

Advisering bouwplan

Locatie: Bosdrift 140a

Zaaknummer: CLZ-00007193

Beoordeling: positieve grondhouding

Bouwplan

Het betreft het transformeren van een garagebedrijf naar een supermarkt en daaraan gekoppeld de wijziging van de huidige locatie van de supermarkt.

Advies

Positieve grondhouding. Het plan voldoet niet volledig aan de eisen uit het parkeerbeleid, maar er is aanleiding om de hardheidsclausule uit het parkeerbeleid toe te passen. Voor de verdere uitwerking zijn de volgende randvoorwaarden 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;

Beoordeling

Door Hoogvliet is een vooronderzoek ingediend met daarin de wens om de huidige supermarkt aan de Admiraal de Ruyterlaan te verhuizen naar de Bosdrift (waar nu garage Stam nog is gevestigd). Deze wens is al langer bekend en er is al het een en ander over besproken met de raad. Tot nu toe is de raad niet overtuigd van het draagvlak vanuit de omgeving en de noodzaak voor de gewenste verhuizing. Inhoudelijk is er nog geen uitspraak gedaan of er medewerking verleend kan worden aan de gewenste verhuizing. Bij het vooronderzoek zijn diverse stukken toegevoegd wat er de afgelopen periode aan participatie is gedaan. De initiatiefnemer heeft diverse acties ondernomen om het draagvlak scherper in beeld te krijgen. Uit de stukken blijkt dat er een verdeling is van voor- en tegenstanders en er een even zo grote groep omwonenden is die nog zorgen heeft alvorens een definitief standpunt in te kunnen nemen. Aanvullend op het vooronderzoek is er een notitie ingediend met daarin een aantal mogelijkheden om tot optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen te kunnen komen.

Het vooronderzoek is op diverse aspecten beoordeeld. De gewenste verhuizing biedt een aantal kansen voor de buurt en wijk, maar er zijn ook nog diverse aspecten die nader uitgewerkt moeten worden in een eventueel vervolgproces.

Economisch perspectief

Vanuit economisch perspectief is er geen bezwaar tegen de beoogde verhuizing. Het huidige winkelcentrum Chatham is verouderd en functioneert matig. In het geldende 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 gevraagde supermarkt heeft een winkelvloeroppervlakte van 1150 m², bruto vloeroppervlakte van 1295 m². Op diverse plekken in Hilversum zijn recent supermarkten verbouwd en vergroot. De gewenste verhuizing en verbouwing is het best vergelijkbaar met de Jumbo supermarkt in Loosdrecht. De supermarkt wordt wat groter, maar valt niet in de categorie van XL supermarkt (zoals Albert Heijn in Kerkelanden).

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 supermarktoorziening in Chatham op termijn verdwijnt.

Hoogvliet heeft verder verkend wat de mogelijkheden zijn van uitbreiding op de huidige locatie. Uit deze nadere studie is door Hoogvliet geconcludeerd dat er op de huidige locatie onvoldoende mogelijkheden bestaan om een toekomstbestendige supermarkt te blijven exploiteren. De huidige locatie kent een lage verdiepingshoogte, heeft grote uitdagingen voor wat betreft de bevoorrading en verruiming van parkeergelegenheid is erg lastig in te passen.

Bij een verplaatsing van de supermarkt is transformatie van de oude locatie een wenselijke randvoorwaarde waarbij een supermarkt niet meer tot de mogelijkheden behoort. Bij de wijziging van het omgevingsplan moet uit een effectanalyse blijken in hoeverre er daadwerkelijk marktruimte is voor de gevraagde extra oppervlakte. Uit een recent uitgevoerde analyse voor uitbreiding van de Riebeeckgalerij blijkt dat er in Hilversum richting 2030 nog distributieve uitbreidingsruimte is.

Landschappelijke en stedenbouwkundige aandachtspunten

Er wordt aandacht gevraagd om in te zetten op een kwalitatieve verbetering van de Bosdrift. Dit kan door het aanbrengen van laanbeplanting, die nu ontbreekt, en het verbreden van de middenberm. 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.

Kansen Chatham (huidige locatie Hoogvliet)

In het ingediende vooronderzoek is aangegeven dat er gesprekken zijn met diverse zorgpartijen die zich op de huidige locatie kunnen vestigen. Hiermee bestaat de kans om een maatschappelijke functie te realiseren. Gelet op de vragen naar geschikte ruimte voor zorggerelateerde partijen is dit een kans voor de wijk om hier een gezondheidscentrum 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.

Kans voor invulling locatie Bosdrift

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.

Afwikkeling verkeer en verkeerveiligheid

In het door Goudappel uitgevoerde mobiliteitsonderzoek is onder andere gekeken naar de impact op verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en parkeren. De beoogde manier van bevoorrading leidt tot minder vrachtverkeer dan in de huidige situatie, dat is op zich positief. Er zijn met diverse partijen afspraken gemaakt over de momenten van bevoorrading en de impact op de omgeving. Gelet op de gemaakte en nog nader te maken afspraken met partijen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot een onevenredige impact op de omgeving leidt. Bij de eventuele verdere uitwerking moet bezien worden of er aanpassingen nodig zijn aan het kruispunt Diependaalselaan / Bosdrift en in hoeverre het parkeren langs de Bosdrift zo veilig mogelijk ingepast kan worden ten opzichte van fietsers en voetgangers.

Parkeeradvies

Op basis van het ingediende vooronderzoek en de aanvullende notitie van de initiatiefnemer (Hoogvliet relocatie Garage Stam Bosdrift 141 a parkeerbehoefte en -aanbod, d.d. 11-12-2023) is een parkeerbalans opgesteld. In de hiervoor aangehaalde notitie is de supermarkt verkleind naar een vloeroppervlakte van 1295 m2 BVO voor de supermarkt (norm voor fullservice-supermarkt wordt hiervoor gebruikt) en 290m2 BVO voor de aanvullende winkels (norm voor buurt- en dorpscentrum wordt hiervoor gebruikt).

Tabel 1: Berekende parkeerbalans voor Hoogvliet Supermarkten aan Bosdrift 140

Parkeerbalans:	Rest bebouwde kom							
1295m ² bvo fullservice-supermarkt + 290m ² bvo buurt- en dorpscentrum	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Parkeersnel	23,23	46,45	27,75	61,40	0,00	77,43	30,97	77,43
Afgerond	24	47	28	62	0	78	31	78
Parkeervraag nieuw	23,22675	46,4535	27,75	61,4015	0	77,4225	30,969	77,4225
Afkoop	0	0	0	0	0	0	0	0

Uit de parkeerbalans blijkt dat er op het maatgevende moment een parkeereis van afgerond 78 parkeerplaatsen geldt. De parkeervraag komt tot stand aan de hand van het toepassen van de parkeernormen per 100 vierkante meter BVO, zoals deze zijn vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2023. De parkeervraag bestaat uit 67 parkeerplaatsen voor de supermarkt (1295 vierkante meter BVO, tegen een parkeernorm van 5,15 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter BVO) en 11 parkeerplaatsen voor de overige winkels (290 vierkante meter BVO, tegen een parkeernorm van 3,7 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter BVO).

In het vooronderzoek van Hoogvliet wordt een deel van deze parkeervraag opgelost op eigen terrein. Het plan voorziet in 59 parkeerplaatsen, op eigen terrein (inclusief 16 parkeerplaatsen op voorgestelde grondruil). Dit is 76,62% van de gehele parkeereis voor de aanvraag. Het andere deel van de parkeereis wil men afwikkelen over de restcapaciteit in de openbare ruimte. Dit betreft 19 parkeerplaatsen.

Het is in principe niet toegestaan om de parkeereis af te wikkelen in de openbare ruimte. Er zijn echter argumenten om het in deze situatie wel toe te staan. Vanuit het perspectief van parkeren is dit mogelijk. Dit kan via de hardheidsclausule uit de Nota Parkeernormen 2023.

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 (conform het nieuwe parkeerbeleid ten opzichte van het oude parkeerbeleid), wordt dit project onevenredig benadeeld. Het gaat hier ook om een unieke ontwikkeling, namelijk het verplaatsen en uitbreiden van een supermarkt binnen een bestaande wijk buiten het gereguleerd gebied. Er is dan ook aanleiding voor het verlenen van maatwerk voor deze specifieke situatie.

Uit het door Goudappel uitgevoerde mobiliteitsonderzoek (Mobiliteitsonderzoek Hoogvliet Hilversum d.d. 26 september 2023) blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte om het tekort van 19 parkeerplaatsen op te vangen. Op het maatgevend moment (zaterdagmiddag) zijn er 37 parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte beschikbaar. We voorzien dan ook geen directe parkeeroverlast door deze ontwikkeling.

Tot slot heeft Hoogvliet aangegeven dat deze ontwikkeling de mogelijkheid biedt om een maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) te realiseren op de locatie aan de Admiraal de Ruyterlaan. Daarnaast biedt deze ontwikkeling kansen om meer groen in de wijk te realiseren. Dit biedt aanknopingspunten om de ontwikkeling vanuit Parkeren positief te beoordelen, mits er in een later stadium (bij daadwerkelijke wijziging van het omgevingsplan) aangetoond kan 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.