

---

# **ZIENSWIJZEN-WIJZIGINGENNOTA**

## **Ontwerpbestemmingsplan Kerkelanden winkelcentrum**

## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

- 1. Zienswijze reclamant 1, brief van 16 juni 2014, ingekomen 16 juni 2014**
- 2. Zienswijze reclamant 2, brief van 17 juni 2014, ingekomen 18 juni 2014**
- 3. Zienswijze reclamant 3, brief van 24 juni 2014, ingekomen 26 juni 2014**
- 4. Zienswijze reclamant 4, (Vereniging van Eigenaren Kapittelweg 2-112), brief van 25 juni 2014, ingekomen 26 juni 2014**
- 5. Zienswijzen van reclamant 5, brieven van 25 juni 2014, ingekomen 26 juni 2014**

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### Algemeen

Het winkelcentrum Kerkelanden wordt herontwikkeld door AM (in opdracht van eigenaar DELA). Het nu nog geldend bestemmingsplan Kerkelanden houdt geen rekening met de herontwikkeling. Op 3 september 2013 ging het college van burgemeester en wethouders, onder voorwaarde van instemming door de gemeenteraad en de klankbordgroep WC Kerkelanden akkoord met de herontwikkelplannen voor het winkelcentrum.

De klankbordgroep heeft op 17 september 2013 unaniem positief geadviseerd over het plan.

Op 16 oktober 2013 stelde de gemeenteraad de grondexploitatie vast en gaf daarmee groen licht voor het sluiten van een 'intentieovereenkomst' en het opstellen van een wijziging van het bestemmingsplan Kerkelanden. Op 13 november 2013 is met DELA een intentieovereenkomst gesloten waarin o.a. is afgesproken dat de gemeente een bestemmingsplanprocedure zal starten om de plannen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan Kerkelanden winkelcentrum maakt, als het in werking is getreden, 2.100 m<sup>2</sup> uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk. Voornamelijk gaat het hierbij om de uitbreiding van de Albert Heijn (op de plek waar nu het Haakplein is). Het winkelcentrum krijgt een opknapbeurt. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het winkelcentrum het openbaar gebied opnieuw ingericht. Dit is in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan Kerkelanden.

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkelanden winkelcentrum heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (van vrijdag 16 mei 2014 tot en met donderdag 26 juni 2014). Dat is vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode en op internetpagina van de gemeente en de Staatscourant). Die periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 6 brieven met zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde wettelijke termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

In deze zienswijzen- en wijzigingennota worden de zienswijzen behandeld.

### Uitleg opbouw nota

Deze nota is zo opgebouwd dat de zienswijzen per onderdeel, cursief van een gemeentelijke beantwoording en een conclusie zijn voorzien. Tevens is in deze nota onderstreept aangegeven op welke onderdelen het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen gewijzigd moet worden vastgesteld. Afgezien is van het maken van een aparte 'wijzigingennota'.

De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan, die op de lijst van ingekomen brieven aan de gemeenteraad staan, zijn voor de raadsleden beschikbaar bij de Griffie (leeskamer raadsleden).

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen per indiener samengevat en beoordeeld. Er wordt volstaan met de kern van de opmerkingen, die de diverse indieners over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt. Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige tekst van de desbetreffende zienswijze betrokken.

## Hoofdstuk 2. Zienswijzen

### 1. Zienswijze reclamant 1, brief van 16 juni 2014, ingekomen 16 juni 2014

De zienswijze is verdeeld in 4 onderwerpen: wonen, winkeluitbreiding, parkeren en een slotparagraaf ('ladder voor duurzame verstedelijking')

#### A. Wonen

De indiener concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan geen rekening houdt met 'nieuwe' woningen en niet de gelegenheid is aangegrepen het plan in een breder perspectief te zien. Enkel de herontwikkeling van het winkelcentrum staat centraal.

De indiener merkt op dat in tegenstelling tot wat de toelichting aangeeft op pagina 9 (Karakteristieken plangebied) tot op de dag van vandaag de buurt (Kerkelanden) geen gemeenschap is geworden. Hij geeft aan dat van 'sociaal beschut wonen', dat een groot aantal woningen aanvankelijk kenmerkte, vandaag de dag geen sprake meer is; voor 'gewone mensen' (die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien) zijn de woningen onbetaalbaar geworden. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de wens om een nieuw soort bewoner in Kerkelanden (toelichting pagina 9) te huisvesten niet via de bebouwde omgeving alleen tot stand komt; daar is meer en iets anders voor nodig. Getracht is een wijkraad te vormen (via een verkiezing), maar daarvoor was uiteindelijk geen belangstelling meer (bleef daarom niet in stand). Ook de poging door welzijnsorganisaties ('Kerkelanden leeft') en enkele bewoners een website voor de wijk (middel om activiteiten van deelprojecten te delen, zoals Beweeglint door de wijk Kerkelanden in beweging, Beeld@irkel Kerkelanden en Levensloopgeschikt wonen) te ontwikkelen en te beheren, is niet geslaagd.

De indiener vraagt zich af of de gemeenteraad heeft gewild dat het winkelcentrum een bovenwijkse functie zou krijgen. Los daarvan, zo vindt hij, hadden de bewoners daarover naar hun mening moeten worden gevraagd (participatie). De mening van de ondernemers en die van de (volgens de indiener niet representatieve) klankbordgroep alleen mogen niet doorslaggevend zijn. De indiener haalt het vorige coalitieakkoord aan waar het gaat over de woningvoorraad (die zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld moet worden gebracht). Naar aanleiding daarvan merkt hij op dat de gemeente geen cijfers voor handen heeft gehad van het aantal woningzoekenden (vraag) die voor een bepaalde huurwoning in aanmerking willen komen. Daardoor kwam de gemeente niet toe aan 'het matchen' van vraag en aanbod, zo wordt gesteld (is 'uitbesteed' aan woningcorporaties). De indiener geeft aan dat als je niet weet hoe groot de vraag naar (in het bijzonder) sociale huurwoningen is, je geen nieuwbouwprogramma daarop kan afstemmen. Het gaat, volgens de indiener, om duizenden woningzoekenden die niet in eigen huisvesting kunnen voorzien. De gemeente geeft steeds aan dat 'doorstroming' de woningmarkt vlot zal trekken, maar heeft dat niet cijfermatig aangetoond, zo vindt hij. 'Huur op maat' is een fiasco geworden; honderden sociale huurwoningen zijn uit de kernvoorraad gehaald en daarin niet teruggekeerd, geeft de indiener aan. Van samenwerking met de woningcorporaties is weinig terecht gekomen, vindt hij. De indiener haalt het huidige coalitieakkoord aan. Hij geeft aan dat het college een goede samenwerking met Hilversummers, de gemeenteraad en de burgemeester voorstaat. Er is in de vorige periode niets van terecht gekomen, het belooft dus veel goeds (hoop dat de gemeenteraad serieus naar de zienswijze kijkt).

De indiener van de zienswijze vindt dat de gemeente zich zou moeten inspannen om woningen op de voormalige terrein van de sporthal te bouwen. Dat is zeer de moeite waard, zegt de indiener.

De indiener haalt paragraaf 3.3 van de toelichting (Verkeer, parkeren) aan. Ook daaruit valt op te maken dat woningbouw op de locatie van de voormalige sporthal wordt losgelaten (zonder dat daar een belangenafweging aan ten grondslag ligt). Daarna haalt de indiener een raadsvoorstel van 3 september 2008 aan waarin de toevoeging van 48 woningen staat op die locatie.

Ook wordt een verslag van 8 maart 2008 van de Klankbordgroep aangehaald waarin ook over die woningen worden geschreven, maar toen nog ging het om 60 woningen.

### Gemeentelijke beantwoording

*Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw.*

*De (her)ontwikkeling van het winkelcentrum en het gebied daarom heen gaan terug tot 2006. In die tijd werd door de eigenaar DELA Vastgoed samen met projectontwikkelaar Blauwhoed een plan ontwikkeld. Daarin werden ook nieuwe woningen voorzien. Gaande weg bleken die plannen helaas niet realistisch. Het plan was financieel niet haalbaar. Verplaatsen van buurthuis De Koepel (Versa Welzijn) bleek niet mogelijk. Het aantal benodigde parkeerplaatsen kon niet worden gerealiseerd. Na verschillende pogingen te hebben gedaan om een plan te maken met daarin de noodzakelijke uitbreiding, de renovatie van het winkelcentrum én extra woningen, heeft de eigenaar van het winkelcentrum (in samenwerking met een andere projectontwikkelaar, AM Real Estate Development bv) besloten een plan in te dienen, dat alleen nog uitging van uitbreiding van het winkelcentrum. Inmiddels was de 'vastgoedcrisis' ook in volle omvang voelbaar.*

*Het 'nieuwe' (her)ontwikkelingsplan is in 2013 door het gemeentebestuur omarmd. Het college van burgemeester en wethouders besloot op 22 augustus 2013 het plan van DELA (en AM) voor te leggen aan de klankbordgroep. Pas als deze positief zou adviseren, zo werd besloten, kon het plan voorgelegd worden aan de raad (en eerst voor advies aan de raadscommissie). Het plan voor de uitbreiding en herontwikkeling van het winkelcentrum is vervolgens besproken in bijeenkomst van de klankbordgroep van 17 september 2013 waar het positief is ontvangen. Vervolgens heeft de raadscommissie op 25 september 2013 een positief advies afgegeven. De raad heeft op 16 oktober 2013 de bijhorende grondexploitatie vastgesteld (en daarmee zijn goedkeuring gehecht aan de herontwikkeling).*

*Het gemeentebestuur is blij dat er uiteindelijk toch een haalbaar plan is gemaakt dat het winkelcentrum uitbreidt, moderniseert en bovendien de openbare ruimte er om heen opknapt. Dat nieuwe woningen nu niet kunnen worden gebouwd is een feit. Het is geprobeerd maar bleek uiteindelijk niet mogelijk. Daar staat tegenover dat het ook na uitbreiding van het winkelcentrum fysiek mogelijk is om op de parkeerplaats woningbouw te realiseren als dat financieel haalbaar is en aan de parkeereis kan worden voldaan. Een dergelijk plan zal dan opnieuw kunnen worden beoordeeld. Op dit moment is er geen initiatiefnemer om een plan met woningbouw te realiseren en kan het niet opgenomen worden in het bestemmingsplan.*

*Wijkwinkelcentrum Kerkelanden trekt klanten uit Kerkelanden zelf, maar ook elders uit Hilversum en bijvoorbeeld uit Wijdmeren. Dat is tevens de kracht van de het centrum. Dat is onder anderen gezegd in de ['Uitwerkingsnota detailhandel en Horeca' van 2008 als uitwerking van de Economische visie](#). Die nota en visie is tot stand gekomen in samenwerking met de ondernemers en gebruikers van het centrum. Bij de Economische Visie en de Uitwerkingsnota is het georganiseerd bedrijfsleven, zoals destijds Stichting raad voor ondernemers (STRO) en Hilversumse Bedrijven Vereniging (HBV), betrokken. De nota heeft ter visie gelezen in het najaar van 2008. Er is gelegenheid geweest de mening te geven over de nota.*

*Het is onjuist dat de gemeente niet beschikt over inzicht in de aantallen woningzoekenden. Het aantal woningzoekenden naar een sociale huurwoning is zowel op lokaal als op regionaal niveau exact bekend. Iedereen die een sociale huurwoning zoekt moet zich inschrijven in [WoningNet](#). Dit systeem registreert dus hoeveel mensen aangeven een (andere) woning te willen. Uit de kwartaalrapportages van WoningNet blijkt dat dat er momenteel circa 32.000 mensen (huishoudens) staan ingeschreven als woningzoekenden.*

*Ongeveer 1 op de 3 daarvan is actief op zoek. Dat is af te leiden uit het feit dat zij reageren op vrijgekomen en op WoningNet aangeboden woningen.*

*Ten aanzien van 'doorstroming' merkt het gemeentebestuur het volgende op. Gemiddeld wonen in circa 18% van de sociale huurwoningen mensen die een (iets) te hoog inkomen hebben om nu voor een sociale huurwoning in aanmerking te kunnen komen. Deels zijn dit mensen die nauwelijks meer inkomen hebben dan de grenzen voor de sociale huursector aangeven. Door de jaarlijkse extra huurverhoging voor deze groep groeien hun inkomen en huurprijs meer naar elkaar toe. Een deel van hen betreft ook ouderen die nauwelijks alternatieven hebben, omdat zij bijvoorbeeld geen woning kunnen kopen. Doorstroming kan dus wellicht deels, maar zeker niet het hele antwoord zijn.*

*Om inzicht te krijgen in de vraag naar woningen in relatie tot het te verwachten vrijkomende aanbod naar prijs en financierbaarheid heeft bureau RiGo eind vorig jaar onderzoek hiernaar verricht. Het rapport en de bestuurlijke reactie staan op de site van de regio Gooi en Vechtstreek ([www.regiogenv.nl](http://www.regiogenv.nl)).*

*Ten aanzien van bijvoorbeeld 'Huur op Maat' staat in het rapport dat dit experiment niet mislukt is, maar door het ministerie in 2013 gestopt. Iedereen met een Huur op Maat contract kon vanaf dat moment onder dezelfde huurvoorwaarden blijven wonen (ook als de woning eigenlijk een duurdere woning betrof).*

## B. Winkeluitbreiding

De indiener haalt een bijeenkomst aan van 26 mei 2008 waarbij het toenmalige plan werd gepresenteerd. Toen was sprake van 1.350 m<sup>2</sup> uitbreiding winkelvloeroppervlak en 200 m<sup>2</sup> 'commerciële dienstverlening'. In documenten van die tijd wordt verschillend gesproken over 'verkoopvloeroppervlak' en 'winkelvloeroppervlak'. De indiener van de zienswijze vindt dat verwarrend. Ook wordt het rapport van adviesbureau Goudappel Coffeng aangehaald van 28 juni 2006 (Perspectief kerkelanden). De indiener vindt dat het rapport naar een conclusie redeneert, namelijk groei, groei en nog eens groei, zonder acht te slaan op wat maatschappelijk wenselijk en noodzakelijk is en hoe een dergelijk principe ten koste gaat van een andere functie, zoals wonen. Het adviesbureau onderbouwt o.a. de uitbreidingsmogelijkheden, zo geeft hij aan, met 'geplande' nieuwe bewoners, maar die nieuwbouw is er niet (350 woningen Diependaalselaan en 80 woningen sporthallocatie). Alleen de 'zorgflats' (3<sup>e</sup> woontoren) zijn er bij gekomen. Dat zijn ouderen. De indiener merkt op dat het 'goed is te weten' dat de uitbreiding een marktverschuiving van 2% veroorzaakt ten aanzien van andere winkelgebieden, maar dat valt 'binnen de dynamiek van de detailhandel', zo citeert hij het rapport van Goudappel Coffeng.

### Gemeentelijke beantwoording

*Het gebruik van meerdere termen 'verkoopvloeroppervlak' en 'winkelvloeroppervlak' kan inderdaad verwarring brengen. In het bestemmingsplan wordt daarom één term genoemd. Daar wordt 'winkelvloeroppervlak' gebruikt. Dat is het oppervlak van het winkelpand dat voor consumenten toegankelijk is.*

*De indiener van de zienswijzen geeft aan dat in eerdere plannen sprake was van een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van 1.350 m<sup>2</sup>. Dat klopt. Eerdere plannen gingen inderdaad uit van die omvang van de uitbreiding detailhandel. In de huidige plannen is sprake van 2.100 m<sup>2</sup>. Destijds bestond de vrees dat de toe te voegen ruimte grotendeels zou worden benut door een nieuw te vestigen HEMA, wat gevolgen zou kunnen hebben voor de detailhandelsstructuur op de Gijsbrecht van Amstelstraat. De HEMA is inmiddels gevestigd op de Gijsbrecht van Amstelstraat en daarmee is deze vrees niet meer aan de orde. Het distributie planologisch onderzoek van destijds (Goudappel Coffeng) gaf toen al wel aan dat er ruimte was voor in totaal 3.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, met name in het dagelijkse segment.*

*Het bureau Goudappel Coffeng is een onafhankelijke adviseur. Het gemeentebestuur deelt de mening niet dat dit bureau naar een conclusie heeft geschreven.*

*Het bureau heeft zich in het advies gebaseerd op de kennis van toen (2006) en heeft een toekomstbeeld geschetst van de uitbreidingsmogelijkheden van het winkelcentrum.*

*Mede vanwege de nieuwe plannen (zonder woningbouw) heeft DELA een tweede bureau (DHV) gevraagd om advies over de 'marktruimte' van het centrum. Dit bureau heeft zowel de zogenaamde kwantitatieve aspecten (distributie planologische perspectief; huidige aanbod en koopstromen) als ook de kwalitatieve aspecten (vergelijking met centra met een vergelijkbaar verzorgingsgebied) bekeken. Het bureau heeft in aanmerking genomen dat de bevolkingsomvang niet wijzigt (bl. 11, hoofdstuk 3.2 van het rapport van 7 juni 2010). Het bureau komt ook tot de conclusie dat er 'marktruimte' (uitbreidingsmogelijkheden) is.*

#### C. Parkeren

De indiener haalt de bijeenkomst van 26 mei 2008 aan waarbij het toenmalige plan werd gepresenteerd. Vervolgens zegt de indiener dat de gemeente uitgaat van 450 parkeerplaatsen (in de huidige situatie zijn er 275 plus de tijdelijke op het voormalige terrein van de sporthal) en dat er dus 73 plaatsen bijkomen. Dat allemaal voor een minimale en zeer discutabele groei van het winkelcentrum, vindt hij. Deze toename verhoudt zich, volgens de indiener, niet met de verwachting van de gemeente dat er vanaf 2012 een afname plaatsvindt van parkeerruimte.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Op dit moment zijn er in het openbaar gebied 276 parkeerplaatsen en is er op de plek van de afgebrande sporthal ruimte voor nog eens 102 auto's. Totaal 378 parkeerplaatsen.*

*De gemeenteraad heeft ten tijde van het tijdelijk inrichten van de locatie van de sporthal besloten dat deze 102 parkeerplaatsen ook in de toekomst als parkeerplaats beschikbaar moeten zijn en dus opgeteld moeten worden bij het totaal.*

*Op grond van het parkeerbeleid van de gemeente is bij een toevoeging van 2.100 m<sup>2</sup> detailhandel (gaat in dit geval om bruto vloeroppervlak) 68 parkeerplaatsen nodig. Dit maakt een totale parkeeropgave van 276 (nu aanwezig) + 102 (nu ook aanwezig op locatie sporthal) + 68 (parkeereis) = 446 parkeerplaatsen. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is onderzocht of aan de noodzakelijke parkeereis kan worden voldaan. Dit is mogelijk, zo blijkt onder andere uit het met de klankbordgroep vastgestelde (voorlopig) ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.*

#### D. Ladder voor duurzame verstedelijking

De indiener zegt dat het verplicht is om in geval van een stedelijke voorziening de zogenoemde ladder voor een duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Hij vindt dat het bestemmingsplan ten onrechte die ladder niet heeft toegepast. De uitbreiding van het winkelcentrum is een stedelijke ontwikkeling. Ook hierbij moet rekening worden gehouden met (duurzame) woningbouw op de voormalige locatie van de sporthal (als integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving).

De indiener van de zienswijze vindt het opmerkelijk dat geen onderzoek is gedaan naar de behoefte aan sociale huisvesting, terwijl er wel natuuronderzoek is gedaan (hartje winter zijn diverse vogelsoorten waargenomen; huismussen).

Tenslotte merkt de indiener van de zienswijze op dat daar waar wordt gesuggereerd dat de Klankbordgroep (unaniem) heeft ingestemd met de plannen, dat niet geldt voor hem. De indiener zegt nooit akkoord te zijn gegaan met het inruilen van woningbouw voor meer parkeerplaatsen. De klankbordgroep had bovendien te maken met elders vastgestelde randvoorwaarden en mocht er zelf geen verzinnen. Ze mocht zich uitleven in de plaatsing van wielrekken, bankjes, heesters en dat soort triviale zaken, maar niet over aantallen parkeerplaatsen en woningen of vierkante meters extra winkelruimte.

De indiener roept de gemeente op geen nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen, maar daarvoor in de plaats woningen te bouwen voor woningzoekenden.

Gemeentelijke beantwoording

Hierboven is beargumenteerd waarom het ontwerpbestemmingsplan niet in nieuwe woningbouw kan voorzien.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) moet bij een bestemmingsplan met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden onderzocht en beschreven of de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Als er sprake is van een dergelijke behoefte dient er eveneens onderzocht te worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Dit ter bevordering van duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand.

In het ontwerpbestemmingsplan is er vanuit gegaan dat een dergelijke 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro zich hier niet voordoet. In de jurisprudentie is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' vaak besproken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschouwt een ontwikkeling de ene keer wel en de andere keer niet als een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro. Dat hangt onder andere af van de omvang en de impact van de ontwikkeling. Of de uitbreiding van het winkelcentrum Kerkelanden wel of geen stedelijke ontwikkeling is, is dus niet met zekerheid te zeggen.

Het gemeentebestuur ziet evenwel aanleiding om de zogenaamde ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling alsnog toe te passen en in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. De volgende passage wordt toegevoegd aan de toelichting (ter vervanging van de passage die in het ontwerpbestemmingsplan staat).

**Detailhandelsbeleid Hilversum**

In de Hilversumse detailhandelsnota (genoemd in o.a. hoofdstuk 4.3.13) zijn uitgangspunten voor (de ontwikkeling van) detailhandel beschreven. In die nota staat onder andere dat 'Hilversum twee wijkwinkelgebieden telt. Seinhorst en Kerkelanden. Beide winkelcentra realiseren een hoge omzet. Voor herontwikkeling van winkelcentrum Kerkelanden zijn plannen in ontwikkeling. Winkelcentrum Kerkelanden trekt klanten uit Kerkelanden zelf, maar oefent door het complete aanbod ook aantrekkingskracht uit op consumenten elders uit Hilversum en op inwoners van Wijdmeren/Loosdrecht. Het aanbod is compleet maar naar de huidige maatstaven beperkt qua schaal. Daarnaast kent het winkelcentrum een gedateerde uitstraling, is de routing niet optimaal en de parkeercapaciteit onvoldoende voor de bovenwijkse functie. Uitbreiding van het winkelcentrum is voorwaarde voor behoud van de positie als wijkwinkelcentrum.'

**Onderzoek marktruimte/behoefte**

Uit onderzoek (onder andere uitgevoerd in 2010 door DHV) blijkt dat het winkelcentrum Kerkelanden zowel kwalitatief (vergelijking met centra met een vergelijkbaar verzorgingsgebied) als kwantitatief (het huidige aanbod en de koopstromen) uitbreidingsruimte heeft. In combinatie met de wens om de positie van het centrum te verstevigen door uit te breiden (aanbod) en ook eigentijds te maken (met betere routing en parkeergelegenheid) leidt dit tot de vraag en behoefte om het centrum uit te breiden en te moderniseren. Die behoefte is regionaal (wijkgericht maar ook daarboven).

**Leegstand**

De uitbreiding van het aanbod (met name grotere Albert Heijn) zal in beperkte mate ten koste gaan van de besteding bij andere centra. Dit zal echter, zo blijkt uit de onderzoeken, niet leiden tot leegstand elders in Hilversum of daarbuiten.

**Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling**

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) staat dat bij een bestemmingsplan met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient te worden onderzocht en beschreven of de

ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Als er sprake is van een dergelijke behoefte dient er eveneens onderzocht te worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Dit ter bevordering van duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand.

Uit het distributie planologisch onderzoek en het voorgaande volgt dat het uitbreidingsplan voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Er zijn geen reële andere uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar in de regio. Bovendien hoeft, zo blijkt uit het onderzoek, niet te worden gevreesd voor onaanvaardbare structurele leegstand, gelet op de beperkte gevolgen voor het bestaande aanbod. Voor leegstand elders is geen vrees.

Het klopt dat de indiener als lid van de klankbordgroep persoonlijk niet aanwezig was op het moment dat de klankbordgroep (door de aanwezigen unaniem) instemde met het plan van DELA. Ook de aanwezigheid van de indiener bij die vergadering van de Klankbordgroep zou waarschijnlijk hebben geleid tot een positief advies (in ieder geval een ruime meerderheid).

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot het wijzigen van de toelichting van het plan. Aan paragraaf 5.1.1. zal de passage worden toegevoegd die hier boven in het kader is geplaatst. Dit vervangt de tekst die in het ontwerp in die paragraaf onder 'Duurzame verstedelijking' staat.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen.

## **2. Zienswijze mevrouw reclamant 2, brief van 17 juni 2014, ingekomen 18 juni 2014**

De indienster van de zienswijze maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat op het dak van de uitbreiding van de Albert Heijn (op Haakplein) een verdieping komt (waarin de nieuwe kantine van de winkel is voorzien). Indienster woont op de eerste verdieping van het Haakplein en kijkt straks tegen een blinde muur. Omdat er ook veel bomen en groen weggaan leidt dit er toe dat tegen twee blinde muren wordt aangekeken (tegen de westkant van de flats boven het winkelcentrum en tegen de muur van de (toekomstige) kantine van Albert Heijn).

### Gemeentelijke beantwoording

DELA heeft in een reactie laten weten (zie ook zienswijze nummer 5) de 'sociale ruimte' (waarin onder andere de kantine van Albert Heijn) in een andere ruimte onder te willen brengen. Daardoor is het niet meer nodig een opbouw 'op het dak van de uitbreiding van Albert Heijn' te bouwen. De vrees voor uitzichtverlies als gevolg van de opbouw is daarmee weg.

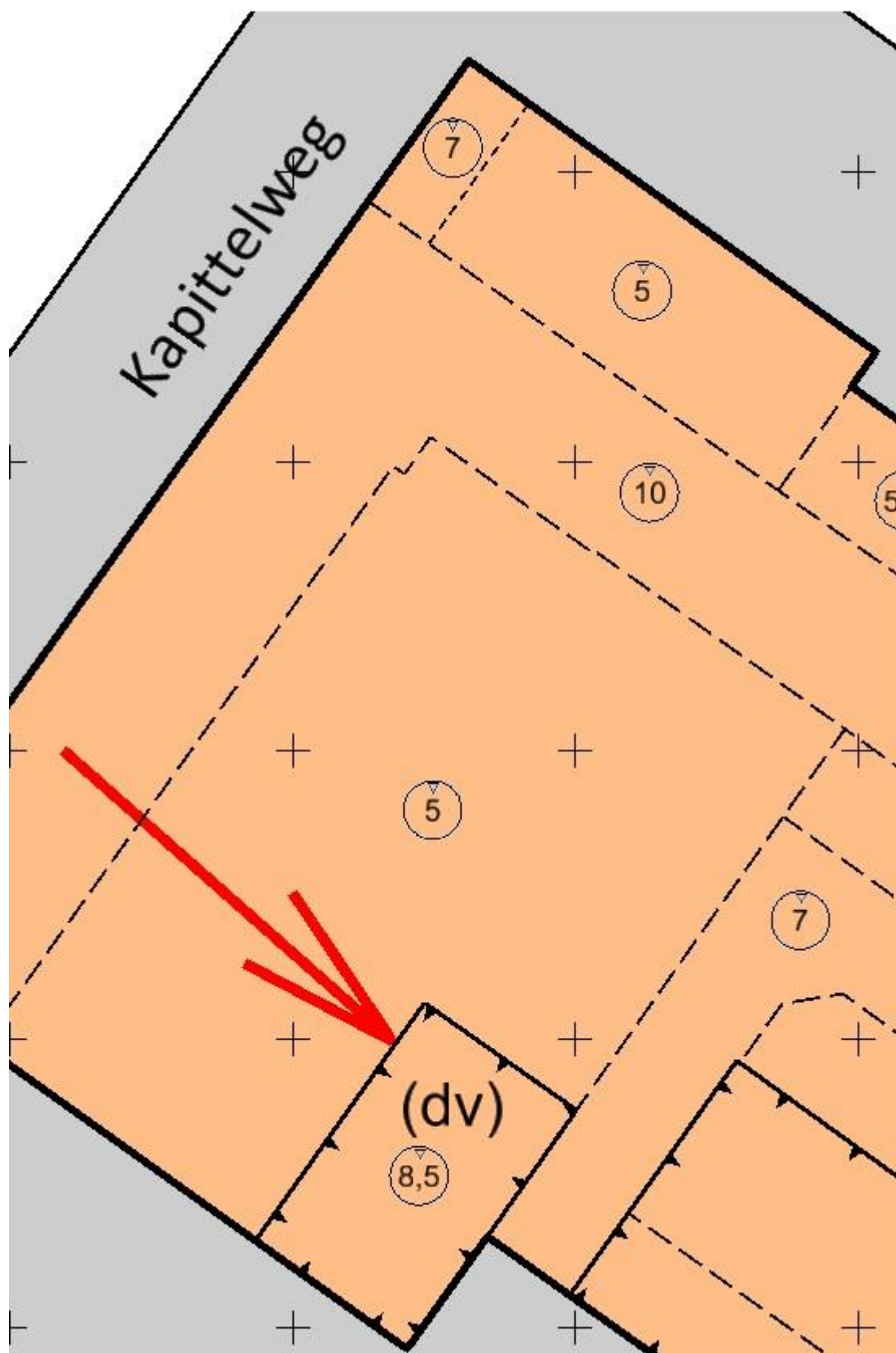
Er zal op het Haakplein groen verdwijnen. Op het dak van de uitbreiding van Albert Heijn komt daarentegen groen terug in de vorm van mos sedum (dak met groen). Ook wordt het openbare gebied aan die zijde van het winkelcentrum heringericht. Bij die inrichting wordt 'groen' een belangrijk onderdeel.

### **Conclusie**

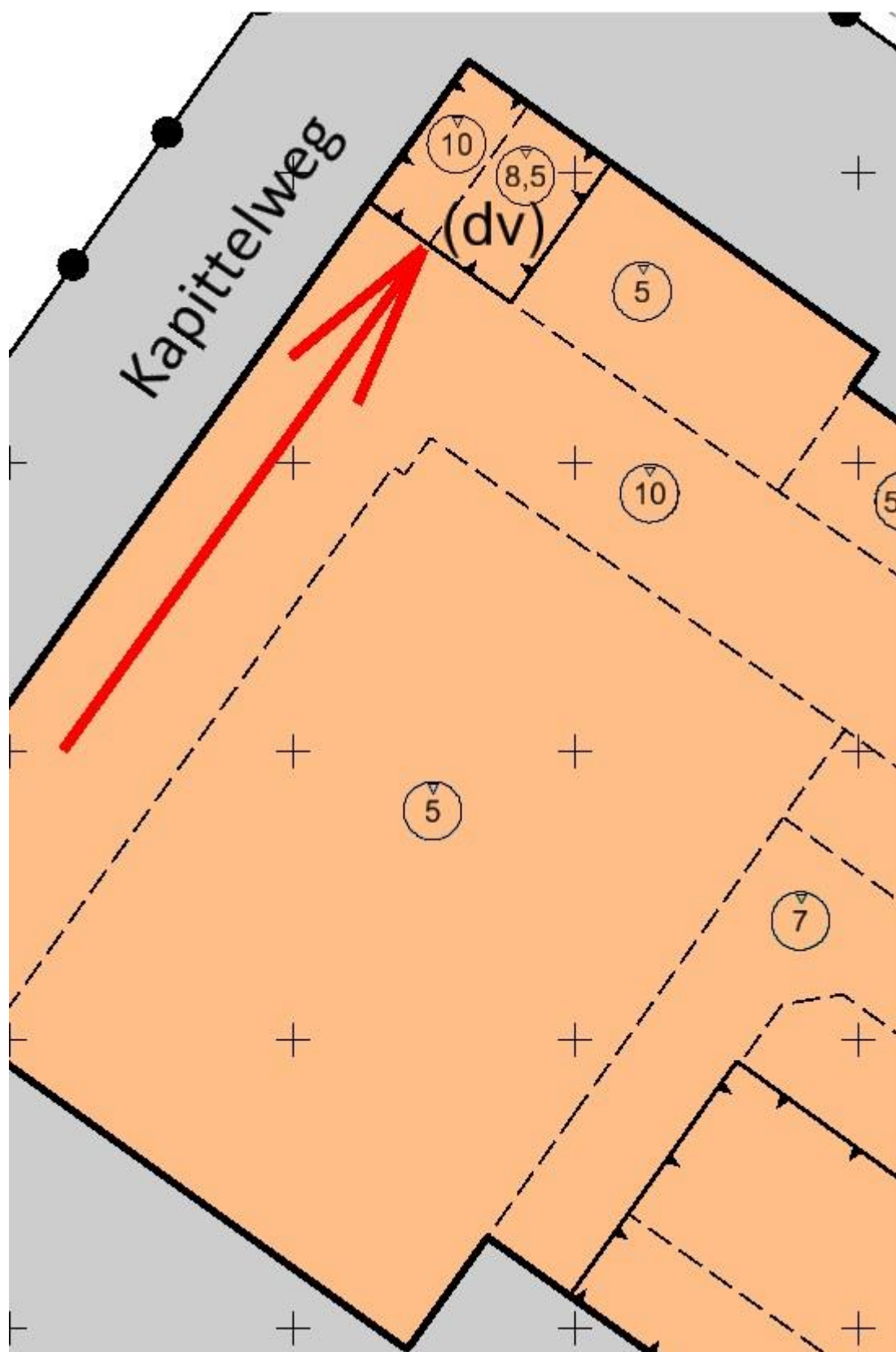
Het deel van de zienswijze die gaat over de opbouw wordt overgenomen. De opbouw die was voorzien op de uitbreiding van de Albert Heijn verval. Daarvoor in de plaats wordt een opbouw voorzien aan de noordzijde van het winkelcentrum (aan de achterzijde van de Albert Heijn) grenzend daar aan het bestaande trappenhuis/bergingenblok van de appartementen.

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd.

Verbeelding van ontwerpbestemmingsplan



Verbeelding (nieuw) vaststelling bestemmingsplan



### **3. Zienswijze reclamant 3, brief van 24 juni 2014, ingekomen 26 juni 2014**

- A. De indiener woont in het hoekappartement op de eerste verdieping en kijkt vrij uit op zowel het huidige plein als op de entree van het winkelcentrum en aan de zijkant naar het tijdelijke parkeerterrein. Door de 'opbouw' (kantine Albert Heijn) wordt het uitzicht volledig ongedaan gemaakt. De indiener pleit er voor om deze voorziening op de begane grond te realiseren.

#### Gemeentelijke beantwoording

*DELA heeft in een reactie laten weten (zie ook zienswijze nummer 5) de 'sociale ruimte' (kantine van Albert Heijn) in een andere ruimte onder te willen brengen. Daardoor is het niet meer nodig een opbouw 'op het dak van de uitbreiding van Albert Heijn' te bouwen. Dat is in lijn met deze zienswijze.*

- B. De indiener geeft aan dat in de toelichting (in hoofdstuk 6) wordt aangegeven dat overleg is gepleegd met alle bij het plan betrokken partijen. Dat vindt de indiener in strijd met de waarheid. Zij zegt dat met de bewoners van de appartementen in het geheel geen overleg is geweest, laat staan dat zij zijn gehoord. De indiener van de zienswijze geeft aan dat men wel een keer zijn uitgenodigd voor het geven van een (mondelinge) mening, maar, zo geeft zij aan, na anderhalf uur werden ze naar huis gestuurd, zonder een uitleg te geven.

#### Gemeentelijke beantwoording

*De bewoners van de woningen op het winkelcentrum en bewoners uit de buurt zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de klankbordgroep. In de bijeenkomsten van de klankbordgroep is naast het ontwerp voor de openbare ruimte, tevens het schetsontwerp en later het voorlopig ontwerp van het winkelcentrum gepresenteerd. Het voorlopig ontwerp heeft DELA Vastgoed op 10 april 2014 gepresenteerd aan de bewoners van de woningen op het winkelcentrum. Hier was ook de gelegenheid tot het stellen van vragen en konden bewoners reageren op het plan.*

*Omwonenden en bewoners (van de boven het winkelcentrum gelegen appartementen) zijn op verschillende manieren bij dit plan betrokken (door de gemeente als ook door DELA Vastgoed). Dit gaat terug tot 2008 toen er behalve de huidige uitbreiding ter hoogte van het Haakplein ook nog uitbreiding was voorzien op de parkeerplaats. De opmerking dat, zoals de indiener zegt, 'in het geheel geen overleg' is geweest, is niet juist.*

*Op 17 september 2013 is door de klankbordgroep ingestemd met de huidige plannen. Het enige punt waar sommige aanwezigen minder enthousiast over waren is de opbouw boven de Albert Heijn.*

*Op 3 september 2014 heeft AM het bouwplan tijdens een avond over het ontwerp van het inrichtingsplan voor het openbare gebied (aan de zuidzijde van het winkelcentrum) gepresenteerd. Daarbij werd ook ingegaan op de 'verplaatsing' van de sociale ruimte (opbouw) van de Albert Heijn naar de noordzijde van het winkelcentrum. De indiener van de zienswijze was daarbij aanwezig.*

*DELA Vastgoed heeft bewoners uitgenodigd om ook mee te denken bij de verdere uitwerking van de entrees van de appartementengebouwen (die aangepast gaan worden). Bij die planuitwerking en realisatie zal zij de bewoners op gezette tijden op de hoogte houden. DELA Vastgoed is zich bewust van haar verantwoordelijkheid jegens haar huurders, zo geeft de eigenaar van de gronden desgevraagd aan.*

- C. De indiener van de zienswijze zegt dat de veiligheidssituatie van de bewoners sterk achteruit gaat. Het plein wordt dichtbebouwd en het dak van die bebouwing komt op het niveau te liggen van de balkons van de eerste verdieping. De verdieping wordt zo eenvoudig bereikbaar voor kwaadwillenden. Ook de verplaatsing van de entree van het plein naar de achterzijde van het gebouw veroorzaakt een onveilige situatie, zo vindt de indiener (de entree komt te liggen aan een niet doorgaande onoverzichtelijke weg). Er zijn nu twee uitgangen; er komt er één te vervallen.

De indiener haalt een passage uit bijlage 4 aan waarin staat dat een risicocommunicatieplan ontbreekt; ook wordt een 'Waarschuwing Alarm Systeem' noodzakelijk geacht.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Het is juist dat de balkons van de woningen aan het Haakplein gaan grenzen aan het dak van de winkels, en daardoor wellicht makkelijker bereikbaar worden voor kwaadwillenden. De eigenaar treft daarom voorzieningen om de veiligheid van haar bewoners te waarborgen. Zo zullen maatregelen genomen worden die de beklimbaarheid van het dak onmogelijk maken. Daarnaast zal het hang- en sluitwerk in de gevels aan de dakzijde getoetst worden aan inbraakwerendheid en zo nodig aangepast worden.*

*De entree van de appartementen van het Haakplein ligt nu aan de pleinzijde. Dat is geen doorgaande weg. Er is momenteel ook een toegang aan de Kapittelweg. Die entree wordt nu al veel gebruikt aangezien bewoners hun auto parkeren aan dit deel van de Kapittelweg. De eigenaar hecht uiteraard belang aan het de veiligheid. Deze entree aan de Kapittelweg wordt daarom ingrijpend gewijzigd. De entree wordt voorzien van een nieuwe glazen pui en krijgt een luifel met verlichting.*

*De passage die de indiener van de zienswijze aanhaalt (bijlage 4 van de bijlage van de toelichting) gaat over de 'externe veiligheid'. Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Het rapport gaat niet over de veiligheid van het winkelcentrum zelf.*

#### **Conclusie**

*Het deel van de zienswijze die gaat over de opbouw wordt overgenomen. De opbouw die was voorzien op de uitbreiding van de Albert Heijn vervalt. Daarvoor in de plaats wordt een opbouw voorzien aan de noordzijde van het winkelcentrum (aan de achterzijde van de Albert Heijn) grenzend daar aan het bestaande trappenhuis/bergingenblok van de appartementen.*

*De verbeelding wordt gewijzigd zoals bij zienswijze 2 (bij conclusie) is aangegeven.*

*De overige zienswijzen leiden niet tot wijzingen in het ontwerpbestemmingsplan.*

#### **4. Zienswijze reclamant 4, brief van 25 juni 2014, ingekomen 26 juni 2014**

- A. De indiener zegt dat het ontwerpbestemmingsplan zich tot het winkelcentrum, de weg er om heen en de parkeervoorzieningen strekt en voorziet in een uitbreiding van 2.000 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte. Op basis daarvan, zo wordt gesteld, is te verwachten dat de verkeersintensiteit navenant toeneemt. Het zou van goed beleid getuigen als het project in een breder kader wordt geplaatst en ook de situatie in het omliggende gebied wordt meegenomen. Alle aspecten horen daarbij, ook de verkeersintensiteiten, zegt de indiener, ook de woonprojecten van de gemeente Loosdrecht (die nog meer druk op zullen geven op de al bestaande alarmerende verkeerssituatie op de kerkelandenlaan.

De indiener roept ter herinnering de bypass vanaf de rotonde van de Vreelandseweg naar Kerkelanden die in 2009 is gecreëerd. Destijds hebben bewoners er op geattendeerd dat de gedachte naïef was dat door de rotonde Kerkelanden beter bereikbaar was. Integendeel, zo geeft de indiener van de zienswijze aan, de bewoners van Loosdrecht maken gretig gebruik van een sluipteg. De 'vriendelijke afstelling' van de verkeerslichten in de Oscar Romerolaan stimuleert dat ook.

De alarmerende situatie is ook af te leiden uit brieven van de gemeente zelf. De indiener haalt o.a. een brief van de gemeente aan van 5 maart 2013 waarin de onveilige situatie van de Kerkelandenlaan wordt aangehaald (maatregelen zijn in die brief aangekondigd, maar niet wanneer deze worden getroffen).

De indiener leest in de beschrijving van de verkeerstructuur, het autoverkeer en het groen (paragrafen 3.1.5, 3.3.1 en 5.4.1 van de toelichting) een bevestiging dat de Kerkelandenlaan een 'gebiedsontsluitingsweg' is en geen doorstromende weg. Kerkelanden is een groen woonwijk, zegt de indiener.

Over deze kwestie (waarover al lang wordt gepraat met de gemeente) wil de VvE met de betreffende wethouder(s) spreken.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Het ontwerpbestemmingsplan gaat over de gevolgen van het plan, zowel binnen als buiten het plangebied.*

*Omdat de 'besluitvorming' voor de afslag (de bypass) en de inrichting van de Kerkelandenlaan in het kader van het Ingegraal Bereikbaarheidsplan (IBP) in 2010 is afgerond, is dit buiten deze bestemmingsplanprocedure gelaten (het ligt ook buiten het plangebied). Overigens, is bij die besluitvorming rekening gehouden met een autonome groei van het verkeer zodat de doorstroming wordt gewaarborgd tot het jaar 2020*

*In de brief van 5 maart 2013 staat de volgende conclusie.*

*"De Kerkelandenlaan is een 50 km/uur straat. De verkeersintensiteit past bij het verkeersregime. De inrichting van de weg is in overeenstemming met dat regime, maar het brede profiel van de Kerkelandenlaan nodigt kennelijk uit tot een hogere snelheid. Vooral door de vele oudere bewoners in de omgeving van de Kerkelandenlaan wordt de snelheid van het verkeer als bedreigend ervaren. Het aantal ongevallen lijkt dit gevoel van onveiligheid te rechtvaardigen."*

*Zoals het gemeentebestuur ook in de voornoemde brief opmerkt, heeft de Kerkelandenlaan de aandacht en wil de gemeente Hilversum daar inderdaad maatregelen treffen. Echter op welke termijn de maatregelen getroffen gaan worden kan op dit moment nog niet worden gezegd.*

*De verkeerslichten op het kruispunt Oscar Romerolaan met de Loosdrechteseweg zijn zodanig ingesteld dat sluipverkeer via de Kerkelandenlaan wordt ontmoedigd.*

#### **Conclusie**

*De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter, zoals ook in de beantwoording is aangegeven, zal aan deze zienswijze tegemoet worden gekomen in een apart traject.*

### **5. Zienswijzen reclamant 5, brieven van 25 juni 2014, ingekomen 26 juni 2014**

AM is de 'ontwikkelaar' die namens DELA de herontwikkeling van het winkelcentrum ontwikkelt. AM heeft 2 brieven geschreven met zienswijzen.

- A. Brief 1 (mede naar aanleiding van overleg met omwonenden nader aangevuld en genuanceerd in de brief van 11 september 2014)

De indiener geeft aan dat zij de plannen aan omwonenden en de commissie Welstand heeft gepresenteerd. Naar aanleiding van ontvangen reacties heeft men de plannen aangepast. De opbouw op de uitbreiding (waar de kantine van Albert Heijn was gedacht) is komen te vervallen. Het verzoek is om in plaats daarvan het mogelijk te maken elders deze ruimte onder te brengen, en wel in een opbouw aan de noordzijde van het winkelcentrum achter de Albert Heijn, grenzend aan het bestaande trappenhuis/bergingenblok van de appartementen.

#### Gemeentelijke beantwoording

*De nieuwe locatie van de kantine in een opbouw aan de noordzijde van het winkelcentrum grenzend aan het trappenhuis/bergingenblok van de (bestaande) appartementen is een verandering die het gemeentebestuur toejuicht. De opbouw daar is stedenbouwkundig verantwoord. Het voldoet aan de eisen van welstand. Bovendien wordt hiermee tegemoetgekomen aan twee zienswijzen (zie de zienswijzen bij 2 en 3). De opbouw aan de achterzijde is zo gesitueerd dat deze geen onevenredige overlast dan wel een onacceptabele vermindering van uitzicht veroorzaakt voor de woningen aan de noordzijde van het winkelcentrum.*

## **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding wordt gewijzigd zoals bij zienswijze 2 (bij conclusie) is aangegeven.*

## **B. Brief 2**

De indiener geeft aan dat na het afronden van het definitief ontwerp van de uitbreiding is gebleken dat een aantal dakranden in de zuidgevel van het winkelcentrum de maximale hoogte, zoals aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan, overschrijdt. De indiener van de zienswijze verzoekt

- de bebouwing van het Haakplein te wijzigen van 5 m naar 5,20 m;
- en de bebouwingsstrook aan de zuidzijde van het winkelcentrum, rechts van de nieuwe entree van het winkelcentrum wijzigen van 4,5 m naar 4,7 m.

Daarnaast verzoekt de indiener de winkelpassage aan de noordzijde van het winkelcentrum over de gehele lengte dezelfde breedte geven. Op de bestemmingsplankaart, zo geeft de indiener aan, is nu nog een versmalling aangegeven. Men vraagt deze versmalling weg te halen en de lijn door te trekken tot en met de luifelmogelijkheid aan de buitenzijde van het winkelcentrum. Het geheel krijgt een maximale bouwhoogte van 7 meter

Tenslotte verzoekt de indiener van de zienswijze de op het huidige dak van het winkelcentrum aanwezige reclame-uitingen almede eventueel nieuwe reclame-uitingen dan wel naamsaanduidingen (bijv. de naam "WINKELCENTRUM KERKELANDEN" op de entrees) in het bestemmingsplan te regelen. Men geeft aan dat er nu weliswaar een vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen voor B&W maar die ziet toe op een maximum hoogte van slechts 5 meter.

## **Gemeentelijke beantwoording**

*De indiener verzoekt enkele hoogtematen te verruimen omdat bij het definitief maken van het bouwplan bleek dat het net niet uitkwam met de bepaalde bouwhoogten. Het gaat om (tot maximaal 20) centimeters. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in artikel 11 juist in verband met relatief kleine overschrijdingen van maten in de mogelijkheid om daar bij verlening van een omgevingsvergunning van af te wijken. Dit artikel is juist geschreven voor dergelijke situaties.*

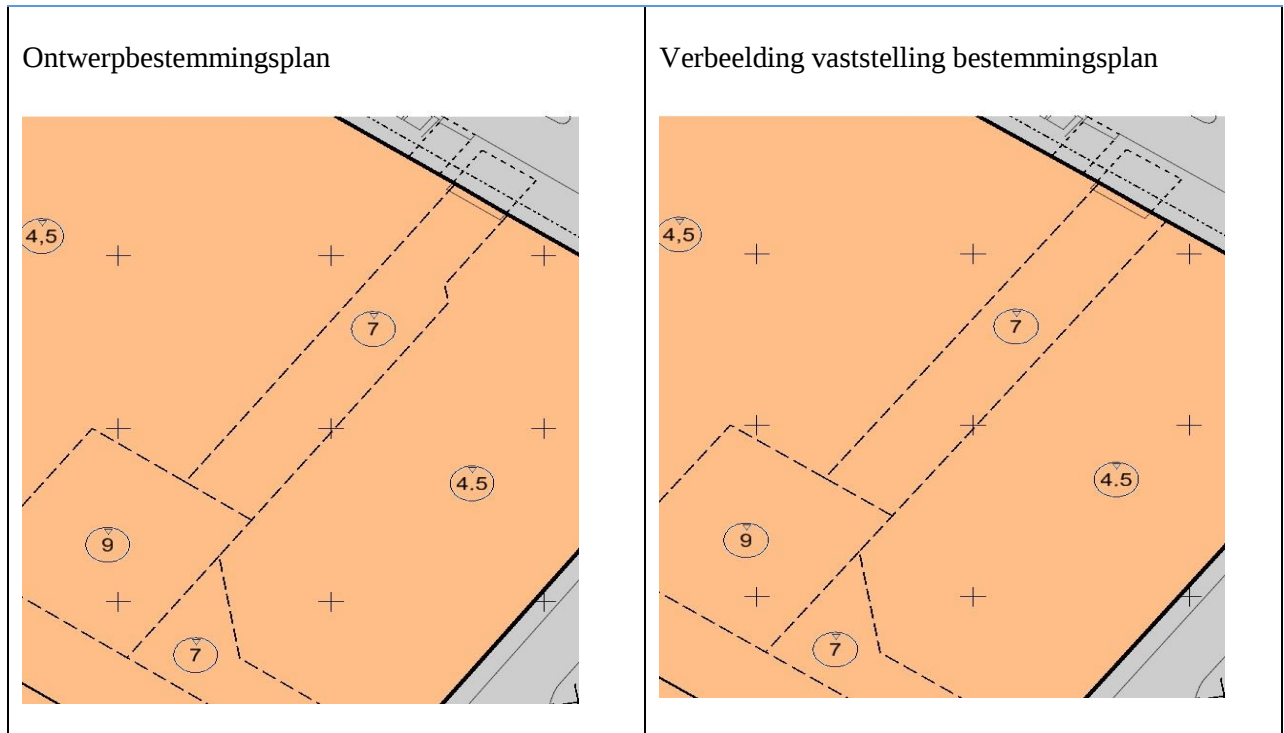
*De 'versmalling' die op de verbeelding (plankaart) is aangegeven (ter hoogte van de passage, noordelijke uitgang/ingang) zal worden geschrapt. De lijn wordt recht doorgetrokken.*

*De vrijstellingsmogelijkheid die de indiener aanhaalt is opgenomen in artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan (de algemene afwijkingsregels). Daar is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor (o.a.) voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorzieningen en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter. Deze mogelijkheid geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor 'vrijstaande' bouwwerken (op de grond), zoals bijvoorbeeld zuilen en masten. Reclame aan de gevel of op daken worden gezien als ondergeschikte bouwdelen. Daar ziet artikel 9.1 onder a. op. Voor de duidelijkheid zal bij de opsomming van 'ondergeschikte bouwdelen' reclame of*

naamsaanduidingen worden toegevoegd. Reclameuitingen of naamsaanduidingen zullen overigens wel getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

### Conclusie

1. De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding. De lijn die ter hoogte van de passage bij de noordelijke ingang/uitgang is getrokken zal recht worden doorgetrokken. Zie afbeelding:



2. Aan artikel 9.1 onder a. wordt bij de opsomming van 'ondergeschikte bouwdelen' reclame of naamsaanduidingen toegevoegd.

Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.