

- **Transformatie** van de commerciële ruimtes naar woningbouw. De contouren en lengte-breedte verhoudingen zijn voor woningen niet goed: te diep met weinig daglichtmogelijkheden. Bovendien zal zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een herinrichting van het terrein moeten plaatsvinden. Met name aan de achterzijde zal dit lastig zijn, aangezien hier ook garages en bergingen zijn en de bereikbaarheid voor auto's gehandhaafd zal moeten blijven.  
Een mogelijk alternatief is de ruimte zodanig te configureren, dat zorginstanties geïnteresseerd zijn om hier woongroepen (bijvoorbeeld bij begeleid wonen) te huisvesten. Uitbreiding van het gebouw aan de voorzijde kan daarbij worden overwogen, hetgeen de mogelijkheid opent om grotere balkons te maken voor de bestaande appartementen, zoals thans reeds het geval bij de appartementen boven (de uitbouw) van Hoogvliet. Daarvoor zal nadere studie moeten plaatsvinden.

- **Sloop/nieuwbouw van het gehele complex** (commerciële ruimtes en appartementen). Een van de eigenaren heeft een calculatie opgesteld waarbij het totale complex wordt gesloopt en er een nieuw appartementengebouw (met alleen de woonfunctie) terugkomt. Financieel gezien is het bijna onmogelijk een positief financieel resultaat te realiseren. Daarnaast moet met zeer vele partijen overeenstemming worden bereikt: niet alleen de eigenaren, maar ook de huurders. Ongeveer de helft van de appartementen is verhuurd evenals bijna alle commerciële ruimtes. Dit lijkt eveneens een nagenoeg onmogelijke opgave.
- **Herinvulling met andere functies**, (bij voorkeur) geen detailhandel. Hierbij wordt met name gedacht aan sociaal- maatschappelijke functies en zorgfuncties. Herinvulling met andere functies dan detailhandel ligt het meest voor de hand.

Met bewoners van de bovengelegen appartementen, winkeliers en eigenaren van de winkelpanden heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden, evenals met enkele potentiële gebruikers (zie verder onder punt 4,5 en 6).

### 3.3. Bestemmingsplanalyse

#### Winkelvoorziening Chatham

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Bosdrift (2013). De winkelvoorziening Chatham heeft de bestemming Gemengd-2. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren, al dan niet met baliefunctie;
- detailhandel;
- horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten';

en tevens voor:

- wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de verdieping;
- ondernemingen in de creatieve industrie;

Horeca categorie A zijn horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functioneel als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Horeca categorie B zijn horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

#### Bouwmogelijkheden

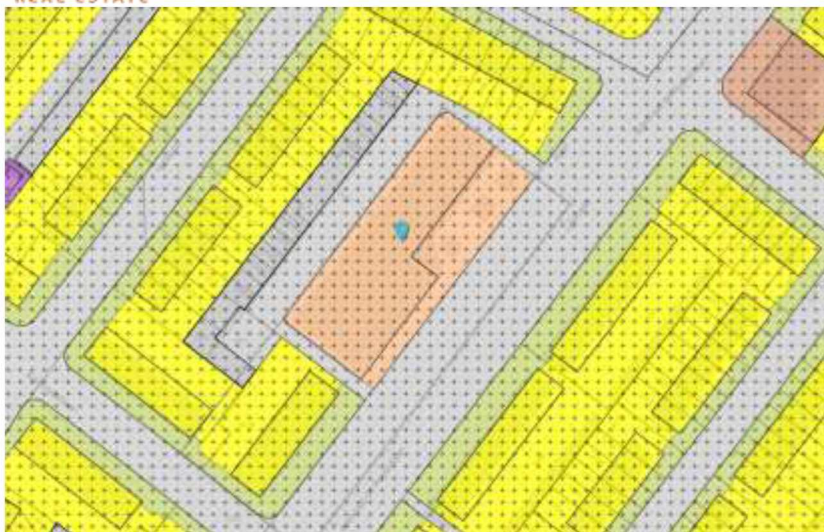
Er is een bouwvlak opgenomen rond de bestaande bebouwing dat volledig mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is 12 meter. De kiosken staan buiten het bouwvlak.

#### Afwijkingsmogelijkheden

Onder de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van het winkelcentrum mag worden afgeweken van de gebruiksregels om de volgende functies mogelijk te maken:

- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.





*Uitsnede bestemmingsplan voor locatie Chatham*

### **Garagebedrijf Stam**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Bosdrift (2013). Het garagebedrijf heeft de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – motorvoertuigbedrijf'.

Op de locatie is toegestaan:

- bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- een bedrijf dat handelt in auto's en motorfietsen, een reparatie- en servicebedrijf.

en tevens:

- ondernemingen in de creatieve industrie.

### **Bouwmogelijkheden**

Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een bouwhoogte van 13 m. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot max 4 m hoog en max 30 m<sup>2</sup> ofwel max. 15% van het bouwperceel.



*Uitsnede bestemmingsplan Bosdrift voor locatie Stam*

#### 4. Betrokken partijen

Hoogvliet en Stam hebben in een vroegtijdig stadium reeds besloten direct omwonenden en andere (mogelijk) belanghebbenden te informeren en consulteren over de beoogde plannen. Hiertoe hebben besprekingen plaatsgevonden en is overleg gevoerd met deze partijen.

Het betreft:

- Gemeente Hilversum: ambtelijk o.a. vertegenwoordigers van Economische Zaken, Ruimtelijke Ordening, Verkeer, de buurtcoördinator, bestuurlijk : wethouder Ruimtelijke Ordening en Verkeer. Op ambtelijk niveau heeft diverse malen overleg plaatsgevonden en is informatie verstrekt over de communicatie met betrokkenen.
- De VVE van de appartementen boven garage Stam aan de Bosdrift. Wij hebben inmiddels 3 maal overleg gehad met de VVE van de appartementen boven garage Stam.
- De VVE van de appartementen boven de winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruijterlaan. De appartementen zijn deels door de eigenaren in gebruik en deels worden hier appartementen verhuurd (door particulieren).
- Eigenaren en huurders van de winkelpanden in de winkelstrip Chatham.
- Bewoners van de Piet Heinstraat (nummers 1-12 ), zijstraat zijkant van garage Stam.
- Bewoners van het hoekpand Piet Heinstraat/Bosdrift (# Bosdrift 140).
- Bewoners van de Nieuwlandseweg (# 1-35, zijkant van garage Stam).
- Bestuur van de RK Begraafplaats St. Barbara.
- 5.1.2.e eigenaren buurtsupermarkt en bezorgservice aan de Piet Heinstraat.
- Leden van de kerngroep van Heikracht, een buurtinitiatief binnen de wijk.
- Bestuurslid Buurthuis de Zoutkeet.
- Directrice Amaris Zuiderheide.

Het betreft hier hoofdzakelijk de direct betrokken partijen: bovenbewoners van appartementen, direct omwonenden en eigenaren van winkels of winkelpanden of andere instanties die zich in de directe omgeving bevinden.

#### Communicatie omwonenden: Chatham en Stam





## 5. Informatie en participatie

De eerste concepten van het plan om de Hoogvliet supermarkt te verplaatsen van de winkelstrip Chatham naar het pand van garage Stam zijn gemaakt in overleg met specialisten van Hoogvliet, vastgoeddeskundigen en een architectenbureau, dat uitgebreide ervaring heeft met het ontwerp van supermarkten en andere detailhandel. Deze projectgroep tracht reeds in een vroegtijdig stadium rekening te houden met eventuele discussiepunten en kwetsbare zaken, die mogelijk worden ingebracht door betrokkenen.

Immers, de realisatie van een supermarkt middels aanpassingen in een bestaand gebouw is veelvuldig gedaan. De projectgroep is zich daarbij terdege bewust van de kwetsbaarheden en zorgen die in de directe omgeving spelen en tracht daarom reeds vanaf het begin rekening te houden met mogelijke opmerkingen, zorgen en bezwaren.

Het is echter ook van het grootste belang direct in contact te treden met betrokkenen, belanghebbenden en de buurt. Door informatie te verschaffen en in gesprek te gaan met bewoners en omwonenden, wordt een beter beeld gekregen wat er in de buurt speelt en waar mogelijk bij de verdere uitwerking van de plannen op kan worden ingespeeld.

Teneinde de wijk goed te informeren over de planvorming is ervoor gekozen allereerst de direct betrokkenen te benaderen en te informeren. Het betreft alle bij punt 4. genoemde partijen. Gesprekken hebben plaatsgevonden eind 2016 en begin 2017.

Vervolgens is er op 12 april 2017 een inloopavond georganiseerd in de Montessorischool aan de J.P. Coenstraat 41. Circa 4.000 huishoudens (de woonbuurten ten zuiden van de Diependaalselaan tussen de Loosdrechtseweg en de Utrechtseweg) hebben een uitnodiging ontvangen.

De informatievoorziening geschiedde middels 9 panelen en een korte videofilm over de bevoorrading. Bewoners en geïnteresseerden konden langs de panelen lopen, waarbij meerdere vertegenwoordigers van Hoogvliet en Stam aanwezig waren, die toelichting gaven, vragen beantwoordden en in discussie gingen.

Op deze avond, die bezocht werd door ruim 200 personen, waren ook vertegenwoordigers van de gemeente Hilversum aanwezig.

Bezoekers van de inloopavond konden tevens een reactie geven via een speciaal daarvoor gemaakt formulier. Men kon dit direct invullen of meenemen naar huis en de reactie per email of met de post toezenden. In totaal zijn er 22 reacties binnengekomen.

Na de inloopavond hebben er diverse gesprekken en discussies plaatsgevonden met een aantal betrokkenen. De plannen zijn daarbij op een aantal punten veranderd en bijgesteld.

Op verzoek van de gemeente Hilversum hebben Hoogvliet en Stam vervolgens gehoor gegeven om te anticiperen op de nieuw in te voeren Omgevingswet (invoerdatum 1-1-2021), waarin bij de beoordeling en behandeling van een bouw en ontwikkelingsinitiatief meer aandacht wordt gevraagd voor participatie van en met bewoners. Aangezien dit voor zowel de initiatiefnemers als voor de gemeente nieuwe 'materie' is waar geen of weinig ervaring mee is opgedaan, is in overleg gekozen een tweetal debatavonden te organiseren.



Om deze debatafonden overzichtelijk te houden, is besloten het aantal deelnemers te beperken tot circa 40 personen per avond. Voorafgegaan door een presentatie kon daarna in een aantal groepen worden gediscussieerd de relevante onderwerpen die betrekking hebben op de herontwikkeling en invulling van garage Stam en de winkelstrip Chatham.

Voor de eerste debatafond op 8 november 2017 zijn in eerste instantie de personen uitgenodigd, die een schriftelijke reactie hebben ingezonden tijdens of na de inloopavond.

Daarnaast is een oproep in de Hoogvliet supermarkt opgehangen waarin de debatafond werd aangekondigd en is via de gemeentelijke website en de website voor Hilversum-Zuid hetzelfde gedaan.

40-45 personen hebben aan deze debatafond deelgenomen, waarvan er 38 zich hebben aangemeld en/of geregistreerd.

De tweede debatafond vond plaats op 18 april 2018. Hiervoor zijn dezelfde personen uitgenodigd, terwijl er via de websites van de gemeente of de daaraan gerelateerde website voor Hilversum-Zuid ook gevraagd is of mogelijk geïnteresseerden zich konden melden. Ca. 30 personen waren aanwezig op deze tweede debatafond. Een groot deel van de bezoekers was ook aanwezig op eerste debatafond. Daarnaast waren er ook een aantal personen voor wie dit de eerste debatafond was.

Op beide debatafonden waren ook een aantal gemeentelijkraadsleden en fractiemedewerkers van enkele politieke partijen aanwezig. Hierbij was het doel van de politici om te luisteren, niet zozeer om actief deel te nemen.

## **6. Belangrijkste opmerkingen betrokkenen & inwoners van de wijk, aanpassingen van het plan.**

Een aantal bewoners heeft tijdens de debatafonden aangegeven überhaupt geen supermarkt te willen in het pand van Stam. Vanuit de zijde van Hoogvliet en Stam is getracht in debat te gaan met deze bewoners over de door hen genoemde bezwaren. Daarbij is ook sprake van een merkwaardige tegenstelling: een aantal omwonenden van garage Stam vreest grote problemen als Hoogvliet zich aldaar vestigt, een aantal bovenbewoners van Chatham wil Hoogvliet graag daar houden, dit ondanks de knelpunten die de exploitatie op deze plek momenteel met zich meebrengt (en die zich niet zullen voordoen bij garage Stam).

Sommige bewoners vroegen zich ook af of er wel behoefte is aan een volwaardige supermarkt in de wijk.

Gedurende het gehele proces, dat tot dusverre is doorlopen zijn er opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. De plannen zijn mede naar aanleiding van de opmerkingen op een aantal punten aangepast. In deze paragraaf worden de opmerkingen en de wijzigingen, indien van toepassing, beschreven.

Er zijn daarbij 2 hoofdgroepen gevormd : pand garage Stam en winkelstrip Chatham. Binnen deze hoofdgroepen zijn een aantal categorieën opgenomen. Daarnaast zal tevens aandacht worden besteed aan Jongerius, die een bezorgservice en een kleine supermarkt exploiteert die op korte afstand gelegen is tussen Chatham en de Bosdrift.

## 6.1 Garage Stam

**Verkeer en veiligheid algemeen:** zowel bij de inloopavond als bij de debatavonden, heeft een aantal bewoners aangegeven zich zorgen te maken over de toename van het (auto)verkeer in de buurt als Hoogvliet verhuist naar de Bosdrift. Rond het garagepand zal er sprake zijn van meer verkeer, zowel auto's als fietsers als voetgangers. Een supermarkt trekt nu eenmaal meer verkeer aan dan een garage. In de discussies werd daarbij ook de bestaande situatie ingebracht, het verkeer dat de scholen aantrok en de veiligheid van voetgangers/fietsers, in het bijzonder schoolkinderen. Alle zaken die hierbij zijn benoemd, kunnen niet reeds in dit stadium worden meegenomen. Hiervoor zal een onafhankelijk gespecialiseerd bureau een rapportage dienen te schrijven, waarin de invloed van de verhuizing van de supermarkt verkeerskundig zal moeten worden onderzocht. De te verwachten veranderingen in de verkeersstromen zullen daarbij in kaart worden gebracht. Dit is een complexe materie, aangezien er veel meer zaken van belang zijn dan alleen de verhuizing. Enerzijds neemt het verkeer naar het pand van Stam toe, bij Chatham zal het verminderen, terwijl ook de koopkrachtafvloeiing naar andere winkelcentra, zoals Kerkelanden, zal verminderen en diensgevolge ook het aantal verkeersbewegingen vanuit de buurt. Een verkeersonderzoek in het vervolg van het proces wordt verricht, zal duidelijkheid moeten bieden over deze effecten.

**Parkeren:** een aantal bewoners maakt zich zorgen over mogelijke parkeeroverlast als Hoogvliet verhuist. In samenwerking met de architect is gezocht naar de mogelijkheden het aantal parkeerplaatsen zo optimaal mogelijk in te passen. In totaal kunnen er 53 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 16 in de kleine parkeerkelder onder het pand. De plaatsen in de parkeerkelder kunnen naar onze mening het beste aan bewoners van de bovengelegen woningen te beschikking worden gesteld (10 appartementen). De overgebleven plaatsen kunnen dan naar andere bewoners in de directe omgeving of personeelsleden van de supermarkt/winkels worden toegewezen. Voor klanten is de parkeergarage te klein en te onpraktisch. Op bijgaande tekening (bijlage 1) staat aangegeven waar de parkeerplaatsen zich bevinden.

Het aantal van 53 gerealiseerde parkeerplaatsen voorziet naar de mening van Hoogvliet ruimschoots in de parkeerbehoefte. Ten opzichte van de huidige situatie bij Hoogvliet betekent het dat er meer dan 3 maal zoveel plaatsen zijn, terwijl het oppervlak ongeveer 2 maal zo groot wordt.

Daarnaast bevindt zich het gehele verzorgingsgebied (gebied ten zuiden van de Diependaalselaan) bijna geheel binnen een straal van 750 meter van het garagepand. Het pand van Stam ligt meer centraal in het verzorgingsgebied dan de winkelstrip Chatham. De gemiddelde afstand tot de supermarkt is daarmee verkleind ten opzichte van de bestaande situatie. De verwachting is dan ook, dat het grootste gedeelte van de klanten lopend of met de fiets zal komen. Het hierboven reeds genoemde verkeerskundige onderzoek zal hierover meer informatie aanleveren.

**Onderdoorgang:** Oorspronkelijk voorzag het plan in een onderdoorgang onder de appartementen die boven het pand van garage Stam gesitueerd zijn. Hiermee kon het parkeerterrein achter de showroom toegankelijk worden gemaakt middels een onderdoorgang. Deze onderdoorgang bestond ook in het verleden toen er nog een bezinepomp was gevestigd. We hebben echter de plannen aangepast na overleg met de bewoners (VVE) van de appartementen. De bewoners van de appartementen boven de showroom hebben aangegeven geen onderdoorgang te willen hebben. De belangrijkste reden hiervoor was gelegen in het feit, dat de bewoners geen auto's onder hun appartement door wilden laten rijden (mogelijke geluid- en stankoverlast, veiligheid). We hebben hiervoor begrip en de plannen daarop aangepast.





Dit heeft een beperkt negatief effect gehad op het aantal parkeerplaatsen. Deze wijziging heeft een reductie van 4 parkeerplaatsen tot gevolg gehad.

De **parkeerplaatsen aan de Nieuwlandseweg** langs en aan de zijde van het garagepand waren in eerste instantie veranderd van 'langsparkeerplaatsen' naar 'haakse parkeerplaatsen'. Na overleg met bewoners van het appartementencomplex aan de Nieuwlandseweg/hoek Bosdrift is echter besloten deze wijziging niet in de plannen op te nemen. Het haaks positioneren van de parkeerplaatsen levert weliswaar 3 extra parkeerplaatsen op, het gaat ook ten kosten van de aldaar aanwezige kleine groenstrook, hetgeen voor de bewoners van de tegenover gelegen appartementen bezwaarlijk was. Aangezien er geen extra plaatsen zijn gerealiseerd, zijn deze ook niet meegenomen in de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

**Bevoorrading** geschiedt in een speciaal daarvoor te realiseren laad- en loshof aan de Nieuwlandseweg. Over de bevoorrading van de supermarkt waren veel vragen. Deze hadden betrekking op de frequentie, de omvang van de vrachtauto's, de wijze van bevoorrading en de tijdstippen. Ten opzichte van de huidige situatie bij garage Stam zal de bevoorradingssituatie sterk verbeteren. Bij de nieuwe wijze van bevoorrading zullen complete volle containers worden geplaatst in het magazijn via een overkapte bevoorradingshof. Hier wordt ook de lege container op de vrachtauto geladen. Dit geschiedt gemiddeld 2-3 maal per dag en neemt circa 10 minuten per keer in beslag. Deze vorm van bevoorrading is onmogelijk bij de huidige supermarkt in Chatham gezien het gebrek aan ruimte en manoeuvreerruimte voor vrachtauto's. Bij deze traditionele bevoorrading is de bevoorradingstijd langer en geeft vele malen meer (geluids-)overlast.

Andere relevante issues m.b.t. de bevoorrading:

Er treedt een sterke verbetering op in vergelijking met het aantal bevoorradingbewegingen zoals die thans bij garage Stam plaatsvinden.. Bij garage Stam vindt bevoorrading plaats met auto's van verschillende omvang (zowel grote opleggers waar auto's worden op- en afgeladen als bestelbussen), In totaal betreft het ca. 40 bevoorradingbewegingen per week, waarvan 12 grote opleggers (18 meter), die een laad- en lostijd hebben van 30-45 minuten.

In de nieuwe situatie bij Hoogvliet zal de frequentie geringer zijn: 15-20 vrachtauto's per week (10 meter), die overdekt laden en lossen binnen een tijdsbestek van 10 minuten. Kleine winkels (3 of 4) zullen waarschijnlijk maximaal 1 maal per dag met een bestelbus worden bevoorraad (afhankelijk van het type winkel). Daarmee komt het totale aantal op eveneens op ca. 40 per week, waarbij sprake is van een gemiddeld korte bevoorradingstijd.

Met leden van het bestuur van de RK begraafplaats St. Barbara zijn afspraken gemaakt over de bevoorrading. In het geval van een begrafenis zal de Stichting informatie doen uitgaan naar Hoogvliet, waarmee vermeden dient te worden dat bevoorrading en de aankomst van een begrafenisstoet tegelijkertijd plaatsvinden. Tijdens de debatavonden is hierover ook nog gesproken met bestuursleden. In het vervolgproces zullen we de afspraken verder uitwerken en omschrijven.

**Winkels voor derden.** In het project is plaats voor maximaal 400 m<sup>2</sup> winkels voor derden. Een aantal ondernemers in Chatham heeft aangegeven interesse te hebben om mee te verhuizen. Aan de andere kant hebben een aantal bewoners boven het pand aan de Bosdrift gesteld dat bepaalde winkelinvullingen ongewenst zijn. Bewoners zijn daarbij bezorgd over winkels die mogelijk geuroverlast of geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Hierover zullen we in de vervolgfase nader in overleg moeten treden met betrokken partijen. Bij de verdere uitwerking zal dit punt met de klankbordgroep worden besproken.

**Plaatsing milieucontainers.** Hierover kan geen uitspraak worden gedaan, aangezien dit een verantwoordelijkheid van de gemeente is. Vanzelfsprekend zijn de initiatiefnemers wel bereid een en ander in de discussie mee te nemen. De zorgen spitsen zich toe op geluidsoverlast en mogelijke vervuiling rondom.

**Fietsenstalling:** deze zal onder de woningen bij de entree van de supermarkt worden gerealiseerd.

**Winkelwagens:** een opstelplaats zal worden gerealiseerd onder de woningen, waarbij de winkelwagens via een geluidsarme ondergrond de winkel inrijden. Bovendien kan het desgewenst onmogelijk worden gemaakt om de winkelwagens in het openbare gebied mee te nemen door middel van het aanbrengen van voorzieningen in het wegdek en in de winkelwagen zelf (blokkerend wiel). Geluidsoverlast dient te allen tijde te worden voorkomen.

**Verlenging groene vinger:** in de plannen is een verlenging opgenomen van de middenberm aan de Bosdrift ter hoogte van de Piet Heinstraat. Op dit moment is het een wegdek, hetgeen een erfenis is uit de tijd dat er nog een benzinestation onder de appartementen naast het garagepand was. Het is de vraag of het verlengen van deze middenberm bevorderlijk is voor de verkeerscirculatie. Bewoners hebben tijdens de debatavond en de inloopavond hierop niet of nauwelijks gereageerd. Hierover willen we in het vervolgtraject graag nadere afstemming hebben met de gemeente.

**Bewoners van de appartementen boven garage Stam.** De volgende specifieke en meer gedetailleerde zaken, echter voor deze bewoners belangrijke elementen, zijn besproken:

- **Alternatief plan.** Bewoners van de VVE hebben een alternatief gemaakt waarbij de achterzijde van het garagepand wordt afgebroken en aan de zijde van de Nieuwlandseweg een klein parkeerterrein wordt gerealiseerd. Het bestaande kleine p-terrein aan de Piet Heijnstraat zou dan bebouwd moeten worden en bij de supermarkt dienen te worden getrokken. Deze plannen zijn bestudeerd en besproken met de architect. Conclusie is, dat het voor Hoogvliet niet wenselijk is de plannen op dit gebied te wijzigen: het verplaatsen van de p-gelegenheid naar de Nieuwlandseweg levert daar meer problemen op en is verkeerstechnisch lastiger, aangezien een deel van de autoklanten de Nieuwlandseweg zal in- en uitrijden. Daarnaast ontstaat er een onwerkbaar lay-out in de supermarkt. Er kan geen logische ingang worden gerealiseerd vanuit de Nieuwlandseweg. Tenslotte bevindt het zich direct naast de bevoorrading van de supermarkt, hetgeen verkeerstechnisch en logistiek onwenselijk is.
- **Luifel.** Teneinde inkijk vanaf de begane grond op de balkons te voorkomen hebben de bewoners gevraagd de voorgevel ruimschoots te verlengen middels het realiseren van een groter balkon. Er is begrip voor de zorg van bewoners met betrekking tot de inkijk en privacy, echter de door de bewoners voorgestelde uitbreiding van de balkons is buiten proportie. Derhalve wordt voorgesteld een luifel te construeren aan de bestaande gevel, zodat er vanaf de begane grond geen zicht is op de appartementen.
- **Technische apparatuur van de supermarkt op het dak.** Bewoners hebben hierover vragen gesteld. Deze apparatuur zal worden geplaatst aan de achterzijde van het pand zo ver mogelijk van de woningen en desgewenst worden omgeven door een (houten) omheining, zodat alles uit het zicht blijft. De apparatuur voldoet aan alle wettelijke eisen, waarbij de geluidsnormen ruim binnen grenzen blijven die daarvoor zijn gesteld.



- **Zonnepanelen:** deze kunnen in principe op het dak worden geplaatst. Dit zouden we graag in een samenwerkingsverband willen doen met de bewoners, of in samenwerking met bestaande 'collectieven' die de plaatsing van zonnepanelen nastreven. Hierover kan in het vervolgproces nader worden gesproken. Overigens hebben bewoners van de appartementen aan de overzijde van de Nieuwlandseweg wel zorgen over het eventueel plaatsen van zonnepanelen in verband met het weerkaatsen van de zon op de panelen richting hun woningen.
- **Lift t.b.v. bewoners:** een wens van de VVE. Deze is optioneel meegenomen in de plannen.

## 6.2. Chatham

De winkelstrip in Chatham kent thans reeds een aanzienlijke leegstand. Er staan twee van de vijf units leeg en recentelijk is er leegstand in één van de drie kiosken. Indien Hoogvliet verhuist, zullen de supermarkt en de naastgelegen slijterij verdwijnen, terwijl de bloemenzaak heeft aangegeven in principe mee te willen verhuizen. Hiermee dreigt de winkelstrip verder te verpauperen, aangezien het lastig is nieuwe winkels te vinden.

### Uitbreiding Hoogvliet in Chatham

Tijdens de debatavonden is de vraag gesteld of Hoogvliet niet ter plekke kan uitbreiden. De meeste bovenbewoners en een aantal omwonenden zien Hoogvliet graag gehandhaafd in Chatham. Op de debatavonden is uitgelegd, dat uitbreiding van Chatham grondig is bestudeerd en overwogen. Cruciaal bij de afweging waren daarbij de volgende zaken (zie ook tekeningen bijlage IV):

- Het aanwezige trappenhuis zou moeten worden verplaatst, aangezien de supermarktruimte gescheiden is van de andere winkelunits. Uitbreiding kan alleen door de ruimte van het trappenhuis toe te voegen aan de supermarkt.
- Gevolg hiervan is dat er een nieuw trappenhuis dient te worden gebouwd aan de voorzijde (of aan de achterzijde). Aan de voorzijde zal dit tot een beperking leiden van het uitzicht van meerdere appartementen, aan de achterzijde zal dit te koste gaan van de parkeerruimte en verkeersruimte, die er thans is. Daardoor staat de bereikbaarheid en de aanwezige parkeerruimte onder aan de achterzijde onder druk. Bovendien zal een trappenhuis aan de achterzijde, de appartementen alleen vanaf de achterzijde bereikbaar maken.
- Teneinde het oppervlak te kunnen vergroten zullen ook de huidige kleine units bij de te vergroten supermarkt moeten worden getrokken alsmede zal de ruimte aan de voorzijde (waar nu de kiosken staan) dienen te worden bebouwd. Er is zeer weinig ruimte over om winkelunits toe te voegen.
- Tenslotte is voorzien dat de steeg aan de zijkant van de supermarkt wordt bebouwd, waarbij de bevoorrading overdekt kan geschieden, echter nog wel volgens op de traditionele wijze (langere laad- en lostijden). Wij achten het onwaarschijnlijk dat de vrachtwagens alle bochten kunnen maken (inrijden en uitrijden).
- Aan de voorzijde bevinden zich 16 parkeerplaatsen (blauwe zone); dit aantal zal bij de uitbreiding niet worden (en ook niet kunnen worden) vergroot.

Samenvattend : uitbreiding Chatham is om meerdere redenen niet realistisch en onhaalbaar, zowel kwalitatief vanuit commercieel oogpunt als voor de bovenbewoners. Daarbij wordt het aantal parkeerplaatsen niet groter en de bevoorrading blijft op traditionele wijze geschieden.

Bij een verhuizing van Hoogvliet naar de Bosdrift stelt de gemeente als voorwaarde dat de bestemming detailhandel van het huidige pand in Chatham wordt gehaald en dat er een plan wordt gemaakt om deze ruimte in te vullen. Een en ander is beschreven onder punt 3.2



Tijdens de debatavond en tijdens de vergadering met de VVE namen bewoners een afwachtende houding aan.

In eerste instantie gaat de voorkeur uit naar handhaving van de bestaande supermarkt. Dit ondanks de overlast en niet optimale bedrijfsvoering. Men vreest dat de waarde van de appartementen daalt als de supermarkt vertrekt.

Verder doorvragend is het ook de onzekerheid die een belangrijke rol speelt. Men weet wat men nu heeft en op dit moment weet men niet wat er zal komen.

Bewoners maken zich zorgen over de toenemende leegstand. Mede daardoor zijn er een aantal suggesties gekomen: bibliotheek, kinderopvang, fitnesscenter, diverse zorgvoorzieningen en andere winkels (zoals Action). Het feit, dat sommige panden al geruime tijd leeg staan toont aan, dat het niet gemakkelijk is om deze winkelstrip met detailhandel te vullen. Momenteel zijn er 2 horeca bedrijven (Snackbar en Chinees restaurant).

Zoals bij punt 3.2 is beschreven, worden met name de mogelijkheden onderzocht om alternatieve functies te huisvesten, waarbij de gedachte uitgaat naar sociaal-maatschappelijke en zorgfuncties. Ook transformatie naar woningen is nog niet uitgesloten.

Een aantal politieke partijen in Hilversum heeft als beleidspunt opgenomen om in de buurten een 'huiskamer' te maken, waar de inwoners voor allerlei zaken terecht kunnen. Het concept, dat nog niet verder is uitgewerkt, dient de mogelijkheid te bieden een aantal sociaal-maatschappelijke (buurt)functies te huisvesten. Tijdens de debatavonden is gebleken, dat er geen enkele behoefte bestaat bij de aanwezigen voor een dergelijk concept.

Momenteel zijn er enkele gesprekken gaande met mogelijke kandidaten voor alternatieve gebruiksmogelijkheden in Chatham. Er wordt daarbij gekeken naar de mogelijkheden in het sociale domein, maar ook naar mogelijkheden om de panden te transformeren naar woningen/appartementen. Gelet op de actuele situatie en onzekerheden kunnen in deze fase partijen niet gericht worden benaderd en kan nog geen realistisch traject worden voorgehouden. Hierbij dienen de eigenaren van de panden, in het bijzonder het supermarktpand, actief te worden betrokken. Echter, ook een grotere betrokkenheid van de gemeente is gewenst.

### **6.3. Jongerius**

De gebroeders Jongerius exploiteren een kleine supermarkt aan de Piet Heinstraat. Behalve de supermarkt heeft Jongerius ook een bezorgservice, die voorziet in de behoefte van oudere en minder mobiele bewoners en levert aan bedrijven. Deze bezorgservice wordt zeer gewaardeerd door vele bewoners.

Vanuit Hoogvliet en vanuit Stam zijn meermaals gesprekken geïnitieerd met de gebroeders Jongerius. Ook zijn zij aanwezig geweest bij de debatavonden, echter zij hebben niet aan de discussies deelgenomen en verlieten steeds halverwege de vergaderingen.

Helaas heeft het overleg met Jongerius geen positieve resultaten opgeleverd. Zij hebben aangegeven niet vóór en niet mét anderen te willen samenwerken. Zij hechten veel waarde aan hun zelfstandigheid. Enige oplossing volgens Jongerius zou een complete uitkoop van zijn bedrijf zijn. Hiertoe is Hoogvliet echter niet bereid, mede omdat dit geen enkel voordeel voor de wijk zal opleveren. Ook is de noodzaak hiertoe niet aanwezig, omdat Hoogvliet van mening is dat Jongerius bestaansrecht heeft naast Hoogvliet. Dat is namelijk al jarenlang het geval.



## 7. Kanttekeningen participatieproces

Zowel Hoogvliet als Stam onderkennen het belang van goede informatievoorziening en overleg met de wijk(bewoners). In het kader van de nieuw in te voeren Omgevingswet, heeft de gemeente Hilversum verzocht wijkbewoners nadrukkelijk te betrekken in het proces. Daartoe hebben de initiatiefnemers alle betrokken partijen meermaals geïnformeerd. Er is een inloopavond georganiseerd en er hebben 2 debatavonden plaatsgevonden. Met de gemeente heeft frequent periodiek overleg plaatsgevonden.

In het verzorgingsgebied wonen circa 8.000 mensen. Ruim 200 inwoners waren aanwezig op de inloopavond, waarvan 22 een schriftelijke reactie hebben gegeven. Op de debatavonden waren 30-35 wijkbewoners aanwezig. Aanvankelijk was er vrees, dat er te veel mensen zouden afkomen op de debatavonden, aangezien er slechts plaats was voor ca. 40 deelnemers per avond (dit om het debat overzichtelijk te kunnen houden). Ondanks aankondiging op de gemeentelijke en de buurtwebsites een poster in Hoogvliet en -onbedoelde- publiciteit in sommige media, hebben zich niet meer personen aangemeld.

Conclusie is dat er weliswaar interesse is vanuit de wijk (ruim 200 geïnteresseerden op de inloopavond), maar dat de bereidheid om actief mee te denken gering is. Afgezien van een relatief kleine groep omwonenden, hebben slechts enkele anderen geparticipeerd in het proces.

Vanzelfsprekend spreekt de verhuizing van Hoogvliet en de herinvulling van Chatham direct omwonenden meer aan, dan personen die elders in de wijk wonen.

Participatie houdt impliciet in, dat er meegedacht wordt bij uitwerking en detaillering van een project en dat de initiatiefnemer ook open staat voor suggesties en serieus onderzoekt of het mogelijk is het plan zodanig aan te passen, dat daarmee bedenkingen en kritiekpunten kunnen worden opgelost.

Tijdens de avond is gebleken, dat een aantal bewoners slechts één doel heeft, namelijk het tegenhouden van de plannen. Dit levert echter geen enkele bijdrage aan het participatieproces.

Opvallend is dat bij een aantal deelnemers aan de debatavond het beeld bestaat dat zij mogen "meebeslissen" over de aard van het initiatief en de voorgenomen verhuur van panden die het bezit zijn van een ander. Zo wordt het als normaal ervaren dat men de vastgoedeigenaar Stam nadraagt dat hij meerdere ontwikkelingsscenario's had moeten onderzoeken.

Het sec beoordelen van het initiatief van Hoogvliet is volgens velen niet de kern van de zaak. Een veel grotere rol speelt dat men vindt dat zij onderdeel zijn van de besluitvorming en dus ook gekwalificeerd om het initiatief te wijzigen, anders in te richten of simpelweg af te wijzen omdat het niet uitkomt.

Wellicht had in het begin van het proces meer duidelijk moeten worden gemaakt, dat het debat een concreet initiatief betreft. Een gemeentelijke stellingname had mogelijk meer richting en een duidelijker signaal aan de omwonenden over de aard van het debat afgegeven.

Zoals bij vele aspecten van het maatschappelijk leven van toepassing is: hoe kan het beter? Hoe kan de grote groep mensen, die zich thans afzijdig houdt en kennelijk niet veel belang hecht om actief te participeren, in beweging worden gebracht? Die vraag is nu lastig te beantwoorden maar wel relevant voor toekomstige participatietrajecten.



Het voorgaande neemt echter niet weg, dat het proces, waarin informatie en debat heeft plaatsgevonden, tot dusver waardevolle opmerkingen heeft opgeleverd. Die zullen uiteraard worden meegenomen in het verdere proces.

## **8. Te ondernemen vervolgstappen**

Het project dient nu verder en gedetailleerd te worden uitgewerkt. Uitgangspunt voor initiatiefnemers is echter wel, dat de gemeente zich achter het initiatief schaart en duidelijk aangeeft welke uitgangspunten en voorwaarden zijn verbonden aan het verdere traject.

De meest belangrijke activiteiten voor het vervolg zijn:

- Een verkeersonderzoek voor het totaal
- Verdere detaillering en uitwerking voor het pand van Stam
- Uitwerking van de opties voor Chatham, waarbij met mogelijke gebruikers en met de eigenaar van het huidige supermarktpand overleg dient plaats te vinden.
- Voorbereiding wijziging bestemmingsplan

## **9. Continuering informatie en participatie**

Als het besluit wordt genomen om de procedure in gang te zetten, zullen de informatievoorziening, de inspraak en de bezwaarmogelijkheden geschieden volgens de wettelijke regels.

Teneinde ook een breder publiek te informeren, zal er een website worden gemaakt waarin de plannen worden getoond, de procedures worden beschreven en een indicatieve planning van toekomstige werkzaamheden is opgenomen. Vragen en opmerkingen kunnen via de email worden gesteld, waarop een ieder persoonlijk antwoord krijgt. Het is niet de bedoeling om van de website een forum te maken, de website dient uitsluitend als informatief kanaal.

Daarnaast willen Hoogvliet en Stam ook een klankbordgroep opzetten, waarvan de leden kunnen meedenken in de verdere uitwerking van de plannen. Een aantal personen hebben zich hiervoor reeds aangemeld.

Zowel de website als de klankbordgroep zullen worden gelanceerd en geïnstalleerd zodra de gemeente aangeeft medewerking te zullen geven aan het project.

## **10. Planning**

Het beginpunt van de planning is het moment dat de gemeente positief advies uitbrengt in het kader van het vooroverleg. Hiertoe zal de gemeente de kaders en voorwaarden dienen te formuleren. Op basis daarvan kan het project verder worden uitgewerkt.

Voor het pand van garage Stam is verdere uitwerking van de plannen relatief eenvoudig omdat hiervoor reeds een invulling is. Nadat de gemeente haar bereidheid tot medewerking heeft uitgesproken, kunnen alle werkzaamheden en onderzoeken ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan starten. Met name het verkeersonderzoek is daarbij van belang.

Voor Chatham dienen meer voorbereidende werkzaamheden te worden gedaan. Alhoewel met diverse partijen oriënterende gesprekken hebben plaatsgevonden, is een concrete nieuwe gebruiker (geen detailhandel) voor het pand waar Hoogvliet nu is gevestigd, nog niet gevonden.

In dit proces zal ook de eigenaar van het supermarktpand moeten instemmen en meedenken.

Een en ander hangt ook nauw samen met de kaders die de gemeente hiervoor stelt. Ook de vraag naar ruimte voor gebruikers in het sociale domein dient inzichtelijk te worden gemaakt. Wie zijn de





potentiele gebruikers? Transformatie naar een woonbestemming is daarbij niet uitgesloten. Een actieve rol van de gemeente is daarbij zeer gewenst.

Globale planning vanaf juni 2018:

- Indienen vooronderzoek en beoordelen plan door de gemeente Hilversum
- Opstellen bestemmingsplan (ca. 20 weken)
- B&W besluit start wettelijke procedure (2 weken)
- Ontwerp bestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen (6 weken)
- Verwerken zienswijzen en voorbereiden besluitvorming
- Beoordeling door B&W en vervolgens Commissie RO
- Raad besluit over vaststelling bestemmingsplan (binnen 12 weken na einde ter inzage termijn)
- Bekendmaking besluit (2 weken)
- Plan ter inzage voor beroep (6 weken)
- Inwerkingtreding dag na einde beroepstermijn

Totaal vergt deze procedure ca. 12 maanden (zonder bezwaar- en beroepstermijnen).

Het is de bedoeling dat de klankbordgroep actief betrokken wordt bij de verdere uitwerking van zowel het pand van Stam aan de Bosdrift als Chatham aan de Admiraal de Ruijterlaan.

De website zal concrete en actuele informatie verschaffen.

-----

# Verplaatsing Hoogvliet

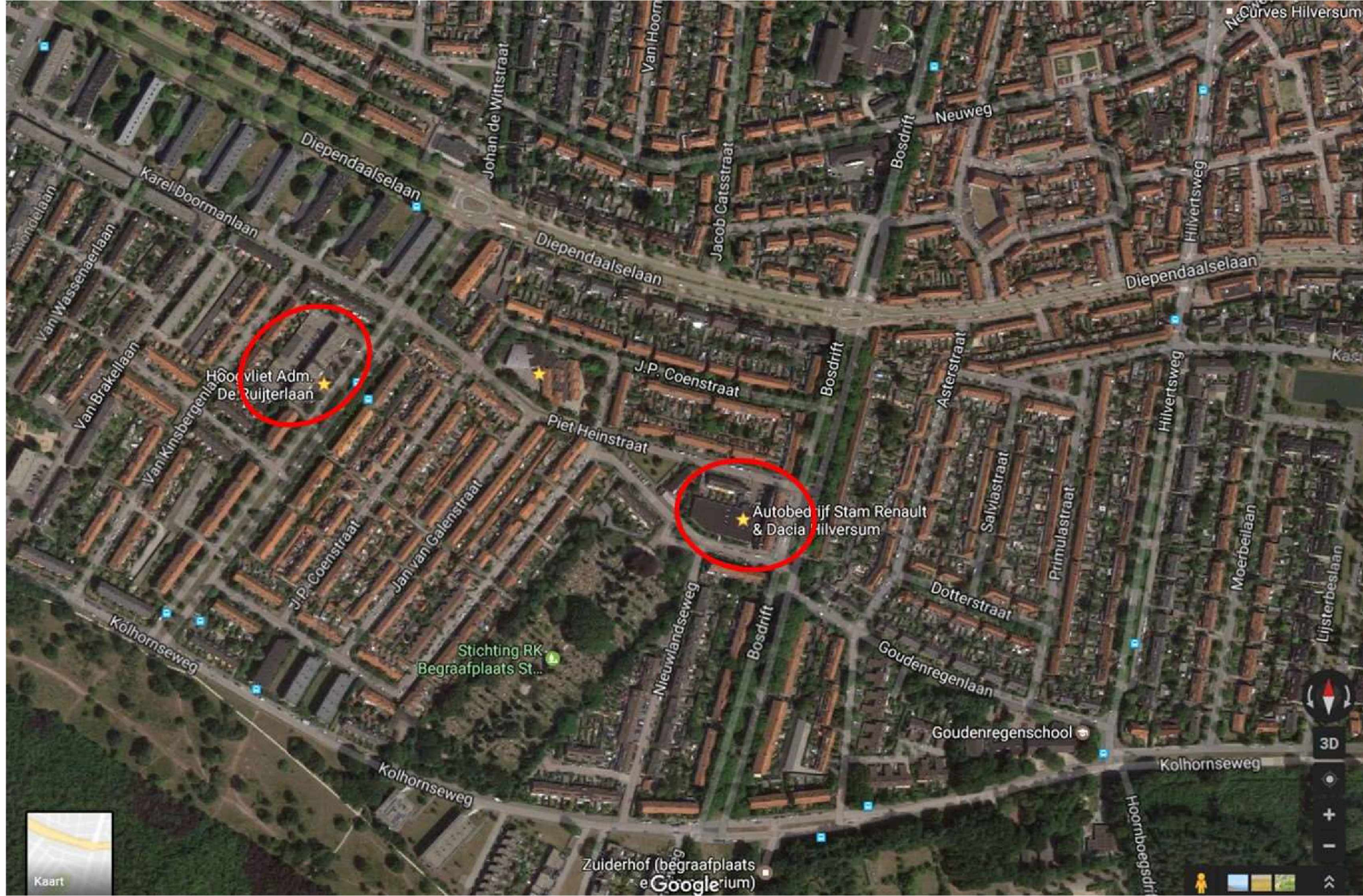
Opgavenoverleg 10 september 2018



# Bespreken

- Plan Hoogvliet en resultaat participatie toelichten
- **1:** Resultaat van de participatie
- **2:** Concept integrale afweging







# Aanleiding

## Chatham

- Chatham voldoet niet meer aan de wensen en eisen van de hedendaagse klant. De concurrentiepositie en daarmee de functie als winkelgebied staat onder druk met leegstand.
- Omliggende winkelgebieden (Hei-galerij en Kerkelanden) zijn vergroot en verbeterd.
- Het Detailhandelskader 2017 geeft aan dat het toekomstperspectief van Chatham matig is en dat de gemeente positief staat tegenover onderzoek naar mogelijke verplaatsing (blz. 24 en 29).
- Het voortbestaan van deze te kleine winkelstrip met een te kleine supermarkt is in gevaar.

## Bosdrift

- Door reorganisaties in de auto-industrie is het aantal verkooppunten van nieuwe auto's sterk verminderd. Hierdoor is ook het dealership van Renault bij Stam aan de Bosdrift gestopt.
- Ook voor onderhoud vindt er een concentratie van servicepunten plaats. Verwachting: op termijn verdwijnt de garage van de Bosdrift.
- Moderne autoverkooppunten en garages voor onderhoud zijn niet meer gevestigd in woonbuurten.





M2954

M2953

M4139

M2403

M2400

M2399

M2398

M2397

M2396

M2395

M2952

M2370

M2369

M2368

M2367

M2366

M2365

M2401

M2497

M2498

M2499

M2500

M2501

M2502

M2503

M2504

M2505

M2506

M2507

M2508

M2509

M2510

M2511

M2512

M3720

M3719

M3718

M3717

M3716

M3715

M3714

M3713

M3712

M3711

M3710

M3709

M3708

M3707

M3706

M3705

M3704

M3721

M3722

M3723

M3724

M3725

M3726

M3727

M3728

M3729

M3730

M3731

M3732

M3733

M3734

M3735

M3736

M3737

M3738

M3739

M3740

M3741

M3742

M3743

M3744

M3745

M3746

M3747

M3748

M3749

M3750

M3751

M3752

M3753

M3754

M3755

M3756

M3757

M3758

M3759

M3760

M3761

M3762

M3763

M3764

M3765

M3766

M3767

M3768

M3769

M3770

M3771

M3772

M3773

M3774

M3775

M3776

M3777

M3778

M3779

M3780

M3781

M3782

M3783

M3784

M3785

M3786

M3787

M3788

M3789

M3790

M3791

M3792

M3793

M3794

M3795

M3796

M3797

M3798

M3799

M3800

M3801

M3802

M3803

M3804

M3805

M3806

M3807

M3808

M3809

M3810

M3811

M3812

M3813

M3814

M3815

M3816

M3817

M3818

M3819

M3820

M3821

M3822

M3823

M3824

M3825

M3826

M3827

M3828

M3829

M3830

M3831

M3832

M3833

M3834

M3835

M3836

M3837

M3838

M3839

M3840

M3841

M3842

M3843

M3844

M3845

M3846

M3847

M3848

M3849

M3850

M3851

M3852

M3853

M3854

M3855

M3856

M3857

M3858

M3859

M3860

M3861

M3862

M3863

M3864

M3865

M3866

M3867

M3868

M3869

M3870

M3871

M3872

M3873

M3874

M3875

M3876

M3877

M3878

M3879

M3880

M3881

M3882

M3883

M3884

M3885

M3886

M3887

M3888

M3889

M3890

M3891

M3892

M3893

M3894

M3895

M3896

M3897

M3898

M3899

M3900

M3901

M3902

M3903

M3904

M3905

M3906

M3907

M3908

M3909

M3910

M3911

M3912

M3913

M3914

M3915

M3916

M3917

M3918

M3919

M3920

M3921

M3922

M3923

M3924

M3925

M3926

M3927

M3928

M3929

M3930

M3931

M3932

M3933

M3934

M3935

M3936

M3937

M3938

M3939

M3940

M3941

M3942

M3943

M3944

M3945

M3946

M3947

M3948

M3949

M3950

M3951

M3952

M3953

M3954

M3955

M3956

M3957

M3958

M3959

M3960

M3961

M3962

M3963

M3964

M3965

M3966

M3967

M3968

M3969

M3970

M3971

M3972

M3973

M3974

M3975

M3976

M3977

M3978

M3979

M3980

M3981

M3982

M3983

M3984

M3985

M3986

M3987

M3988

M3989

M3990

M3991

M3992

M3993

M3994

M3995

M3996

M3997

M3998

M3999

M4000

M4001

M4002

M4003

M4004

M4005

M4006

M4007

M4008

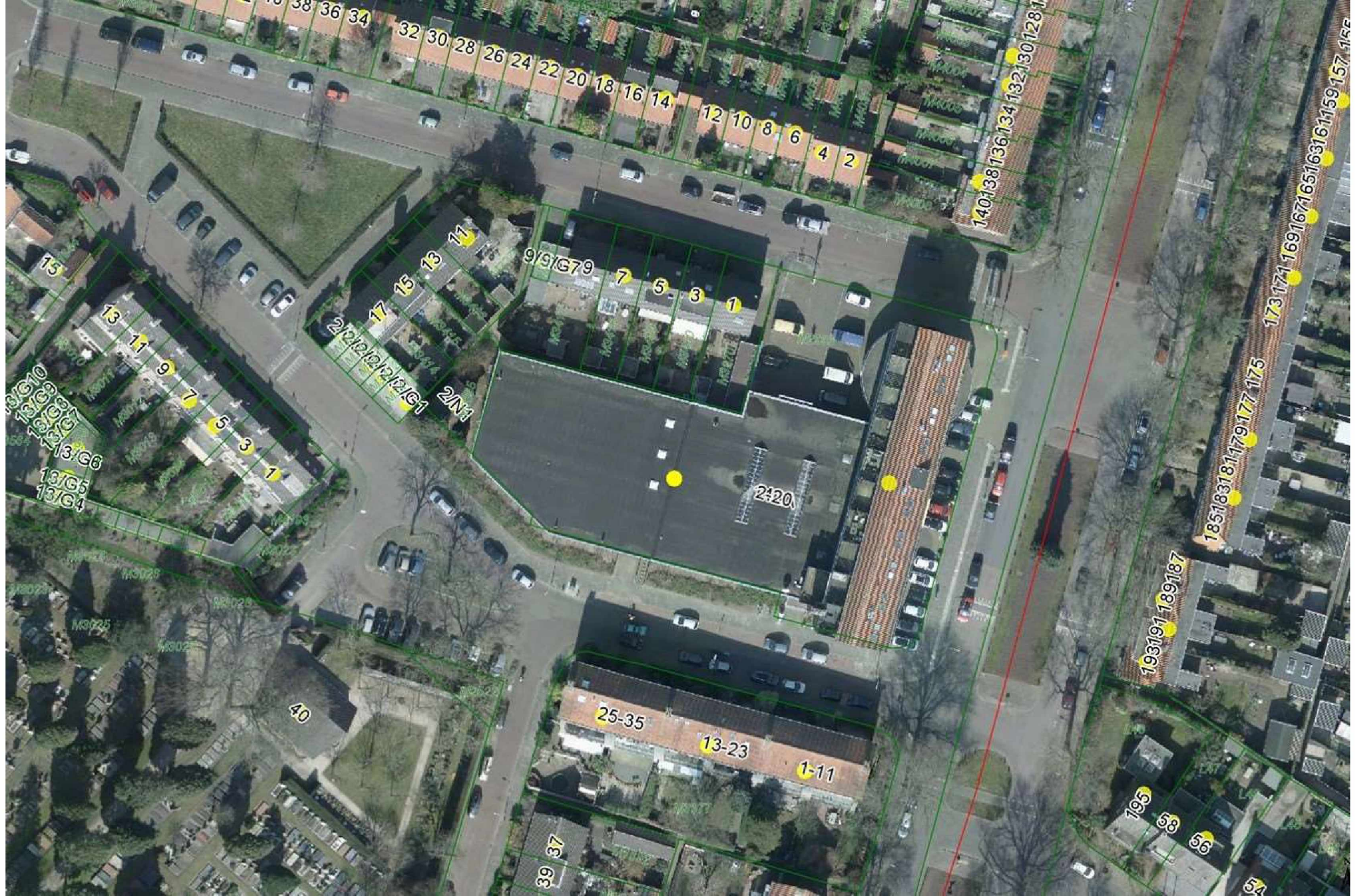
M4009

M4010







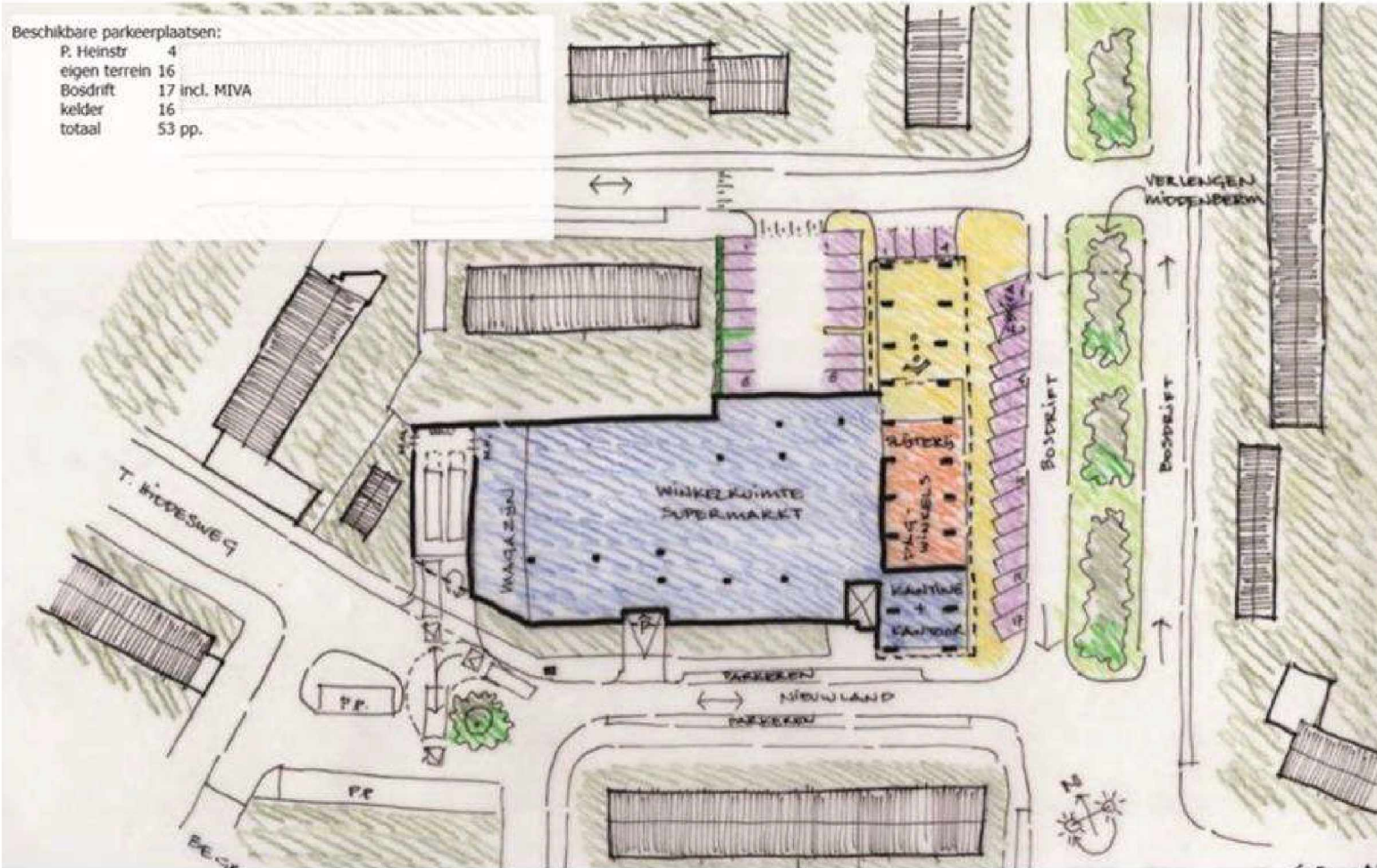








# Plan voor Bosdrift



## Hoofdpijnen

- 1.500 m<sup>2</sup> bvo supermarkt Hoogvliet
- 300-400 m<sup>2</sup> winkelunits (uit Chatham)
- 53 parkeerplaatsen te realiseren aan Bosdrift, Piet Heinstraat en in een parkeerkelder (16 pp voor bewoners en personeel).
- Verlengen groenstrook Bosdrift
- Overdekte bevoorrading aan Nieuwlandseweg. Gem. 2 à 3 keer (volle container in het magazijn en een lege container retour).
- Mogelijkheid afspraken met begraafplaats voor tijden laden en lossen.
- Nieuwe lift voor de bovenbewoners.
- Eventueel zonnepanelen op het dak.



# Ideeën voor Chatham



## Zoektocht nieuwe invullingen

- Sociaal-maatschappelijke invullingen
- Wonen / groepswonen
- Uit de participatie kwamen diverse ideeën naar voren:
  - culturele invulling, sauna, zwembad, bibliotheek, bedrijfsverzamelgebouw, zzp-werkplekken, creatieve hotspot
  - short stay, starterswoningen, appartementen
  - horeca, kinderopvang, bijeenkomstruimte, dierenarts, poolcentrum.

Hoogvliet is bezig met onderzoek. Er is nog **geen** marktpartij gevonden die het wil afnemen.

# Net ophalen van de participatie

→ zie separaat communicatieoverzicht

## Vergelijking met de leidraad:

- A. **Breng in Beeld** – de initiatiefnemer heeft uitvoerig mensen benaderd in de wijk
- B. **Ga in gesprek en maak goede afspraken** – veel overleggen zijn gehouden en vastgelegd. In hoeverre er goede afspraken zijn gemaakt over het proces is niet heel duidelijk in het verslag terug te lezen
- C. **Deel/werk uit/toets** – informatie is gedeeld, ideeën en zorgen zijn gehoord, de opmerkingen zijn toegelicht in het verslag en zullen worden meegenomen in de uitwerking.

Op de meeste reacties is aangegeven hoe het is verwerkt of waarom niet. Ook zijn er opmerkingen die worden uitgezocht in het vervolgtraject waarbij een meer uitgewerkt plan gemaakt zal worden.

Plan is een klankbordgroep op te richten en een website met informatie.

- D. **Maak definitief en dien aanvraag in:** Hier bevinden de aanvragers zich nu



# Net ophalen van de participatie

*Hoogvliet is pilotcasus geweest voor de nieuwe participatie leidraad*

- Inzet: goed (jaar lang, veel individuele gesprekken en drie avonden)
- Methode: goed (inloop, debat en terugkoppeling, interactie, ruimte voor inbreng)
- Bereik: goed (belangrijkste stakeholders, groot aantal huishoudens, veel geïnteresseerden)
- Terugkoppeling: voldoende (sturen verslag en op 2<sup>e</sup> debatavond. Echter niet alle details en niet aan alle geïnteresseerden)
- Vastleggen: matig (verslaglegging en inbreng gedocumenteerd. Echter geen wederzijdse afspraken)

# 1. Resultaat van de participatie

## Participatie resultaat

- Zorgen om:
  - Toename drukte bij Bosdrift
  - Parkeren bij Bosdrift
  - Geluidhinder Bosdrift
  - Veiligheid bij laden en lossen
  - Veiligheid voor schoolgaande kinderen en voetgangers bij Bosdrift
  - Leegstand op Chatham
  - Verlies van Jongerius

## Bespreken

*Wat doen met het resultaat van de participatie?*

*Hoe weet je wat de 'stille' meerderheid vindt van het plan en van een buurtwinkelvoorziening in Zuid?*

*Afwegen van maatschappelijke belangen en mogelijke lange termijn effecten als leegstand versus directe en lokale effecten als drukte en parkeertekort.*



## 2. Concept integrale afweging

Sectorale adviezen gevraagd

Scenario's die voorliggen:

1. Verplaatsing supermarkt en winkels naar Bosdrift en herinvulling Chatham
2. Alternatief: uitbreiden op de huidige locatie
3. Alternatief: niks doen

# Integrale afweging

## Vooronderzoek resultaat

- Economie
- Verkeer
- Parkeren
- Milieu
- Landschap / cultuurhistorie / openbare ruimte / stedenbouw

## **Conclusie:**

Economisch is uitbreiding gewenst en voorgesteld plan biedt oplossing.

Parkeren is fors negatief en er zijn aandachtspunten vanuit verkeersveiligheid en capaciteit.

Leegstand Chatham nog niet opgelost.

Milieu is positief ivm verbetering geluidhinder laden-lossen en wegnemen hinder garage.



# Integrale afweging

## **Economie**

### Positief:

Geeft aan dat er in principe voldoende winkelvoorzieningen zijn in Zuid. Echter, voor voortbestaan van Chatham is uitbreiding/vernieuwing van de supermarkt noodzaak. Ziet in verplaatsing de oplossing. Alternatieve locaties zijn nauwelijks voorhanden. Voordeel van locatie Stam is dat deze centraal in Zuid ligt, langs één van de assen in de wijk.

De mogelijke verplaatsing van de huidige locatie naar locatie Stam is fysiek gezien maar op kleine afstand (ca. 400m). Doet voor verzorgingsgebied en detailhandelsstructuur niet veel.

Hoogvliet en Jongerius liggen in hetzelfde verzorgingsgebied, waarbij Hoogvliet nu en zeker straks een groter bereik heeft dan Jongerius.

# Integrale afweging

## Verkeer

### Randvoorwaarden:

Laden en lossen: Hoogvliet heeft kleinere wagens dan Stam, wel neemt de frequentie toe. De schets is te summier om te kunnen beoordelen of het laden en lossen past (bochtstralen) en veilig is. Maatvastе tekening nodig.

*- Onderzoek is nodig naar veiligheid bij laden/lossen.*

Verkeersafwikkeling: Huidige locatie leidt het parkeren tot hinder voor de buslijn. Dit is op de nieuwe locatie niet het geval.

*- Onderzoek is nodig naar kruispunt Diependaalselaan-Bosdrift en naar verkeersveiligheid tov fietsroutes van schoolgaande kinderen*



# Integrale afweging

## Parkeren

### Negatief:

Supermarkt 1.500 m<sup>2</sup> bvo en 400 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte heeft parkeervraag van 96 pp. Er komen 53 pp. Er is een tekort van 43 pp.

De parkeerdruk op Bosdrift is hoog, op maatgevend moment (zaterdagmiddag) is deze 100%.

De straten rond Chatham hebben een parkeerdruk van 82% op zaterdagmiddag. In de omgeving zijn 68 pp beschikbaar, waarvan 16 pp aan voorzijde in de blauwe zone.

Bij uitbreiding op de huidige locatie: wordt ook niet voldaan aan de norm.

# Integrale afweging

## **Milieu:**

### Positief:

Over Stam zijn klachten en handhavingstraject over te vroeg laden en lossen.

Het laden en lossen van Hoogvliet op huidige locatie geeft geluidoverlast. Zit direct tegen woning aan in open lucht. Wagen rijdt rondom door krappe achterstraat.

Door inpandig laden en lossen verbetert de geluidsituatie. Ook moet de nieuwe supermarkt aan de laatste normen voldoen.



# Integrale afweging

**Landschap / cultuurhistorie / openbare ruimte / stedenbouw:**

Positief:

Verlengen groene middenberm Bosdrift

Aandachtspunten voor inrichting openbare ruimte

Aandachtspunten voor de transparantie van de winkelpui aan Bosdrift

Vanuit cultuurhistorie zou langsparkeren langs de Bosdrift beter passen

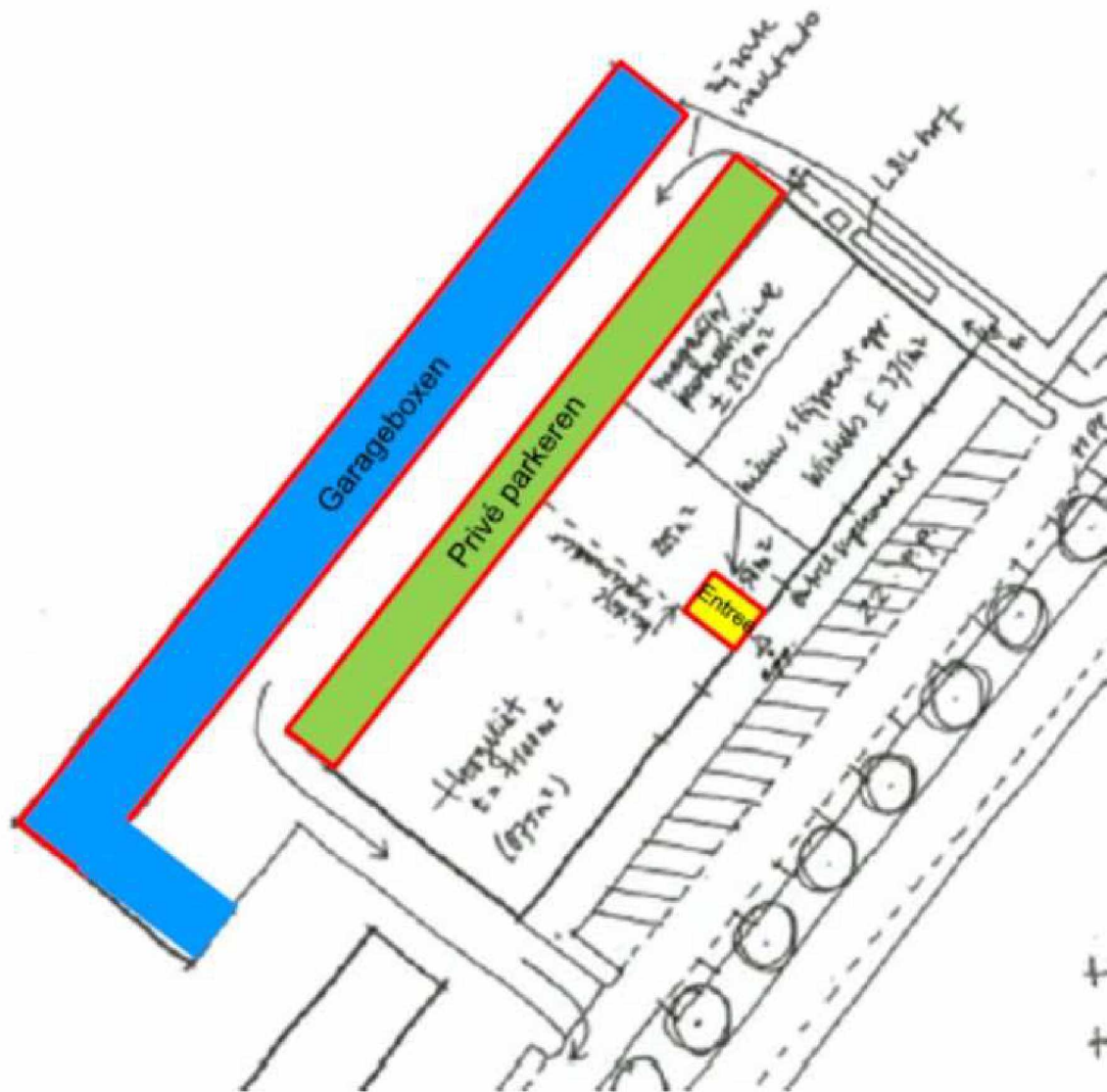
# Alternatieven

- **Uitbreiden huidige locatie**

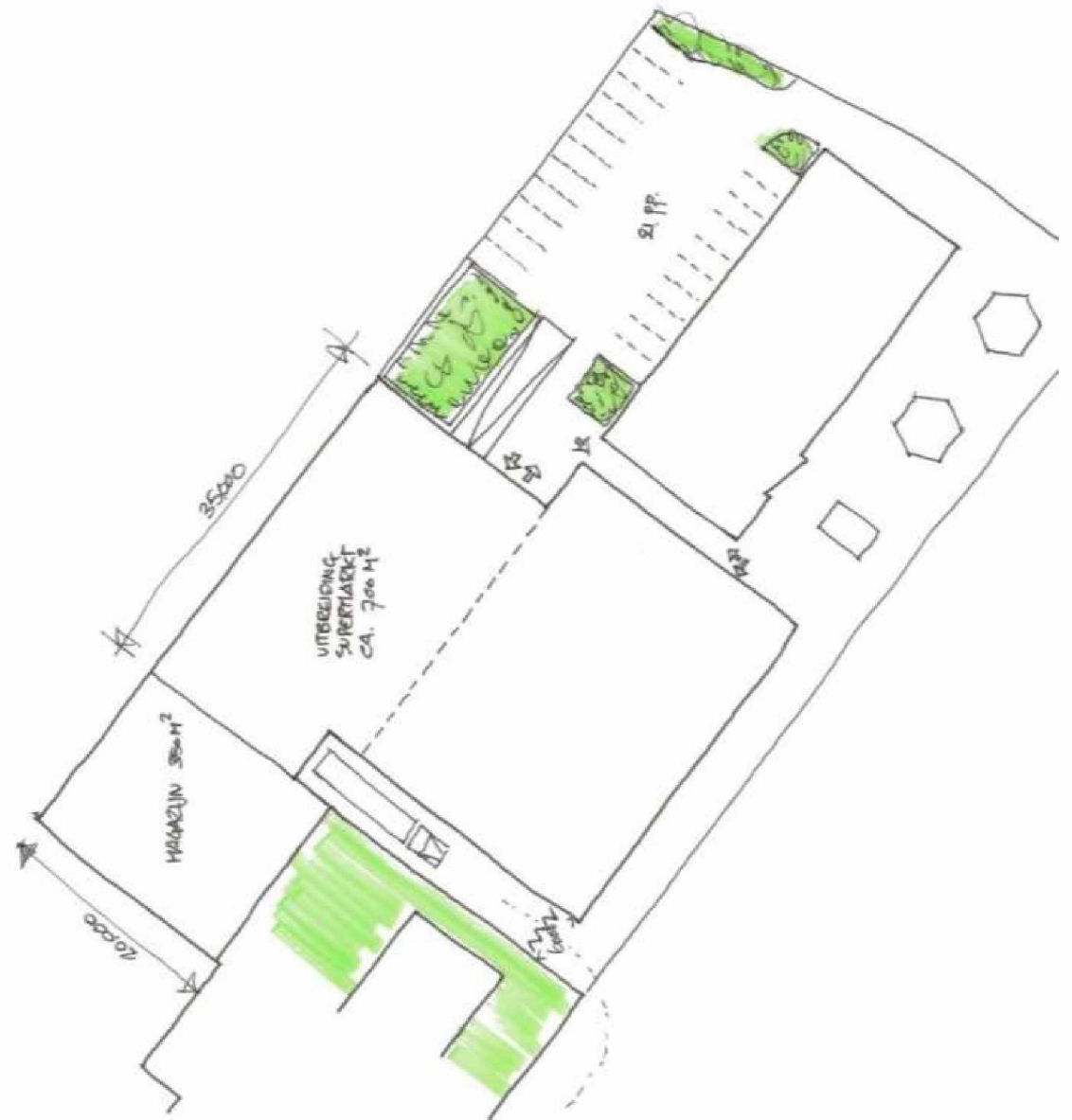
Twee varianten onderzocht. Ingrijpende verbouwingen

1. Uitbreiden aan voorzijde: kiosken weg, woningentree verplaatsen. Laden en lossen aanpassen. Supermarkt van ca. 1.100 m<sup>2</sup>. uitbreiding met 6 pp aan voorzijde, verlies privé pp achterzijde. Fors parkeertekort.
2. Uitbreiden aan achterzijde: garageboxen en privé parkeerplaatsen weg, supermarkt van ca. 1.400 m<sup>2</sup> (ca. 700 m<sup>2</sup> vvo en ca. 350 m<sup>2</sup> magazijn erbij), magazijn achter woningen. Laden en lossen achteruit insteken op zelfde plek, parkeerkelder en parkeerterrein achterzijde.

variant 1



## variant 2





# Alternatieven

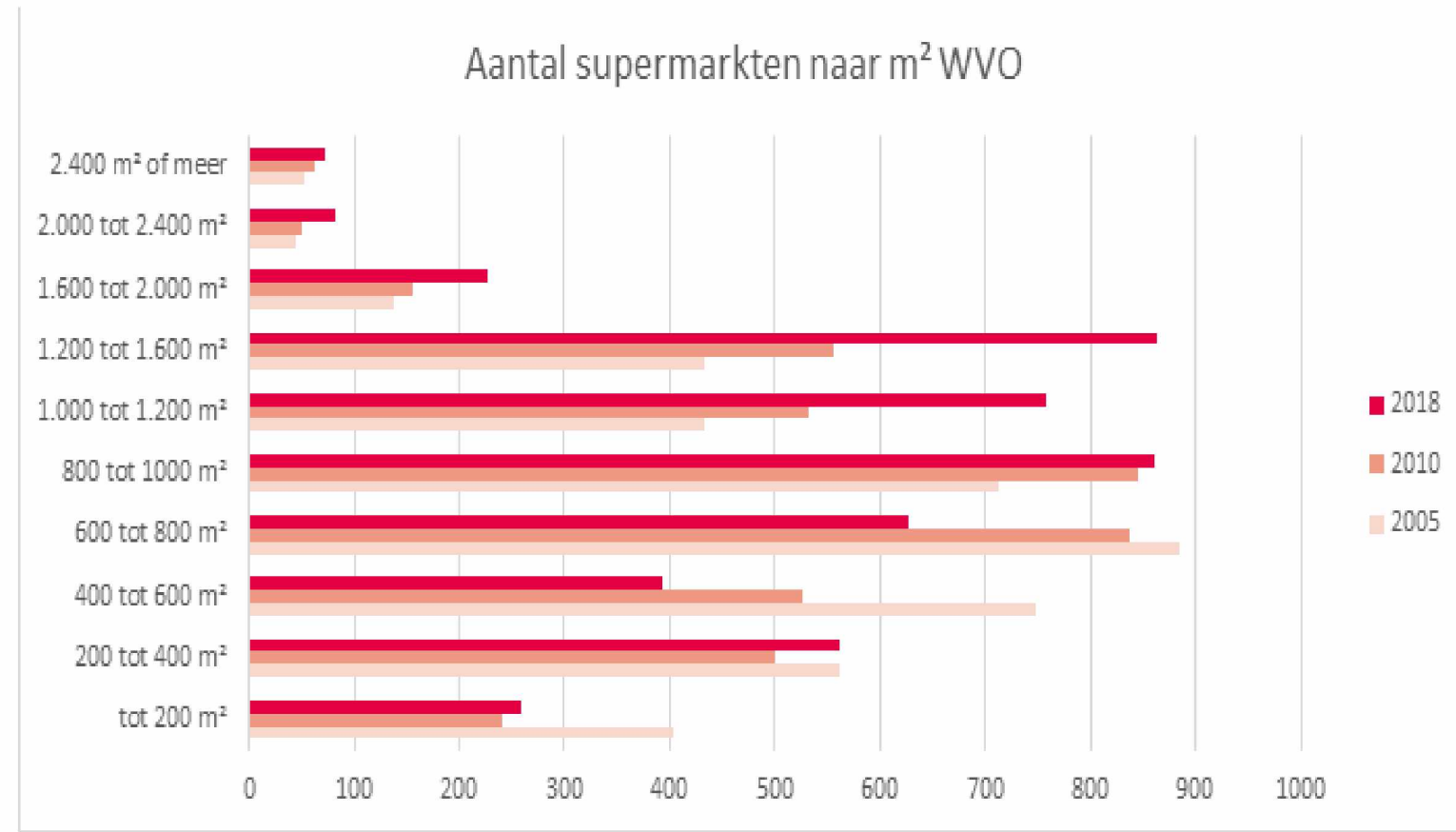
- **Niets doen**

Marktontwikkeling: supermarkten worden groter om te kunnen voldoen aan de klantwensen.

Hoogvliet sluit deuren omdat een rendabele exploitatie niet mogelijk is.

Nieuwe invulling met supermarkt zal lastig zijn vanwege beperkte oppervlakte en parkeerruimte. Laden en lossen blijft buiten.

Stam gaat op termijn weg uit pand naar een bedrijventerrein in de regio



# Voorstel integrale afweging

## Concept voorstel

Om de buurtvoorziening in Zuid te behouden, is vernieuwing nodig. Op zowel de nieuwe als de huidige locatie kan niet worden voldaan aan de norm. Nu is er een partij die wil investeren.

Wanneer grote waarde wordt gehecht aan het behoud van een buurtwinkelvoorziening, dan is het voorstel om een 'ja, mits ..' advies uit te brengen. De voorwaarde is dat initiatiefnemers aan het parkeerbeleid voldoen.

## Vragen:

- *Is het wenselijk om volledig te voldoen aan de norm of is een onderbouwde afwijking mogelijk?*
- *Dient een invulling voor Chatham te zijn vastgelegd?*
- *Wat nog meer meegeven voor het advies?*

## NIEUW Opgavenoverleg

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Dossiernummer           | 2139                                                |
| Vertrouwelijk           | Nee                                                 |
| Vergaderdatum           | 17 september 2018                                   |
| Agendapunt              |                                                     |
| Omschrijving            | (11.00–12.00) Opgavenoverleg Verplaatsing Hoogvliet |
| Organisatieonderdeel    | Beleid & Ontwikkeling / Ruimtelijke Kwaliteit       |
| Eigenaar                | 5.1.2,e                                             |
| Portefeuille            | Ruimtelijke Ordening                                |
| Portefeuillehouder      | Wethouder 5.1.2,e                                   |
| Reden vertrouwelijkheid |                                                     |
| Type                    |                                                     |

| Bijlagen                                        |
|-------------------------------------------------|
| 1. Plan Hoogvliet supermarkt 25-6-2018.pdf      |
| 2. Opgavenoverleg Verplaatsing Hoogvliet.pptx   |
| 3. Communicatie overzicht.pdf                   |
| 4. Presentatie 1e debataavond november 2017.pdf |
| 5. Verslag 1e debataavond november 2018.pdf     |
| 6. Presentatie 2e debataavond april 2018.pdf    |

| Geagendeerd          | Vergaderdatum     |
|----------------------|-------------------|
| NIEUW Opgavenoverleg | 17 september 2018 |

### Toelichting

Aanbieden aan:



**Toelichting:**

De initiatiefnemers Hoogvliet en Stam hebben een uitgebreid participatietraject doorlopen. Ze hebben inmiddels een vooronderzoek ingediend met hun plan voor verplaatsing (document 1).

Het initiatief is een pilot geweest ikv de participatieleidraad. De theorie en de praktijk komen in deze casus samen. Het gaat om een afweging tussen bredere belangen als een buurtwinkelvoorziening versus lokale directe belangen als toenemende drukte en parkeeroverlast. Nu is het aan de gemeente om een integrale afweging te maken tussen alle belangen. Document 2 geeft voor de discussie hierover de ingrediënten.

**Documenten:**

1. Het ingediende plan met samenvatting het van participatieproces
2. Opgavenoverleg vraagstuk en concept advies

**Aanvullende documenten:**

3. Communicatie overzicht
4. Presentatie 1e debatavond
5. Verslag 1e debatavond
6. Presentatie 2e debatavond

Documenten 3 t/m 6 zijn ter aanvulling, maar alles is samengevat in documenten 1 en 2.

**Voorgesteld besluit**

Dat we het met elkaar eens zijn dat:

- het wenselijk is dat er een buurtwinkelvoorziening in Zuid blijft.
- door de investering van Hoogvliet weer sprake zal zijn van een toekomstbestendige winkelvoorziening.

– op de huidige locatie onvoldoende ruimte is om de gewenste kwaliteitsimpuls en vergroting van de winkel in te passen.

Zodoende in te stemmen met een positieve grondhouding voor de verplaatsing, onder de voorwaarden dat:

- de initiatiefnemer kan komen tot een parkeeroplossing.
- er wordt voldaan aan de geldende milieu wet- en regelgeving.
- bindende afspraken met begraafplaats worden gemaakt over de tijden van het laden en lossen.
- er sprake zal zijn van een veilige verkeerssituatie met extra aandacht voor schoolgaande kinderen.
- er geen knelpunten ontstaan op het omliggende wegennet en kruispunten.
- er een concrete invulling is gevonden voor Chatham.