

COMMISSIE VOORSTEL

zaaknummer: 473147
afdelingsnaam: BenO-Ruimtelijke kwaliteit
steller: R. Nijdam
telefoonnummer: (035) 629 2547
onderwerp: Verplaatsing Hoogvliet supermarkt

Voorstel

1. In het kader van deze pilot Omgevingswet het college van B&W te adviseren over de voorgestelde randvoorwaarden voor de verplaatsing van de supermarkt van de huidige locatie aan de Admiraal de Ruijterlaan naar de nieuwe locatie aan de Bosdrift 140a.

Samenvatting

Hoogvliet Beheer BV heeft een vooronderzoek ingediend voor verplaatsing van de supermarkt van de Admiraal de Ruijterlaan naar de locatie van de Stam garage aan de Bosdrift. Het initiatief van Hoogvliet supermarkten is een pilot in het kader van de Omgevingswet. Met de pilot is gezocht naar de betekenis van de begrippen “gezamenlijk aan de voorkant zoeken naar kansrijke mogelijkheden” en het motto “ruimte voor initiatiefnemers”. De initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. Dit proces heeft duidelijk gemaakt welke belangen en zorgen er spelen. Het initiatief sluit aan bij de visie in het Detailhandelskader 2017 (behoud winkelveorziening) maar leidt lokaal tot effecten op de leefbaarheid (m.n. verkeersdruk, parkeerdruk, geluid, laden/lossen).

Om het initiatief mogelijk te maken, zal een bestemmingsplanprocedure nodig zijn. In het kader van de pilot Omgevingswet vraagt het college advies aan de commissie over de randvoorwaarden die worden meegegeven aan de initiatiefnemer voor de bestemmingsplanprocedure. Op deze manier wordt de raad in een vroegtijdig stadium betrokken bij het vaststellen van de kaders. En krijgt de initiatiefnemer eerder inzicht in de steun danwel weerstand van de gemeenteraad.

Inleiding

De winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruijterlaan voldoet niet meer aan de wensen en eisen van de hedendaagse klant. De concurrentiepositie en daarmee de functie als winkelgebied staat onder druk met leegstand tot gevolg. De omliggende winkelgebieden (Heigalerij en Kerkelanden) zijn vergroot en verbeterd. Ook in het Detailhandelskader 2017 is het matige toekomstperspectief van Chatham beschreven. Er is aangegeven dat de gemeente positief staat tegenover onderzoek naar een mogelijke verplaatsing.

Door reorganisaties in de auto-industrie is het aantal verkooppunten van nieuwe auto's sterk verminderd. Hierdoor is ook het dealerschap van Renault bij Stam aan de Bosdrift gestopt. Ook voor onderhoud vindt er een concentratie van servicepunten plaats. De verwachting van de initiatiefnemers is dat op termijn de garage aan de Bosdrift verdwijnt. Moderne autoverkooppunten en garages voor onderhoud zijn bij voorkeur niet meer gevestigd in woonbuurten. Als er niets gebeurt dan dreigt voor beide locaties (verdere) leegstand en mogelijk verpaupering.

Dit is voor de initiatiefnemer Hoogvliet Supermarkten aanleiding geweest om een plan voor te leggen aan de gemeente. Het voornemen is om de supermarkt aan de Admiraal de Ruijterlaan te verplaatsen naar de locatie van de Stam garage aan de Bosdrift. De nieuwe locatie dient ruimte te bieden aan een supermarkt met kleine winkels. Voor de achtergebleven ruimte van de supermarkt wordt een alternatieve invulling gezocht. Een invulling met een supermarkt wordt hierbij uitgesloten. De initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen en onderzoeken gedaan.

Het college concludeert op basis van het ingediende plan dat een verplaatsing het beste scenario is om een winkelvoorziening in de wijk te behouden ten opzichte van de scenario's 'huidige situatie doorzetten' of 'uitbreiden op de huidige plek'. De problematiek ten aanzien van de winkelstrip Chatham wordt gedeeld. Het huidige winkelcentrum Chatham is verouderd en functioneert matig. Door de initiatiefnemer zijn alternatieve mogelijkheden onderzocht om de supermarkt uit te breiden op de huidige locatie. Dit is om meerdere redenen niet te realiseren. De constatering dat een uitbreiding op de huidige locatie niet in te passen is, wordt door het college gedeeld. Zodoende wordt verplaatsing als de beste oplossing gezien. Economisch bezien is het voorgestelde plan wenselijk om de buurtvoorziening in Zuid te behouden.

Er zijn echter verschillende aspecten die om nader onderzoek vragen. Dit behelst onder andere de parkeeroplossing, de verkeersafwikkeling en een invulling voor de achter te laten ruimte in Chatham. De initiatiefnemer heeft een vooronderzoek ingediend. Om het initiatief mogelijk te maken, zal een bestemmingsplanprocedure nodig zijn.

Het college neemt een positieve grondhouding in en geeft de initiatiefnemer voorwaarden mee om voor deze aspecten een oplossing te vinden, voordat meegewerkt kan worden aan een nieuw bestemmingsplan. De voorwaarden zijn:

- Dat de initiatiefnemer kan komen tot een parkeeroplossing.
- Dat er wordt voldaan aan de geldende milieu wet- en regelgeving.
- bindende afspraken met begraafplaats worden gemaakt over de tijden van het laden en lossen.
- Dat er sprake zal zijn van een veilige verkeerssituatie met extra aandacht voor schoolgaande kinderen.
- Dat er geen knelpunten ontstaan op het omliggende wegennet en kruispunten.
- Dat er een concrete invulling is gevonden voor Chatham.

Het initiatief van Hoogvliet supermarkten is een pilot in het kader van de Omgevingswet. Met de pilot is gezocht naar de betekenis van de begrippen "gezamenlijk aan de voorkant zoeken naar kansrijke mogelijkheden" en het motto "ruimte voor initiatiefnemers". De initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. Dit proces heeft duidelijk gemaakt welke belangen en zorgen er spelen. Het initiatief sluit aan bij de visie in het Detailhandelskader 2017 (behoud winkelvoorziening) maar leidt lokaal tot effecten op de leefbaarheid (m.n. verkeersdruk, parkeerdruk, geluid, laden/lossen).

Om het initiatief mogelijk te maken, zal een bestemmingsplanprocedure nodig zijn. In het kader van de pilot Omgevingswet vraagt het college advies aan de commissie over de randvoorwaarden die worden meegegeven aan de initiatiefnemer voor de bestemmingsplanprocedure. Op deze manier wordt de raad in een vroegtijdig stadium betrokken bij het vaststellen van de kaders. Normaliter wordt de raad pas betrokken bij een ontwerp bestemmingsplan. En de initiatiefnemer krijgt eerder inzicht in de opvatting van de gemeenteraad.

Doel

Te komen tot een nieuwe impuls in de winkelvoorziening in Hilversum Zuid middels de verplaatsing van de Hoogvliet supermarkt van de Admiraal de Ruijterlaan naar de locatie Bosdrift 140a. En een nieuwe invulling voor de achtergebleven ruimte in Chatham met toekomstperspectief.

Argumenten

1. *Het initiatief draagt bij aan het doel uit het Detailhandelskader 2017 om een buurtwinkelvoorziening in Zuid te behouden*

Het huidige winkelcentrum Chatham is verouderd en functioneert matig. In het vigerend 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 voorgestelde verplaatsing wordt gezien als het beste scenario om de winkelvoorziening in de wijk te behouden. Zonder investering en uitbreiding zal de

winkelvoorziening van Chatham op termijn verdwijnen. Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte om de gewenste kwaliteitsimpuls en vergroting van de winkel in te passen.

In deze verplaatsing zal uitbreiding van de supermarkt als drager van het buurtwinkelcentrum onderdeel zijn. De gemeente steunt geen initiatieven gericht op een solitaire supermarkt. Bij een eventuele verplaatsing van het winkelcentrum is transformatie van de oude locatie een randvoorwaarde.

2. Een goede ruimtelijke inpassing is een voorwaarde

Het ingediende initiatief dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten (zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, ecologie, etc.). Ook dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het parkeerbeleid en dient de verkeersafwikkeling te passen in het verkeersnetwerk. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek komt naar voren dat het plan in te passen is en ook niet leidt tot een te grote parkeerdruk.

Onderdeel van het ingediende plan is het verlengen van de groene middenberm, wat leidt tot een versterking van de zichtas. Dit is vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt positief.

Rond de huidige locatie van de Hoogvliet zijn bij milieu over de Hoogvliet geen klachten geweest van omwonenden. Over het garagebedrijf Stam zijn wel klachten en is een handhavingstraject geweest over het te vroeg laden en lossen. Omdat Hoogvliet inpandig gaat lossen op een andere (nieuwe) locatie is de verwachting dat dit niet zal leiden tot milieuhinder. Hierbij zijn de vervoersbewegingen tussen 19:00 en 07:00 uur ten behoeve van laden en lossen een aandachtspunt. Een akoestisch onderzoek is nodig om de daadwerkelijke inpasbaarheid te beoordelen. Er dient te worden voldaan aan de geldende milieueisen.

3. De initiatiefnemer heeft een zorgvuldig participatieproces doorlopen en de opbrengst van het proces op een zo goed mogelijke manier meegenomen in het uiteindelijke voorstel

Door de uitgebreide participatie is goed in beeld gebracht welke zorgen er leven bij de omwonenden. De belangrijkste zorgen gaan bij de locatie van de nieuwe supermarkt aan de Bosdrift over een toenemende drukte en hinder, bestaande uit meer verkeersbewegingen, parkeerdruk, veiligheid en geluidhinder bij de laad- en losactiviteiten in verband met de begraafplaats en schoolgaande kinderen, geluidhinder vanwege winkelend publiek en rondhangende jongeren en kans op zwerfafval.

Voor de locatie Chatham wordt gevreesd dat na het vertrek van de supermarkt de ruimte leeg zal blijven en de andere nog gevulde ruimtes ook leeg komen te staan.

Vanuit een economisch belang is er weerstand bij de nabijgelegen supermarkt van Jongerius. Zij vrezen verlies van klanten door de verplaatsing.

De initiatiefnemer heeft in haar concept plan zo goed mogelijk rekening getracht te houden met de zorgen van de bewoners. Dit is in het ingediende plan concreet beschreven (zie paragraaf 6 van het plan).

Sommige zaken vragen nader onderzoek, zoals geluidhinder. Ook wordt actief onderzoek gedaan naar andere invullingen voor Chatham. Deze onderzoeken vragen echter forse investeringen voor de initiatiefnemer en zijn in het kader van een vooronderzoek te vergaand om al opgelost te hebben.

Zodoende wordt voorgesteld om in de reactie op het vooronderzoek een positieve grondhouding voor de verplaatsing in te nemen, onder de voorwaarden dat:

- de initiatiefnemer kan komen tot een parkeeroplossing.
- er wordt voldaan aan de geldende milieu wet- en regelgeving.
- bindende afspraken met begraafplaats worden gemaakt over de tijden van het laden en lossen.
- er sprake zal zijn van een veilige verkeerssituatie met extra aandacht voor schoolgaande kinderen.
- er geen knelpunten ontstaan op het omliggende wegennet en kruispunten.
- er een concrete invulling is gevonden voor Chatham.

Sinds de indiening van het vooronderzoek in juni 2018 heeft de initiatiefnemer een verkeersonderzoek laten uitvoeren dat begin 2019 is afgerond. De conclusie is dat het nieuwe verkeer op een veilige wijze kan worden afgewikkeld en er sprake is van een acceptabele doorstroming. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de norm. Het benodigde aantal plaatsen is niet volledig op eigen terrein te realiseren. Dit zal vragen om een ontheffing van de parkeernorm. Uit het onderzoek blijkt dat bij afwenteling van de resterende parkeerbehoefte op de directe omgeving de parkeerdruk op de pieksituaties niet boven de 80% komt (hoogste parkeerdruk tijdens de openingstijden is 58% op zaterdagochtend). De voorwaarde in het parkeerbeleid is dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte alleen mogen worden

gebruikt, indien nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en piekbelasting niet hoger is dan 80% parkeerdruk inclusief de nieuwe parkeervraag. Dit betekent dat kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het parkeerbeleid.

Ook zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordiger de begraafplaats en is een overeenkomst gesloten tussen Hoogvliet Beheer en Rooms-Katholieke Begraafplaats St. Barbara, waarin afspraken zijn vastgelegd over de bevoorrading bij Hoogvliet indien er een begrafenis is. Hoogvliet houdt in haar bevoorradingsschema rekening met het overgrote deel van de begrafenissen. De overeenkomst is ondertekend door Hoogvliet en de Rooms-Katholieke Begraafplaats St. Barbara. Hiermee is aan de voorwaarde voldaan.

4. Pilot Omgevingswet: eerder en actief betrekken van de raad bij planvorming

De initiatiefnemer heeft zich uitgebreid ingezet om de omgeving te betrekken bij hun planvorming. Op verschillende manieren heeft dit geleid tot aanpassingen aan het plan. Ook is duidelijk gebleken dat de gemeente altijd een rol dient te houden bij de participatie en het niet volledig overgelaten kan worden aan een initiatiefnemer en omwonenden. Enerzijds omdat er bij gebiedsontwikkeling meestal algemeen maatschappelijke belangen spelen die om een vertegenwoordiging vragen. Anderzijds ook omdat bij de uiteindelijke beoordeling van het plan de gemeente een afweging moet maken tussen de verschillende individuele en maatschappelijke belangen. Hiervoor is het van belang om de participatiemomenten bij te wonen en zo de diverse belangen uit eigen hand mee te krijgen. De uitgevoerde participatie heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de gemeentelijke participatieleidraad.

Om het initiatief mogelijk te maken, zal een bestemmingsplanprocedure nodig zijn. In het kader van de pilot Omgevingswet vraagt het college advies aan de commissie over de randvoorwaarden die worden meegegeven aan de initiatiefnemer voor de bestemmingsplanprocedure. Op deze manier wordt de raad in een vroegtijdig stadium betrokken bij het vaststellen van de kaders. Normaliter wordt de raad pas betrokken bij een ontwerp bestemmingsplan. En de initiatiefnemer krijgt eerder inzicht in de opvatting van de gemeenteraad.

Nadelen / risico's

1. De ontwikkeling leidt tot meer drukte bij de locatie Bosdrift

Er komen meer mensen af op een supermarkt dan op een garagebedrijf. Ook is een supermarkt in de avond en in het weekend open. Dit is niet te voorkomen. Bij de huidige locatie Chatham wordt ook direct boven en naast de supermarkt gewoond. Er zijn geen klachten over milieuhinder bekend bij de gemeente. Het laden en lossen vindt in de huidige situatie buiten plaats. In de nieuwe situatie zal de supermarkt moeten voldoen aan de nieuwste milieueisen. Het laden en lossen bij de supermarkt zal inpandig plaatsvinden, wat een grote verbetering voor de omwonenden betekent. De installaties op het dak van de nieuwe supermarkt zullen moeten voldoen aan de geluidsnormen en daarmee geen geluidhinder op de omgeving mogen veroorzaken.

2. Door de verplaatsing is de toekomst van Chatham onzeker

Door de verplaatsing van de supermarkt is de toekomst van de andere winkelruimtes nog onzekerder dan nu het geval is. Dit is echter al een proces dat gaande is en door de verplaatsing wordt versneld. Het plan gaat uit van het realiseren van een nieuwe winkelvoorziening bij de Bosdrift, waarbij naast een supermarkt ruimte is voor enkele kleine winkels. Voor de omwonenden van Chatham en de ondernemers die in Chatham blijven, is het gewenst om te komen tot een duurzaam toekomstperspectief voor deze locatie. Doordat de initiatiefnemer daar onderzoek naar doet en doordat de urgentie gevoeld wordt, is nu de kans het grootst dat dit perspectief gevonden wordt. Zodoende is de voorwaarde opgenomen dat een invulling moet worden gevonden voor Chatham.

Financiën

Het gaat om een particulier initiatief dat zich bevindt in de vooronderzoeksfase. Er zijn voor de gemeente op dit moment geen kosten aan verbonden. Te zijner tijd bij een ruimtelijke procedure zullen afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de afwikkeling van planschade en plankosten en wanneer nodig, over de kosten voor eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

Uitvoering

Het advies van de Commissie RO en Wonen wordt meegenomen in het definitieve besluit van het college over het initiatief. Op basis van een positief besluit van het college, wordt de initiatiefnemer gevraagd om een ontwerp bestemmingsplan op te stellen en de bijbehorende onderzoeken uit te voeren zodat aangetoond kan worden dat aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Wanneer aan de randvoorwaarden is voldaan, wordt het ontwerp bestemmingsplan aan het college aangeboden om de wettelijke procedure te starten. Uiteindelijk is het aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Ingediend vooronderzoek Initiatief Hoogvliet d.d. 25 juni 2018
2. Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng d.d. 18 februari 2019