

RAADSVOORSTEL

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

onderwerp: Vaststellen randvoorwaarden voor verdere uitwerking verhuizing van de Hoogvliet supermarkt naar het pand van garage Stam

Voorstel

1. De randvoorwaarden (zoals opgenomen in bijlage 1) voor de verdere uitwerking van de plannen met betrekking tot de verhuizing van de Hoogvliet supermarkt (Admiraal de Ruyterlaan) naar het pand van garage Stam (Bosdrift), vast te stellen als kader voor het vervolgproces.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststellen randvoorwaarden voor verdere uitwerking verhuizing van de Hoogvliet supermarkt naar het pand van garage Stam	Op grond van het advies en de randvoorwaarden kaders meegeven voor de verdere uitwerking	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 26 juni 2024	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 26 juni 2024	Raadsvergadering 10 juli 2024

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^e van de omwonenden voorstander is van de beoogde verhuizing, 1/3^e heeft nog een aantal zorgpunten en 1/3^e 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 de in het advies opgenomen randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de verhuizing vast te stellen. Daarmee kunt u in een vroegtijdig stadium in het proces kaders meegeven voor de verdere uitwerking van het plan. Op basis van dit besluit kan het college een intentieovereenkomst aangaan met daarin afspraken over de financiën, de rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer, communicatie en participatie. Op basis van die intentieovereenkomst kan de benodigde wijziging van het Omgevingsplan en de 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 uitbreidingsmogelijkheden 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](#) lag de vraag aan de commissie voor om het college te adviseren over het innemen van een positieve grondhouding. Op dat moment was er, met name vanwege een gebrek aan inzicht op draagvlak vanuit de omgeving nog geen meerderheid in de raadscommissie die een positieve grondhouding voor de verhuizing ondersteunde. De keuze om eventueel verder 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 de 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 invulling met een maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) op 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 en tot welke vervolgstapen dit leidt.

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 er 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 (bijlage 7) blijkt dat er geen onevenredige impact op de verkeersafwikkeling ontstaat op het kruispunt Bosdrift / Diependaalselaan en dat de wijze van bevoorrading eveneens niet leidt tot onveilige situaties. In een aanvullende notitie (bijlage 3) is aangegeven wat er mogelijk is om het parkeren te optimaliseren. Tot slot kan 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 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;

Probleemstelling/doel

Met voorliggend raadsvoorstel wordt u gevraagd in te stemmen met het advies op het vooronderzoek (bijlage 1). Het raadsvoorstel heeft als doel om u vroegtijdig te betrekken en zodoende kaders mee te geven voor de verdere uitwerking en de benodigde wijziging van het Omgevingsplan.

Argumenten

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

1. *De verhuizing is in lijn met het 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 supermarktoorziening 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. *Er zijn kansen 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. *Er zijn kansen voor een maatschappelijke functie 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. *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.

5. *Het participatietraject is 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 (8 tot en met 13) 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. *De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige impact van de verkeersafwikkeling*

Op grond van het toegevoegde mobiliteitsonderzoek (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel) wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige impact ontstaat op de verkeersafwikkeling op het kruispunt Bosdrift / Diependaalselaan en dat de wijze van bevoorrading eveneens niet leidt tot onveilige situaties. Bij een verdere uitwerking moet worden gezien in hoeverre er optimalisaties nodig en mogelijk zijn voor het kruispunt Bosdrift / Diependaalselaan en hoe het parkeren langs de Bosdrift zo veilig mogelijk ingepast kan worden.

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

Met voorliggende raadsvoorstel wordt u vroegtijdig betrokken in het proces en heeft u de mogelijkheid om aanvullende randvoorwaarden en kaders mee te geven voor de verdere uitwerking. 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 in te stemmen met de aanvullende randvoorwaarden 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 (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel) 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.

In het vooronderzoek en de aanvullende notitie (zie bijlage 3) zijn diverse mogelijkheden aangedragen om aan de eisen van het nieuwe parkeerbeleid te kunnen voldoen. 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 college ziet daar de volgende argumenten voor:

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