KENNEMERLAND BEHEER BV
bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hilversum
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

Haarlem, 15 december 2021

Betreft: herontwikkeling Vaartweg 180 Hilversum

Geachte leden van de Raad,

Inleiding
Aanleiding voor deze brief zijn de ingediende principeverzoeken en vergunningaanvraag voor een nieuw woongebouw op de locatie aan de Vaartweg 180 te Hilversum.

Wie zijn wij?
KBwonen.nl is onderdeel van de KB-Groep. Wij ontwikkelen woningen voor de consument en winkels en bedrijfsruimte voor ondernemers. Wij hebben 45 jaar ervaring in vastgoedontwikkelingen in met name de Randstad en Noord-Nederland.

Gebouw komt leeg te staan
Het huidige kantoorgebouw aan de Vaartweg is 60 jaar oud en aan het einde van zijn normale levensduur. Het gebouw heeft daarbij een enorm gasverbruik en dus ook een forse CO2 footprint. De investeringen die nodig zijn om het gebouw te verduurzamen en gereed te maken voor een nieuwe of tijdelijke huurder wegen niet op tegen de mogelijke huurinkomsten. Langdurige leegstand en verloedering ligt daardoor voor de hand. Op dit moment staat 1/3 van het gebouw al leeg.

Haalbaarheidsstudie nieuwbouw
Na verwerving begin 2019 zijn wij samen met Appel Architecten begonnen met een haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling van dit perceel. Het idee is om op deze locatie een duurzaam woongebouw te realiseren. Een gebouw dat stedenbouwkundig goed wordt ingepast en waarbij al het parkeren (ook dat voor bezoekers) ondergronds wordt opgelost.

Duurzaam
De inzet is om de nieuwbouw zo energieneutraal mogelijk uit te voeren, dit conform de duurzaamheidsambities van gemeente Hilversum, waarbij naast energie ook extra aandacht is voor klimaatadaptieve maatregelen en ecologie.

Zenegroenkade 4, 2015 KV Haarlem • T 023 5374053 • F 023 5372480
info@kbwonen.nl • www.kbwonen.nl • kvk 34047845 • btw NL004450097B01
ING 689661045 • IBAN NL19INGB0689661045 • BIC INGBNL2A

Participatie
Wij hebben onze plannen voorgelegd aan de gemeente, stichting wijkoverlegorgaan De Boomberg, de buurt en omwonenden alsmede een fysieke inloopavond georganiseerd. De reacties die we ontvingen zijn overwegend positief.

Medewerking gemeente
Vanuit het ambtelijk apparaat hebben wij te horen gekregen dat de gemeente vooralsnog vasthoudt aan haar gebruikelijke woningprogrammering van 33,3% sociaal, 50% middeldure huur of koop en het resterende deel duur. Ook de kantoorfunctie moet in de plint van het gebouw worden teruggebracht. Wij hebben herhaaldelijk aangegeven dat een dergelijk zwaar programma door stapeling van ambities niet haalbaar is voor dit soort kleinschalige sloop- nieuwbouwprojecten. In andere gemeenten zoals bijvoorbeeld in Haarlem wordt om die reden een onderscheid gemaakt tussen kleine projecten tot 30 woningen en grotere projecten. Bij kleinere projecten kan daar worden afgeweken van de eis tot het bouwen van sociale en middeldure woningen, waardoor realisering financieel haalbaar wordt. Daarnaast is het vanwege de beperkte belangstelling niet wenselijk om kantoorruimte terug te brengen in de plint, terwijl de vraag naar woningen groot is, ook in dit deel van de gemeente.

Ons verzoek aan de Raad
Wij investeren samen met u in Hilversum en realiseren graag kwalitatieve hoogwaardige woningbouw, wat ook een wens is van de gemeenteraad en waar bovendien veel behoefte aan is in Hilversum. Wij hebben ruime ervaring met dit soort projecten, kunnen snel schakelen en zijn bereid om de gemeentelijke organisatie daarbij zoveel mogelijk werk uit handen te nemen en waar nodig bij te springen. Dit om de snelheid er in te houden. Maar het is dan nodig wel onderscheid te maken tussen kleine en grotere woningbouwprojecten en daar in het beleid een voorziening voor te treffen. De aanpassing zou heel eenvoudig vormgegeven kunnen worden middels een aanpassing op het beleid dat dit alleen maar geldt vanaf 30 woningen. Wij doen dan ook een dringend appel aan alle partijen die zich willen inzetten voor de woningnood en hopen op een positief bericht in deze van u.

Graag lichten wij, indien u daar behoefte aan heeft, bovenstaande nog een keer toe in een persoonlijk gesprek met de woordvoerders binnen uw fracties dan wel de commissie ruimte.

Hoogachtend,



Mark Meijer
KBwonen