

## RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1401601  
afdelingsnaam: Leefomgeving  
steller: Michel Beuving  
telefoonnummer 035 629 2401

onderwerp: Verhuizing Hoogvliet supermarkt van Chatham (Adm. de Ruijterlaan) naar Bosdrift

### Voorstel

1. Het ingediende vooronderzoek naar de relocatie van de Hoogvliet supermarkt (Admiraal de Ruyterlaan) naar het pand van garage Stam (Bosdrift) inclusief het advies (bijlage 1) met aanvullende randvoorwaarden vast te stellen als Plan Uitwerkingskader.

### Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Commissievergadering 13 juni 2019	Advies aan college over gewenste verhuizing	Commissievergadering 13 juni 2019	Commissievergadering 13 juni 2019	
Commissievoorstel verhuizing Hoogvliet-Stam	<b>Commissie wordt om advies gevraagd inzake de verhuizing</b>	Commissievergadering 27 oktober 2021	Commissievergadering 27 oktober 2021	
Vaststelling Plan Uitwerkingskader	<b>Vaststellen van kaders voor verdere uitwerking en procedure voor wijziging Omgevingsplan</b>	Commissievergadering mei 2024	Commissievergadering mei 2024	<b>Raadsvergadering 10 juli 2024</b>

### Samenvatting.

Het dossier 'verhuizing Hoogvliet' loopt al geruime tijd. In de inleiding van dit raadsvoorstel wordt daar verder op ingegaan. Eind september 2023 heeft Hoogvliet een nieuw vooronderzoek ingediend met daarin (opnieuw) de wens voor verhuizing van de huidige locatie (Admiraal de Ruyterlaan, winkelcentrum Chatham) naar de locatie aan de Bosdrift (waar garage Stam is gevestigd). Ten opzichte van de eerder voorgelegde stukken heeft de initiatiefnemer de afgelopen 2 jaar veel gedaan om het draagvlak in de omgeving scherper in beeld te krijgen. Uit dat traject blijkt dat er ongeveer 1/3<sup>e</sup> van de omwonenden voorstander is van de beoogde verhuizing, 1/3<sup>e</sup> heeft nog een aantal zorgpunten en 1/3<sup>e</sup> is tegen een verhuizing van de supermarkt naar de nieuwe locatie. De genoemde zorgen en kansen zijn in beeld en bij een mogelijk vervolg kan nader onderzocht worden hoe invulling gegeven kan worden om zorgen weg te kunnen nemen en kansen te benutten. Het voorstel is om een convenant op te stellen

tussen initiatiefnemer en klankbordgroep waar alle afspraken in worden opgenomen. Wat het college betreft heeft de initiatiefnemer voldoende inspanning gepleegd om het draagvlak in beeld te krijgen en is aangetoond dat er gezamenlijk gezocht wordt naar mogelijkheden om zorgen weg te nemen en kansen te benutten.

Op basis van de ingediende stukken is er een ambtelijk advies aan het college geformuleerd met daarbij een aantal randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de plannen en het vervolgproces. Dat gaat met name over de verdere uitwerking van de parkeerplaatsen, zowel kwantitatief als kwalitatief, maar ook over de invulling van de huidige locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan. Zie daarvoor het advies in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Met voorliggend raadsvoorstel wordt aan u gevraagd om het ingediende vooronderzoek inclusief het ambtelijk advies met aanvullende randvoorwaarden vast te stellen als Plan Uitwerkingskader. Op basis van dit besluit kan een intentieovereenkomst worden aangegaan met daarin afspraken over de financiën, de rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer, communicatie en participatie. Op basis van die intentieovereenkomst kan de wijziging van het Omgevingsplan en daaraan gekoppelde anterieure overeenkomst in gang gezet worden.

## Inleiding

Hoogvliet heeft al geruime tijd de wens om de huidige supermarkt aan de Admiraal de Ruyterlaan (winkelcentrum Chatham) te verhuizen naar de locatie van de Stam garage aan de Bosdrift. In 2018 is hier eerder een vooronderzoek voor ingediend waarvoor advies werd gevraagd aan de raadscommissie. Er was op dat moment nog veel kritiek op de plannen zo bleek tijdens de [commissiebehandeling van 13 juni 2019](#). Zo waren de commissieleden niet overtuigd dat verhuizing nodig is en was er behoefte aan meer inzicht in de mogelijkheden op de bestaande locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan. Daarnaast werd door de commissie op basis van de inbreng van de insprekers en de ingediende petitie onvoldoende draagvlak gevoeld bij de betrokken omwonenden.

Op 2 juli 2021 heeft Hoogvliet aangegeven dat zij, op basis van nader onderzoek, definitief de wens heeft om te verhuizen naar de Stam garage en geen mogelijkheden zien om op de huidige locatie een kwalitatief goede, toekomstbestendige supermarkt te realiseren. Daarnaast werd gevraagd of de raadscommissie kon instemmen met de voorgenomen acties om te komen tot vergroting van het draagvlak.

Tijdens de [commissievergadering van 27 oktober 2021](#) werd duidelijk dat er op dat moment geen meerderheid in de raadscommissie was die een positieve grondhouding voor de verhuizing ondersteunt. De commissie heeft niet aan het college geadviseerd om het proces te beëindigen. De keuze om eventueel in gesprek te gaan met omwonenden en andere belanghebbenden werd aan Hoogvliet zelf overgelaten. Daarbij werd wel opgemerkt dat er sprake was van een achterstand in de communicatie en participatie door Hoogvliet tot dat moment.

Op 29 september 2023 heeft Hoogvliet een nieuw vooronderzoek ingediend met de vraag of verhuizing van de huidige winkel van Chatham naar Bosdrift akkoord is voor de gemeente. In dat vooronderzoek is onder andere aangegeven hoe het gevraagde zich verhoudt tot andere recente ontwikkelingen van supermarkten in de omgeving. Ook is aangegeven waarom de verhuizing wat Hoogvliet betreft noodzakelijk is. Er is een suggestie gedaan voor een mogelijke invulling van de vrijkomende locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan en er is in beeld gebracht wat er aan participatie is gedaan in de afgelopen 2 jaar.

Het college heeft een positieve grondhouding voor de gewenste verhuizing. Het gevraagde is in lijn met het detailhandelskader. Met de verhuizing blijft de supermarkt voor de buurt behouden en wordt deze

toekomstbestendig gemaakt. Met het vrijkomen van de huidige locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan ontstaat de mogelijkheid om daar een maatschappelijke voorziening te realiseren. De initiatiefnemer heeft veel aandacht besteed aan participatie en daarmee is een beter beeld van het draagvlak in de omgeving en wordt voorgesteld om bij de verdere uitwerking gezamenlijk te kijken hoe de openstaande zorgen zoveel mogelijk weggenomen kunnen worden. Er is met onder andere de scholen en de begraafplaats gesproken om te komen tot afspraken over bevoorrading in relatie tot verkeersveiligheid. Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt dat er geen onevenredige impact ontstaat op het kruispunt Bosdrift / Diependaalselaan en dat de wijze van bevoorrading eveneens niet leidt tot onveilige situaties. De groene middenberm aan de Bosdrift kan vergroot worden. Voor de verdere uitwerking zijn, naast het voldoen aan de wettelijke eisen voor wijziging van het omgevingsplan, de volgende voorwaarden van toepassing:

- De verbetering van de groene middenberm moet verder uitgewerkt worden;
- De inpassing van de parkeerplaatsen langs de Bosdrift moet verder uitgewerkt worden;
- De invulling met een maatschappelijke functie voor de locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan moet verder geconcretiseerd en als zodanig geborgd worden;
- Er moet aangetoond worden dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt in de omgeving;
- De benodigde grondruil ten behoeve van parkeren moet geborgd worden;

## Probleemstelling/doel

Met voorliggend raadsvoorstel wordt het ingediende vooronderzoek inclusief het advies in bijlage 1 met aanvullende randvoorwaarden vastgesteld als Plan Uitwerkingskader. Daarmee geeft u als raad kaders mee waar het plan in de verdere uitwerking rekening mee te houden heeft. Dit document wordt als basis gebruikt voor het wijzigen van het Omgevingsplan waarmee de buurtwinkelvoorziening behouden blijft voor dit deel van Hilversum en er een kans ontstaat om een maatschappelijke functie mogelijk te maken op de vrijkomende locatie. De benodigde wijziging van het Omgevingsplan wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

## Argumenten

Onderstaande argumenten zijn gebaseerd op het advies op het vooronderzoek dat u in bijlage 1 bij de stukken aantreft.

### *1. Verhuizing is in lijn met detailhandelskader*

Het huidige winkelcentrum Chatham is verouderd en functioneert matig. In het geldende [detailhandelskader 2017](#) is dat ook geconstateerd. De voorgestelde verplaatsing wordt gezien als het beste scenario om de winkelvoorziening in de wijk te behouden. Zonder investering en uitbreiding wordt door initiatiefnemer aangegeven dat het risico bestaat dat de supermarktvoorziening in Chatham op termijn verdwijnt. Hoewel sprake is van een vergroting van de supermarkt in geval van verhuizing, is er geen sprake van een XL supermarkt (zoals Albert Heijn in Kerkelanden).

### *2. Kans voor herstel en verbetering van groenvoorziening Bosdrift*

Er kunnen extra vierkante meters vergroend worden. In de huidige situatie is er sprake van een vrij groot stuk verharding op dit deel van de Bosdrift. Dit asfalt dateert uit de tijd dat hier een tankstation aanwezig was. Dat asfalt is, na de eventuele verhuizing, in feite overbodig, waarmee de mogelijkheid ontstaat om hier de middenberm van de Bosdrift te vergroten en daarmee het groen in de wijk te verbeteren. De initiatiefnemer heeft aangegeven hier aan mee te willen werken. Hoe dit verder vorm moet krijgen is onderwerp van het eventuele vervolgproces.

### *3. Kans voor transformatie huidige locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan*

In het ingediende vooronderzoek is aangegeven dat er gesprekken zijn met diverse zorgpartijen die zich op de huidige locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan kunnen vestigen. Hiermee bestaat de kans om een maatschappelijke functie voor de buurt te realiseren. In geval van een positief besluit voor de verhuizing van de supermarkt kunnen deze plannen verder uitgewerkt worden en verankerd worden in het te wijzigen Omgevingsplan.

### *4. Toekomst locatie Bosdrift onzeker*

Op grond van het geldende omgevingsplan is op de locatie aan de Bosdrift een garagebedrijf mogelijk. De ontwikkeling in de autobranche is in beweging en het is de vraag of een garagebedrijf op de huidige locatie nog steeds een gewenste functie is. In het geval dat de huidige exploitant het pand verlaat biedt het omgevingsplan ruimte om hier een nieuw garagebedrijf te vestigen. Een dergelijke invulling op deze locatie is ruimtelijk niet meer de meest gewenste ontwikkeling.

### *5. Participatietraject uitvoerig opgepakt*

Bij eerdere (raads-)voorstellen werd gesteld dat niet duidelijk was wat het draagvlak voor de verhuizing vanuit de omgeving was. Naar de mening van diverse fracties was er onvoldoende gedaan door de initiatiefnemer om het draagvlak (dan wel het gebrek aan draagvlak) in beeld te brengen. In de bijlagen bij dit raadsvoorstel is te lezen wat er allemaal gedaan is in de afgelopen twee jaar om het draagvlak beter in beeld te krijgen. Naar het oordeel van het college is dit goed opgepakt en uitgevoerd. Uit de stukken blijkt dat er een verdeling is, van voor- en tegenstanders en dat er een even zo grote groep is die nog zorgen heeft alvorens een definitief standpunt in te kunnen nemen. Naast het in beeld brengen van het draagvlak is in de stukken te lezen dat zorgen en kansen in kaart zijn gebracht en welke kunnen worden aangepakt en op welke manier. Zo zijn er afspraken gemaakt met de begraafplaats, de Goudenregenschool en de Montessorischool Zuid. Uit o.a. het verkeersonderzoek, de oplossingen die met de architect zijn bedacht én de besprekingen met de VvE van de appartementen boven garage Stam, blijkt dat er voor Hoogvliet geen praktische bezwaren zijn die een verhuizing in de weg staan. Met de klankbordgroep en Hoogvliet wordt een convenant opgesteld waar alle afspraken in worden opgenomen. Vanuit de klankbordgroep zijn er aandachtspunten meegegeven voor de verdere planvorming. Bij een verdere uitwerking van de plannen moet duidelijk worden hoe invulling gegeven wordt aan de vragen en opmerkingen. Wat het college betreft heeft de initiatiefnemer voldoende inspanning gepleegd om het draagvlak in beeld te krijgen en is aangetoond dat er gezamenlijk gezocht wordt naar mogelijkheden om zorgen weg te nemen en kansen te benutten.

### *6. Er wordt nog geen definitief besluit gevraagd voor de verhuizing*

Door in te stemmen met dit raadsvoorstel wordt er nog geen definitief besluit genomen voor de verhuizing. Om het initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Voorafgaand aan de verdere uitwerking van de plannen wordt u gevraagd om kaders mee te geven voor de verdere uitwerking. Daartoe strekt dit raadsvoorstel en het advies in bijlage 1. Afspraken voor de verdere uitwerking dienen te worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. Op basis van die overeenkomst kunnen de plannen verder uitgewerkt worden en de wijziging van het Omgevingsplan gestart worden (inclusief daarbij behorende onderzoeken). Aan de wijziging van het Omgevingsplan wordt eveneens een anterieure overeenkomst gekoppeld met daarin afspraken over de kosten die voor rekening van initiatiefnemer komen. De wijziging van het Omgevingsplan wordt te zijner tijd aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

## Kanttekeningen

### *1. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd*

Voor het volledige parkeeradvies wordt verwezen naar het advies in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel. Het ingediende vooronderzoek is beoordeeld op basis van het nu geldende parkeernormenbeleid. Deze parkeernormennota is vastgesteld door het college, maar was onderdeel van besluitvorming over het

[parkeerbeleid dat op 19 juli 2023](#) door de raad is vastgesteld. In het mobiliteitsonderzoek dat door Goudappel is uitgevoerd (mobiliteitsonderzoek Hoogvliet Hilversum d.d. 26 september 2023) is voor wat betreft parkeren nog uitgegaan van het parkeerbeleid 2017. Op basis van dat parkeerbeleid bestond nog de mogelijkheid van verrekenen/salderen van parkeerplaatsen met de bestaande functie en was het mogelijk om in de omgeving het tekort aan parkeerplaatsen te compenseren als er in die omgeving geen hoge parkeerdruk is. Op grond van het nu vastgestelde parkeerbeleid is salderen niet meer mogelijk en moet de parkeereis volledig op eigen terrein opgelost worden, dan wel op privaat terrein elders in de omgeving. Op deze manier kan het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereduceerd worden, waardoor er ruimte ontstaat voor andere bestemmingen van de openbare ruimte.

Door de initiatiefnemer zijn diverse mogelijkheden aangedragen om aan de eisen van het nieuwe parkeerbeleid te kunnen voldoen. Met in achtneming van de verschillende aangedragen oplossingen blijft er een tekort aan 19 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagmiddag). Het parkeerbeleid maakt het in principe niet mogelijk om dit tekort op te vangen in de openbare ruimte.

Het college ziet argumenten om de hardheidsclausule toe te passen om ontheffing te verlenen voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen:

1. Het initiatief loopt al geruime tijd, waarbij in een eerder stadium door het college (op basis van het toen geldende beleid) is aangegeven dat er argumenten waren om af te wijken van het toen geldende beleid. Omdat het salderen van parkeerplaatsen én het compenseren van het tekort in de directe omgeving niet meer mogelijk is, wordt dit project in de ogen van het college nu onevenredig benadeeld;
2. Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte om het tekort van 19 parkeerplaatsen op te vangen. We voorzien dan ook geen directe parkeeroverlast door deze ontwikkeling.
3. In de nota parkeernormen is een hardheidsclausule opgenomen waarmee het mogelijk wordt om ontheffing te verlenen voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. In verband met de langlopende procedure, de bovengenoemde argumenten en de unieke aard van de ontwikkeling (namelijk: een verhuizing van een supermarkt binnen dezelfde buurt, waarin het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein vergroot wordt en er in het verleden argumenten zijn aangedragen om af te wijken van het toen geldende parkeerbeleid) kan de hardheidsclausule toegepast worden.

In een later stadium (bij wijziging van het omgevingsplan) moet aangetoond worden dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt door deze ontwikkeling, de benodigde grondruil is geregeld en de bovengenoemde positieve effecten (groenvoorziening, maatschappelijke functie op de oude locatie) nader zijn uitgewerkt.

### Financiën, middelen & capaciteit

De kosten voor de advisering op het vooronderzoek worden via de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Op dit moment zijn er nog geen verdere kosten verbonden aan het initiatief. Bij een eventueel vervolg zal er sprake zijn van kostenverhaal voor de gemeentelijke inzet door middel van een intentie- en anterieure overeenkomst.

### Uitvoering

Na instemming met dit raadsvoorstel kan een intentieovereenkomst worden aangegaan met daarin afspraken over de financiën, de rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer, communicatie en participatie. Op basis van die intentieovereenkomst kan de wijziging van het Omgevingsplan en daaraan

gekoppelde anterieure overeenkomst in gang gezet worden. Uw raad is bevoegd tot vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

### Bijlage(n)

1. advies op het ingediende vooronderzoek;
2. het ingediende vooronderzoek (Hilversum Bosdrift notitie – okt 23)
3. aanvullende notitie inzake parkeren (Hoogvliet relocatie Garage Stam Bosdrift 141a - parkeerbehoefte en -aanbod)
4. bijlage bij vooronderzoek (Hilversum Bosdrift vooroverleg notitie Bijlage Ia)
5. bijlage bij vooronderzoek (Hilversum Bosdrift vooroverleg notitie Bijlage Ib)
6. bijlage bij vooronderzoek (Hilversum Bosdrift vooroverleg notitie Bijlage II)
7. bijlage bij vooronderzoek (Hilversum Bosdrift vooroverleg notitie Bijlage III)
8. VERSLAG Stand van zaken Participatietraject verhuizing Hoogvliet - oktober 2023 DEF
9. Hilversum Bosdrift vooroverleg verslag participatietraject BIJLAGE participatie flyer
10. Hilversum Bosdrift vooroverleg verslag participatietraject BIJLAGE reactie wensenlijst VvE
11. Hilversum Bosdrift vooroverleg verslag participatietraject BIJLAGE verslag bijeenkomst 4 - 25 april 2023
12. Hilversum Bosdrift vooroverleg verslag participatietraject BIJLAGE verslag bijeenkomst 5 - 13 juni 2023
13. Hilversum Bosdrift vooroverleg verslag participatietraject BIJLAGE uitkomst klankbordgroep en reactie Hoogvliet
14. Brief van bezorgde omwonenden inzake Vestiging Hoogvliet XL aan Bosdrift
15. getekende reactie op ingekomen brief