Leden van de Hilversumse gemeenteraad, commissie leden en college
Via Griffie Gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

griffie@hilversum.nl

Datum:
17 november 2022

Betreft:
Nieuwbouw Neuweg 183/189

Ons kenmerk:
RO-17112022-1

Uw kenmerk:
-

Geacht Leden van de Hilversumse gemeenteraad, commissie leden en college

Even voorstellen, mijn bedrijf Selexion Group BV ontwikkelt al jaar en dag in een teamverband met plaatselijke gerenommeerde architectenbureaus projecten binnen en buiten Hilversum.

Momenteel zijn wij bezig met de ontwikkeling van een project aan de Neuweg ter hoogte van nummer 183/189. Op dit terrein dat achter de woningen aan de Neuweg is gelegen staan al jaren een groot aantal garageboxen en een auto/garagebedrijf. Omdat de huidige bestemming momenteel “verkeer” is, zal een afwijking van het bestemmingsplan moeten worden verleend.

De afgelopen jaren (vanaf 2017) zijn wij bezig deze locatie te trachten te transformeren naar woningen. In het verleden hebben wij verschillende varianten van het plan aan omwonende en de gemeente gepresenteerd en zijn na een aantal rondes en verzoeken van de deelnemers aan deze participatie uitgekomen op de huidige versie met 14 grondgebonden woningen en parkeren op het eigen terrein. Eerdere alternatieven, waaronder varianten met 20 woningen en daarin meer ruimte voor sociale huur en koop werden door de buurt te massaal bevonden. Het bebouwen van een deel van het perceel met sociale woningen in samenwerking met de plaatselijke woningbouwvereniging Dudok bleek ook geen haalbaar alternatief op te kunnen leveren.

In april 2022 hebben wij de definitieve vergunningsaanvraag bij de gemeente ingediend, tot onze grote spijt is deze vergunningsaanvraag niet in behandeling genomen. Na het aanleveren van extra informatie, werd ons nog eens gevraagd om te bevestigen dat wij aan de woonvisie zouden voldoen en daarmee aan de verdeling 1/3 sociaal, 1/3 midden duur en 1/3 duur. Dit terwijl wij hebben onderzocht dat een dergelijk plan geen haalbaar en door de buurt gedragen alternatief oplevert voor deze locatie.

Selexion Group BV
Postbus 486, 1200 AL Hilversum
Botterstraat 47, 1271 XL Huizen

+31 (0) 356 254 250
KvK nr: NL320.80.785
rob.otto@selexion.nl

IBAN: NL52 RABO 0328 2811 66
BTW nr: NL 8095.00.231.B.01
www.selexion.nl

Er is een plan uitgewerkt dat draagvlak kan vinden in de buurt en eerder met uw ambtenaren en een aantal leden van het college is besproken. Door corona heeft dit proces helaas veel langer geduurd dan vooraf te verwachten was, maar uiteindelijk hebben we het proces conform de regels doorlopen en het plan verbeterd naar aanleiding van die participatie. Nu blijkt dat uw ambtenaren zich op het standpunt stellen dat de Woonvisie aan de verdere voortzetting van de behandeling van de aanvraag in de weg staat. Gesteld wordt dat de aanvraag niet verder in behandeling wordt genomen omdat de huidige plannen niet voldoen aan de eisen die gesteld zijn in de door uw raad op 7 juli 2021 vastgesteld woonvisie. Het plan heeft niet de juiste verhouding sociaal / midden duur / duur.

Belangrijk is echter dat de Hilversumse woonvisie spreekt van een verdeling sociaal / midden duur / duur, verdeeld over heel Hilversum en strekkend over meerdere jaren. Bij de beantwoording van Artikel 41. vragen die op 16 december 2021 werden gesteld door de Hilversumse SP fractie (waarom een ander project in Hilversum niet aan de eisen van de woonvisie hoeft te voldoen en geen sociaal component hoeft in te vullen) antwoordde uw college hetzelfde:

> *"De afspraak van 1/3 sociaal geldt voor heel Hilversum en heeft betrekking over een meerjarige periode en geldt niet per project".*

Uit de vraag blijkt ook dat bij andere projecten de Woonvisie op deze wijze is uitgelegd. Wij zijn hoogstverbaasd dat de Woonvisie binnen 1 gemeente op verschillende manieren wordt uitgelegd.

Dit terwijl het project voldoet aan de overige eisen van de woonvisie. Eén van de hoofdlijnen vanuit de Woonvisie is het sturen op de doorstroming binnen de woningmarkt, het huidige ingediende voorstel voorziet hier in. Het niet doorgaan van het project heeft tot gevolg dat 14 nieuwe woningen niet kunnen worden gebouwd.

Wel zien we mogelijkheden om het project aan te passen zodat we een aandeel midden dure woningen aan het project toevoegen. Overleg hierover op ambtelijk niveau is uitgebleven, dit terwijl deze oplossing wel mogelijk is op grond van de Woonvisie.

Zoals eerder genoemd is er noodzaak om de bestemming "verkeer" te wijzigen naar "wonen". De gemeenteraad is het orgaan dat bevoegd is om te oordelen over het wijzigen van bestemmingsplannen, u bent aan zet voor de vraag of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij zijn teleurgesteld dat onze aanvraag door de ambtelijke organisatie is beoordeeld terwijl dit eigenlijk aan uw Raad is. Andere plannen, die op projectniveau geen rekening hielden met 1/3 sociaal, wel bij uw Raad terecht kwamen.

Wij merken als ontwikkellaar ook de druk die er ligt op de ambtelijke organisatie, hierdoor verlopen de procedures en beantwoording van vragen vaak vertragend en dat maakt de financiële haalbaarheid van het ontwikkelen van plannen in Hilversum moeilijker en daardoor onaantrekkelijker. Voor ons als ontwikkelaar is het van groot belang een duidelijk herkenbaar beleid aan te treffen waardoor ons werk en dus de ontwikkeling van (betaalbare) woonruimte in Hilversum beter planbaar wordt.

Graag nodigen wij u uit om onze plannen aan u te presenteren en hierbij ook het gesprek aan te gaan over de ontwikkeling van kleine en middelgrote (woningbouw)ontwikkelingen binnen Hilversum in algemene zin, zodat we ervoor kunnen zorgen dat de kloof tussen ontwikkelaars en de politiek minder groot wordt.

Zekerheidshalve hebben we bezwaar gemaakt tegen de buiten behandeling stellen, om te voorkomen dat we onnodig tegen legeskosten aanlopen. We hopen op uw begrip en op een snelle afspraak om dit project en ons voorstel met u te bespreken.

Hoogachtend,

Rob P.L. Otto
Selexion Group BV