

Hilversum - Hoogvliet supermarkt Admiraal de Ruyterlaan : uitbreiding of relocatie naar de Bosdrift?

Overwegingen en onderbouwing.

Inleiding

De afgelopen maanden heeft Hoogvliet Beheer BV nader onderzoek verricht met betrekking tot een mogelijke vergroting van haar supermarkt in de winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruyterlaan te Hilversum.

De huidige supermarkt is te klein. Teneinde een moderne eigentijdse supermarkt te realiseren, zijn er plannen ontwikkeld voor een mogelijke relocatie van Hoogvliet naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift 140A. Dit plan stuitte op weerstand van een aantal buurtbewoners. In juni 2019 stemde de commissie uit de gemeenteraad daarom ook niet in met de verhuizing.

De voorkeur van de gemeenteraadscommissie ging uit naar een vergroting ter plekke. Men was de mening toegedaan, dat de mogelijkheden hiertoe onvoldoende waren onderzocht.

Naar aanleiding hiervan zijn 7 mogelijke vergrotingsalternatieven uitgewerkt, die in januari 2020 in een informele bijeenkomst met de meeste leden van de gemeenteraadscommissie zijn toegelicht en besproken. De gedeelde conclusie was dat 6 van de 7 alternatieven niet realistisch waren. Deze varianten waren of te klein of te ingrijpend, terwijl een complete sloop-nieuwbouw variant zowel financieel als qua complexiteit (gezien het aantal betrokken partijen) eveneens onhaalbaar zou zijn.

De commissieleden waren van mening dat één variant mogelijk wel interessant zou kunnen zijn. Afsgesproken is dat deze variant nader onderzocht zou worden, waarbij tevens een verkeersonderzoek -op basis van dezelfde methodiek als bij de mogelijkheid tot relocatie naar de Bosdrift- zou worden verricht. Met de commissieleden is afgesproken, dat zij op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

Het was de bedoeling om de resultaten van dit nadere onderzoek in maart allereerst te bespreken met de Vereniging van Eigenaren (VVE) van Chatham. Echter, dit kon geen doorgang vinden door de Covid-19 perikelen. Pas eind juni 2020 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met delegaties van zowel de VVE van het winkel/appartementencomplex van Chatham als van de VVE van de appartementen boven garage Stam aan de Bosdrift. In beide bijeenkomsten zijn alle varianten voor uitbreiding besproken, waarbij is aangegeven, dat slechts 1 uitbreidingsvariant mogelijk zou kunnen voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve eisen en wensen van Hoogvliet.

In de bespreking met de VVE's is aangegeven, dat de directie van Hoogvliet supermarkten naar alle waarschijnlijkheid eind augustus 2020 een besluit zou nemen of uitbreiding volgens genoemde variant (die hieronder zal worden omschreven) acceptabel zou zijn of dat er wordt gekozen voor de variant om te reloceren naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift.

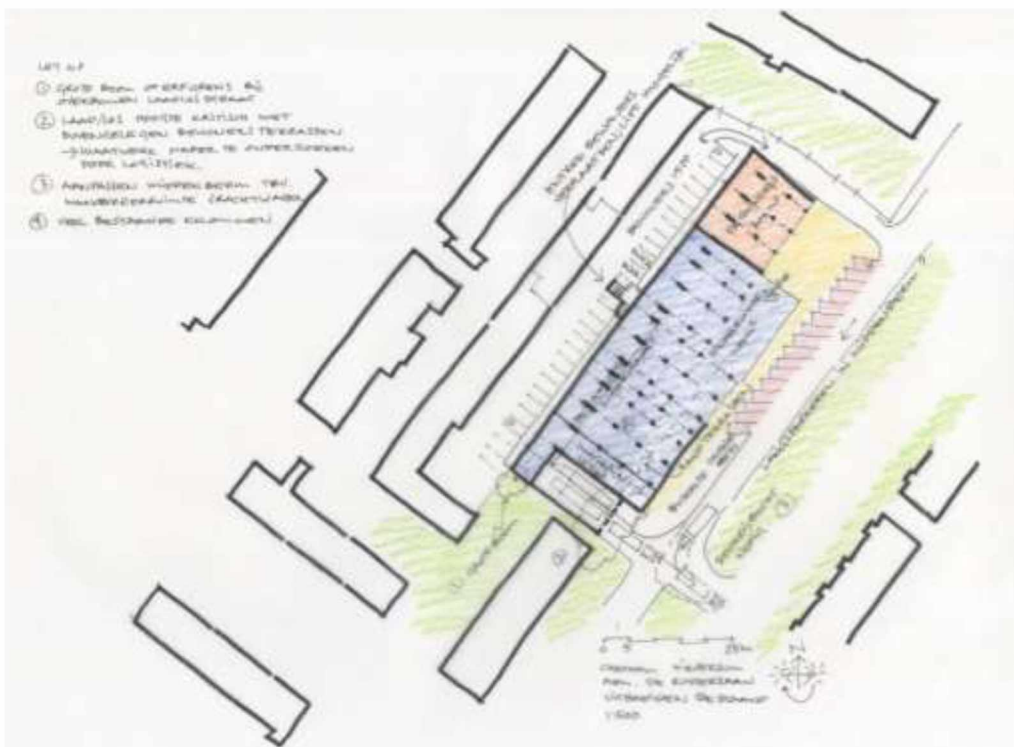
Het feitelijke besluit is eind september genomen: de directie heeft uitdrukkelijk gekozen voor relocatie. De uitbreidingsmogelijkheden zijn zeer nauwgezet onderzocht. Conclusie is dat uitbreiding zou resulteren in een kwalitatief veel slechtere supermarkt, waarbij het investeringsniveau aanmerkelijk hoger zou zijn, en de complexiteit -door de veelheid aan betrokkenen- vele malen groter is dan bij relocatie.

In deze notitie zal een toelichting worden gegeven op dit besluit.

De uitbreidingsvariant

Zoals aangegeven is één uitbreidingsvariant in meer detail uitgewerkt. Belangrijkste veranderingen ten opzichte van de huidige situatie:

- Het oppervlak van de Hoogvliet supermarkt wordt uitgebreid tot 1.265 m² (1.100 m² vvo en 165 m² magazijn). NB: Huidig oppervlak is 870m².
- Inpandige bevoorrading, die deels ontstaat onder de bestaande bebouwing maar ook zal worden gerealiseerd door de toegangsstraat naar de achterzijde, die zich naast Hoogvliet bevindt, te bebouwen.
- Voor andere winkels blijven eventueel enkele units beschikbaar
- De exploitanten van de andere winkels en kiosken kunnen niet op hun huidige locatie gehandhaafd blijven, mogelijk kunnen enkele reloceren.
- De 3 kiosken worden verwijderd.
- Het voorterrein wordt grotendeels bebouwd ten behoeve van de vergroting van de supermarkt.
- Het trappenhuis voor de bewoners dient te worden verplaatst, aangezien deze ruimte onderdeel uitmaakt van de uitbreiding. Het trappenhuis zal worden verplaatst naar de achterzijde.
- De entree naar de 3 kelderruimtes dient te worden verplaatst naar de achterzijde.
- Als gevolg van de bebouwing van een toegangsweg ten behoeve van overdekte bevoorrading, blijft er één toegang over naar de achterzijde van het winkel/appartementencomplex aan de andere zijde van de winkelstrip.
- Parkeergelegenheid zal niet toenemen: 16 voor de winkelende klanten aan de voorzijde en 23 parkeerplaatsen voor bewoners aan de achterzijde. De enige (overigens niet reële) mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen te vergroten (met maximaal 5 plaatsen) aan de voorzijde kan geschieden door verplaatsing van de bushalte en de milieubakken. Aanleg van een aantal parkeerplaatsen in de groene middenberm van de Admiraal de Ruyter is onmogelijk aangezien 'de groene vinger van Dudok' onherstelbaar wordt aangetast.



Argumenten om niet te kiezen voor een uitbreiding:

Oppervlak

het is de wens van Hoogvliet om uit te breiden tot 1.500m². Bij garage Stam aan de Bosdrift kan dit worden gerealiseerd, in de winkelstrip Chatham kan maximaal 1.265m² worden gerealiseerd. Op beide locaties blijft er dan tevens ruimte is voor ca. 300 m² kleine winkelunits.

Parkeren

Bij vergroting van de supermarkt zal het aantal parkeerplaatsen niet toenemen. Het aantal parkeerplaatsen voor winkelklanten blijft beperkt tot 16 plaatsen, hetgeen in de huidige situatie aan reeds aan de krappe kant is. Goudappel Coffeng heeft een verkeersonderzoek verricht, waarbij de hoeveelheid parkeerplaatsen na uitbreiding als zeer problematisch wordt ervaren.

Bevoorrading

Hoogvliet is een aantal jaren geleden overgegaan op een nieuwe meer efficiënte en minder overlastgevende wijze van bevoorrading. Hierbij wordt een volle container afgeleverd bij de supermarkt en een lege container mee teruggenomen. Het plaatsen en ophalen van de containers (waarvoor 2 opstelplaatsen naast elkaar dienen te worden gemaakt) kost aanzienlijk minder tijd en reduceert geluid tot een minimum, zeker als dit in een overdekte ruimte geschiedt. Voor Hoogvliet is deze wijze van bevoorrading momenteel de standaard, zeker bij nieuwe winkels en situaties waar aanzienlijke investeringen plaatsvinden in bestaande winkels. Deze wijze van bevoorrading, waarbij de twee opstelplaatsen voor containers aanrijdbaar zijn voor de vrachtauto kan alleen worden aangebracht indien een gedeelte van het gebouw wordt gesloopt. De breedte van de weg naast het gebouw, waar nu de bevoorrading plaatsvindt, is ontoereikend, waardoor er ook gedeeltelijk onder het gebouw dient te worden bevoorraad. De hoogte van de supermarkt, ook onder de appartementen (hoogte varieert van 2,80 m onder de stalen balken tot 3,20 m onder de betonvloer) laat dit echter niet toe, aangezien de vrachtauto een hoogte heeft van 3,90 m). Bij sloopwerkzaamheden zal dit aanzienlijke implicaties hebben voor 1 of 2 appartementen. Tenslotte is van belang dat bebouwing van de straat naast de supermarkt zal leiden tot een zichtbeperking voor de aangrenzende appartementen aan de Admiraal de Ruyterlaan, aangezien zich daar een groot zijraam bevindt op de 1^e en 2^e verdieping. In de achtergelegen tuin bevindt zich een grote boom, die mogelijk niet te handhaven is als de zijstraat wordt bebouwd ten behoeve van een overdekte bevoorradingsruimte.

Verplaatsing van het trappenhuis naar de achterzijde

Uitbreiding is alleen mogelijk als het trappenhuis wordt verplaatst naar de achterzijde. Naar de voorzijde gaat niet, aangezien het voorterrein eveneens wordt bebouwd en er dan geen ruimte meer zou overblijven voor een trottoir. Bovendien zou een trappenhuis aan de voorzijde tot zichtbelemmering leiden en wellicht een beperking van privacy voor een aantal bewoners. Behalve verplaatsing van het trappenhuis voor de bewoners, zal -ook aan de achterzijde- een nieuwe toegang moeten worden gemaakt voor de kelderruimtes.

Toegang tot achterterrein

Bij de nieuwe wijze van bevoorrading zal de zijstraat worden bebouwd, waardoor de uitrit van het achterterrein zal komen te vervallen. Hierdoor blijft er één inrit- en uitrit over naar het achterterrein, die zich aan de andere zijde van het gebouw bevindt. Deze in- en uitrit is te smal voor elkaar passerend autoverkeer. Het autoverkeer kan geregeld worden door een stoplicht aan weerszijden van deze weg aan te brengen. Daarbij is het de vraag in hoeverre er sprake is van een soepele

verkeersafwikkeling. Niet alleen de bewoners maken hier gebruik van, maar ook de gebruikers van de garageboxen aan de achterzijde en enkele ondernemers die de kelderruimtes gebruiken.

Fysieke problemen in de supermarktruimte

De ruimte onder het appartementengebouw is verre van ideaal voor een moderne supermarkt.

- Er bevinden zich veel kolommen en bouwkundige schijven, die de ruimtelijke indeling van de winkel bemoeilijken en minder efficiënt maken.
- De vrije hoogte van een supermarkt is normaliter 3,5 meter. De hoogte van de supermarkt zal niet toenemen bij uitbreiding en blijft daardoor beperkt tot 2,8 – 3,0 meter. Zeker bij een groter oppervlak heeft dit een negatief effect op de beleving van de supermarkt.
- Hoogteverschil in de supermarkt. In de huidige supermarkt is reeds sprake van een hoogteverschil van ca. 15 cm. Dit wordt veroorzaakt door de ondergelegen kelder. Bij uitbreiding zal ook de overige ruimte die onderkelderd is, en dus een hoger vloerniveau heeft, bij de supermarktruimte worden getrokken. Dit hoogteverschil heeft een grote invloed op de indeelbaarheid van de supermarkt en op de lay-out/routing.

Complexiteit

Op basis van het bovenstaande kan reeds worden gesteld, dat uitbreiding een buitengewoon complexe aangelegenheid is. Er zijn veel partijen betrokken bij dit proces: behalve de bewoners binnen de VVE, dient er ook overeenstemming te worden bereikt met de ondernemers en eigenaren van de winkelunits, kiosken en kelders, met de eigenaren/gebruikers van de achtergelegen garageboxen en met een aantal direct omwonenden.

Samenvattend en conclusie

Een maximale uitbreiding van de huidige supermarkt aan de Admiraal de Ruyterlaan voldoet niet aan de wensen en eisen van een moderne buursupermarkt en biedt onvoldoende comfort om goed te kunnen functioneren in de toekomst. Er is sprake van een zeer complex project met vele partijen, waarbij zeer ingrijpende (verbouwings)werkzaamheden dienen te worden verricht.

- Verplaatsing van een trappenhuis naar de achterzijde, het volbouwen van een zijstraat ten behoeve van de bevoorrading waarbij sloopwerkzaamheden aan een of twee appartementen dienen plaats te vinden, bebouwing voor zijramen van een naburig appartementencomplex en verminderde toegang naar het achterterrein zijn nadelige effecten voor de bewoners.
- Hoogvliet krijgt weliswaar een groter oppervlak, echter niet de gewenste 1.500m², maar houdt kwalitatief gezien een zeer matige ruimte, die te laag is, veel bouwkundige obstructies heeft (kolommen en schijven) en in een gedeelte van de supermarkt een niveauverschil heeft, dat niet kan worden geëgaliseerd.
- Bij uitbreiding zullen er geen extra parkeerplaatsen voor het winkelend publiek komen: er zijn slechts 16 parkeerplaatsen voor klanten.

Een relocatie naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift biedt wel de mogelijkheden een kwalitatief goede buursupermarkt te realiseren zonder alle hierboven beschreven problemen. Qua complexiteit is de relocatie minder ingewikkeld. Daarbij dient te worden opgemerkt, dat het draagvlak voor een verhuizing dient te worden vergroot., hetgeen Hoogvliet nastreeft in goed overleg met de bewoners boven garage Stam en de direct omwonenden.

Chatham- na een relocatie

Bij een relocatie zal Hoogvliet Beheer het huidige supermarktpand aan de Admiraal de Ruyterlaan niet zomaar achterlaten. De gemeente Hilversum heeft in geval van relocatie duidelijk gesteld, dat er een goede herbestemming dient te worden gegeven aan het pand, waarbij een andere supermarkt wordt uitgesloten.

Teneinde grip op de toekomstige ontwikkeling te kunnen houden, heeft Hoogvliet Beheer het supermarktpand in 2019 aangekocht teneinde actief een nieuwe bestemming en invulling te kunnen bewerkstelligen. Dit zal in overleg gaan met de bewoners van de VVE. Er zijn reeds diverse partijen benaderd en er is interesse getoond, echter de onzekerheid over de besluitvorming, de planning en de gewenste invulling brengt met zich mee, dat nog geen partij concreet verder wil praten over een mogelijke herinvulling van het pand.

Een goede herinvulling van het pand is onlosmakelijk verbonden met een eventuele relocatie van Hoogvliet.

DE
SE
LECT
IE

Traject Chatham-Bosdrift Hoogvliet Supermarkten

20 januari 2020

Programma

1. Terugblik en reflectie
2. Uitbreidingsvarianten Hoogvliet in Chatham onderzocht
3. Vervolgstappen, plan van aanpak



Terugblik, reflectie

De commissievergadering van de gemeenteraad van 13 juni 2019 heeft een aantal

De behoefte aan een adequate supermarktvoorziening ten zuiden van de Diependaalselaan wordt algemeen onderschreven

Kan Hoogvliet niet ter plekke, dus in Chatham, uitbreiden? De commissieleden zijn er niet van overtuigd, dat hiertoe geen haalbare mogelijkheden zijn

Voor de verhuizing van Hoogvliet van Chatham naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift ontbreekt draagvlak.

Op welke wijze een goed participatieproces te creëren?

Draagvlak

Het ontbreken van draagvlak voor verplaatsing van Hoogvliet is voornamelijk ingegeven door de volgende elementen:

Chatham:

- de bewoners van de appartementen willen de supermarkt behouden, maar zijn vooral onzeker over een eventuele nieuwe bestemming/gebruik van het supermarktpand

Bosdrift-Stam:

- Parkeer- en verkeersoverlast.
- Bevoorrading
- Verkeersveiligheid: schoolkinderen
- Het wordt drukker bij het pand

De opdracht

Uitbreidingsmogelijkheden voor Hoogvliet bij Chatham intensiever onderzoeken en dit ook duidelijker te communiceren

Bij relocatie van Hoogvliet:

- Participatie nader vorm geven
- Draagkracht genereren voor de plannen in tweeërlei opzicht:
- Herinvulling/bestemming van het bestaande Hoogvliet pand in Chatham
- Vestiging van Hoogvliet in het pand van garage Stam

De elementen die ten grondslag liggen aan het draagvlak dienen daarbij in de participatie te worden meegenomen : herinvulling/ontwikkeling pand Chatham, parkeer- en verkeersoverlast, bevoorrading, verkeersveiligheid, met name schoolkinderen, toenamen drukte, eventueel nog aan te vullen met onderwerpen door participanten ingebracht.

2 verschillende deelprojecten: Chatham en Bosdrift Stam:

Hoogvliet in Chatham

Huidige situatie :

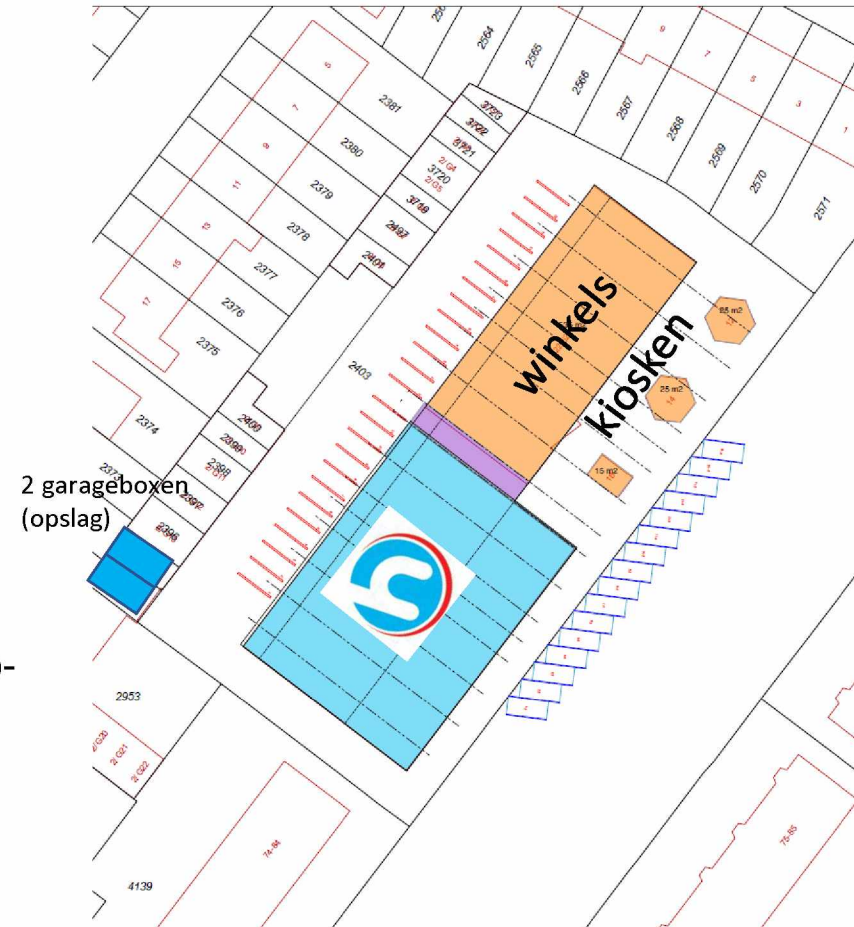
Hoogvliet:	870 m ²
Overige winkels	535 m ²
Kiosken	65 m ²
Parkeren bewoners:	23
Parkeren bezoekers:	16

Wens Hoogvliet:

- 1500 m² supermarkt
- Meer parkeergelegenheid
- Moderne wijze va bevoorrading (containers)

Er zijn 5 varianten gemaakt voor een uitbreiding, van een zeer kleine uitbreiding tot complete sloop-nieuwbouw

Daarnaast zijn 2 eerdere varianten nogmaals overwogen



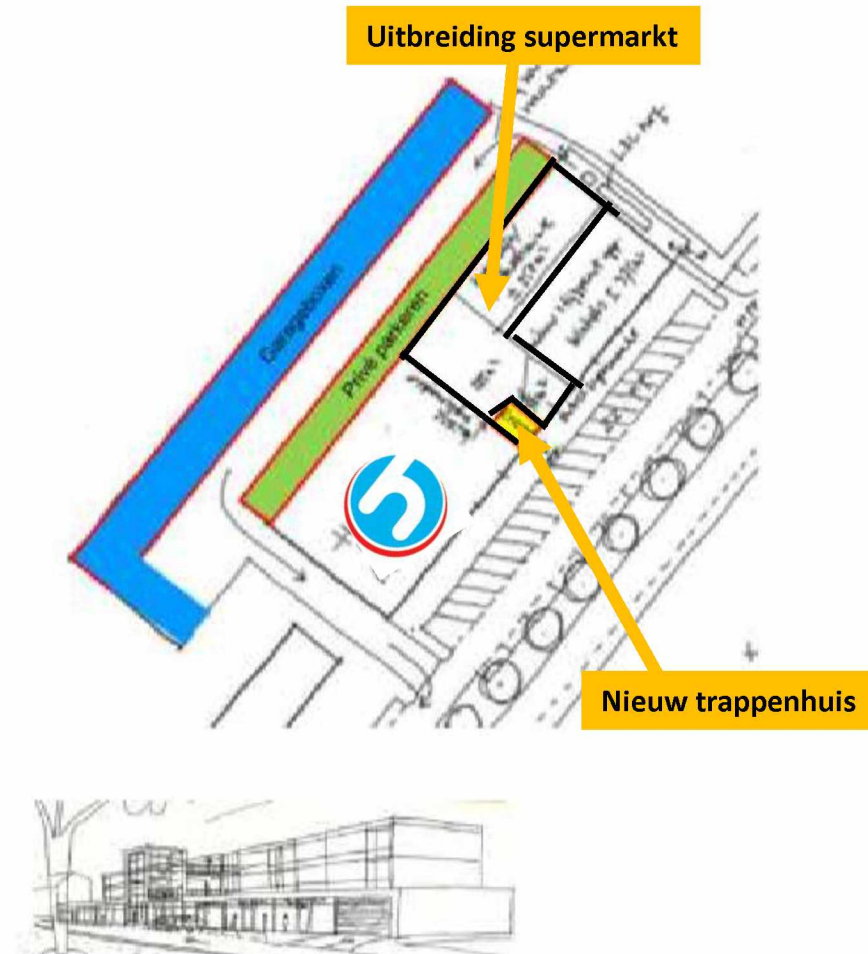
Variant: uitbreiding voorzijde, verplaatsing trappenhuis/bergingen

Het voorplein wordt bij deze variant geheel volgebouwd, waarbij ook het trappenhuis dient te worden verplaatst. Deze is aan de voorzijde ingetekend, kan eventueel aan de achterzijde.

Hoogvliet:	1350 m ²
Overige winkels:	275 m ²
Kiosk	0m ²
Parkeren bewoners:	16 (+0)
Parkeren bezoekers:	23

Conclusie:

- Qua oppervlak nadert deze variant de wens van Hoogvliet (1.500m²)
- Parkeren neem echter niet toe, waardoor de parkeerdruk, die er nu al is, zal worden vergroot.
- Op tekening zal de bevoorrading naar de andere zijde van het pand verhuizen, waardoor de bevoorradingssituatie hoe dan ook problematisch zal blijven



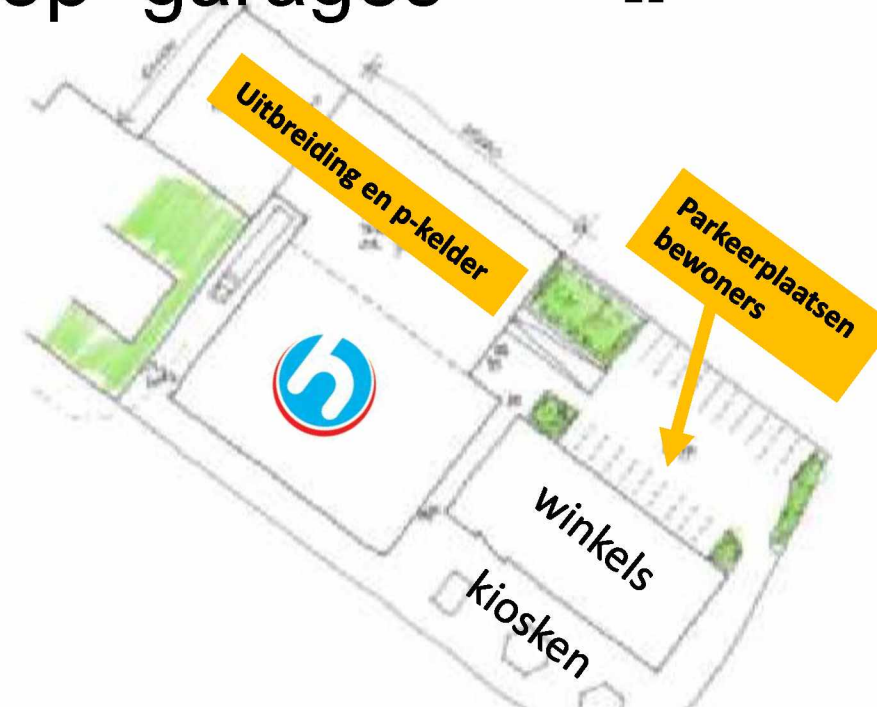
Variant: bebouwing achterzijde, sloop garages

- Deze variant is in het verleden door de voormalige eigenaar van het supermarkt pand gemaakt.
- Aan de achterzijde dienen alle garageboxen te worden verworven, waarna een gedeeltelijke verbouwing van het achterterrein plaatsvindt
- Onder de uitbreiding van ruim 1.000m² zou een parkeerkelder moeten worden gerealiseerd waar de garages kunnen worden ingebouwd, rest van het achterterrein zou een parkeerterrein worden, dat voor bewoners bestemd is. Totale aantal plaatsen voor bezoekers neemt niet toe en blijft alleen aan de voorzijde
- Bevoorrading zoals in huidige situatie, achteruit insteken
- Trappenhuis hoeft niet te worden verplaatst
- Overige winkel blijven zoals ze nu zijn

Hoogvliet:	1850m ² (+1000m ²)
Overige winkels:	535m ²
Kiosken	65 m ²
Parkeren bewoners:	16 (+0)
Parkeren bezoekers:	23 (achterterrein en kelder)

Conclusie:

- te veel betrokken partijen
- financieel niet haalbaar
- Geen extra parkeerplaatsen
- Geen verkeerscirculatie meer



variant 1: kleine uitbreiding achterzijde

- Relatief eenvoudige ingreep, die ten koste gaat van parkeerplaatsen bewoners, die worden gecompenseerd met plaatsen aan voorzijde (nu voor bezoekers)
- Situatie met twee garages die voor opslag worden gebruikt zal eindigen. Die meters gaan af van de toename van 170 m² winkeloppervlakte.

Hoogvliet: 1040m² bruto +170m²
netto +104m²

Overige winkels: 535m²

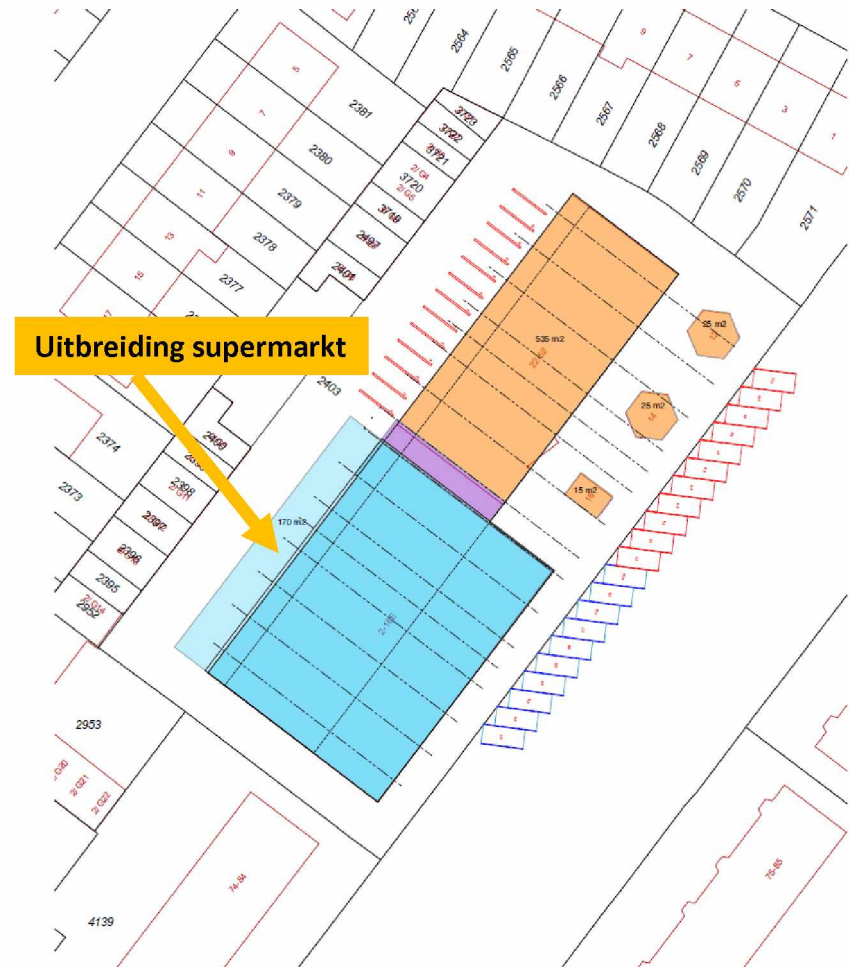
Kiosken: 65m²

Parkeren bewoners : 23

Parkeren bezoekers: 10 (-6)

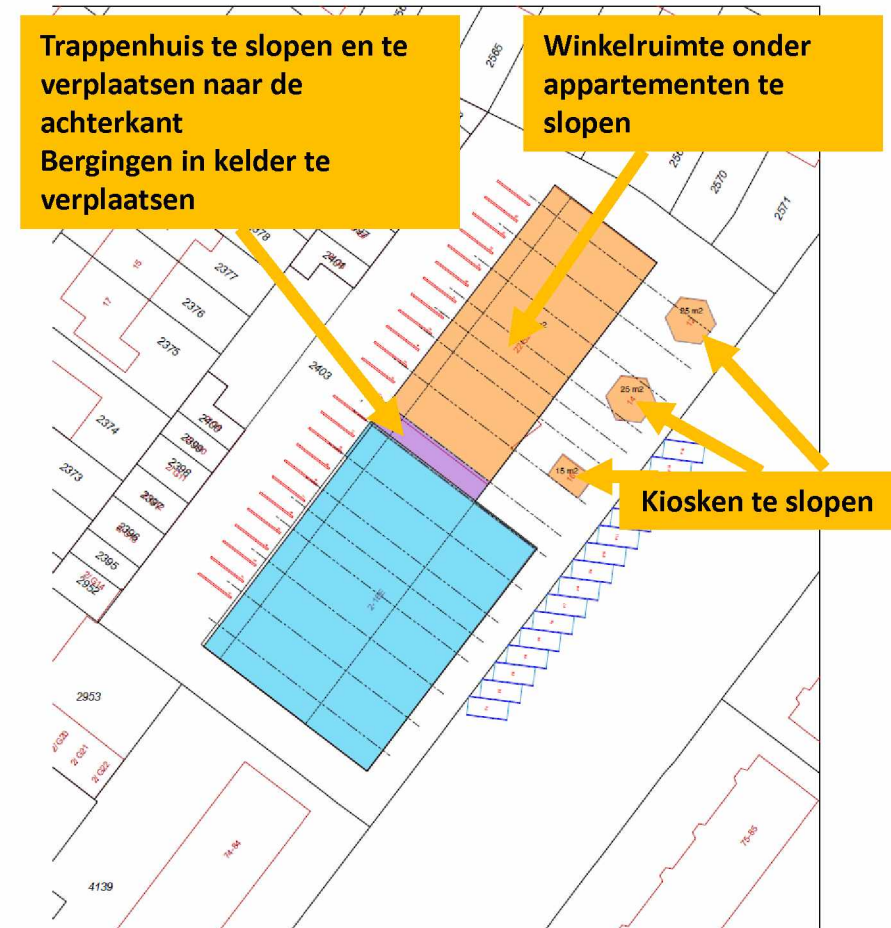
Conclusie:

- Marginale uitbreiding
- Parkeren voor bezoekers verslechtert
- Bevoorrading blijft problematisch



3 verbouw-varianten

- Bij de varianten 2, 3 en 4 wordt een deel van de onderbouw gesloopt
- Trappenhuis en kelderruimte dienen te worden verplaatst
- Vrijkomende ruimte wordt gebruikt voor uitbreiding supermarkt en voor aanleg parkeergelegenheid (3 varianten)
- Parkeergelegenheid wordt daarbij grotendeels onder het gebouw gerealiseerd (max 20 extra)
- Er wordt grotendeels onder het woongebouw geparkeerd
- Kolommen en andere constructieve bouwelementen zullen aantal p-plaatsen waarschijnlijk geringer maken dan op tekening is aangegeven. Nader onderzoek gewenst
- Geen andere winkels meer, behoudens (wellicht) 1 kiosk
- Bevoorradingssituatie wijzigt niet, blijft derhalve problematisch en zal hinder blijven geven. Nieuwe wijze van bevoorrading niet mogelijk.
- Zeer kostbare ingreep waarbij zeer veel partijen betrokken zijn



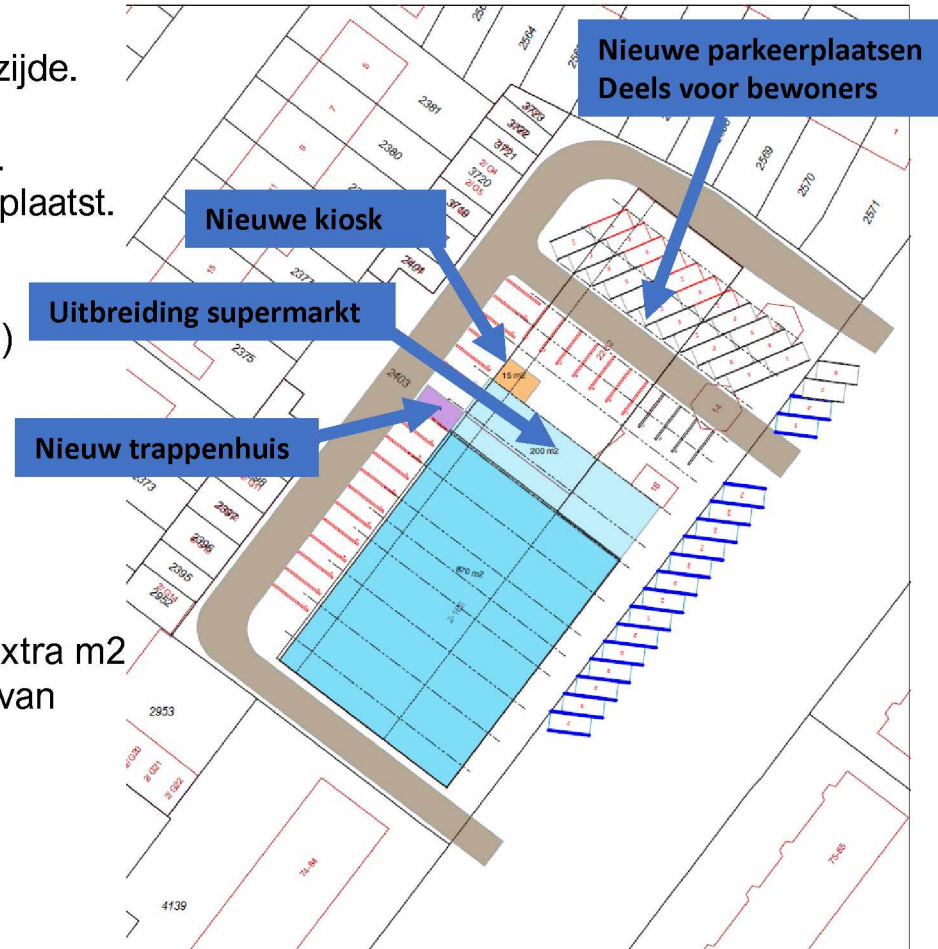
variant 2 : sloop onderbouw, met uitbreiding (a)

Gedeeltelijke sloop van de begane grond en verplaatsing van het trappenhuis naar de achterzijde. Uitbreiding supermarkt slechts 200 m² min Rigoureuze ingreep voor zeer kleine uitbreiding,. Overige winkels verdwijnen. Een kiosk wordt verplaatst.

Hoogvliet: 1070m² (+200m²,
min garage boxen +134m²)
Overige winkels: 0 m² (-535m²)
Kiosk: 15 m² (-50m²)
Parkeren bewoners: 23
Parkeren bezoekers: 36 (+20)

Conclusie:

- rigoureuze en kostbare ingreep met weinig extra m²
- 20 extra parkeerplaatsen, echter afhankelijk van constructie gebouw of dit aantal kan worden gerealiseerd
- veel impact op appartementen
- Bevoorrading blijft problematisch



variant 3 : sloop onderbouw met uitbreiding (b)

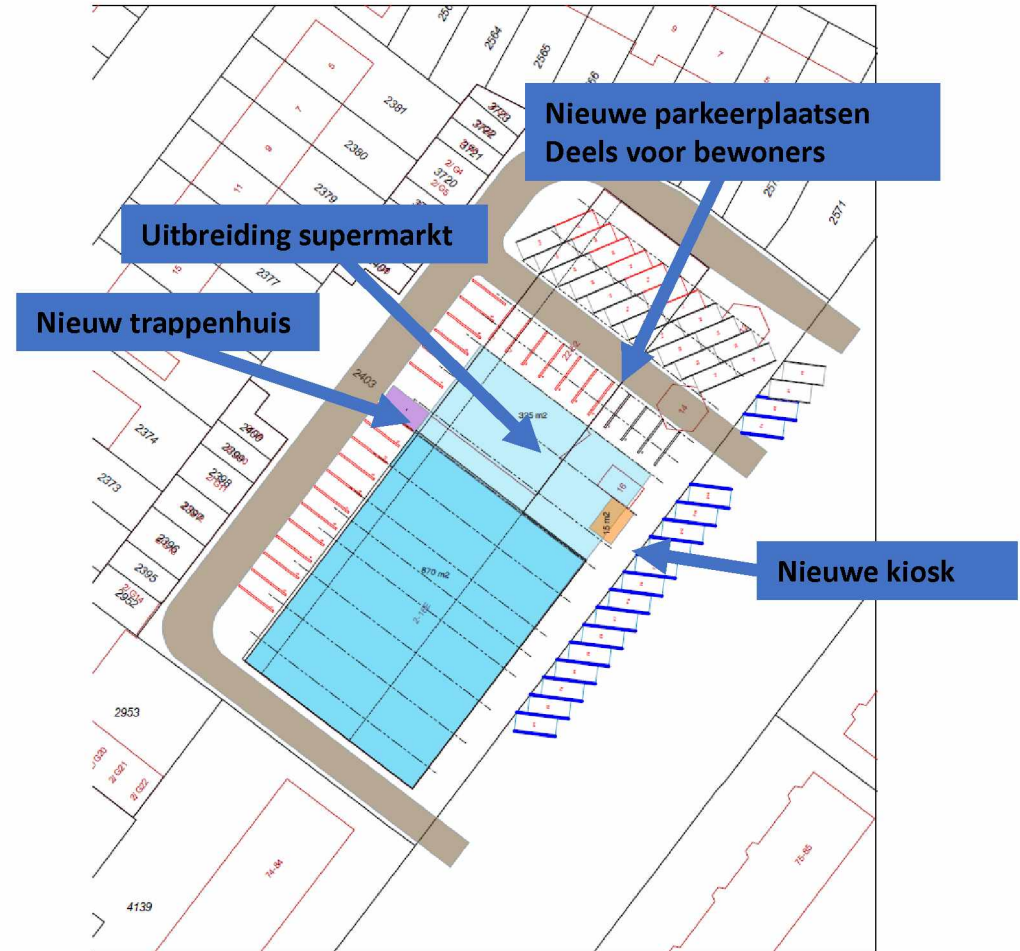
Als variant 2, maar met 325 m² extra winkelruimte.

Nadeel is dat er bijna geen algemene buitenruimte meer is en weinig opstelplaatsen voor fietsen en andere zaken.

Hoogvliet: 1195m² (+325m²,
min garage boxen 259m²)
Overige winkels: 0 m² (-535m²)
Kiosk: 15 m²
Parkeren bewoners: 23
Parkeren bezoekers: 36 (+20)

Conclusie:

- iets grotere uitbreiding als bij variant 2
- 20 extra parkeerplaatsen, echter afhankelijk van constructie gebouw of dit aantal kan worden gerealiseerd
- gebrek aan openbare ruimte en opstelplaatsen fietsen
- bevoorrading blijft problematisch



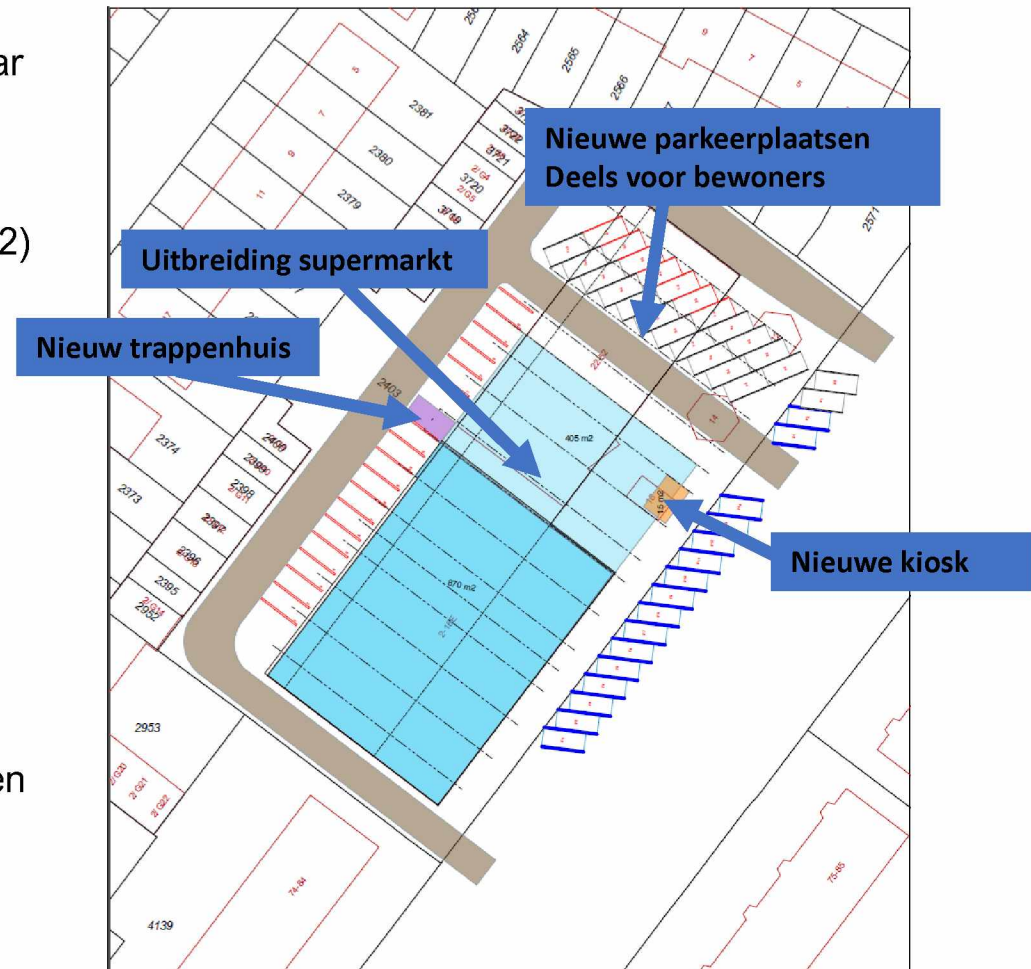
variant 4 : sloop onderbouw met uitbreiding (c)

Grootst mogelijke uitbreiding. Deze variant levert de meeste extra meters vloeroppervlakte op, maar dit gaat ten koste van de extra parkeerplaatsen.

Hoogvliet:	1285 m ² (+415m ²) min garage boxen 349m ²)
Overige winkels:	0 m ² (-535m ²)
Kiosk:	15m ²
Parkeren bewoners:	23
Parkeren bezoekers:	26 (+10)

Conclusie:

- qua oppervlakte de grootste variant
- De extra oppervlakte gaat ten kosten van het aantal parkeerplaatsen, dat bij deze variant lager is dan bij variant 2 en 3; slechts 10 plaatsen meer dan in de huidige situatie
- Gebrek aan openbare ruimte en opstelplaatsen fietsen
- Bevoorrading blijft problematisch



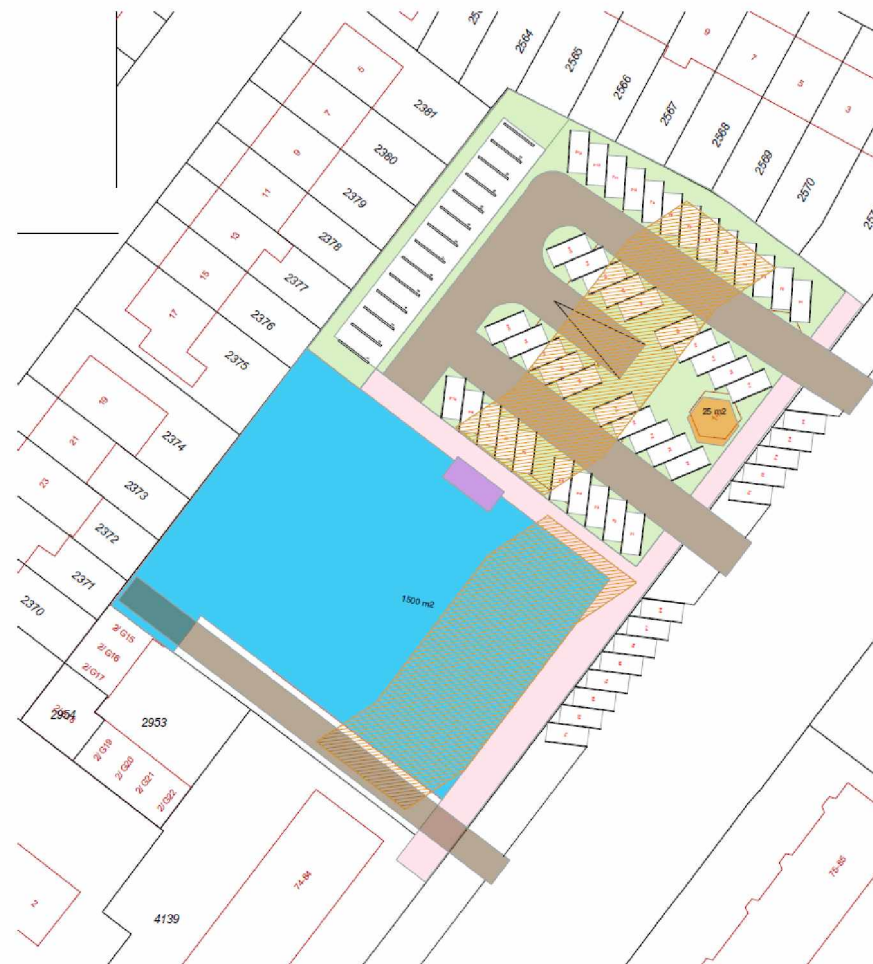
Variant 5 : sloop en nieuwbouw

Dit is de meest rigoureuze variant; het slopen en her-ontwikkelen van de winkel en appartementen.

Hoogvliet: 1500 m²
Overige winkels: 0 m²
Kiosk 50 m²
Parkeren bewoners: 75 p-garage
Parkeren bezoekers: 69
Parkeren bewoners : in p-kelder

Conclusie:

- Financieel onhaalbaar aangezien er 20 appartementen, 4 winkelpanden, 1 kiosk en 22 garageboxen dienen te worden aangekocht, gesloopt en daarna nieuwbouw moet worden gerealiseerd.
- Qua verwerving onhaalbaar: 45 partijen zijn hierbij betrokken (eigenaren/huurders appartementen/winkel en garages, omwonenden die toegang hebben tot achterterrein.
- Tijdelijke woonruimte te regelen voor bewoners en garages



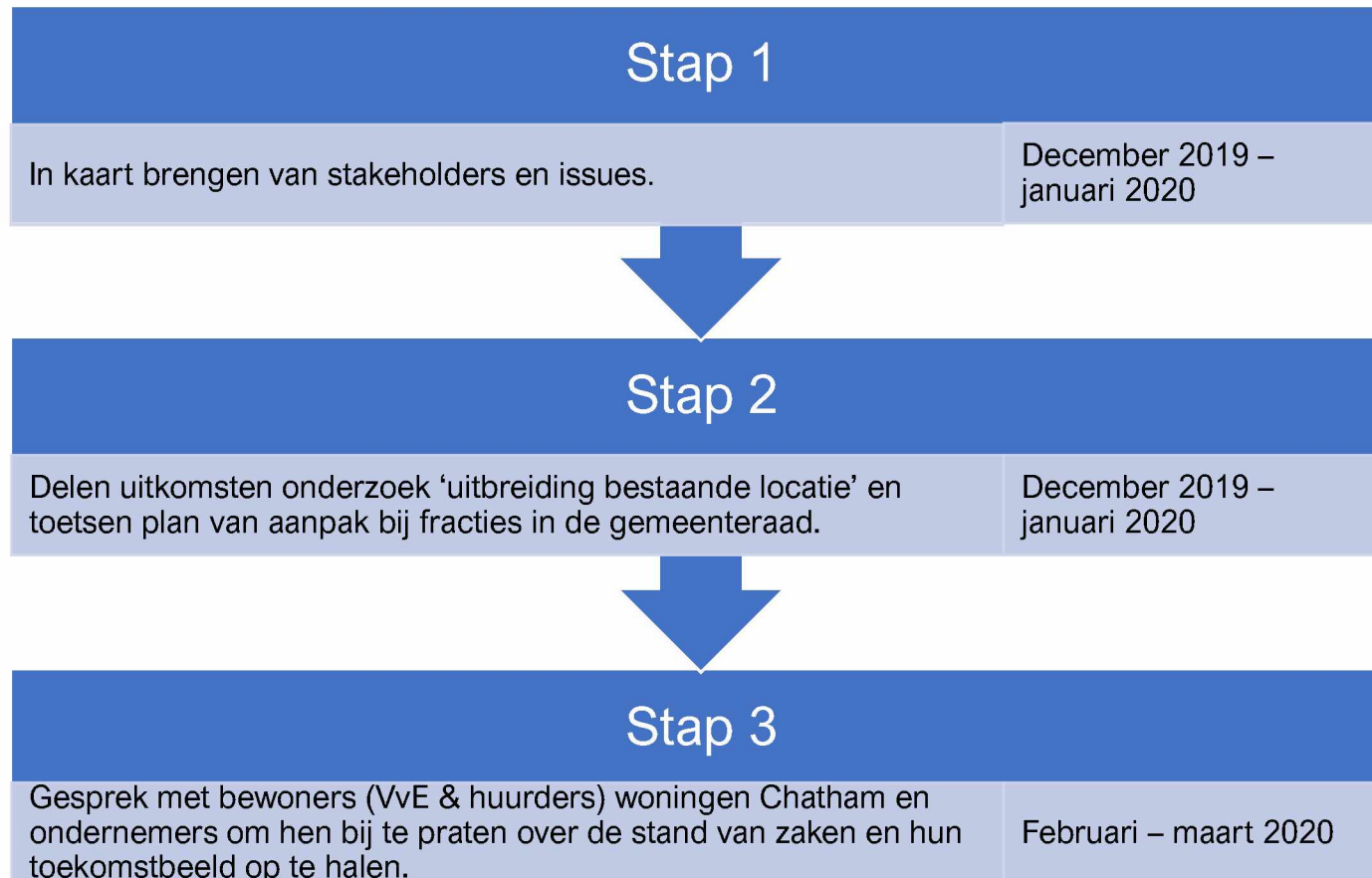
Conclusies

- Al meer dan 30 jaar opereert de supermarkt in Chatham op het huidige oppervlak. Wens van Hoogvliet is 1.500m².
- Qua oppervlak kennen de meeste varianten slechts een kleine uitbreiding. Enkele varianten komen enigszins in de buurt, maar kennen weer veel andere nadelen: open ruimte/parkeren onder de appartementen, verplaatsing trappenhuis/bergingen en gebrek aan openbare ruimte
- Parkeergelegenheid. Reeds nu is er sprake van een tekort. Bij iedere uitbreiding (behalve bij sloop/nieuwbouw) kan op geen enkele wijze worden voorzien in de parkeervraag.
- Bevoorrading kan alleen op de traditionele, duurdere, minder efficiënte en vooral meer overlast gevende wijze geschieden.
- Vanuit Hoogvliet bezien is geen enkele uitbreidingsvariant aantrekkelijk en naar de toekomst toe niet duurzaam.
- De sloop/nieuwbouw variant voorziet wel in de wensen van Hoogvliet, echter is financieel, organisatorisch en praktisch gezien absoluut niet haalbaar.
- Op langere termijn is er geen toekomst voor Hoogvliet in Chatham.

Onze reflectie op communicatie

- Er zijn verschillende stakeholders, met **uiteenlopende belangen**, wensen en zorgen. Wij denken dat het helpt om die gesprekken uit elkaar te halen en deze groepen **afzonderlijk** van elkaar en **gericht** te benaderen.
- Er is steeds een erg **grote groep** uitgenodigd voor de bijeenkomsten. Wat ons betreft vervolgen we het gesprek eerst met direct-omwonenden (en dus écht belanghebbenden) van beide locaties.
- De buurt verwijt Hoogvliet dat er te lang **radiostilte** is geweest tussen de debatavonden en de verdere besluitvorming. We stellen voor een **zorgvuldig communicatietraject** in te richten, waardoor we belanghebbenden kunnen meenemen in het proces. En we de verwachtingen kunnen managen.
- De gemeenteraad wil het bestemmingsplan voor Bosdrift pas aanpassen als er **draagvlak** is. Maar bij wie, wat wordt er precies onder draagvlak verstaan?
- Het lijkt alsof er een **lonkend perspectief** voor de locatie Bosdrift ontbreekt. We stellen voor om de nieuwe locatie te visualiseren, zodat belanghebbenden een beter beeld krijgen van de nieuwe situatie. Zin krijgen in de nieuwe supermarkt.

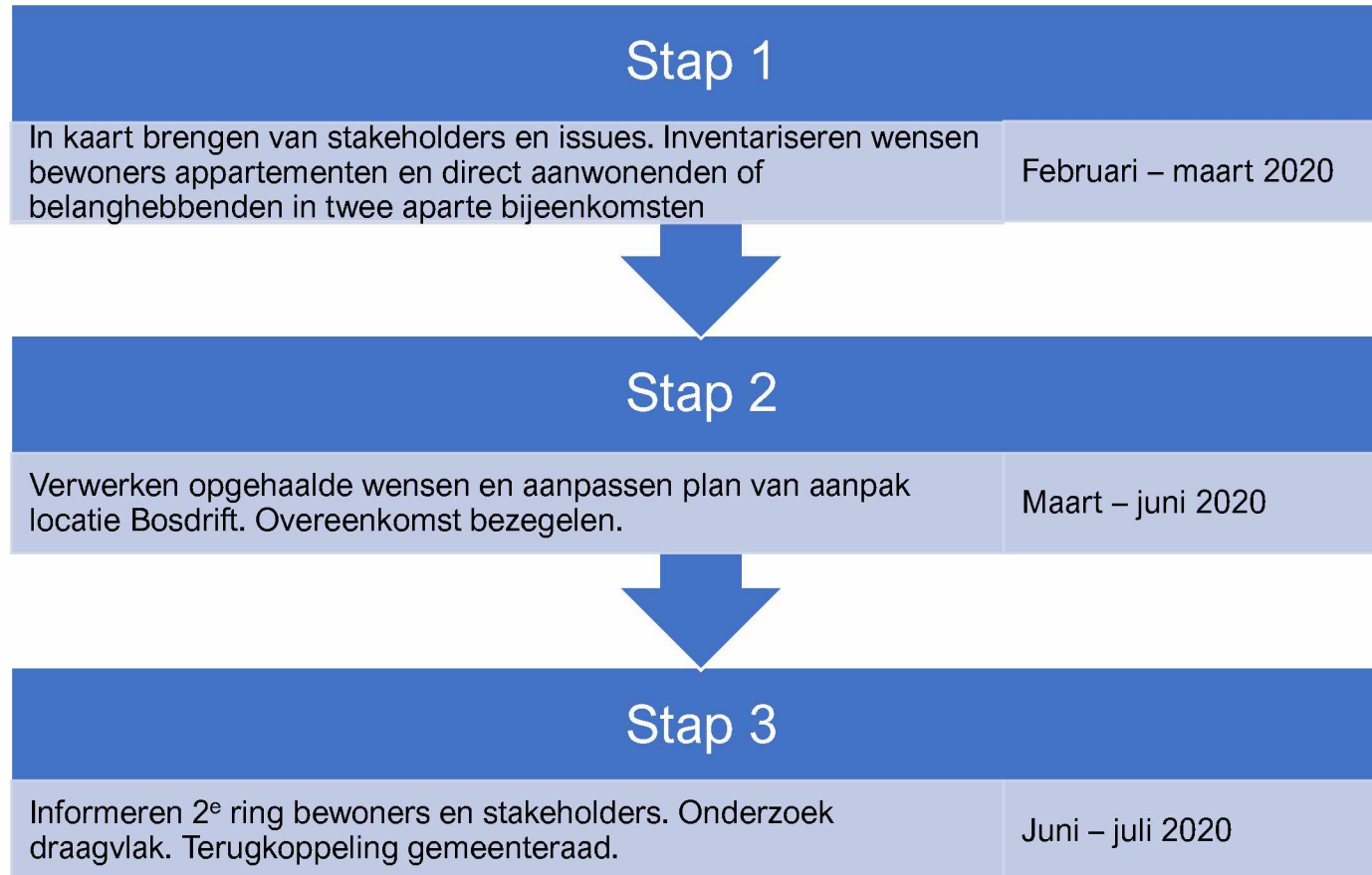
Stappenplan nieuwe invulling winkelruimte Chatham



Stappenplan nieuwe invulling pand in Chatham



Stappenplan draagvlak Bosdrift



Colofon & Disclaimer

In opdracht van Hoogvliet Beheer B.V.

2019 © De Selectie

www.de-selectie.nl

Niets uit dit document mag zonder toestemming van Hoogvliet en/of De Selectie op welke manier dan ook gekopieerd, gebruikt of verspreid worden. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de inhoud van dit document.

Datum opstellen: 17-12-19

VVE Winkelcentrum Admiraal de Ruijter

1. Terugblik en reflectie
2. Uitbreidingsvarianten Hoogvliet in Chatham onderzocht



Terugblik, reflectie

De commissievergadering van de gemeenteraad van 13 juni 2019 heeft een aantal zaken geaccentueerd:

- behoefte aan een adequate supermarktvoorziening ten zuiden van de Diependaalselaan wordt algemeen onderschreven
- kan Hoogvliet niet ter plekke, in Chatham, uitbreiden?
- voor de verhuizing naar Bosdrift ontbreekt draagvlak.
- op welke wijze een goed participatieproces te creëren?

Draagvlak

Het ontbreken van draagvlak voor verplaatsing van Hoogvliet is voornamelijk ingegeven door de volgende elementen:

Chatham:

- de bewoners van de appartementen willen de supermarkt behouden en zijn onzeker over een eventuele nieuwe bestemming/gebruik van het supermarktpand.

Bosdrift-Stam:

- Zorg over parkeer- en verkeersoverlast.
- Bevoorrading
- Verkeersveiligheid: schoolkinderen
- Het wordt drukker bij het pand

De opdracht

- Uitbreidingsmogelijkheden voor Hoogvliet bij Chatham intensiever onderzoeken en dit ook duidelijker te communiceren
- Bij verplaatsing naar de Bosdrift dienen concrete alternatieven te worden aandrazen en besproken voor herinvulling Chatham

Bij zowel uitbreiding als bij verplaatsing van Hoogvliet:

- Participatie nader vorm geven
- Draagkracht genereren voor:
 - Bestaande Hoogvliet pand in Chatham hetzij
 - door vergroting van de supermarkt,
 - t.b.v. een herinvulling/bestemming met een andere functie
 - Vestiging van Hoogvliet in het pand van garage Stam

De elementen die ten grondslag liggen aan het draagvlak dienen daarbij in de participatie te worden meegenomen: pand Chatham vergroting of herinvulling, parkeer- en verkeersoverlast, bevoorrading, verkeersveiligheid, met name schoolkinderen, toename drukte, eventueel nog aan te vullen met onderwerpen door participanten ingebracht.

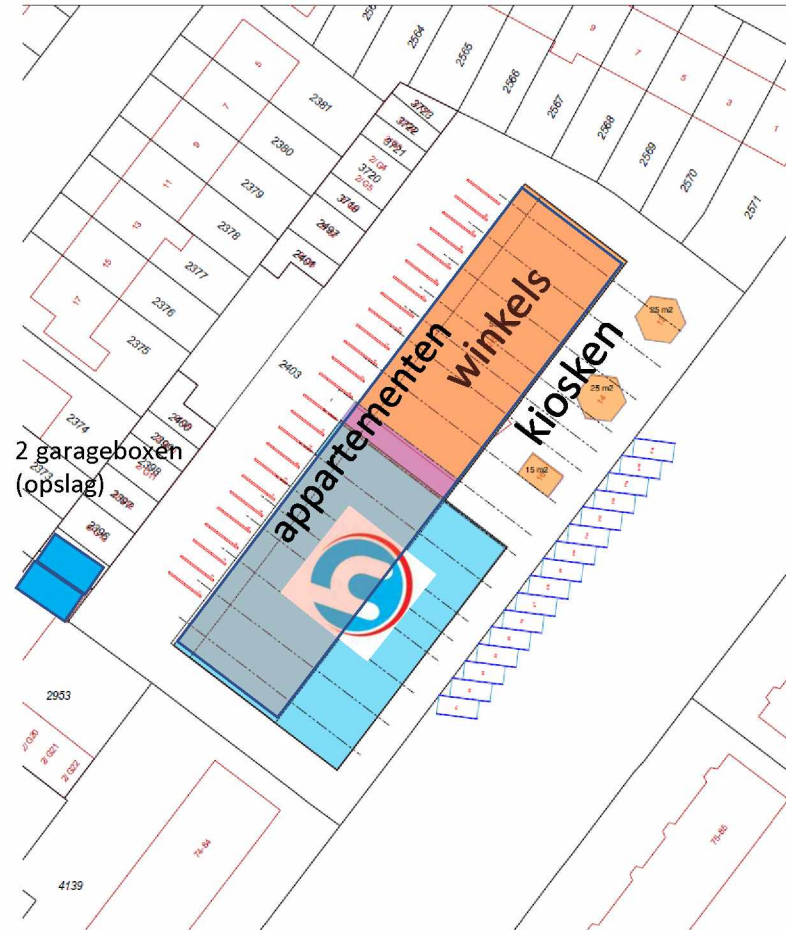
Chatham-betrokkenen

Huidige situatie :

Totale terrein VVE en garages-bergingen : 4.444m²
(waarvan perceel VVE 3.604m² omvat)

Betrokkenen:

- 20 appartementen : VVE
 - Deels bewoond door eigenaar
 - Deels verhuurd aan derde door eigenaar
- Bergingen, behorend bij appartementen
- Winkels-kiosken
 - 6 eigenaren: VVE
 - 3 eigenaren verhuren hun pand
 - 2 of 3 eigenaren VVE kelderruimtes
- Garageboxen
 - 22 garageboxen, deels verhuurd door de eigenaren
- Omwonenden met uitgang naar achterterrein (4)



Chatham-huidige situatie

Huidige situatie :

Hoogvliet:	870 m ²
Overige winkels	535 m ²
Kiosken	65 m ²
Parkeren bewoners:	23
Parkeren bezoekers:	16

Wens Hoogvliet:

- 1500 m² supermarkt
- Meer parkeergelegenheid
- Moderne wijze van bevoorrading (containers)
- Er zijn 5 varianten gemaakt voor een uitbreiding, van een zeer kleine uitbreiding tot complete sloop-nieuwbouw.
- 2 eerdere varianten nogmaals bestudeerd



variant 1: kleine uitbreiding achterzijde

- Relatief eenvoudige ingreep, die ten koste gaat van parkeerplaatsen bewoners, die worden gecompenseerd met plaatsen aan de voorzijde (nu voor bezoekers)
- Situatie met twee garages die voor opslag worden gebruikt zal eindigen. Die meters gaan af van de toename van 170 m² winkeloppervlakte.

Hoogvliet: 1040m² bruto +170m²
netto +104m²

Overige winkels: 535m²

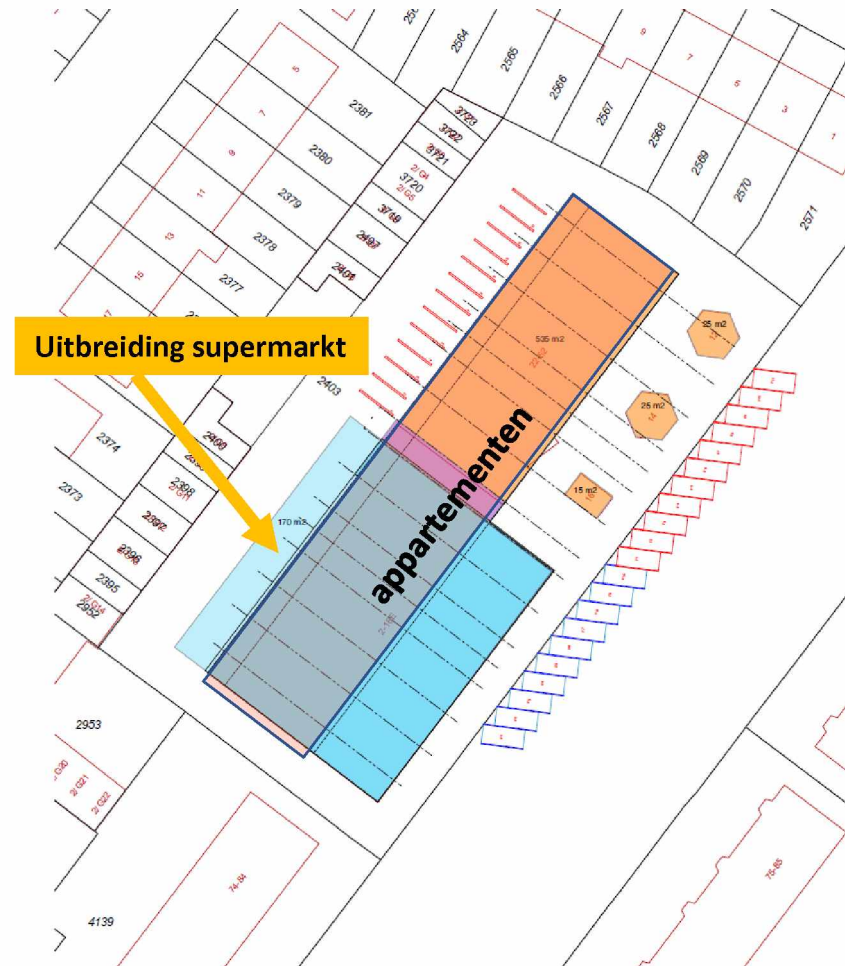
Kiosken: 65m²

Parkeren bewoners : 23

Parkeren bezoekers: 10 (-6)

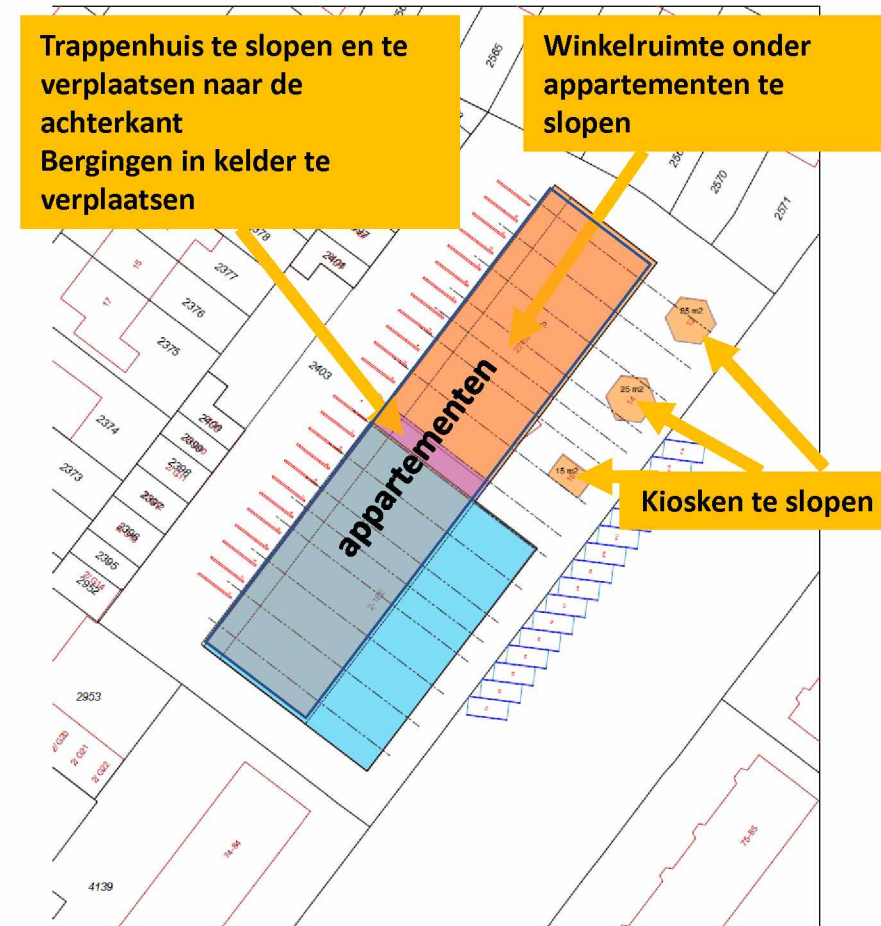
Conclusie:

- Marginale uitbreiding
- Parkeren voor bezoekers verslechtert
- Bevoorrading blijft problematisch



3 verbouw-varianten

- Bij de varianten 2, 3 en 4 wordt een deel van de onderbouw gesloopt. Appartementen erboven blijven gehandhaafd
- Trappenhuis en kelderruimte dienen te worden verplaatst
- Vrijkomende ruimte wordt gebruikt voor uitbreiding supermarkt en voor aanleg parkeergelegenheid (3 varianten)
- Parkeergelegenheid wordt daarbij grotendeels onder het gebouw, maar wel op maaiveld, gerealiseerd (max 20 extra)
- Kolommen en andere constructieve bouwelementen zullen aantal p-plaatsen waarschijnlijk geringer maken dan op tekening is aangegeven. Nader onderzoek gewenst
- Geen andere winkels meer, behoudens (wellicht) 1 kiosk, m.a.w. er is sprake van een solitaire supermarkt
- Bevoorradingssituatie wijzigt niet, blijft derhalve problematisch en zal hinder blijven geven. Nieuwe wijze van bevoorrading niet mogelijk.
- Kostbare ingreep waarbij zeer veel partijen betrokken zijn



variant 2 : sloop onderbouw, met uitbreiding (a)

Gedeeltelijke sloop van de begane grond en verplaatsing van het trappenhuis naar de achterzijde. Uitbreiding supermarkt slechts 200 m² minus 134 m² garageboxen
Overige winkels verdwijnen. Een kiosk wordt verplaatst.

Hoogvliet: 1070m² (+200m²,
min garage boxen +134m²)

Overige winkels: 0 m² (-535m²)

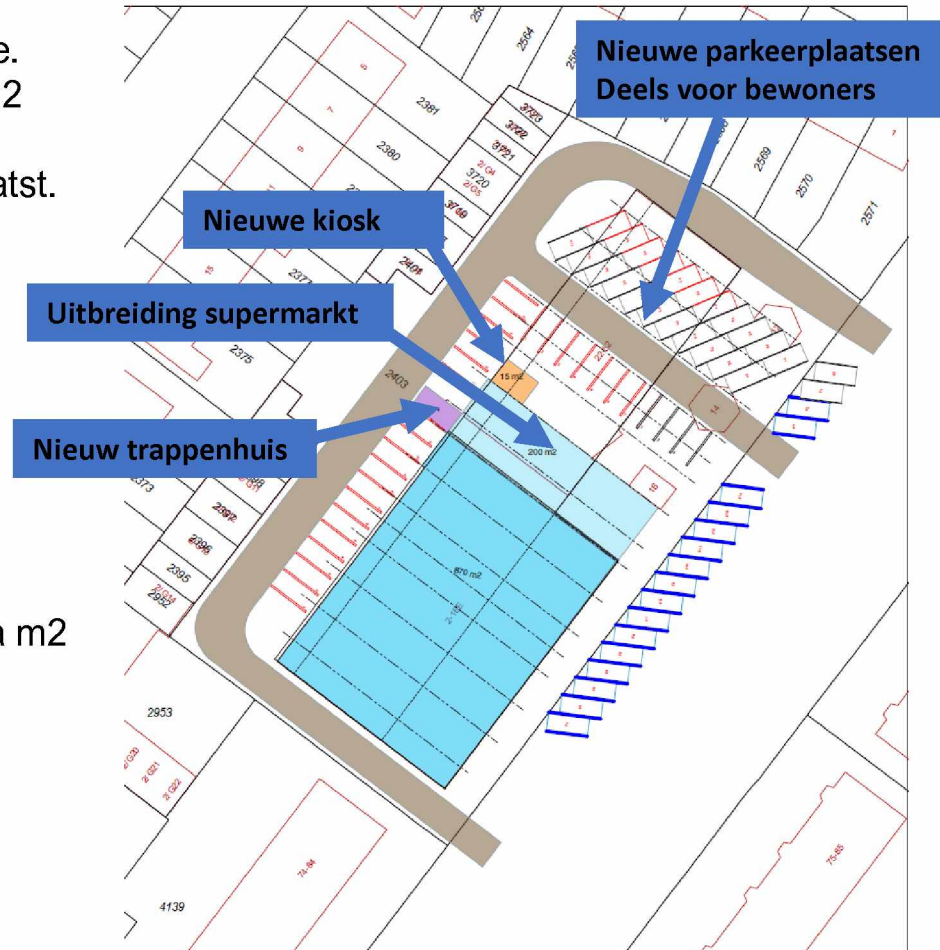
Kiosk: 15 m² (-50m²)

Parkeren bewoners: 23

Parkeren bezoekers: 36 (+20)

Conclusie:

- rigoureuze en kostbare ingreep met weinig extra m²
- solitaire supermarkt met 1 kiosk
- 20 extra parkeerplaatsen, echter afhankelijk van constructie gebouw of dit aantal kan worden gerealiseerd
- veel impact op appartementen
- bevoorrading blijft problematisch



variant 2 : sloop onderbouw, met uitbreiding (a)

Gedeeltelijke sloop van de begane grond en verplaatsing van het trappenhuis naar de achterzijde. Uitbreiding supermarkt slechts 200 m² minus 134 m² garageboxen
Overige winkels verdwijnen. Een kiosk wordt verplaatst.

Hoogvliet: 1070m² (+200m²,
min garage boxen +134m²)

Overige winkels: 0 m² (-535m²)

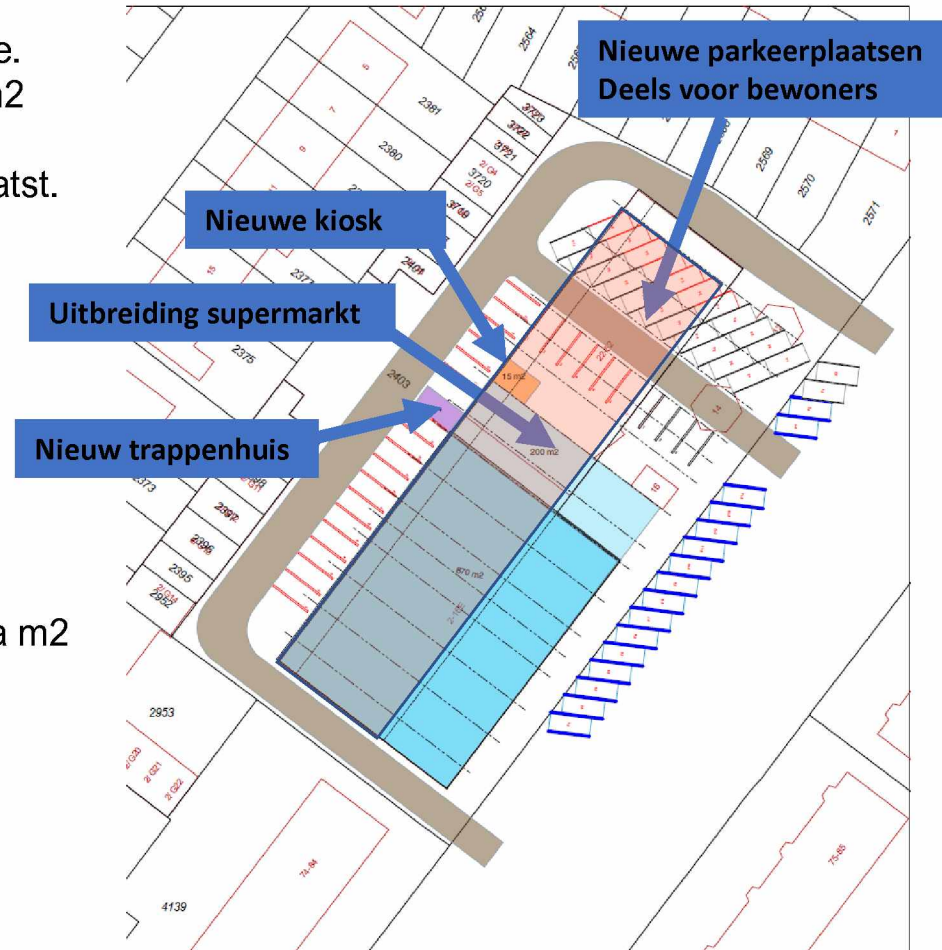
Kiosk: 15 m² (-50m²)

Parkeren bewoners: 23

Parkeren bezoekers: 36 (+20)

Conclusie:

- rigoureuze en kostbare ingreep met weinig extra m²
- solitaire supermarkt met 1 kiosk
- 20 extra parkeerplaatsen, echter afhankelijk van constructie gebouw of dit aantal kan worden gerealiseerd
- veel impact op appartementen
- Bevoorrading blijft problematisch



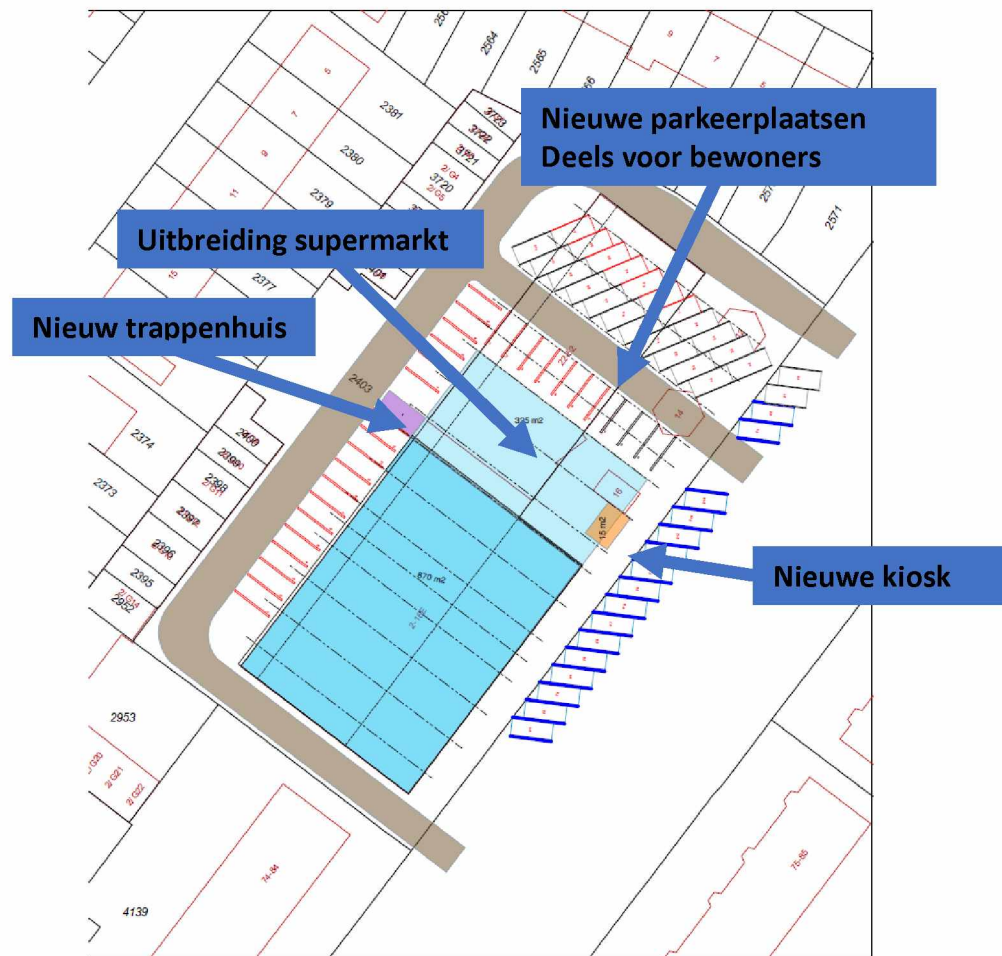
variant 3 : sloop onderbouw met uitbreiding (b)

Als variant 2, maar met 325 m² extra winkelruimte.

Hoogvliet: 1195m² (+325m²,
min garage boxen +259m²)
Overige winkels: 0 m² (-535m²)
Kiosk: 15 m²
Parkeren bewoners: 23
Parkeren bezoekers: 36 (+20)

Conclusie:

- iets grotere uitbreiding als bij variant 2
- 20 extra parkeerplaatsen, echter afhankelijk van constructie gebouw of dit aantal kan worden gerealiseerd
- gebrek aan openbare ruimte en opstelplaatsen fietsen
- bevoorrading blijft problematisch
- solitaire supermarkt, geen ruimte extra winkels



variant 3 : sloop onderbouw met uitbreiding (b)

Als variant 2, maar met 325 m² extra winkelruimte.

Nadeel is dat er bijna geen algemene buitenruimte meer is en weinig opstelplaatsen voor fietsen en andere zaken.

Hoogvliet: 1195m² (+325m²,
min garage boxen +259m²)

Overige winkels: 0 m² (-535m²)

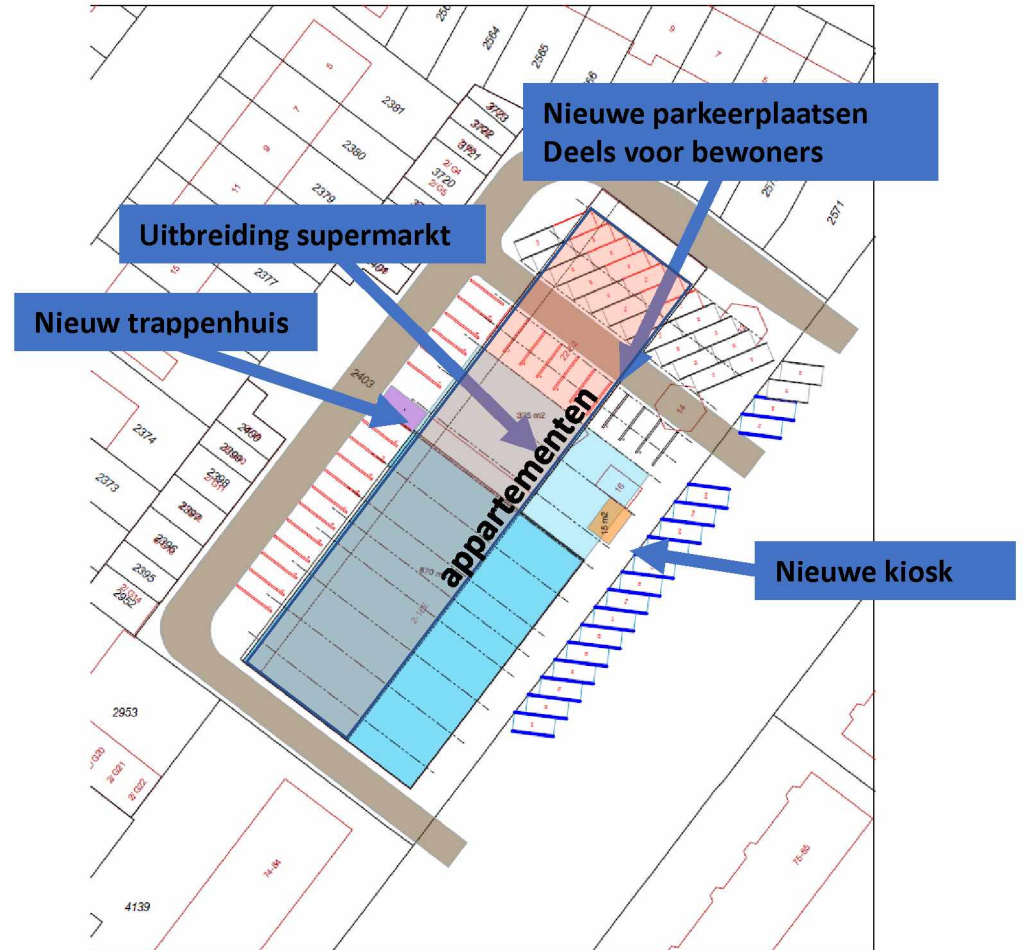
Kiosk: 15 m²

Parkeren bewoners: 23

Parkeren bezoekers: 36 (+20)

Conclusie:

- iets grotere uitbreiding als bij variant 2
- 20 extra parkeerplaatsen, echter afhankelijk van constructie gebouw of dit aantal kan worden gerealiseerd
- gebrek aan openbare ruimte en opstelplaatsen fietsen
- bevoorrading blijft problematisch
- solitaire supermarkt, geen ruimte extra winkels



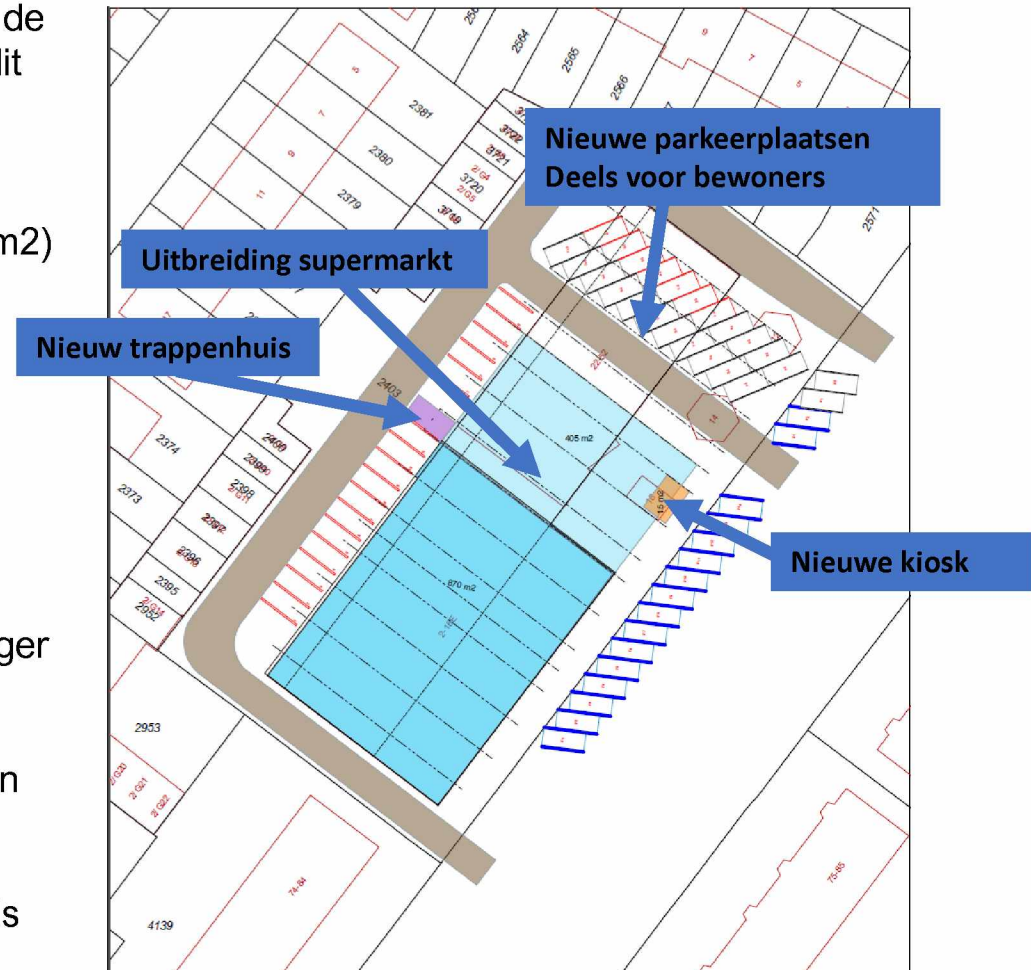
variant 4 : sloop onderbouw met uitbreiding (c)

Grootst mogelijke uitbreiding. Deze variant levert de meeste extra meters vloeroppervlakte op, maar dit gaat ten koste van de extra parkeerplaatsen.

Hoogvliet:	1285 m ² (+415m ²) min garage boxen +349m ²)
Overige winkels:	0 m ² (-535m ²)
Kiosk:	15m ²
Parkeren bewoners:	23
Parkeren bezoekers:	26 (+10)

Conclusie:

- qua oppervlakte de grootste variant
- de extra oppervlakte gaat ten kosten van het aantal parkeerplaatsen, dat bij deze variant lager is dan bij variant 2 en 3;
10 plaatsen meer dan in de huidige situatie
- gebrek aan openbare ruimte en opstelplaatsen fietsen
- bevoorrading blijft problematisch
- solitaire supermarkt, geen ruimte extra winkels



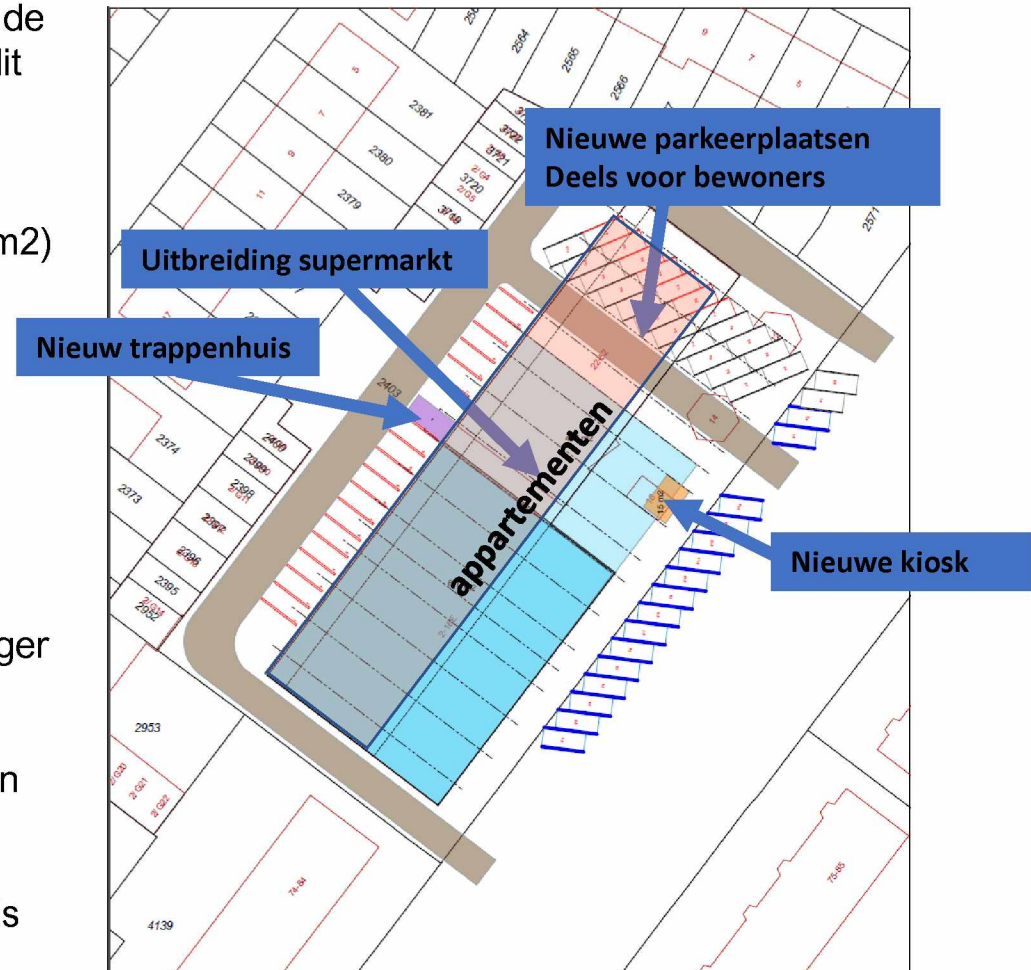
variant 4 : sloop onderbouw met uitbreiding (c)

Grootst mogelijke uitbreiding. Deze variant levert de meeste extra meters vloeroppervlakte op, maar dit gaat ten koste van de extra parkeerplaatsen.

Hoogvliet:	1285 m ² (+415m ²) min garage boxen +349m ²)
Overige winkels:	0 m ² (-535m ²)
Kiosk:	15m ²
Parkeren bewoners:	23
Parkeren bezoekers:	26 (+10)

Conclusie:

- qua oppervlakte de grootste variant
- de extra oppervlakte gaat ten kosten van het aantal parkeerplaatsen, dat bij deze variant lager is dan bij variant 2 en 3; slechts 10 plaatsen meer dan in de huidige situatie
- gebrek aan openbare ruimte en opstelplaatsen fietsen
- bevoorrading blijft problematisch
- solitaire supermarkt, geen ruimte extra winkels



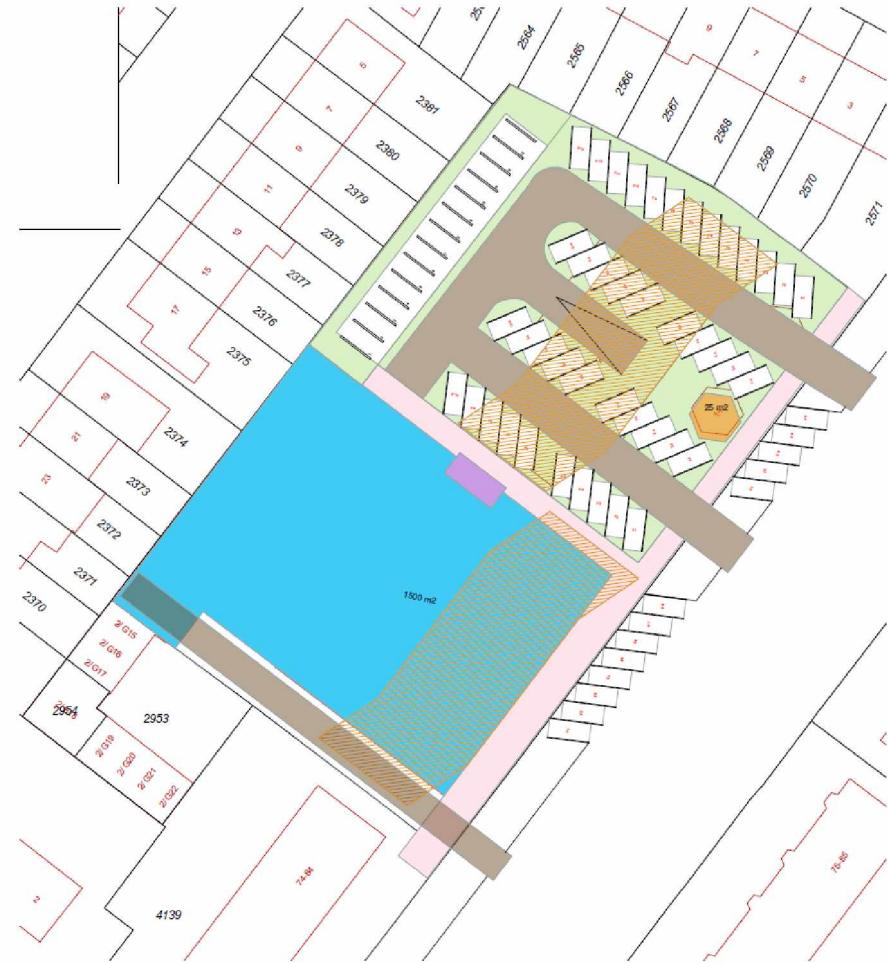
Variant 5 : sloop en nieuwbouw

Dit is de meest rigoureuze variant; het slopen en her-ontwikkelen van de winkel en appartementen.

Hoogvliet: 1500 m²
Overige winkels: 0 m²
Kiosk 50 m²
Parkeren bewoners: 75 p-garage
Parkeren bezoekers: 69
Parkeren bewoners : in p-kelder

Conclusie:

- Conceptueel voldoet plan aan wensen
- Solitaire supermarkt met kiosk
- Financieel onhaalbaar aangezien er 20 appartementen, 4 winkelpanden, 1 kiosk en 22 garageboxen dienen te worden aangekocht, gesloopt en daarna nieuwbouw moet worden gerealiseerd.
- Qua verwerving onhaalbaar: ca. 45 partijen zijn hierbij betrokken (eigenaren/huurders appartementen/winkel en garages, omwonenden die toegang hebben tot achterterrein.
- Tijdelijke woonruimte te regelen voor bewoners en garages



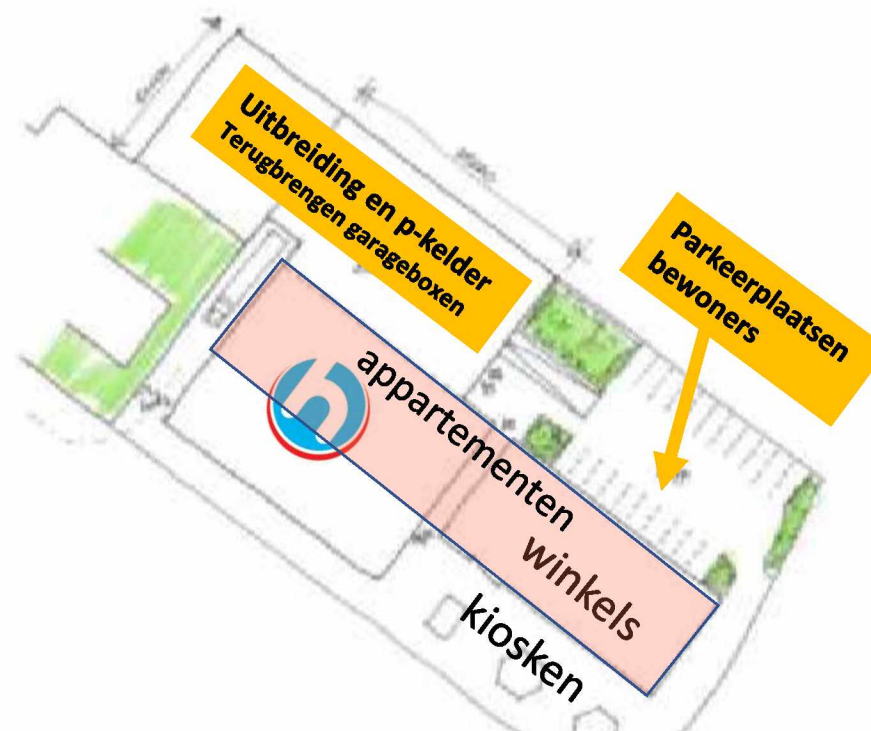
Variant 6: bebouwing achterzijde, sloop garages

- Deze variant is in het verleden door de voormalige eigenaar van het supermarkt pand gemaakt
- Aan de achterzijde dienen alle garageboxen te worden verworven, waarna een gedeeltelijke verbouwing van het achterterrein plaatsvindt
- Onder de uitbreiding van ruim 1.000m² zou een parkeerkelder moeten worden gerealiseerd waar de garages kunnen worden ingebouwd, rest van het achterterrein zou een parkeerterrein worden, dat voor bewoners bestemd is. Totale aantal plaatsen voor bezoekers neemt niet toe en blijft alleen aan de voorzijde
- Bevoorrading zoals in huidige situatie, achteruit insteken
- Trappenhuis hoeft niet te worden verplaatst
- Overige winkels blijven zoals ze nu zijn

Hoogvliet:	1850m ² (+1000m ²)
Overige winkels:	535m ²
Kiosken	65 m ²
Parkeren bewoners:	16 (+0)
Parkeren bezoekers:	23 (achterterrein en kelder)

Conclusie:

- (te) veel betrokken partijen
- financieel niet haalbaar
- Geen extra parkeerplaatsen
- Geen verkeerscirculatie meer



Variant 7 : uitbreiding voorzijde, verplaatsing trappenhuis/bergingen

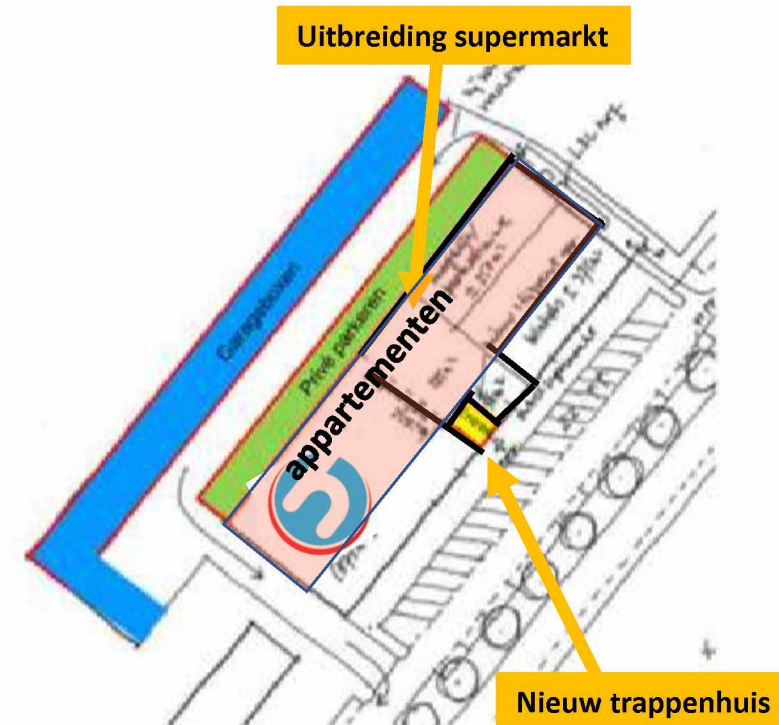
Het voorplein wordt bij deze variant geheel volgebouwd, waarbij ook het trappenhuis dient te worden verplaatst naar de voorzijde.

Overdekte bevoorrading aan één zijde, waarmee deze toegang wordt afgesloten voor ander verkeer.

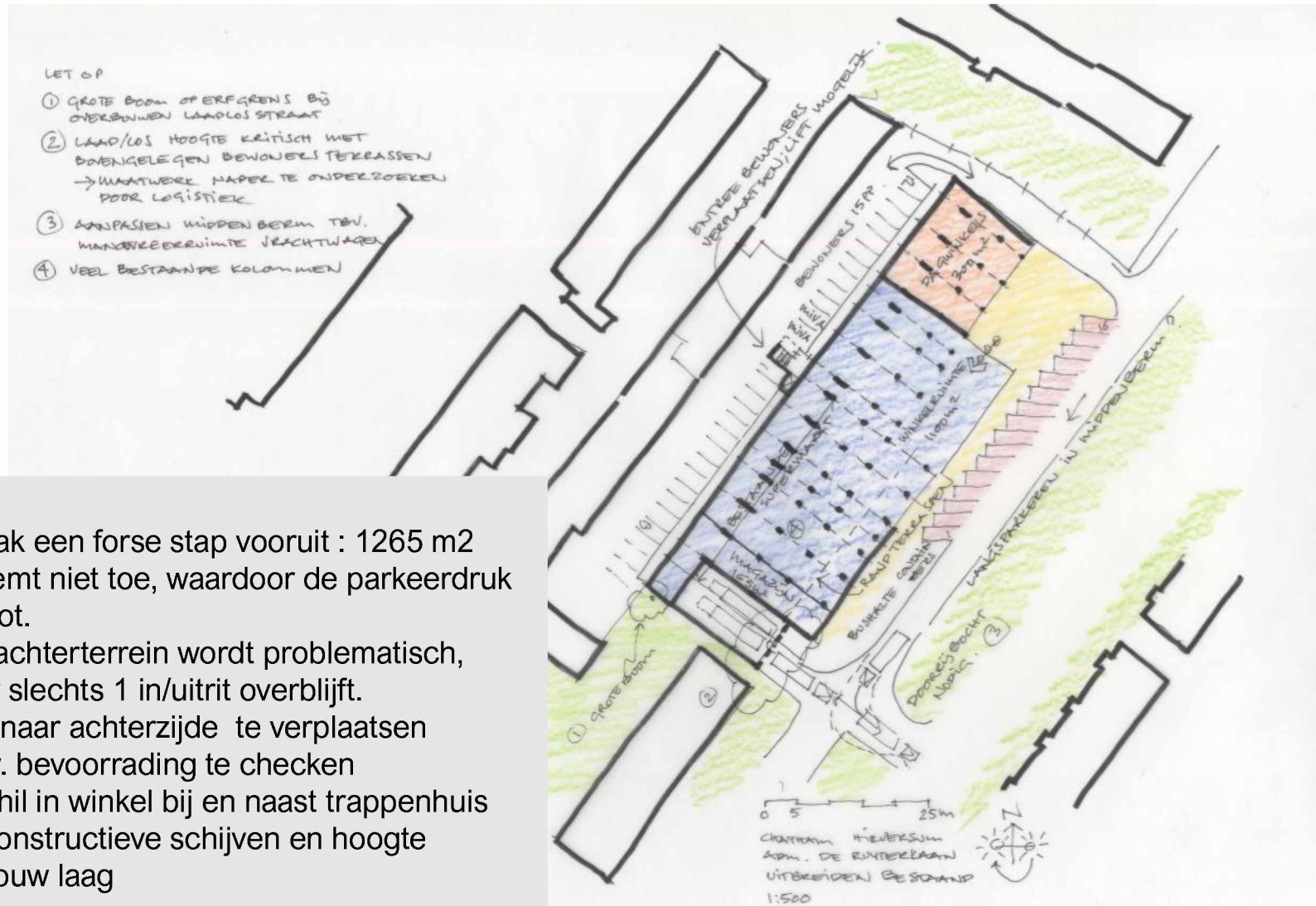
Hoogvliet:	1200 m ² , excl. overdekte. bevoorrading
Overige winkels:	275 m ²
Kiosk	0m ²
Parkeren bewoners:	16 (+0)
Parkeren bezoekers:	23

Conclusie:

- Qua oppervlak een forse stap vooruit
- Parkeren neemt niet toe, waardoor de parkeerdruk wordt vergroot.
- Toegang tot achter terrein problematisch, aangezien er slechts 1 in/uitrit overblijft. Wegrijden vrachtauto via achterzijde niet gemakkelijk
- Trappenhuis aan voorzijde belemmert uitzicht voor deel appartementen.
- Hoogteverschil in winkel bij en naast trappenhuis
- Kolommen/constructieve schijven en hoogte bestaande bouw laag



Variant 7 : verdere uitwerking



Conclusies:

- Qua oppervlak een forse stap vooruit : 1265 m²
- Parkeren neemt niet toe, waardoor de parkeerdruk wordt vergroot.
- Toegang tot achterterrein wordt problematisch, aangezien er slechts 1 in/uitrit overblijft.
- Trappenhuis naar achterzijde te verplaatsen
- Hoogtes t.b.v. bevoorrading te checken
- Hoogteverschil in winkel bij en naast trappenhuis
- Kolommen/constructieve schijven en hoogte bestaande bouw laag
- Boom op erfgrans

Conclusies met betrekking tot

- Oppervlakte
- Effectieve bruikbaarheid van de ruimte
- Bevoorrading
- Parkeren (bewoners en bezoekers)
- Verkeerscirculatie
- Toegang/trappenhuis bewoners
- Complexiteit
- Technische haalbaarheid
- Financiële Haalbaarheid