

Verslag

Onderwerp:	verslag informatieavond m.b.t. herontwikkeling 'Van Brakelterrein'
Datum:	30 juni 2015
Locatie:	Amrâth hotel Laapershoek, Utrechtseweg 16
Aanvang:	20.00 uur
Sluiting:	21.15 uur
Belangstellenden:	ongeveer 10 personen

Aanwezig namens ontwikkelaar:

COD	de heer W. Schenk
Borghese real estate	de heer H. Zweepe
Traanberg Partners	mevrouw T. Idema

Aanwezigen namens gemeente Hilversum:

Gemeente Hilversum	de heer F. van Kooten
Gemeente Hilversum	de heer R. Sprik

1. Opening

De heer Schenk heet de aanwezigen welkom en stelt zichzelf en het bedrijf COD voor. De heer Schenk geeft aan dat COD, samen met Borghese real estate, eigenaar is geworden van de gronden van het voormalige 'Van Brakelterrein'. Het plan is het terrein te gebruiken voor perifere detailhandel. Doel van de avond is de belangstellenden te informeren over de ontwikkelingsplannen en vragen hierover te beantwoorden. In dit stadium is bijstelling c.q. aanpassing van de plannen nog mogelijk als bijvoorbeeld vragen of reacties daar aanleiding toe geven.

Mevrouw Idema is architect van de plannen en zal een toelichting geven over het ontwerp. Aan het eind van de bijeenkomst zal de heer Sprik namens de gemeente de aanwezigen informeren over de voorgenomen partiele herziening van het bestemmingsplan.

2. Toelichting plan

Mevrouw Idema stelt zichzelf en Traanberg Partners voor en licht vervolgens de plannen toe aan de hand van een visuele presentatie.

Een aantal bewoners complimenteert mw. Idema met het ontwerp.

3. Vragen

Wat is de status van de aanvraag?

COD heeft in december 2014 de omgevingsvergunningaanvraag ingediend bij de gemeente. Aangezien de aanvraag niet past in het geldende bestemmingsplan 'Vreelandseweg' dient hiervoor een zogenaamde 'wijzigingsprocedure' van het bestemmingsplan te worden doorlopen. In het kader van

deze procedure worden diverse onderzoeken gedaan, zoals naar de gevolgen voor de verkeersbewegingen. Als de uitkomsten van de onderzoeken bekend zijn kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de procedure te starten. De aanvraag met bijbehorende stukken, zoals de onderzoeken, zullen dan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Hierna besluiten B&W over het wijzigingsplan en de omgevingsvergunningaanvraag.

Welke bedrijven zullen zich vestigen?

De Praxis. Daarnaast heeft COD contacten met 2 woonwinkels, te weten LeenBakker en Kwantum. De komst van deze bedrijven is evenwel nog niet definitief.

Wordt er verkeersonderzoek gedaan?

Ja, ten behoeve van de ruimtelijke 'wijzigingsprocedure' wordt o.a. onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de verkeersbewegingen als gevolg van de plannen.

De verkeersontsluiting (fietsers) is niet veilig t.h.v. de kruising Vreelandseweg – Verlengde Zuiderloswal. Ook is de 'oversteek' voor fietsers niet logisch en is het deels twee-richtingen en verderop weer niet. Is daarmee rekening gehouden?

Zoals gemeld wordt onderzoek gedaan naar de gevolgen van de verkeersbewegingen. De kruising Vreelandseweg – Verlengde Zuiderloswal is op zichzelf geen onderdeel van de plannen van COD. N.a.v. de vragen op deze avond zegt de gemeente toe navraag te doen bij de collega's van verkeer & openbare ruimte om de verkeerssituatie ter plaatse te beoordelen.

Reactie: Naar aanleiding van de bovenstaande vraag is door een aantal verkeersadviseurs wederom naar de oversteek gekeken. De fietsoversteek is eind 2014, gelijktijdig met de rotonde Vreelandseweg, aangepast. Door het aanbrengen van markeringen en de aanwezigheid van een vluchtheuvel wordt deze oversteek als veilig beoordeeld. Er zijn geen redenen om de oversteek van de fietsers aan te passen.

Heeft de expeditie een eigen ontsluiting?

Nee. Op het 'inrichtingsplan' laat mw. Idema zien waar de bedrijven laden en lossen. De verkeersadviseurs van de gemeente hebben het inrichtingsplan beoordeeld.

Mevrouw Idema geeft aan dat bij het ontwerpen van het plan rekening is gehouden met de draaicirkel van de grootste vrachtwagens. De heer Schenk vult aan dat o.b.v. ervaringen elders alleen de Kwantum gebruik maakt van dergelijke grote vrachtauto's.

Laden en lossen vindt grotendeels plaats in de ochtend, vóórdat de winkels openen. Vanuit de zaal wordt bevestigd dat de GAMMA ook in de ochtend bevoorraadt.

Hoeveel parkeerplekken worden aangelegd?

Ongeveer 200 stuks, waarbij ook plekken zijn voorzien voor minder validen. De aantallen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Hoe hoog wordt er gebouwd?

Beide gebouwen zijn 9 meter hoog. De heer Schenk geeft aan dat er in de 'markt' geen behoefte is aan hogere bebouwing in het segment van perifere detailhandel omdat de Nederlandse consument vanaf 'straatniveau' dergelijke winkels wil in lopen. Een verdieping binnen de winkel is dan nog acceptabel, maar meerdere over het algemeen niet.

Wordt het terrein na sluitingstijd afgesloten?

Nee, daar zijn op dit moment geen plannen voor. Het is uiteindelijk aan de gebruikers om daarover te beslissen. Het is eigen terrein.

Worden zonnepanelen op het platte dak geplaatst?

Ook daar zijn geen plannen voor. COD levert de panden in principe casco op. De bedrijven zorgen zelf voor de installaties e.d.. Dat is overigens gebruikelijk bij de oprichting van nieuwe panden.

Zijn installaties dan geen 'verplicht' onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag?

Nee. COD zal natuurlijk wel voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt in het kader van de omgevingsvergunning, zoals brandveiligheid e.d..

Zijn er plannen om de beplanting tussen de Vreelandseweg en het 'Van Brakelterrein' te verwijderen?

Nee, de groenstrook blijft in tact. Deze gronden zijn van de gemeente. Er bestaan op dit moment geen plannen om de strook te verwijderen.

Hoeveel vierkante meters wordt gerealiseerd?

In totaal gaat het om ongeveer 9.000 m² bruto vloeroppervlak voor de 2 panden gezamenlijk, verdeeld over 2 lagen.

Zijn er al afspraken/plannen m.b.t. de verlichting en reclame op en rond de panden?

V.w.b. verlichting voldoen de plannen aan wet- en regelgeving. De verlichting op het parkeerterrein is onderdeel van het ontwerp.

M.b.t. reclame is bij het ontwerp over de plek hiervoor aandacht besteed. Het is integraal onderdeel van het ontwerp. COD verzorgt daarbij niet de 'daadwerkelijke' reclamevoeringen. Dat is aan de bedrijven. Zij dienen zelf de daarvoor noodzakelijke vergunningen bij de gemeente aan te vragen.

Zal er ook camerabewaking zijn?

Nee. Het is aan de bedrijven, die zich vestigen, om te bepalen of zij camerabewaking willen realiseren.

Moet er geheid worden?

Nee, dat is niet nodig.

Nagekomen informatie: er zullen mortelschroefpalen worden aangebracht, dit is een in de grond gevormd, trillingvrij, vervaardigd paalsysteem. Het aanbrengen is geluidsarm.

Wat is de planning?

Naar verwachting kan in het najaar de wijzigingsprocedure starten. Eind dit jaar of begin volgend jaar kan dan de vergunning worden verleend.

Wat is de bouwtijd?

De bouwtijd bedraagt zo'n 9 maanden.

Kan de presentatie van mevrouw Idema gemaild worden?

Nee. Als de plannen meer definitief zijn dan is het mogelijk de presentatie beschikbaar te stellen.

Wat gebeurt er met de gronden naast PontMeyer, het terrein waar de medewerkers van Van Brakel altijd parkeerden?

Dat is nog niet bekend. Daar zijn op dit moment geen plannen voor, wellicht dat deze gronden in de toekomst aan PontMeyer kunnen worden verkocht.

4. Toelichting plan gemeente

De heer Sprik is adviseur ruimtelijke ordening bij de gemeente Hilversum. Vanuit die functie houdt hij zich o.a. bezig met de procedure voor de plannen van COD.

De heer Sprik geeft aan dat de plannen van COD aanleiding zijn voor de informatieavond, maar dat de gemeente op dit moment ook bezig is met een plan op het Havenkwartier, namelijk een herstelwijziging van het bestemmingsplan. Aangezien de gemeente deze avond al aanwezig zou zijn om eventuele vragen te beantwoorden leek het goed en verstandig om van de gelegenheid gebruik te maken om de aanwezigen ook over de herstelwijziging te informeren. Hoewel de plannen van COD en de gemeente verschillen en aparte proceduretrajecten doorlopen is er toch ook samenhang. Het gaat in beide gevallen namelijk om perifere detailhandel.

Aanleiding voor de herziening is de vaststelling van het Masterplan Havenkwartier door de gemeenteraad in 2009. In het Masterplan is de realisatie van een zogenaamde perifere detailhandelszone (PDV-zone) opgenomen. Perifere detailhandel zijn winkels die naar aard en omvang niet goed in de andere winkelgebieden passen, zoals bouwmarkten, tuincentra, keuken/sanitairzaken en de woonbranche. Volgens het Masterplan heeft een integrale ontwikkeling (clustering) de voorkeur. De beoogde PDV-zone is gelegen langs de Gijsbrecht van Amstelstraat en de Vreelandseweg, vanaf de GAMMA tot aan Shurgard.

In 2012 is het bestemmingsplan al 'ns herzien waarin de perifere detailhandelszone uit het Masterplan was verwerkt, maar de Raad van State vond dat de gemeente de gevolgen van deze zone voor de nabij gelegen natuurgebieden onvoldoende onderzocht had en heeft daarom de mogelijkheid voor perifere detailhandel vernietigd. De gemeente kijkt nu of het bestemmingsplan op dit punt kan worden hersteld. Dit houdt in dat opdracht is gegeven om verschillende milieuonderzoeken te doen, zoals een natuuronderzoek. Als uit de onderzoeken blijkt dat een PDV-zone mogelijk is, dan wordt het bestemmingsplan aangepast en opnieuw in procedure gebracht.

5. Vragen

Wat is de planning?

De gemeente verwacht dat een ontwerp van het bestemmingsplan op z'n vroegst in het najaar ter inzage kan worden gelegd, waarna vaststelling wellicht eind dit jaar, of in 2016 kan plaatsvinden.

Het vaststellen van de herziening is een bevoegdheid van de raad, het vaststellen van het wijzigingsplan voor COD een bevoegdheid van het college van B&W. Plannen voor de raad hebben meer proceduretijd. Naar verwachting zal de partiele herziening daarom pas later vastgesteld kunnen worden als het wijzigingsplan voor COD.

Hoeveel vierkante meter kan aan perifere detailhandel worden gerealiseerd?

In totaal gaat het om 27.000 m² bruto vloeroppervlak in de PDV-zone die de gemeente mogelijk wil maken. Het betreft dan de strook tussen de GAMMA en Shurgard (tussen Gijsbrecht van Amstelstraat, Vreelandseweg en Verlengde Zuiderloswal). De winkels in het 'GAMMA-pand' gebruiken daarvan al zo'n 8.000 m² bruto vloeroppervlak, voor de plannen van COD gaat het om ongeveer 9.000 m² bruto vloeroppervlak. Er resteert dan nog zo'n 10.000 m² bruto vloeroppervlak.

Andere reeds aanwezige perifere detailhandelsbedrijven op het Havenkwartier, zoals de Karwei, zijn geen onderdeel van het totaal van de oppervlakte van 27.000 m². Deze bedrijven hebben in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding gekregen. De gemeente heeft in december 2013 een kleine herziening van het bestemmingsplan vastgesteld omdat niet het gehele terrein van Karwei was voorzien van die aanduiding. Met de herziening is dat hersteld.

Zijn de zorgen bij de gemeente bekend?

De gemeente wil juist door middel van deze avond de aanwezigen vroegtijdig informeren en de reacties meenemen en betrekken bij de verdere planvorming.

Indien daar behoefte aan is kan na afloop van de bijeenkomst een afspraak worden gemaakt om verder te praten over de plannen en de zorgen van omwonenden.

Zijn de gevolgen voor de verkeersintensiteit bekend?

Ook voor de partiele herziening zijn dezelfde milieuonderzoeken nodig als voor de plannen van COD. Ook de gevolgen van de beoogde planherziening voor verkeer worden onderzocht. De verkeersontsluiting van PontMeyer heeft daarbij bijzonder de aandacht omdat PontMeyer als enige rechtstreeks ontsluit op de 'buitenring'.

6. Afsluiting

De heer Schenk bedankt de aanwezigen voor hun belangstelling en inbreng deze avond. Er zal een kort verslag worden opgesteld en gemaild naar degenen die hun emailadres hebben achtergelaten.

Mocht er later nog vragen zijn over de plannen dan kunnen deze gesteld worden via het mailadres info@cod.nl. Vragen aan de gemeente kunt u kwijt via r.sprik@hilversum.nl.