

Beantwoording technische vragen voor de commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten van woensdag 11 februari agendapunt 8.

Vragen van : GroenLinks
Aan wethouder : J. Kalk
Over : Programma van eisen voor het stedenbouwkundig plan
Centrumgebied Hilversumse Meent

OV-verbinding

In het concept PvE wordt de grote afhankelijkheid van de auto besproken, maar wordt nauwelijks gesproken over oplossingen in het OV (*pagina 25, Bijlage 1. (Concept) Programma van Eisen Stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied van de Hilversumse Meent*)

1. *Waar is de conclusie dat haalbaarheid “de wens om de bus vaker te laten rijden [...] twijfelachtig [is]” op gebaseerd?*
2. *Is hiervoor ook overlegd met Transdev?*
3. *Kan duidelijk gemaakt worden wat er nodig is om een hogere OV (bus) frequentie te laten rijden zodat de OV-verbinding met Hilversum en met Naarden-Bussum wordt verbeterd?*

Voorzieningen buitenschoolse opvang

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er in 2040 behoefte is aan 2 locaties voor buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf, als aanvulling op de huidige voorzieningen (het kinderdagverblijf en peuterspeelzaal de Bijenkolonie van BINK) en buitenschoolse opvang Jump-Inn. (*pagina 12, Bijlage 6. Referentiekader voorzieningen Hilversumse Meent*)

4. *Hoe wordt in het PVE nu al rekening gehouden met de ruimte behoefte voor buitenschoolse opvang vanaf 2040.*

Optoppen

5. *Rondom het Wieltjesplein is de bebouwing relatief laag in relatie tot het plein. In de BVS werd aangegeven dat er op korte termijn geen optop-mogelijkheden zijn. Zijn er op de middellange en lange termijn mogelijkheden om te verdichten rond het Wieltjesplein en zo meer woningen te realiseren?*
6. *Zijn er nog mogelijkheden voor optoppen in het centrumgebied en daarbuiten waar nu geen gebruik van is gemaakt? Om hoeveel potentiële woningen gaat dit?*

Parkeergarage

In het PVE is een 3-4 laagse parkeergarage getekend. Haskoning noemt in haar Verkeers- en parkeeronderzoek een parkeeroplossing met meer dan 2 lagen “*niet realistisch voor de scope van deze ontwikkeling*”(Haskoning, Verkeer- en parkeeronderzoek Meent, november 2025, blz.12)

7. *Wat maakt dat er een 3-4 laagse parkeergebouw is ingetekend?*

Haskoning noemt een half-verdiepte parkeergarage in Kampen aan de Oranjesingel als referentie-voorbeeld om de parkeercapaciteit te verdubbelen.



Half-verdiepte parkeergarage Oranjesingel Kampen (bron: GoogleMaps)

8. *Is deze optie onderzocht? Wat zijn de kosten van deze variant?*

Financiën

9. *Hoe kan het dat de benodigde investering substantieel afwijkt t.o.v. het gepresenteerde financiële beeld op 5 maart en 8 juli 2025.*
10. *Er zijn naast de Meent meerdere wijk- en dorpscentra die op termijn investeringen vergen (en verdienen). Te denken valt aan bijvoorbeeld Kerkelanden en kernen in Wijdmeren. Zijn deze benodigde toekomstige investeringen in beeld? Is de nu voorliggende investering in De Meent in balans met de in andere locaties benodigde investeringen?*

Stikstof

In bijlage 7 wordt aangegeven dat stikstofberekeningen invloed kunnen hebben op het aantal te bouwen woningen. En dus op de grondexploitatie en financiële haalbaarheid.

11. *Is er al duidelijkheid over eventuele invloed op de plannen door stikstof? En zo niet, wanneer verwacht u daar duidelijkheid over?*

Dank voor uw beantwoording,

GroenLinks Hilversum

Sara Steenkamp en Lex van Waarde

OV verbinding:

1. *Waar is de conclusie dat haalbaarheid “de wens om de bus vaker te laten rijden [...] twijfelachtig [is]” op gebaseerd?*

Afspraken zoals de frequentie waarop buslijnen de Meent aan doen zijn vastgelegd in een concessie. Dat is de overeenkomst tussen provincie Noord-Holland en in dit geval busvervoerder Transdev Nederland. Welke routes buslijnen rijden en de frequentie, waarop ze die routes aandoen is onder meer afhankelijk van de hoeveelheid passagiers dat van een dergelijke vervoersdienst gebruik maakt.

2. *Is hiervoor ook overlegd met Transdev?*

Transdev voert het aantal vervoerdiensten uit in de Hilversumse Meent in overeenstemming met de afspraken in de concessie.

De concessie heeft een langere looptijd van tenminste nog 5 jaar waar niet zomaar van kan worden afgeweken. In de aanloop naar de vernieuwing van de concessie gaan we het gesprek aan of de bus niet vaker kan rijden.

3. *Kan duidelijk gemaakt worden wat er nodig is om een hogere OV (bus) frequentie te laten rijden zodat de OV-verbinding met Hilversum en met Naarden-Bussum wordt verbeterd?*

Dat heeft onder meer te maken met de vraag of het de verwachting is dat het aantal gebruikers dat van deze vervoersdienst gebruik maakt in de toekomst toeneemt.

Uit het bewonersonderzoek (bijlage 3) blijkt dat 4 op de 10 respondenten zich dagelijks met de auto buiten de wijk verplaatst. Daarbij geeft 30% van de respondenten die bereid zijn de auto vaker te laten dat een beter openbaar vervoer zou helpen om de auto vaker te laten staan. Met deze enquêteresultaten plus de verwachting dat er in de toekomst meer inwoners komen, willen wij het gesprek aangaan met de provincie Noord-Holland om te kijken of de bus vaker dan 1x per uur kan rijden. Maar de gesprekken hierover hebben pas zin in aanloop naar het vernieuwen van de huidige concessie.

We verwachten dat inzet op verbetering van de [MeentMobiel](#) op kortere termijn meer bewoners gaat helpen om minder afhankelijk te zijn van de auto.

Optoppen:

4. *Hoe wordt in het PVE nu al rekening gehouden met de ruimte behoefte voor buitenschoolse opvang vanaf 2040.*

Uit het Referentiekader Voorzieningen Hilversumse Meent, opgesteld door onderzoeksbureau STIPO, blijkt inderdaad dat er een ruimteopgave is voor buitenschoolse opvang en kinderdagopvang in de Hilversumse Meent voor nu en 2040. Uit het referentiekader blijkt daarnaast dat er juist een ruimteoverschot is voor de basisschool voor nu en 2040.

Een basisschool, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang zijn maatschappelijke voorzieningen die nauw met elkaar verbonden zijn en samenwerken. Uit het

gesprek dat STIPO heeft gevoerd met de bestuurder van de basisschool, blijkt dat er onderling al gesprekken gevoerd worden om een integraal kindcentrum (IKC) op te zetten. De verwachting is dat deze maatschappelijke partners binnen hun huidige omvang samen tot een oplossing en optimalisatie van de beschikbare ruimte kunnen komen voor de ruimtebehoefte naar deze voorzieningen in 2040.

5. *Rondom het Wieltjesplein is de bebouwing relatief laag in relatie tot het plein. In de BVS werd aangegeven dat er op korte termijn geen optop-mogelijkheden zijn. Zijn er op de middellange en lange termijn mogelijkheden om te verdichten rond het Wieltjesplein en zo meer woningen te realiseren?*

Rond het wieltjesplein staan een schoolgebouw aan westkant, een appartementencomplex aan de zuidkant en eengezinswoningen aan de oost en westkant. De woningen betreffen particuliere woningen.

Doordat het particuliere woningen betreffen lijkt een optopping met extra woningen niet realistisch. Bovendien is deze optie niet door de Meentbewoners aangedragen in de participatie van de woonagenda.

De bouwhoogte van de bebouwing rond het wieltjesplein bedraagt, met uitzondering (oostkant van het plein) van de woningen tegen het winkelcentrum aan al 4 lagen. Aan deze oostkant van het plein zou nog sprake kunnen zijn van een opbouw op de bestaande woningen maar dat leidt dan tot grotere woningen, niet tot meer woningen.

6. *Zijn er nog mogelijkheden voor optoppen in het centrumgebied en daarbuiten waar nu geen gebruik van is gemaakt? Om hoeveel potentiële woningen gaat dit?*

Voor de mogelijkheden om in het centrumgebied op te toppen, verwijzen wij naar de beantwoording onder 5.

Voor buiten het centrumgebied wordt, overeenkomstig de woonagenda vooral gekeken naar de mogelijkheid van splitsen van woningen om extra woningen toe te voegen. Bovendien bestaan de omliggende Meenten uit één of tweelaagse woningen met kap, die in particulier bezit of van woningcorporaties zijn. Het daklandschap is in deze meenten herkenbaar door de eenduidige vormgeving passend bij het tuinstadkarakter van de wijk. Het optoppen van deze daken tast het daklandschap van deze meenten aan en daarmee het karakter van de wijk.

Parkeergarage:

7. *Wat maakt dat er een 3-4 laags parkeergebouw is ingetekend?*

Voor het woonzorgcomplex, optoppen Meentzicht, optoppen winkelcentrum en bezoekers van de voorzieningen zijn conform de Nota Parkeernormen 2023 circa 134 parkeerplekken (op eigen terrein) nodig. Het benodigd aantal parkeerplekken en het beperkte oppervlakte van het huidig parkeerterrein resulteert in een gestapelde parkeeroplossing.

Het creëren van meerdere verdiepingen is nodig om zowel de bestaande parkeerders van het huidige parkeerterrein en nieuwe parkeerders van de nieuwe woningen en functies op te vangen. Naast het parkeeronderzoek is er ruimtelijk gekeken naar de inpassing van een meerlaagse-parkeergebouw. Door te stapelen op het bestaande parkeerterrein gaat er geen groen of openbare ruimte verloren. De bouwhoogte van 4 lagen sluit in basis aan op

de bouwhoogte van Meentzicht, optoppen winkelcentrum en onderste bouwdeel van het woonzorgcomplex. Het parkeergebouw wordt door een actieve plint een laag hoger. De invulling van de plint met een functie draagt bij aan de sociale veiligheid en levendigheid van het centrum.

8. Is deze optie onderzocht? Wat zijn de kosten van deze variant?

Naar een halfverdiepte oplossing zoals is voorgesteld door Haskoning is wel gekeken. Maar deze is door de specifieke situatie van de Meent en de beschikbare ruimte niet inpasbaar. Daarnaast is wel gekeken naar een geheel verdiepte parkeergarage die eventueel een groter gebied in beslag zou kunnen nemen, bijvoorbeeld het terrein voor de Meentzichtflat. Hierbij bleek dat het niet mogelijk was om de parkeervraag in 1 laag ondergronds op te kunnen lossen en dat er altijd meerdere lagen nodig zijn of een groot deel van het parkeren nog steeds op maaiveld opgelost moet worden. Deze variant was een factor 2 duurder dan de nu voorgestelde variant. Bovendien zorgt een verdiepte parkeergarage dat de beoogde kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte (groen en bomen) lastig wordt, nog los van de installaties en uitgangen die in de openbare ruimte zullen moeten komen.

Financiën:

9. Hoe kan het dat de benodigde investering substantieel afwijkt t.o.v. het gepresenteerde financiële beeld op 5 maart en 8 juli 2025.

In het [raadsvoorstel voor de vaststelling van de Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030](#) was nog sprake van een businesscase met een mogelijk voordeel voor de gemeente van € 1,6 mln. Helaas wijst nader onderzoek echter uit, dat hoewel de grondexploitatie nog steeds positief is, er een substantiële investering van de gemeente wordt gevraagd voor de maatschappelijke voorzieningen. Dit verschil van inzicht komt vooral doordat:

1. De eerste berekening uitging van één getal, namelijk € 1,6 mln. Nader onderzoek wijst uit dat dit getal moet worden gesplitst in een aparte grondexploitatie voor de woningen én een investering in gemeentelijk vastgoed, waaronder het wijkcentrum en de sportzaal.
2. Er gebruik is gemaakt van te algemene kengetallen, die geen recht deden aan de bijzonderheden van de constructie van het gebouw. Er zijn kengetallen gebruikt alsof de voorzieningen in het gebouw losstaande functies zouden zijn in plaats van dat deze zijn geïntegreerd in één gebouw. Dit gold voor de parkeerlaag, het dakterras/ tuin boven sportzaal en het wijkcentrum.
3. De opbrengsten van de woningen te hoog zijn ingeschat.
4. En sinds het opstellen van de berekening zijn de bouwkosten met 6,5% gestegen.

Ad 1: De eerste berekening uitging van één getal, namelijk € 1,6 mln. Nader onderzoek wijst uit dat dit getal moet worden gesplitst in een aparte grondexploitatie voor de woningen én een investering in gemeentelijk vastgoed, waaronder het wijkcentrum en de sportzaal.

De positieve businesscase van €1,6 mln was bepaald door bij de opbrengsten uit woningbouw de negatieve residuele grondwaarde van een sporthal en een wijkcentrum op te tellen.

(residuele grondprijs: waarde die overblijft door van de opbrengsten uit verkoop of verhuur de totale bouwkosten af te trekken)

Echter, voor de bouw van een sporthal en wijkcentrum hoort geen residuele grondprijs te worden berekend. Deze functies moeten worden gebouwd en van de aannemer/ontwikkelaar worden gekocht. Vervolgens wordt de aankoopprijs op de balans van de gemeente gezet en worden huurinkomsten gegenereerd.

De businesscase als in 2025 genoemd hoort uiteen te vallen in drie delen:

- Een grondexploitatie, waarin de huidige boekwaarde wordt opgenomen van de panden, sloopkosten, plankosten en rente, en aan de opbrengstenkant de grondwaarde van de uit te geven functies.
- Aankoop van vastgoed door de gemeente bij oplevering. De gemeente betaalt met het vastgoed ook een bedrag voor de grond aan de eigen grondexploitatie.
- Exploitatie van het vastgoed: Verhuur van wijkcentrum en sporthal, afschrijving en financiering van de sporthal en wijkcentrum.

In de businesscase waren deze drie elementen bij nader inzien ten onrechte in één optelsom meegenomen, terwijl de exploitatie van het vastgoed kosten en opbrengsten zijn die over een lange periode worden verdeeld. Ook hoort de aankoop van vastgoed geheel los te worden gezien van de grondexploitatie.

Ad2. Er gebruik is gemaakt van te algemene kengetallen, die geen recht deden aan de bijzonderheden van de constructie van het gebouw. Er zijn kengetallen gebruikt alsof de voorzieningen in het gebouw losstaande functies zouden zijn in plaats van dat deze zijn geïntegreerd in één gebouw. Dit gold voor de parkeerlaag, het dakterras/ tuin boven sportzaal en het wijkcentrum.

Daarnaast was in de berekening uitgegaan van kengetallen voor bouwkosten. Het gebouw moet echter een verzameling van verschillende functies herbergen. Deze functies kunnen niet zomaar gecombineerd worden vanwege geluid en trillingen. Door ze samen te brengen in één pand ontstaan hogere kosten. Ook gaan de kengetallen uit van vrijstaande gebouwdelen. Wanneer er meerdere lagen woningen op een wijkcentrum worden getekend nemen de bouwkosten van dat wijkcentrum toe. Immers, er moet niet alleen een dak, maar een appartementen gebouw worden gedragen. Ook is het dak van een standaard sporthal niet berekend op de functie die het in het beoogde gebouw krijgt. Dit stelt meer eisen aan onder meer de draagconstructie.

Ad 3. De opbrengsten van de woningen vrij hoog ingeschat waardoor een te hoge grondwaarde was gerekend.

Er was toen gerekend met € 5.750 en € 5.850/m². De marktgegevens voor bestaande rijwoningen in de Hilversumse Meent liggen gemiddeld rond € 4.506/m². Voor de nieuwe cijfers is gerekend met € 5.000/m² voor de appartementen.

Een vierkante meterprijs hangt af van de ligging, maar ook het type gebouw en de afwerking én de inbegrepen faciliteiten. De vierkante meterprijs ligt voor nieuwbouwwoningen gemiddeld iets hoger en voor woonzorgcomplexen ligt deze prijs nog weer iets hoger. De vorige opbrengsten waren niet onrealistisch maar wel optimistisch berekend. Nu hebben we ervoor gekozen om conservatief te rekenen.

Ad 4. En sinds het opstellen van de berekening zijn de bouwkosten met 6,5% gestegen.

Dit geldt voor heel Nederland en de stijging van bouwkosten is het gevolg van een combinatie van materiaalschaarste, hogere lonen, energieprijzen, strengere regelgeving en economische factoren zoals inflatie en rente.

Het corrigeren van elk van deze vier aspecten heeft een negatieve impact op de businesscase. Achteraf kunnen we concluderen dat de eerste berekeningen in 2024 een te rooskleurig beeld gaven. In beginsel is vooral gestudeerd op het woonzorgcomplex, waardoor te weinig rekening gehouden met vervanging de sportzaal en het wijk- en jongerencentrum. Met de inzichten van nu bleek het een te uniek gebouw om met algemene kengetallen te werken en dit werkte als een soort multiplier door in de financiële consequenties.

We werken van grof naar fijn, waardoor we nu veel nauwkeuriger kunnen berekenen wat het programma van het gebouw wordt. Nu is ook een extern bouwkostenbureau ingeschakeld om de berekeningen voor de stichtingskosten te maken. Door grondexploitatie en de vastgoedexploitatie los van elkaar te koppelen hebben we nu ook beter zicht op de financiële consequenties van de maatschappelijke voorzieningen. Juist door dit voortschrijdend inzicht werken we in fases toe naar het stedenbouwkundig plan met het Programma van Eisen als tussenproduct om de raad tijdig op de hoogte te stellen van de vernieuwde financiële inzichten.

10. Er zijn naast de Meent meerdere wijk- en dorpscentra die op termijn investeringen vergen (en verdienen). Te denken valt aan bijvoorbeeld Kerkelanden en kernen in Wijdemeren. Zijn deze benodigde toekomstige investeringen in beeld? Is de nu voorliggende investering in De Meent in balans met de in andere locaties benodigde investeringen?

Investeren in de Hilversumse Meent kwam pas in zicht door de Woonagenda Hilversumse Meent. De woningbehoefte is net als 50 jaar geleden toen de Hilversumse Meent is ontstaan opnieuw de aanjager voor verandering. De Hilversumse Meent is de meest vergrijsde wijk van Hilversum en dat terwijl er nauwelijks voor senioren geschikte woningen zijn plus geen woonzorgcomplex aanwezig. Ook zijn er geen betaalbare woningen voor jongeren in de wijk.

Of er naast de Meent andere wijk- en dorpscentra zijn die op termijn investeringen vergen valt niet zo te zeggen. Hiervoor is een brede inventarisatie nodig.

Wat we wel kunnen zeggen is dat voor alle vastgoed in Hilversum en Wijdmeren het benodigde onderhoud middels meerjarenonderhoudsplannen is opgenomen in de begroting.

Ten aanzien van vervanging heeft de raad van Hilversum in 2025 ingestemd met het programma van eisen én de financiële middelen voor een nieuw sportcomplex op het Sportpark ter vervanging van de Dudok Arena en de Lieberg.

In Wijdmeren wordt momenteel herontwikkeling van het gebied rondom sporthal De Blijk in Nederhorst den Berg onderzocht. Het is de bedoeling dit jaar met een voorstel naar het bestuur te komen; er zijn geen middelen voor vervanging gereserveerd.

Voor de toekomst inventarisatie in beeld krijgen

Stikstof:

11. Is er al duidelijkheid over eventuele invloed op de plannen door stikstof? En zo niet, wanneer verwacht u daar duidelijkheid over?

De stikstofberekeningen zijn deze week afgerond. Uit de berekeningen blijkt dat sprake is van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen binnen de Natura 2000-gebieden Naardermeer en Oostelijke Vechtplassen. In de aanlegfase bedraagt de maximale berekende depositie 0,13 mol/ha/jaar en in de gebruiksfase 0,08 mol/ha/jaar.

Omdat significante gevolgen voor deze Natura 2000-gebieden op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, is een Passende Beoordeling vereist. In deze beoordeling wordt onderzocht of het project kan leiden tot aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. De uitkomst van de Passende Beoordeling bepaalt of een natuurvergunning noodzakelijk is en of deze verleenbaar is.