

zaaknummer: 473147
afdelingsnaam: Ruimtelijke kwaliteit
steller: 5.1,2,e
onderwerp: Verplaatsing Hoogvliet

Voorstel

1. Een positieve grondhouding in te nemen tegenover de verplaatsing van de supermarkt van de Admiraal de Ruijterlaan naar de Bosdrift onder de voorwaarden dat:
 - de initiatiefnemer kan komen tot een parkeeroplossing.
 - er wordt voldaan aan de geldende milieu wet- en regelgeving.
 - door de initiatiefnemer 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, passend in de geldende wet- en regelgeving en geen supermarkt betreft.
2. De raad om advies te vragen over de wenselijkheid van het initiatief en de randvoorwaarden voor de verplaatsing.

Samenvatting

Hoogvliet Beheer BV heeft een vooronderzoek ingediend voor verplaatsing van de supermarkt van de Admiraal de Ruijterlaan naar de locatie van de Stam garage aan de Bosdrift. De voorgestelde verplaatsing wordt gezien als het beste scenario om de winkelveorziening in de wijk te behouden. Zonder investering en uitbreiding zal de winkelveorziening van Chatham op termijn verdwijnen. Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte om de gewenste kwaliteitsimpuls en vergroting van de winkel in te passen.

Zodoende wordt voorgesteld om 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.
- door de initiatiefnemer 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, passend in de geldende wet- en regelgeving en geen supermarkt betreft.

Het initiatief van Hoogvliet is een pilot in het kader van de Omgevingswet. Met de pilot is gezocht naar de betekenis van de begrippen “gezamenlijk aan de voorkant zoeken naar kansrijke mogelijkheden” en het motto “ruimte voor initiatiefnemers”. In het kader van de pilot Omgevingswet is het voorstel om de raad vroeg bij planvorming te betrekken en aan de voorkant van het RO proces om advies te vragen over de

wenselijkheid van het initiatief en de gestelde voorwaarden. Op deze manier wordt de raad in een vroegtijdig stadium betrokken bij het vaststellen van de kaders. En krijgt de initiatiefnemer eerder inzicht in de steun dan wel weerstand van de gemeenteraad.

Inleiding

De winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruyterlaan 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 tot gevolg. De omliggende winkelgebieden (Heigalerij en Kerkelanden) zijn vergroot en verbeterd. Ook in het Detailhandelskader 2017 is het matige toekomstperspectief van Chatham beschreven. Er is aangegeven dat de gemeente positief staat tegenover onderzoek naar een mogelijke verplaatsing.

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. De verwachting van de initiatiefnemers is dat op termijn de garage aan de Bosdrift verdwijnt. Moderne autoverkooppunten en garages voor onderhoud zijn bij voorkeur niet meer gevestigd in woonbuurten. Als er niets gebeurt dan dreigt voor beide locaties (verdere) leegstand en mogelijk verpaupering.

Dit is voor de initiatiefnemer Hoogvliet Supermarkten aanleiding geweest om een vooronderzoek plan in te dienen. Het voornemen is om de supermarkt aan de Admiraal de Ruyterlaan te verplaatsen naar de locatie van de Stam garage aan de Bosdrift. De nieuwe locatie dient ruimte te bieden aan een supermarkt met kleine winkels. Voor de achtergebleven ruimte van de supermarkt wordt een alternatieve invulling gezocht. Een invulling met een supermarkt wordt hierbij uitgesloten. De initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen en onderzoeken gedaan. Op basis hiervan is een plan ingediend.

De gemeente concludeert op basis van het ingediende plan dat een verplaatsing het beste scenario is om een winkelvoorziening in de wijk te behouden ten opzichte van de scenario's 'huidige situatie doorzetten' of 'uitbreiden op de huidige plek'. De problematiek ten aanzien van de winkelstrip Chatham wordt gedeeld. Het huidige winkelcentrum Chatham is verouderd en functioneert matig en door de nieuwe impuls draagt het initiatief bij aan behoud van de buurtwinkelvoorziening in Zuid. Door de initiatiefnemer zijn alternatieve mogelijkheden onderzocht om de supermarkt uit te breiden op de huidige locatie. De constatering dat een uitbreiding op de huidige locatie niet in te passen is, wordt gedeeld. Zodoende wordt verplaatsing als de beste oplossing gezien. Economisch bezien is het voorgestelde plan wenselijk om de buurtvoorziening in Zuid te behouden.

Er zijn echter verschillende aspecten die om nader onderzoek vragen. Dit behelst onder andere de parkeeroplossing, de verkeersafwikkeling en een invulling voor de achter te laten ruimte in Chatham. Voorgesteld wordt om onder de voorwaarde dat voor deze aspecten een oplossing wordt gevonden, een positieve grondhouding in te nemen.

Het initiatief van Hoogvliet is een pilot in het kader van de Omgevingswet. De uitgevoerde participatie heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de gemeentelijke participatieleidraad. De casus Hoogvliet is een pilot en de participatie heeft duidelijk gemaakt dat het initiatief van Hoogvliet erg leeft bij de omwonenden en bij raadsleden. Normaliter wordt de raad pas betrokken bij een ontwerp bestemmingsplan. In het kader van de pilot wordt voorgesteld om de raad nu reeds bij deze adviesaanvraag te betrekken. Dit kan het beste gebeuren in een interactieve setting waarbij ook de initiatiefnemer en omwonenden gehoord kunnen worden.

Het initiatief van Hoogvliet is een pilot in het kader van de Omgevingswet. De initiatiefnemer heeft zich uitgebreid ingezet om de omgeving te betrekken bij hun planvorming. Op verschillende manieren heeft dit geleid tot aanpassingen aan het plan. Ook is duidelijk gebleken dat de gemeente altijd een rol dient te houden bij de participatie en het niet volledig overgelaten kan worden aan een initiatiefnemer en omwonenden. Enerzijds omdat er bij gebiedsontwikkeling meestal algemeen maatschappelijke belangen spelen die om een vertegenwoordiging vragen. Anderszijds ook omdat bij de uiteindelijke beoordeling van het plan de gemeente een afweging moet maken tussen de verschillende individuele en maatschappelijke belangen. Hiervoor is het van belang om de participatiemomenten bij te wonen en zo de diverse belangen uit eigen hand mee te krijgen.

Doel

Te komen tot een nieuwe impuls in de winkelvoorziening in Hilversum Zuid middels de verplaatsing van de Hoogvliet supermarkt van de Admiraal de Ruijterlaan naar de locatie Bosdrift 140a. En een nieuwe invulling voor de achtergebleven ruimte in Chatham.

Argumenten

1. *Het initiatief draagt bij aan het doel uit het Detailhandelskader 2017 om een buurtwinkelvoorziening in Zuid te behouden*

Het huidige winkelcentrum Chatham is verouderd en functioneert matig. In het vigerend Detailhandelskader 2017 is dat ook geconstateerd. Daarin is aangegeven dat initiatieven die bijdragen aan behoud van een buurtwinkelgebied in Zuid worden gesteund. De huidige supermarkt is te klein van schaal om naar de toekomst toe te kunnen functioneren. De voorgestelde verplaatsing wordt gezien als het beste scenario om de winkelvoorziening in de wijk te behouden. Zonder investering en uitbreiding zal de winkelvoorziening van Chatham op termijn verdwijnen. Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte om de gewenste kwaliteitsimpuls en vergroting van de winkel in te passen.

In deze verplaatsing zal uitbreiding van de supermarkt als drager van het buurtwinkelcentrum onderdeel zijn. De gemeente steunt geen initiatieven gericht op een solitaire supermarkt. Bij een eventuele verplaatsing van het winkelcentrum is transformatie van de oude locatie een randvoorwaarde.

2. *Een goede ruimtelijke inpassing is een voorwaarde*

Het ingediende initiatief dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten (zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, ecologie, etc.). Ook dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het parkeerbeleid en dient de verkeersafwikkeling te passen in het verkeersnetwerk. Het uitgangspunt is dat in principe het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Hier kan niet aan worden voldaan. Een deel van de parkeervraag gaat afgewenteld worden op de openbare weg. Daar is voldoende ruimte om de extra parkeervraag op te vangen. Binnen het parkeerbeleid is er ruimte om in bepaalde gevallen af te wijken van de eis om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek komt naar voren dat het plan kan voldoen aan de voorwaarden om af te wijken van de eis om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen en niet leidt tot een te grote parkeerdruk in de omgeving.

Onderdeel van het ingediende plan is het verlengen van de groene middenberm, wat leidt tot een versterking van de zichtas. Dit is vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt positief.

Rond de huidige locatie van de Hoogvliet zijn bij milieu over de Hoogvliet geen klachten geweest van omwonenden. Over het garagebedrijf Stam zijn wel klachten en is een handhavingstraject geweest over het te vroeg laden en lossen. Omdat Hoogvliet inpandig gaat lossen op een andere (nieuwe) locatie is de verwachting dat dit niet zal leiden tot milieuhinder. Hierbij zijn de vervoersbewegingen tussen 19:00 en 07:00 uur ten behoeve van laden en lossen een aandachtspunt. Een akoestisch onderzoek is nodig om de daadwerkelijke inpasbaarheid te beoordelen.

3. *De initiatiefnemer heeft een zorgvuldig participatieproces doorlopen en de opbrengst van het proces op een zo goed mogelijke manier meegenomen in het uiteindelijke voorstel*

Door de uitgebreide participatie is goed in beeld gebracht welke zorgen er leven bij de omwonenden. De belangrijkste zorgen gaan bij de locatie van de nieuwe supermarkt aan de Bosdrift over een toenemende drukte en hinder, bestaande uit meer verkeersbewegingen, parkeerdruk, veiligheid en geluidhinder bij de laad- en losactiviteiten in verband met de begraafplaats en schoolgaande kinderen, geluidhinder vanwege winkelend publiek en rondhangende jongeren en kans op zwerfafval.

Voor de locatie Chatham wordt gevreesd dat na het vertrek van de supermarkt de ruimte leeg zal blijven en de andere nog gevulde ruimtes ook leeg komen te staan.

Vanuit een economisch belang is er weerstand bij de nabijgelegen supermarkt van ^{5.1,2,e} Zij vrezen verlies van klanten door de verplaatsing.

De initiatiefnemer heeft in haar concept plan zo goed mogelijk rekening getracht te houden met de zorgen van de bewoners. Dit is in het ingediende plan concreet beschreven (zie paragraaf 6 van het plan). Zo is rekening gehouden met de zorgen van de bewoners van de appartementen aan de Bosdrift boven de huidige Stam-garage, door het parkeerterrein niet via een onderdoorgang toegankelijk te maken. Ook is

aan de Nieuwlandseweg rekening gehouden met de zorgen van de bewoners door hier geen haakspaarkeerplaatsen in te tekenen.

Sommige zaken vragen nader onderzoek, zoals de geluidgevolgen op de omgeving. Ook wordt actief onderzoek gedaan naar andere invullingen voor Chatham. Deze onderzoeken vragen echter forse investeringen voor de initiatiefnemer en zijn in het kader van een vooronderzoek te vergaand om al opgelost te hebben.

Zodoende wordt voorgesteld om in de reactie op het vooronderzoek een positieve grondhouding voor de verplaatsing in te nemen, onder de voorwaarden dat:

- de initiatiefnemer kan komen tot een parkeeroplossing.
- er wordt voldaan aan de geldende milieu wet- en regelgeving.
- Door de initiatiefnemer 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.

Sinds de indiening van het vooronderzoek in juni 2018 heeft de initiatiefnemer een verkeersonderzoek laten uitvoeren dat begin 2019 is afgerond. De conclusie is dat het nieuwe verkeer op een veilige wijze kan worden afgewikkeld en er sprake is van een acceptabele doorstroming. Uit het parkeersonderzoek blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de norm. Het benodigde aantal plaatsen is niet volledig op eigen terrein te realiseren. Dit zal vragen om een ontheffing van de parkeernorm. Uit het onderzoek blijkt dat bij afwenteling van de resterende parkeerbehoefte op de directe omgeving de parkeerdruk op de pieksituaties niet boven de 80% komt (hoogste parkeerdruk tijdens de openingstijden is 58% op zaterdagochtend). De voorwaarde in het parkeerbeleid is dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte alleen mogen worden gebruikt, indien nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en piekbelasting niet hoger is dan 80% parkeerdruk inclusief de nieuwe parkeervraag. Dit betekent dat kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het parkeerbeleid.

Ook zijn gesprekken gevoerd met de begraafplaats en is in principe overeenstemming over de te volgen handelwijze voor de bevoorrading bij Hoogvliet indien er een begrafenis is. Dit zal moeten worden vastgelegd.

4. Pilot Omgevingswet: eerder en actief betrekken van de raad bij planvorming

Om het initiatief mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. In het kader van de Omgevingswet wordt gezocht naar manieren om de raad vroeger te betrekken bij de planvorming en kaders voor verdere uitwerking te laten meegeven. Zodoende is het voorstel om de raad te betrekken bij de planvorming en om advies te vragen over de wenselijkheid van het initiatief en de gestelde randvoorwaarden. In het kader van de adviesvraag wordt voorgesteld om dit te doen in een interactieve setting waarbij ook de initiatiefnemer en omwonenden gehoord kunnen worden.

Nadelen / risico's

1.1 De ontwikkeling leidt tot meer drukte bij de locatie Bosdrift

Er komen meer mensen af op een supermarkt dan op een garagebedrijf. Ook is een supermarkt in de avond en in het weekend open. Dit is niet te voorkomen. Bij de huidige locatie Chatham wordt ook direct boven en naast de supermarkt gewoond. Er zijn geen klachten over milieuhinder bekend bij de gemeente. Het laden en lossen vindt in de huidige situatie buiten plaats. In de nieuwe situatie zal de supermarkt moeten voldoen aan de nieuwste milieueisen. De installaties op het dak zullen geen geluidhinder op de omgeving mogen veroorzaken. Het laden en lossen zal inpandig plaatsvinden, wat ook een verbetering is. In de openbare ruimte worden meer parkeerplaatsen gebruikt dan in de huidige situatie. De parkeerdruk neemt daardoor toe, maar niet onevenredig.

1.2 Door de verplaatsing is de toekomst van Chatham onzeker

Door de verplaatsing van de supermarkt is de toekomst van de andere winkelruimtes nog onzekerder dan nu het geval is. Dit is echter al een proces dat gaande is en door de verplaatsing wordt versneld. Het plan gaat uit van het realiseren van een nieuwe winkelvoorziening bij de Bosdrift, waarbij naast een supermarkt ruimte is voor enkele kleine winkels. Voor de omwonenden van Chatham en de ondernemers die in Chatham blijven, is het gewenst om te komen tot een duurzaam toekomstperspectief voor deze locatie.

Doordat de initiatiefnemer daar onderzoek naar doet en doordat de urgentie gevoeld wordt, is nu de kans het grootst dat dit perspectief gevonden wordt. Er mag in de toekomstige situatie geen nieuwe supermarkt terugkomen. Verder dient de nieuwe functie inpasbaar te zijn volgens de actuele wet- en regelgeving en te voldoen aan het gemeentelijk beleid.

1.3. Niet aan alle verzoeken vanuit het participatietraject is gehoor gegeven

De initiatiefnemer heeft binnen zijn mogelijkheden rekening gehouden met de verzoeken van de omgeving die tijdens het participatietraject zijn geuit. Niet aan alle verzoeken is gehoor gegeven, zoals het verzoek om niet uit te gaan van verplaatsing, maar uitbreiding op de huidige plek. Dit is door de initiatiefnemer overwogen en om meerdere redenen afgefallen. Ook is door de bewoners van de appartementen boven de Stam-garage een alternatief plan geschetst, dat door de architect van de initiatiefnemer is beoordeeld. Uiteindelijk bleek dit niet haalbaar. De overige opmerkingen betreffen zorgen over toenemende drukte en overlast. Door het uitgevoerde verkeersonderzoek is zo goed mogelijk inzicht in de verkeersafwikkeling en parkeerdruk gekregen. De verkeerdrukte en parkeerdruk nemen toe, maar niet onevenredig. Het risico blijft echter aanwezig dat deelnemers aan de participatie zich niet gehoord voelen.

Financiën

Het gaat om een particulier initiatief dat zich bevindt in de vooronderzoeksfase. Er zijn voor de gemeente op dit moment geen kosten aan verbonden. Te zijner tijd bij een ruimtelijke procedure zullen afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de afwikkeling van planschade en plankosten en wanneer nodig, over de kosten voor eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

Uitvoering

Na een positief collegebesluit wordt de raad om advies gevraagd over het plan van Hoogvliet en de te stellen randvoorwaarden in de vorm van een interactieve setting met ruimte om de initiatiefnemer en omgeving te horen. Het advies wordt meegenomen in de definitieve reactie op het vooronderzoek. Bij een positief besluit van het college en positief advies van de raad, wordt de initiatiefnemer gevraagd om een ontwerp bestemmingsplan op te stellen en de bijbehorende onderzoeken uit te voeren zodat aangetoond kan worden dat aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Wanneer aan de randvoorwaarden is voldaan, wordt het ontwerp bestemmingsplan aan het college aangeboden om de wettelijke procedure te starten. Uiteindelijk is het aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Ingediend vooronderzoek Initiatief Hoogvliet d.d. 25 juni 2018
2. Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng d.d. 18 februari 2019

PHO RO omgevingswet sport en V&H

Dossiernummer	3025
Extern Zaak ID	473147
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	8 april 2019
Agendapunt	5.2
Omschrijving	Verplaatsing Hoogvliet supermarkt naar Bosdrift
Organisatieonderdeel	Beleid & Ontwikkeling / Ruimtelijke Kwaliteit
Eigenaar	5.1.2,e
Portefeuille	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Wethouder 5.1.2,e
Reden vertrouwelijkheid	

Bijlagen
Plannen voor relocatie van de Hoogvliet supermarkt (Admiraal de Ruijterlaan) naar het pand van garage Stam(Bosdrift) 25-6-2018.pdf
Verkeersonderzoek Goudappel febr2019.pdf
BW Voorstel Verplaatsing Hoogvliet.docx

Geagendeerd	Vergaderdatum
PHO RO omgevingswet sport en V&H	8 april 2019
PHO RO omgevingswet sport en V&H	18 maart 2019

Toelichting

Hoogvliet Beheer BV heeft een vooronderzoek ingediend voor verplaatsing van de supermarkt van de Admiraal de Ruyterlaan naar de locatie van de Stam garage aan de Bosdrift. De voorgestelde verplaatsing wordt gezien als het beste scenario om de winkelvoorziening in de wijk te behouden. Zonder investering en uitbreiding zal de winkelvoorziening van Chatham op termijn verdwijnen. Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte om de gewenste kwaliteitsimpuls en vergroting van de winkel in te passen.

Zodoende wordt voorgesteld om 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.

Het initiatief van Hoogvliet is een pilot in het kader van de Omgevingswet. Met de pilot is gezocht naar de betekenis van de begrippen “gezamenlijk aan de voorkant zoeken naar kansrijke mogelijkheden” en het motto “ruimte voor initiatiefnemers”. In het kader van de pilot Omgevingswet is het voorstel om de raad vroeg bij planvorming te betrekken en aan de voorkant van het RO proces om advies te vragen over de wenselijkheid van het initiatief en de gestelde voorwaarden. Op deze manier wordt de raad in een vroegtijdig stadium betrokken bij het vaststellen van de kaders. En krijgt de initiatiefnemer eerder inzicht in de steun danwel weerstand van de gemeenteraad.

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^e debatavond november 2017
- IV. Verslag 1^e debatavond november 2018
- V. Presentatie 2^e 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 m², waarvan de supermarkt circa 800 m² 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 m² 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.

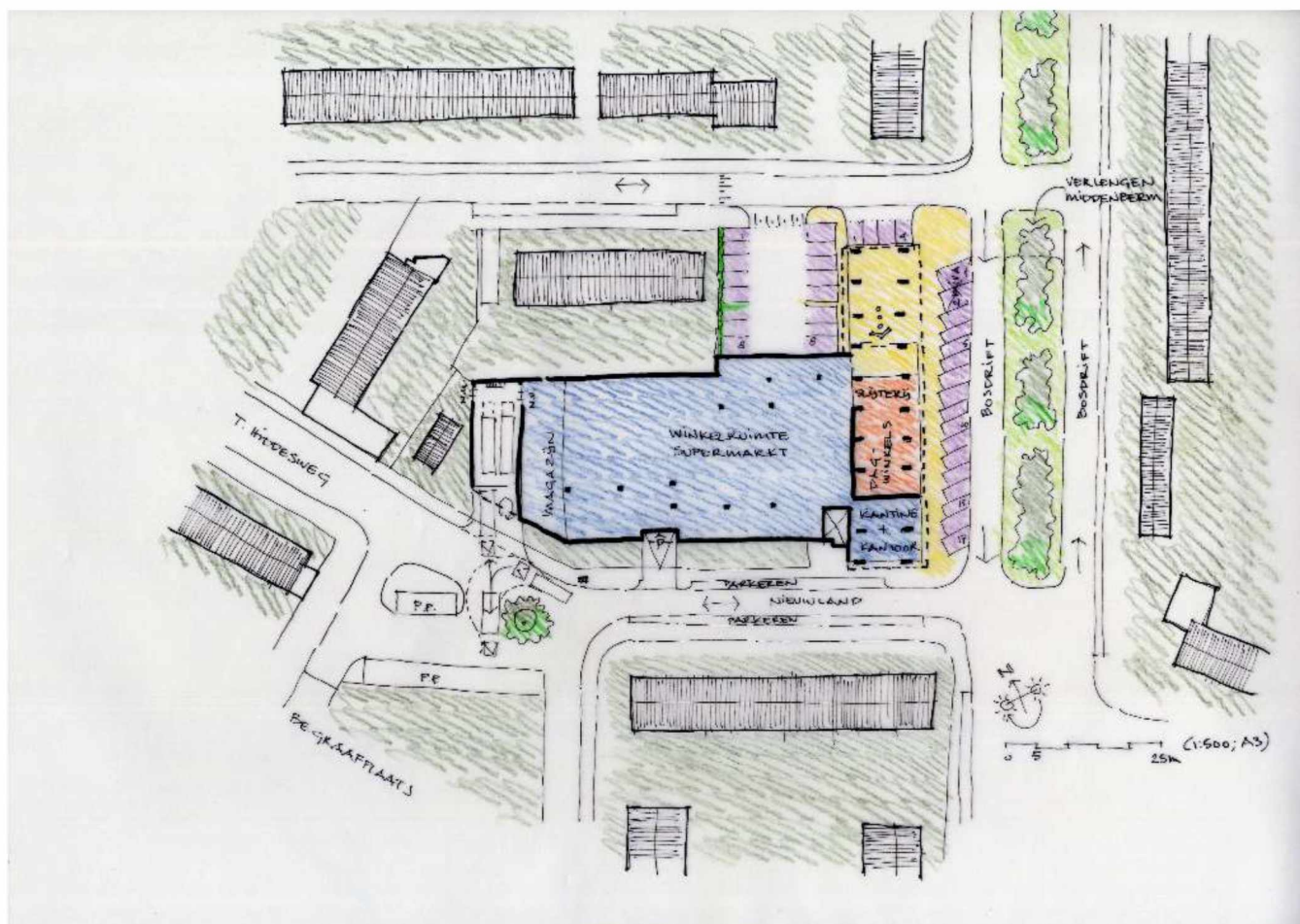
Locaties Chatham en Stam



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 m² 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 m² bvo
- Kleine winkels 300-400 m² 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.

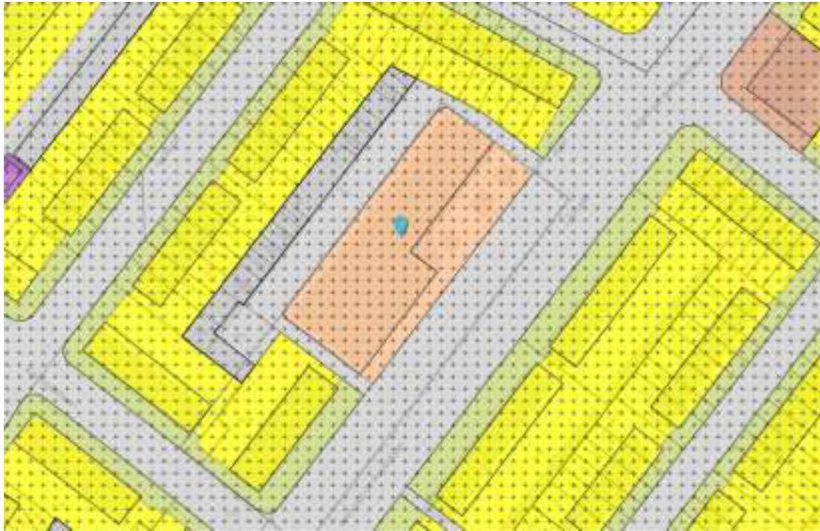
Bouwmogelijkheden

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 m² 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 dientengevolge 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 m² 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.
