

Hilversum - Hoogvliet supermarkt Admiraal de Ruyterlaan : uitbreiding of relocatie naar de Bosdrift?

Overwegingen en onderbouwing.

Inleiding

De afgelopen maanden heeft Hoogvliet Beheer BV nader onderzoek verricht met betrekking tot een mogelijke vergroting van haar supermarkt in de winkelstrip Chatham aan de Admiraal de Ruyterlaan te Hilversum.

De huidige supermarkt is te klein. Teneinde een moderne eigentijdse supermarkt te realiseren, zijn er plannen ontwikkeld voor een mogelijke relocatie van Hoogvliet naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift 140A. Dit plan stuitte op weerstand van een aantal buurtbewoners. In juni 2019 stemde de commissie uit de gemeenteraad daarom ook niet in met de verhuizing.

De voorkeur van de gemeenteraadscommissie ging uit naar een vergroting ter plekke. Men was de mening toegedaan, dat de mogelijkheden hiertoe onvoldoende waren onderzocht.

Naar aanleiding hiervan zijn 7 mogelijke vergrotingsalternatieven uitgewerkt, die in januari 2020 in een informele bijeenkomst met de meeste leden van de gemeenteraadscommissie zijn toegelicht en besproken. De gedeelde conclusie was dat 6 van de 7 alternatieven niet realistisch waren. Deze varianten waren of te klein of te ingrijpend, terwijl een complete sloop-nieuwbouw variant zowel financieel als qua complexiteit (gezien het aantal betrokken partijen) eveneens onhaalbaar zou zijn.

De commissieleden waren van mening dat één variant mogelijk wel interessant zou kunnen zijn. Afsgesproken is dat deze variant nader onderzocht zou worden, waarbij tevens een verkeersonderzoek -op basis van dezelfde methodiek als bij de mogelijkheid tot relocatie naar de Bosdrift- zou worden verricht. Met de commissieleden is afgesproken, dat zij op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

Het was de bedoeling om de resultaten van dit nadere onderzoek in maart allereerst te bespreken met de Vereniging van Eigenaren (VVE) van Chatham. Echter, dit kon geen doorgang vinden door de Covid-19 perikelen. Pas eind juni 2020 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met delegaties van zowel de VVE van het winkel/appartementencomplex van Chatham als van de VVE van de appartementen boven garage Stam aan de Bosdrift. In beide bijeenkomsten zijn alle varianten voor uitbreiding besproken, waarbij is aangegeven, dat slechts 1 uitbreidingsvariant mogelijk zou kunnen voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve eisen en wensen van Hoogvliet.

In de bespreking met de VVE's is aangegeven, dat de directie van Hoogvliet supermarkten naar alle waarschijnlijkheid eind augustus 2020 een besluit zou nemen of uitbreiding volgens genoemde variant (die hieronder zal worden omschreven) acceptabel zou zijn of dat er wordt gekozen voor de variant om te reloceren naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift.

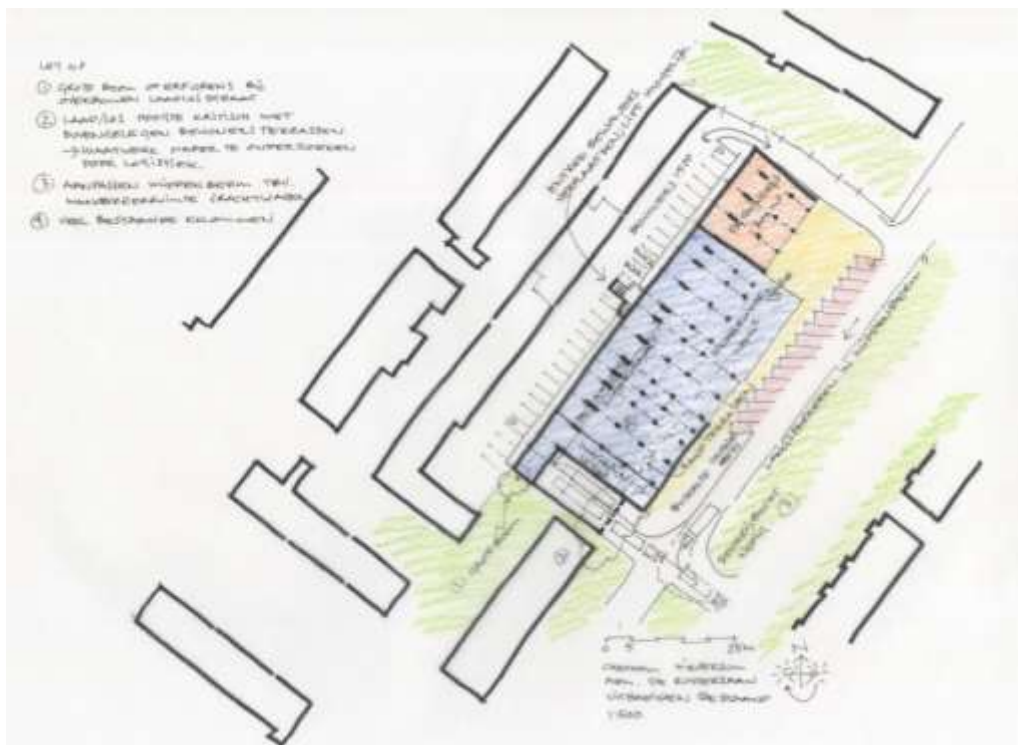
Het feitelijke besluit is eind september genomen: de directie heeft uitdrukkelijk gekozen voor relocatie. De uitbreidingsmogelijkheden zijn zeer nauwgezet onderzocht. Conclusie is dat uitbreiding zou resulteren in een kwalitatief veel slechtere supermarkt, waarbij het investeringsniveau aanmerkelijk hoger zou zijn, en de complexiteit -door de veelheid aan betrokkenen- vele malen groter is dan bij relocatie.

In deze notitie zal een toelichting worden gegeven op dit besluit.

De uitbreidingsvariant

Zoals aangegeven is één uitbreidingsvariant in meer detail uitgewerkt. Belangrijkste veranderingen ten opzichte van de huidige situatie:

- Het oppervlak van de Hoogvliet supermarkt wordt uitgebreid tot 1.265 m² (1.100 m² vvo en 165 m² magazijn). NB: Huidig oppervlak is 870m².
- Inpandige bevoorrading, die deels ontstaat onder de bestaande bebouwing maar ook zal worden gerealiseerd door de toegangsstraat naar de achterzijde, die zich naast Hoogvliet bevindt, te bebouwen.
- Voor andere winkels blijven eventueel enkele units beschikbaar
- De exploitanten van de andere winkels en kiosken kunnen niet op hun huidige locatie gehandhaafd blijven, mogelijk kunnen enkele reloceren.
- De 3 kiosken worden verwijderd.
- Het voorterrein wordt grotendeels bebouwd ten behoeve van de vergroting van de supermarkt.
- Het trappenhuis voor de bewoners dient te worden verplaatst, aangezien deze ruimte onderdeel uitmaakt van de uitbreiding. Het trappenhuis zal worden verplaatst naar de achterzijde.
- De entree naar de 3 kelderruimtes dient te worden verplaatst naar de achterzijde.
- Als gevolg van de bebouwing van een toegangsweg ten behoeve van overdekte bevoorrading, blijft er één toegang over naar de achterzijde van het winkel/appartementencomplex aan de andere zijde van de winkelstrip.
- Parkeergelegenheid zal niet toenemen: 16 voor de winkelende klanten aan de voorzijde en 23 parkeerplaatsen voor bewoners aan de achterzijde. De enige (overigens niet reële) mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen te vergroten (met maximaal 5 plaatsen) aan de voorzijde kan geschieden door verplaatsing van de bushalte en de milieubakken. Aanleg van een aantal parkeerplaatsen in de groene middenberm van de Admiraal de Ruyter is onmogelijk aangezien 'de groene vinger van Dudok' onherstelbaar wordt aangetast.



Argumenten om niet te kiezen voor een uitbreiding:

Oppervlak

het is de wens van Hoogvliet om uit te breiden tot 1.500m². Bij garage Stam aan de Bosdrift kan dit worden gerealiseerd, in de winkelstrip Chatham kan maximaal 1.265m² worden gerealiseerd. Op beide locaties blijft is er dan tevens ruimte is voor ca. 300 m² kleine winkelunits.

Parkeren

Bij vergroting van de supermarkt zal het aantal parkeerplaatsen niet toenemen. Het aantal parkeerplaatsen voor winkelklanten blijft beperkt tot 16 plaatsen, hetgeen in de huidige situatie aan reeds aan de krappe kant is. Goudappel Coffeng heeft een verkeersonderzoek verricht, waarbij de hoeveelheid parkeerplaatsen na uitbreiding als zeer problematisch wordt ervaren.

Bevoorrading

Hoogvliet is een aantal jaren geleden overgegaan op een nieuwe meer efficiënte en minder overlastgevendende wijze van bevoorrading. Hierbij wordt een volle container afgeleverd bij de supermarkt en een lege container mee teruggenomen. Het plaatsen en ophalen van de containers (waarvoor 2 opstelplaatsen naast elkaar dienen te worden gemaakt) kost aanzienlijk minder tijd en reduceert geluid tot een minimum, zeker als dit in een overdekte ruimte geschiedt. Voor Hoogvliet is deze wijze van bevoorrading momenteel de standaard, zeker bij nieuwe winkels en situaties waar aanzienlijke investeringen plaatsvinden in bestaande winkels. Deze wijze van bevoorrading, waarbij de twee opstelplaatsen voor containers aanrijdbaar zijn voor de vrachtauto kan alleen worden aangebracht indien een gedeelte van het gebouw wordt gesloopt. De breedte van de weg naast het gebouw, waar nu de bevoorrading plaatsvindt, is ontoereikend, waardoor er ook gedeeltelijk onder het gebouw dient te worden bevoorraadt. De hoogte van de supermarkt, ook onder de appartementen (hoogte varieert van 2,80 m onder de stalen balken tot 3,20 m onder de betonvloer) laat dit echter niet toe, aangezien de vrachtauto een hoogte heeft van 3,90 m). Bij sloopwerkzaamheden zal dit aanzienlijke implicaties hebben voor 1 of 2 appartementen. Tenslotte is van belang dat bebouwing van de straat naast de supermarkt zal leiden tot een zichtbeperking voor de aangrenzende appartementen aan de Admiraal de Ruyterlaan, aangezien zich daar een groot zijraam bevindt op de 1^e en 2^e verdieping. In de achtergelegen tuin bevindt zich een grote boom, die mogelijk niet te handhaven is als de zijstraat wordt bebouwd ten behoeve van een overdekte bevoorradingsruimte.

Verplaatsing van het trappenhuis naar de achterzijde

Uitbreiding is alleen mogelijk als het trappenhuis wordt verplaatst naar de achterzijde. Naar de voorzijde gaat niet, aangezien het voorterrein eveneens wordt bebouwd en er dan geen ruimte meer zou overblijven voor een trottoir. Bovendien zou een trappenhuis aan de voorzijde tot zichtbelemmering leiden en wellicht een beperking van privacy voor een aantal bewoners. Behalve verplaatsing van het trappenhuis voor de bewoners, zal -ook aan de achterzijde- een nieuwe toegang moeten worden gemaakt voor de kelderruimtes.

Toegang tot achterterrein

Bij de nieuwe wijze van bevoorrading zal de zijstraat worden bebouwd, waardoor de uitrit van het achterterrein zal komen te vervallen. Hierdoor blijft er één inrit- en uitrit over naar het achterterrein, die zich aan de andere zijde van het gebouw bevindt. Deze in- en uitrit is te smal voor elkaar passerend autoverkeer. Het autoverkeer kan geregeld worden door een stoplicht aan weersijden van deze weg aan te brengen. Daarbij is het de vraag in hoeverre er sprake is van een soepele

verkeersafwikkeling. Niet alleen de bewoners maken hier gebruik van, maar ook de gebruikers van de garageboxen aan de achterzijde en enkele ondernemers die de kelderruimtes gebruiken.

Fysieke problemen in de supermarktruimte

De ruimte onder het appartementengebouw is verre van ideaal voor een moderne supermarkt.

- Er bevinden zich veel kolommen en bouwkundige schijven, die de ruimtelijke indeling van de winkel bemoeilijken en minder efficiënt maken.
- De vrije hoogte van een supermarkt is normaliter 3,5 meter. De hoogte van de supermarkt zal niet toenemen bij uitbreiding en blijft daardoor beperkt tot 2,8 – 3,0 meter. Zeker bij een groter oppervlak heeft dit een negatief effect op de beleving van de supermarkt.
- Hoogteverschil in de supermarkt. In de huidige supermarkt is reeds sprake van een hoogteverschil van ca. 15 cm. Dit wordt veroorzaakt door de ondergelegen kelder. Bij uitbreiding zal ook de overige ruimte die onderkelderd is, en dus een hoger vloerniveau heeft, bij de supermarktruimte worden getrokken. Dit hoogteverschil heeft een grote invloed op de indeelbaarheid van de supermarkt en op de lay-out/routing.

Complexiteit

Op basis van het bovenstaande kan reeds worden gesteld, dat uitbreiding een buitengewoon complexe aangelegenheid is. Er zijn veel partijen betrokken bij dit proces: behalve de bewoners binnen de VVE, dient er ook overeenstemming te worden bereikt met de ondernemers en eigenaren van de winkelunits, kiosken en kelders, met de eigenaren/gebruikers van de achtergelegen garageboxen en met een aantal direct omwonenden.

Samenvattend en conclusie

Een maximale uitbreiding van de huidige supermarkt aan de Admiraal de Ruyterlaan voldoet niet aan de wensen en eisen van een moderne buursupermarkt en biedt onvoldoende comfort om goed te kunnen functioneren in de toekomst. Er is sprake van een zeer complex project met vele partijen, waarbij zeer ingrijpende (verbouwings)werkzaamheden dienen te worden verricht.

- Verplaatsing van een trappenhuis naar de achterzijde, het volbouwen van een zijstraat ten behoeve van de bevoorrading waarbij sloopwerkzaamheden aan een of twee appartementen dienen plaats te vinden, bebouwing voor zijramen van een naburig appartementencomplex en verminderde toegang naar het achterterrein zijn nadelige effecten voor de bewoners.
- Hoogvliet krijgt weliswaar een groter oppervlak, echter niet de gewenste 1.500m², maar houdt kwalitatief gezien een zeer matige ruimte, die te laag is, veel bouwkundige obstructies heeft (kolommen en schijven) en in een gedeelte van de supermarkt een niveauverschil heeft, dat niet kan worden geëgaliseerd.
- Bij uitbreiding zullen er geen extra parkeerplaatsen voor het winkelend publiek komen: er zijn slechts 16 parkeerplaatsen voor klanten.

Een relocatie naar het pand van garage Stam aan de Bosdrift biedt wel de mogelijkheden een kwalitatief goede buursupermarkt te realiseren zonder alle hierboven beschreven problemen. Qua complexiteit is de relocatie minder ingewikkeld. Daarbij dient te worden opgemerkt, dat het draagvlak voor een verhuizing dient te worden vergroot., hetgeen Hoogvliet nastreeft in goed overleg met de bewoners boven garage Stam en de direct omwonenden.

Chatham- na een relocatie

Bij een relocatie zal Hoogvliet Beheer het huidige supermarktpand aan de Admiraal de Ruyterlaan niet zomaar achterlaten. De gemeente Hilversum heeft in geval van relocatie duidelijk gesteld, dat er een goede herbestemming dient te worden gegeven aan het pand, waarbij een andere supermarkt wordt uitgesloten.

Teneinde grip op de toekomstige ontwikkeling te kunnen houden, heeft Hoogvliet Beheer het supermarktpand in 2019 aangekocht teneinde actief een nieuwe bestemming en invulling te kunnen bewerkstelligen. Dit zal in overleg gaan met de bewoners van de VVE. Er zijn reeds diverse partijen benaderd en er is interesse getoond, echter de onzekerheid over de besluitvorming, de planning en de gewenste invulling brengt met zich mee, dat nog geen partij concreet verder wil praten over een mogelijke herinvulling van het pand.

Een goede herinvulling van het pand is onlosmakelijk verbonden met een eventuele relocatie van Hoogvliet.