



WELTEVREDEN B.V.

ADVISEURS IN HET OMGEVINGSRECHT

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Deel 2: bijeenkomst dinsdag 19 september 2023

Herontwikkeling winkelcentrum Riebeeck Hilversum

Bun Projectontwikkeling B.V.

Aanleiding

Bun Projectontwikkeling B.V. wil winkelcentrum Riebeeck en omgeving aan de Oosterengweg te Hilversum vernieuwen.

Basisgegevens plangebied

De herontwikkeling betreft de kelderverdieping onder het winkelcentrum, de begane grond (niet de woningen in de bovenliggende gebouwen) en het openbare gebied rondom het winkelcentrum.

Voorgeschiedenis

In 2020 is het winkelcentrum aangekocht door Bun. De bebouwing in gebruik door de Kwik-Fit is later in 2020 ook aangekocht. In 2021 heeft, mede door de beperkingen tegen de verspreiding van het Covid-19-virus, een digitale participatie plaatsgevonden, waarbij reacties zijn opgehaald via een website.

Proces

In 2021 is Bun eigenaar van winkelcentrum de Riebeeck geworden en heeft bij de gemeente aangegeven het gebied te willen herontwikkelen. De door Bun gewenste ontwikkeling past echter niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Dat betekent dat Bun medewerking van de gemeente nodig heeft om de door haar gewenste ontwikkeling te realiseren. De gemeente Hilversum heeft voor dit soort ontwikkelingen een procesaanpak opgesteld. De volgende stappen laten zien hoe dit werkt.

Intentieovereenkomst (IOK)

Bun en de gemeente hebben in juni 2023 een intentieovereenkomst gesloten over de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee zijn de positieve intenties van beide partijen vastgelegd en de kaders afgesproken voor de verdere planvorming.

Locatie ontwikkelplan (LOP)

Bun levert vervolgens uiterlijk drie maanden na ondertekening van de IOK een Locatie ontwikkelplan aan bij de gemeente. Bun werkt in dit plan haar ideeën verder uit en betreft daarbij de omgeving. In de zomer zijn er dan ook twee omgevingsdialogen met omwonenden en andere betrokkenen geweest.

De gemeente toetst dit plan, om te kijken of het Locatie ontwikkelplan past binnen de kaders zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. Ook toetst de gemeente op maatschappelijke, stedenbouwkundige, en planologische haalbaarheid. Dit zijn de voor de gemeente belangrijke aspecten om verdere medewerking te verlenen aan de herontwikkeling.

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit vervolgens over het LOP.

Anterieure overeenkomst (AOK)

Gemeente Hilversum en Bun sluiten (mits het college positief besluit over het LOP) een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden de afspraken voor het vervolgtraject tussen Bun en de gemeente vastgelegd. Onderwerpen hierin zijn o.a. planologie, bouwprogramma, het voldoen van gemeentelijke kosten. De AOK zal worden voorgelegd aan het college van B&W.

Aanvraag omgevingsvergunning

De laatste stap betreft de reguliere ruimtelijke procedure: de aanvraag door Bun van een Omgevingsvergunning. Het plan van Winkelcentrum de Riebeeck moet, net als elke vergunningsaanvraag, voldoen aan eisen zoals in het planologische proces zijn vastgelegd. Zolang in het plan wordt voldaan aan de planologische regels en aan afspraken in de anterieure overeenkomst, zal de gemeente zich inspannen de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Onderwerpkeuzes

Op basis van het reacties op de website zijn voor de bijeenkomst donderdag 10 augustus 2023 vier hoofdonderwerpen gekozen:

- Verkeer
- Invulling winkelcentrum
- Nieuw openbaar gebied
- Groen en water

Tijdens de bijeenkomst van dinsdag 19 september 2023 is de focus geweest op verkeer (parkeren, ontsluiting autoverkeer, ontsluiting vrachtverkeer) overige zaken en tips & tops.

Centrale presentatie

Met algemene informatie over de uitbreidingsplannen zijn specifiek deze onderwerpen op de avond toegelicht, zodat alle aanwezigen over dezelfde informatie konden beschikken. Routes, parkeren, laden en lossen, nieuwe toegang, mogelijke winkels en de situatie op het nieuwe plein zijn aan de orde gekomen in een centrale presentatie.

In de tweede presentatie op 19 september 2023 is gekozen de informatie en presentatie gelijk te houden, behalve daar waar nadere uitwerking is geweest in de weken tussen de dialogen. Er zijn onder andere nieuwe visualisaties beschikbaar gekomen, met de openbare ruimte en bebouwing zichtbaar. Daarnaast is een derde plan voor laden en lossen gepresenteerd.

Vier deeltafels

Voor het tweede deel van de avond zijn er vier deeltafels gemaakt, waar vragen konden worden gesteld of suggesties konden worden gedaan. Bij elke tafel stonden adviseurs die vragen konden beantwoorden. Deze tafels waren:

- Ontsluiting, uitgesplitst in autoverkeer en vrachtverkeer
- Laden/lossen en parkeren
- Overige punten: Openbaar gebied, groen en water, omgeving
- Tips & Tops

Aanwezigen hebben met post-it's en toelichting aangegeven waar ze vragen over hadden, suggesties voor indeling, opmerkingen en observaties.

Hieronder hebben we de reacties gebundeld per onderwerp en voorzien van een reactie.

Ontsluiting, vrachtwagen

- *Suggestie: maak van kruising Riebeeckweg / Oosterengweg een rotonde dit faciliteert de ontsluiting naar het noorden toe, door het nu niet mogelijk is om na supermarktbezoek richting de tunnel af te slaan.*

Deze suggestie zullen wij onder de aandacht brengen bij de gemeente en specifiek bij de afdeling verkeer, ook om te vragen wat de mogelijkheden hierin zijn.

- *We vinden kleine detailhandel (slager/ bakker enz) van belang. Hoe zorgen jullie voor hun kosten? (betaalbaar voor hun)*

Wij zullen in onze ontwikkeling ruimte reserveren voor kleine detailhandel. Welke winkels en de exacte vorm is vooralsnog onduidelijk en afhankelijk van verschillende factoren. Uiteraard is betaalbaarheid hier een van om te komen tot een complementair winkelcentrum met een divers winkelaanbod.

- *Geen schaalvergroting ten koste van middenstand. Bestemmingsplan Riebeeck aanhouden: supermarkt max. 1000 m² op deze locatie.*

De ontwikkeling zal niet ten koste gaan van de middenstand, dit zorgt er juist voor dat zij levensvatbaar zijn. Het bestemmingsplan is verouderd (2013) en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van nu. Er is een locatieonderzoek uitgevoerd naar de andere supermarkten in Hilversum en of een vergroting bij Riebeeck een effect zou hebben op deze supermarkten of de middenstand. Het winkelcentrum heeft lokale middenstand nodig aantrekkelijk te zijn voor de bezoeker. Er is een gezonde mix nodig, anders weet de consument deze locatie als buurtwinkelcentrum niet te vinden.

Ontsluiting, auto

- *Er is een wens vanuit de buurt om te participeren zodra bekend is wat de impact op de autoweg van de verkeersstromen is. Graag de buurt aankarten zodra dit bekend is.*

De bekende onderzoeken wat betreft de verkeersstromen zijn voorgelegd aan de gemeente in het locatie-ontwikkelplan, daarbij is het uiteraard van belang dat de verkeersstromen binnen de wettelijke kaders zal blijven. Wij zullen met onze verkeersexperts de effecten inzichtelijk maken. Op het moment dat hier nadere conclusies gesteld kunnen worden zullen wij dit in een nader bericht delen.

- *Veiligheid voor fietsers op Oosterengweg/plein? Erg smal voor vrachtverkeer.*

De gemeente erkent en onderzoekt deze situatie. Wij zullen hier eveneens binnen ons eigen plangebied aandacht aan besteden. Er is zeer recent (14 september 2023) een raadsinformatiebrief gestuurd aan de gemeenteraad over de verkeersveiligheid van de Alexiatunnel.

<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/6349ea88-29d7-4b8f-a48f-b0e376ee718f?documentid=442e4d38-e9b5-43ca-bf4b-cf3312f5a127&agendaItemid=fa3bc67c-90e7-4963-a7c4-68027c4055b7>

- *Integriteit firma Bun: BIBOB toets uitgevoerd?*

De familie Bun is een gerenomeerd familiebedrijf welke zich voor een lange periode aan plekken bindt. Onderdeel van de Intentieovereenkomst met de gemeente is een verklaring dat Bun een integer bedrijf is. Indien de gemeente het noodzakelijk acht dat er een BIBOB-toets wordt uitgevoerd zijn wij hier uiteraard toe bereid.

- *Is er gedacht aan al de extra auto's die de wijk in zullen komen? Waar parkeren die?*

De auto's zullen parkeren in de parkeergarage welke onder het winkelcentrum wordt gerealiseerd.

- *Graag zou ik op de hoogte gehouden worden nadat resultaten van het verkeersonderzoek.*

De verkeersstromen worden nader uitgewerkt, daarbij is het uiteraard van belang dat dit binnen de wettelijke kaders zal blijven. Wij zullen in overleg met de verkeersexperts van de gemeente de routing onderzoeken. Op het moment dat hier nadere conclusies gesteld kunnen worden zullen wij dit in een nader bericht delen.

- *Is er gedacht over parkeervergunningen in de wijk? Dit kan voorkomen dat de wijk vol komt te staan met bezoekers verkeer.*

Dank voor de suggestie. Nu is het enkel sprake van een blauwe zone. Op dit moment wordt de blauwe zone aangehouden, maar op termijn wordt door gemeente Hilversum nieuw parkeerbeleid dat is vastgesteld, "In het gebied tot aan de buitenring wordt gereguleerd parkeren ingevoerd."

<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/6362f821-116d-4fb8-be9e-1d1d9620fbe0?documentId=d4da161a-5b45-4b52-8186-de48db8ca870&agendatemId=04c2b962-df5f-4eaf-b48d-ec93b4f34215>

- *Woonerf Oosterengweg bij de ingang tunnel (GOS)*

Deze parallelbaan is ingericht als woonerf, dit heeft een stapvoetse snelheid als gevolg.

- *Impact extra autoverkeer vrachtwagen*

Er zal geen extra vrachtverkeer ontstaan vanuit de supermarkt als gevolg van de herontwikkeling. De overige detailhandel zal bevoorrad worden middels kleinere voertuigen worden bevoorrad. Onderzoeken naar de toename van het verkeer wordt momenteel verder uitgewerkt.

Laden/lossen en parkeren

- *0-meting woningen*

Voor de start van de bouwwerkzaamheden zal er een 0-meting uitgevoerd worden bij de woningen boven het winkelcentrum en boven de Kwik Fit locatie. Afhankelijk van de grootte en impact van de werkzaamheden zal een definitieve zone voor metingen worden bepaald.

- *Extra voorziening Willem Bontekoestraat, verkeer vertragen voorzieningen treffen*

Dit is buiten ons plangebied. Wij zullen in ons volgende overleg met de gemeente, de mogelijkheden wat betreft drempels cq verkeer vertragende maatregelen in straten bespreken om het verkeer in het Riebeeckkwartier te vertragen.

- *Bewoners een tag voor een parkeerkelder?*

De parkeergarage zal in principe toegankelijk zijn voor het winkelend publiek.

- *Opstelplaats voor scooters en motoren? In parkeergarage?*

Voor winkelend publiek zullen wij onderzoeken of er zowel boven- als ondergronds mogelijkheden zijn om de fietsers, scooters en motoren op een goede manier te stallen.

- *Brandgevaar laden & lossen*

De ontwikkeling zal in haar totaal aan de wet- en regelgeving voldoen, daar is brandveiligheid een belangrijk onderdeel van.

- *Oude Amersfoortseweg t/m 209, verzoek belendingen van woningen bij start bouw*

Voor de start van de bouwwerkzaamheden zal er een 0-meting uitgevoerd worden bij de woningen boven het winkelcentrum en boven de Kwik Fit locatie. Afhankelijk van de grootte en impact van de werkzaamheden zal een definitieve zone voor metingen worden bepaald.

- *Willem Bontekoestraat, verzoek belendingen van woningen bij start bouw*

Voor de start van de bouwwerkzaamheden zal er een 0-meting uitgevoerd worden bij de woningen boven het winkelcentrum en boven de Kwik Fit locatie. Afhankelijk van de grootte en impact van de werkzaamheden zal een definitieve zone voor metingen worden bepaald.

Overige punten: Openbaar gebied, groen en water, omgeving

- *Liever groen op supermarkt dak/ zonnepanelen op de hoge daken*

Dank voor de suggestie. Wij gaan de gesprekken voeren met de VvE hoe wij hier samen in kunnen optrekken om te komen tot een passende oplossing

- *In de steeg voor laden en lossen aanvullende details.*

Dank voor de suggestie. Aangezien elke variant zowel voor- als nadelen heeft zullen wij hier een afweging in maken en overleggen met de gemeente.

- *Laad en loshof weg, terug naar plan B*

De voorkeur van Bun is ook plan B. In plan B in aanrijden in dezelfde richting als wegrijden voor vrachtverkeer mogelijk, wat onnodige draaiing voorkomt. Daarnaast zal bij plan B niet nodig zijn extra bebouwing aan de zijkant van het gebouw toe te voegen. Dit ligt nu ter beoordeling bij de gemeente.

- *Doe een mindervaliden: hoogte van balies (pin automaat, band, etc.) breedte van paden. Adviesraad?*

Dank voor de suggestie. Wij gaan dit aangeven bij de Supermarkt om rekening mee te houden.

- *Steeg incidenteel belangrijk voor woningen boven winkels - denk aan verhuizers*

Helder, zullen wij rekening mee houden ivm bereikbaarheid.

- *Over plein fietsen vanaf Oude Amersfoortseweg*

In het overleg met de gemeente over de inrichting van en aansluiting op de openbare ruimte zullen we kijken welke routes na oplevering gebruikt worden en hoe dit geoptimaliseerd kan worden.

- *Geen parkeren bij de tunnel*

Wij zullen beoordelen wat de mogelijkheden zijn om het parkeren op straatniveau anders in te passen.

- *Drukke fietserstunnel in (keren fietsers)*

Dit valt buiten het plangebied. Dit is de openbare ruimte. We zullen aandacht besteden aan de aansluiting van het plangebied met de openbare ruimte.

- *Aanrijroute goed*

Dank voor uw feedback!

- *Let op glinstering PV panelen op het dak*

Dank voor de suggestie. Wij gaan de gesprekken voeren met de VvE hoe wij hier samen in kunnen optrekken om te komen tot een passende oplossing

- *Steegje naast de eerste plek laden en lossen: blijft dat? Van wie is dat? (bewoners er boven maken er gebruik van)*

Deze steeg is openbaar gebied en eigendom van de gemeente.

- *Genoeg parkeerplaatsen over voor flatbewoners? Laad-losplein wordt nu gebruikt om te parkeren, als dat weg valt, blijft weinig over.*

Het parkeren van de bewoners dient in de wijk opgelost worden. Formeel is het laad/losplein nu ook enkel voor het winkelend publiek beschikbaar.

- *Hoe zit het met bewonersparkeren en mogen ze in de garage parkeren?*

Zie antwoord op de voorgaande vraag: 'Bewoners een tag voor een parkeerkelder?'

- *Fietsers gaan van plein af over uitrit + tussen kwikfit.*

Deze zorg wordt meegenomen in het inrichtingsplan van deze ruimte en de aansluiting op de openbare ruimte. Door de ontwikkeling zullen er ook aanpassingen worden gedaan aan het plein, waarbij wij dwars overtekende fietsers willem voorkomen.

- *Zeer belangrijk! Diversiteit: wat gebeurt met de gouden schaar?*

Een divers winkelaanbod is ook voor Bun belangrijk bij de verdere ontwikkeling en aantrekkelijkheid van het winkelcentrum voor de bewoners. Wij vinden het niet passend om in dit verslag in te gaan op de situatie van individuele huurders.

- *Snelheid van de fietsers uit de tunnel remmen*

Zie eerdere beantwoording over raadsinformatiebrief over de verkeersveiligheid van de Alexiatunnel.

- *Ziet er mooi uit!*

Dank voor uw feedback!

- *Geen Action s.v.p.*

Bedankt voor de suggestie, wij zullen dit meenemen in de toekomstige samenstelling van het winkelcentrum.

- *Drempels!*

Dit valt buiten het plangebied. Zie het eerdere antwoord op de vraag: 'Extra voorziening Willem Bontekoestraat, verkeer vertragen voorzieningen treffen'.

Tips & Tops

- *Wilt u bij het inrichten van de nieuwe winkels ook rekening houden met de toegankelijkheid? Dat gaat verder dan vrije gangpaden. Denk aan bereikbaarheid van kassa's+ pinautomat etc. (zitten vaak vast, ver van de zittende klant- rolstoel*

Wij zullen uw zorg inzake de bereikbaarheid van de supermarkt meenemen bij het indelen van de nieuwe winkel. Wij hebben helaas geen invloed op de andere ondernemers, maar wij zullen dit wel als aandachtspunt meegeven.

- *Wens op gebruik te maken van onze buurt in de zin van multi culti en kunst. Dus maak een wand waar men los kan gaan met graffiti, zorg dat er leven in zit in plaats van het keurige winkelcentrum.*

Bedankt voor de suggestie, wij zullen dit meenemen in de toekomstige samenstelling van het winkelcentrum

- *Top dat jullie dit organiseren Tip: Presentatie meer inclusief. Van te voren info delen. Ook feiten die jullie weten.*

Dank voor de terugkoppeling!

- *Kopje koffie! Eettentje aan autovrij plein*

Wij zullen in onze ontwikkeling ruimte reserveren voor kleine detailhandel of horeca. Welke winkels en de exacte vorm is vooralsnog niet vastgesteld. Uiteraard is betaalbaarheid hier een van om te komen tot een complementair winkelcentrum met een divers winkelaanbod.

- *Materiaalkeuze passend bij bekstenen van de flat.*

Dank! Wij proberen aan te sluiten op de omgeving en de architectuur die kenmerkend is voor Hilversum

- *Minder steen meer groen*

Dank voor uw reactie, wij zullen dit meenemen tijdens de verdere uitwerking van het inrichtingsplan

- *Ruimere bocht maken voor fietsers*

Wij gaan er vanuit dat uw bericht betrekking heeft op de fietsroute van- en naar de fietstunnel. De bocht zelf is buiten ons plangebied. Dit punt is wel meegenomen in het locatie-ontwikkelplan, de parkeerplaatsen die in het voorgaande plan naast het fietspad ingetekend waren, hebben meer afstand gekregen tot de weg. Dit maakt dat auto's meer ruimte krijgen om te sturen en/of draaien zonder hierbij direct in aanraking te komen met de weg waar mogelijk ook fietsers zullen fietsen.

- *Iets te veel vakjargon.*

Dank voor de terugkoppeling!

Verkeer

Op het thema verkeer zullen wij nadere toelichting geven aan de belangstellende naar aanleiding van de (bijgewerkte) onderzoeken.

VERANTWOORDING

Participatieverordening Hilversum

Gemeente Hilversum heeft een participatieverordening waar de spelregels van het participatieproces uiteen zijn gezet. Deze dient als basis voor het participatietraject.

Relevante omgeving

In de relevante omgeving zijn ongeveer 1000 adressen uitgenodigd voor deze omgevingsdialoog, dat wordt begrensd door de spoorlijn tot de Van Riebeeckweg, Zeevaartweg, en Olivier van Noortstraat.

Reacties

Van de in totaal 1.000 genodigden waren er 54 aanmeldingen ontvangen. Er waren uiteindelijk 51 personen aanwezig op 19 september 2023.

Documentatie

Het schetsontwerp is gedeeld met de omgeving, beelden ervan zijn te vinden op de projectwebsite. Naar aanleiding van de reactie wordt dit schetsontwerp uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Er zijn ook al onderzoeken uitgevoerd, o.a. ecologie, geluid en verkeer. In verband met het technische karakter en het ophalen van de reacties is gekozen deze documentatie niet te delen of openbaar te maken ten tijde van de omgevingsdialoog. In de voorbereiding op de tweede omgevingsdialoog is het verslag van de eerste omgevingsdialoog ook gedeeld met de aanwezigen en beschikbaar gemaakt op de projectwebsite riebeek-participatie.nl. Een andere reden is dat de planvorming op basis van de omgevingsdialoog gewijzigd kan worden. Deze (bijgewerkte) onderzoeken worden wel bijgevoegd bij het Locatieontwikkelplan (LOP) en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

