

Hoogvliet relocatie Garage Stam Bosdrift 141a

Parkeren-inleiding

De gemeente Hilversum heeft medio november 2023 een nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Dit heeft een impact op de berekening van het te realiseren aantal parkeerplaatsen, aangezien er bij de berekening niet meer wordt uitgegaan van een saldering van het huidige gebruik (garage) en het toekomstige gebruik (supermarkt met kleine winkels). Het project zal volgens dit nieuwe parkeerbeleid geheel moeten voorzien in eigen parkeerbehoefte.

Het door Goudappel verrichte mobiliteitsonderzoek uit 2021, met een update in september 2023, waarin ten behoeve van de berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen wel rekening is gehouden met saldering en de CROW normen, is daarom niet meer van toepassing. Hoogvliet Beheer betreurt deze beleidswijziging en is van mening, dat dit grote gevolgen zal hebben voor vele projecten in Hilversum. Inhoudelijk zullen er in deze notitie geen op- of aanmerkingen op het nieuwe parkeerbeleid worden gegeven.

Primair zal worden bekeken in hoeverre er oplossingen kunnen worden aangereikt om te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Parkeerbehoefte en parkeeraanbod

Op basis van het nieuwe parkeerbeleid dienen 86,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Parkeerbehoefte				
	M2	Norm per 100 m2 bvo	ongewogen	
Hoogvliet supermarkt	1465	5,15	75,4	p-plaatsen
kleine winkelunits	290	3,7	10,7	p-plaatsen
		Totaal	86,2	

Parkeeraanbod			Aantal	
Terrein Piet Heinstraat			15	p-plaatsen
Kelder			16	p-plaatsen
Piet Heinstraat oostzijde			8	p-plaatsen
Bosdrift			11	(extra) p-plaatsen
		Totaal	50	p-plaatsen

Op basis van het huidige plan met de huidige metrages is er een tekort van 36,2 p-plaatsen.

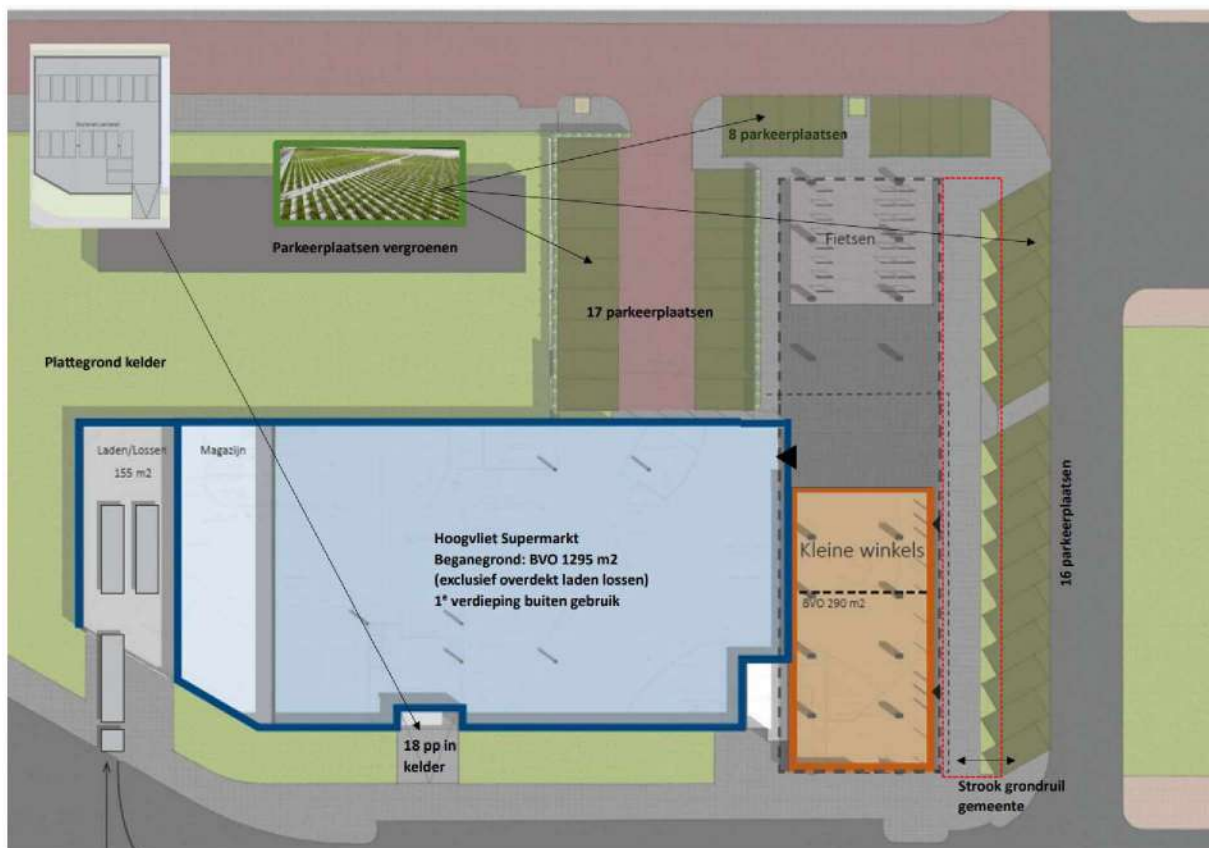
Daarbij dient te worden opgemerkt dat de p-plaatsen aan de Piet Heinstraat-oostzijde en de Bosdrift niet op eigen terrein liggen, maar openbaar gebied zijn. Het grenst echter direct aan het perceel van garage Stam. Via een grondruil of grondaankoop kunnen deze grondstukken tot eigen terrein van Hoogvliet Beheer worden gerekend. Een en ander vanzelfsprekend in overleg met de gemeente.

Oplossingen

Hoogvliet Beheer heeft onderzocht in hoeverre er oplossingen kunnen worden gevonden voor het geconstateerde tekort. Daarvoor dienen zich een aantal mogelijkheden aan:

- Grondruil/aankoop van de grond grenzend aan het perceel van Stam, waar nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Het betreft hier de 8 plaatsen aan de oostzijde van de Piet Heinstraat en de 11 (16-5) extra parkeerplaatsen aan de Bosdrift voor het pand. Hiermee is reeds rekening gehouden in bovenstaande tabel.
- De totale oppervlakte van de supermarkt kan enigszins worden verkleind door geen bebouwing te realiseren onder een deel van de woningen. Dit gedeelte (het verlengde van de kleine winkels) omvat 120 m², dat dus niet zal worden bebouwd en daarmee geen onderdeel uitmaakt van de supermarkt.
- Het vervallen van de 50 m² dienstruimte op de verdieping. Deze ruimte kan elders in de te realiseren ruimte worden ondergebracht.
- De omvang van de supermarkt wordt daarmee gereduceerd van 1465 m² naar 1295 m², een verkleining met 170 m². Voor de parkeerbehoefte betekent dit **een reductie met 8,75 plaatsen.**
- Op eigen terrein kan het **aantal parkeerplaatsen met 4 toenemen** : 2 extra plaatsen op het terrein aan de Piet Heinstraat en 2 in de kelder. Zie hiervoor de tekening.

Op basis hiervan neem het tekort van 36,2 plaatsen naar 23,5 plaatsen.



Aanvullende mogelijkheden

In de gesprekken met de gemeente, waaronder de verkeerskundig adviseur, is aangegeven, dat bij een tekort aan parkeerplaatsen de volgende mogelijkheden oplossing kunnen bieden:

- **Compensatie door parkeren op eigen terrein elders in Hilversum aan te bieden.** Op dit moment heeft Hoogvliet Beheer daar (nog) geen suggestie voor. De enige locatie in de directe omgeving die zich wellicht daarvoor leent, is de parkeerplaats bij de RK begraafplaats, alwaar zich **16 parkeerplaatsen** bevinden. Vanzelfsprekend zal dit terrein bij een eventuele aankoop haar huidige functie als primaire parkeerplaats voor het kerkhof niet verliezen en zal het openbare karakter gehandhaafd en gegarandeerd blijven. Het biedt wel een rekenkundige mogelijkheid. Daarnaast zullen gezocht worden naar eventuele andere mogelijkheden -elders in Hilversum.
- **Afkoop van het tekort;** dit is een financiële aangelegenheid, die ook vanuit de bedrijfseconomische haalbaarheid van het project dient te worden bekeken.
- **B&W is bevoegd gemotiveerd af te wijken van het nieuwe parkeerbeleid.** Naar de mening van Hoogvliet Beheer zijn hiervoor wel een aantal argumenten aan te dragen:
 - Een van de argumenten voor het nieuwe parkeerbeleid om de saldering te schrappen, heeft betrekking op een gewenste vergroening van de openbare ruimte. Indien er minder p-plaatsen in het openbare gebied noodzakelijk zijn, kan een deel van deze ruimte vergroenen. Het plan van Hoogvliet Beheer omvat reeds veel vergroeningselementen: de brede asfalt-onderbreking van de 'groene vinger' aan de Bosdrift (tegenover de Piet Heinstraat) zal worden verkleind en vergroend. (deze brede asfaltstrook is een erfenis van de voormalige benzine pomp bij garage Stam). Voorts zullen de parkeerplaatsen aan Piet Heinstraat, Bosdrift en op het terrein aan de Piet Heinstraat open en groen zijn. Tevens zal een gedeelte van het dak aan de achterzijde van het pand worden vergroend.
 - Het nieuwe parkeerbeleid heeft niet alleen consequenties voor het pand van Stam aan de Bosdrift, maar ook voor de herinvulling en herontwikkeling van het bestaande Hoogvliet pand aan de Admiraal de Ruijterlaan. Bij herinvulling met een zorginstelling zal ook geen saldering mogen plaatsvinden, aangezien daar geen enkele ruimte is op eigen terrein. Op zichzelf zal de parkeerdruk verminderen als de supermarkt verdwijnt, maar zal er op basis van het nieuwe beleid een -rekenkundig- tekort aan parkeerplaatsen ontstaan.
 - Tenslotte mag niet onvermeld blijven, dat dit project al ruim 7 jaar geleden is gestart en Hoogvliet Beheer hierover in overleg is geweest. Na de Corona-tijd heeft bureau de Selectie s een actief participatie-project begeleid, waarbij mede op verzoek van de Klankbordgroep en de gemeente nog zeer recent (september 2023) een update van het mobiliteitsonderzoek (waaronder parkeerbehoefte en parkeeraanbod) door Bureau Goudappel heeft plaatsgevonden. Het participatie-traject is afgerond en in september zijn alle noodzakelijk notities en documenten ingediend ten behoeve van voorlegging van het project aan de gemeenteraad.

Saldering

Aan het eind van deze notitie nog kort aandacht voor de saldering. Dit was tot voor kort het beleid binnen de gemeente, waar ook bureau Goudappel in haar zeer recente update van de mobiliteitsstudie (26 september 2023) mee heeft gerekend.

Indien de saldering word gehanteerd met de nieuwe parkeernormen van de gemeente voor supermarkt en kleine winkels, én rekening wordt gehouden met verkleining van het oppervlak van de supermarkt (van 1.465 m² naar 1.295 m²) én een toename van 4 parkeerplaatsen, is er alleen op de zaterdag- en zondagmiddag sprake van een parkeerbehoefte die hoger is dan de nieuwe gerealiseerde parkeerplaatsen bij het project. Het betreft daarbij maximaal 7 plaatsen voor deze 2 middagen (NB: een berekening kan desgewenst worden aangeleverd).

Op basis van gemeentelijk parkeeronderzoek en controletellingen van Goudappel, is geconstateerd dat de restcapaciteit voor parkeren in de openbare ruimte in de directe omgeving ruim voldoende is. Dit is van toepassing voor het Goudappel rapport met een enigszins groter oppervlak en enkele parkeerplaatsen minder, maar eveneens -in versterkte mate- bij de in deze notitie gehanteerde uitgangspunten voor oppervlakte en het aantal parkeerplaatsen.

Samenvattend

Hoogvliet Beheer wil graag zo spoedig verder in overleg met de gemeente Hilversum teneinde oplossingen te bespreken voor het parkeren bij het project aan de Bosdrift.

11-12-2023