

VOORSTEL

zaaknummer: 392722
afdelingsnaam: BU-Project
steller: José Groothuis
onderwerp: Ontwikkeling Lucentterrein

Gevraagd wordt

1. Het college te adviseren over het Stedenbouwkundigplan en het Beeldkwaliteitsplan van woningcorporatie de Alliantie voor het Lucentterrein;

Samenvatting

Woningcorporatie de Alliantie is eigenaar van het Lucentterrein en wil het terrein transformeren tot een woonwijk. Er is een stedenbouwkundigplan gemaakt waarin opmerkingen van de buurt zijn verwerkt. Nu vraagt de Alliantie instemming van de gemeente met het stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan, waarna beiden de basis vormen voor het nog vast te stellen bestemmingsplan. Het terrein met een besloten en anoniem karakter verandert in de plannen in een openbaar en toegankelijk groener gebied. Een bestaand pand wordt hergebruikt als kantoor. Een ander bestaand pand is getransformeerd naar 95 sociale huurwoningen. De resterende panden worden gesloopt. De nieuwbouw bestaat uit 4 appartementengebouwen met in totaal 118 sociale huurwoningen in een Stadstuin. Aan de rand van de Stadstuin worden 65 grondgebonden woningen gebouwd. In totaal worden 278 woningen gebouwd waarvan 236 sociale huur.

Inleiding

Het Lucentterrein ligt in oost-Hilversum. Het gebied wordt begrensd door de Larenseweg, Ampèrestraat en de Jan van der Heijdenstraat. Het is een voormalig besloten kantoor- en bedrijfslocatie van Philips. Enkele jaren geleden heeft de Alliantie het volledige eigendom van het Lucentterrein en de kantoorgebouwen op dat terrein in handen gekregen. Vanaf dat moment heeft de Alliantie in overleg met de gemeente gewerkt aan een voorstel om het gebied te veranderen in een aantrekkelijke woonwijk. Daarnaast zag de Alliantie mogelijkheden voor een eigen kantoor op dit terrein in een bestaand gebouw.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een mix van het gebruik van bestaande panden en sloop met nieuwbouw. Twee van de bestaande kantoorgebouwen worden getransformeerd, de andere kantoorgebouwen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woongebouwen. Het voorstel draagt bij aan gemeentelijke beleidsdoelen ten aanzien van wonen, werkgelegenheid, transformatie, aanpakken leegstand en ruimtelijke kwaliteit.

Doel

Het mogelijk maken dat het Lucentterrein transformeert van een gesloten verloederd terrein met grotendeels leegstaande kantoren naar een woonwijk met een groen open karakter. De eerste stap is het vaststellen van het stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan. Na vaststelling hiervan volgt de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Een verloederde vlek in een woonwijk transformeert tot aantrekkelijk woongebied.

Deze plek is al jaren een doorn in het oog van de omwonenden. In de visie van de gemeente voor de transformatie van de Larenseweg is dit de laatst overgebleven plek die nog aangepakt moet worden. De plannen die voorliggen beogen het terrein te transformeren tot een aantrekkelijke woonwijk.

2.1 de bouw van 278 woningen waarvan 236 in de sociale huur.

Zoals in de woonvisie aangegeven is er een opgave om nieuwe woningen te bouwen, in de sector sociaal en betaalbare koop. Deze ontwikkeling draagt daar aan bij.

3.1 Er is ruimte voor speciale doelgroepen,.

Door de diversiteit in woningen zijn er mogelijkheden voor verschillende doelgroepen: jongeren, ouderen, mensen met een zorgvraag.

4.1 De nieuwe wijk krijgt twee ontmoetingsplekken voor de buurt en een horecavoorziening

In de ontwikkeling van de openbare ruimte is voorzien in twee pleinen die een functie krijgen voor de buurt. De naastgelegen Geuzenbuurt heeft weinig speelplekken en openbare ontmoetingsplekken. Daarom is vanaf het begin van de planontwikkeling meegenomen dat het creëren van ontmoetingsruimte voor de buurt onderdeel van de plannen is.

5.1 De Alliantie heeft veel oog voor duurzaamheid bij de ontwikkeling van het gebied

Naast het behoud van twee kantoorpanden is er veel aandacht voor energiereductie door aandacht voor isolatie, dubbelglas en zonnepanelen. Verder zijn de gesprekken over het plaatsen van een biomassa centrale op het terrein in een vergevorderd stadium. Als gevolg daarvan kan er 'gasloos' gebouwd worden. Zie ook bijlage: memo duurzaamheid van de Alliantie.

6.1 De leegstand van kantoorruimte wordt teruggebracht met 30.000 m²

Door het hergebruik van twee kantoorpanden en de sloop van de overige kantoorpanden daalt het aantal vierkante meters leegstand bij kantoren in Hilversum met 30.000 m². Daarbij blijft er 5.500 m² kantoorruimte behouden aangepast aan de wensen van deze tijd.

7.1 Er is een positief advies van de ARK

De ARK heeft op 3 maart 2017 positief geadviseerd op het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan. Zie bijlage.

8.1 Er wordt voldaan aan gemeentelijke eisen op gebied van parkeren

Voor de harde eis qua aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de Hilversumse parkeernorm. Op basis van deze norm en de wens van de Alliantie om ten behoeve van kantoorpersoneel en kantoorbezoekers een hoeveelheid extra plekken te hebben worden in totaal 410 parkeerplekken gerealiseerd waarvan 134 plaatsen in een nog te bouwen parkeergarage op het terrein. Dat zijn er 53 meer dan strikt volgens de norm noodzakelijk.

9.1 De buurt is betrokken bij de planvoorbereiding

De Alliantie heeft in samenwerking met de gemeente twee goed bezochte informatiebijeenkomsten voor omwonenden gehouden en vier nieuwsbrieven in de buurt verspreid. In het nieuwe kantoor van de Alliantie op het Lucentterrein is voor geïnteresseerden informatie over de plannen beschikbaar en staat een maquette opgesteld. Daarnaast is beschikbare informatie te vinden op de website <http://www.lucenthilversum.nl>.

Tijdens de bijeenkomsten gaven omwonenden aan blij te zijn met de aanpak van deze plek, die door veel omwonenden als onaangenaam en verloederd werd ervaren. Enkele zorgen werden tijdens de eerste bijeenkomst geuit, te weten:

- de route van de weg op het terrein liefst niet laten aansluiten op de Amperestraat in verband met de verkeersveiligheid;
- de bouwblokken graag iets verder naar achteren plaatsen ten opzichte van de Larenseweg;
- de toename van de parkeerdruk in de omliggende wijk;

Daarnaast werden er suggesties gedaan voor de invulling van “het plein”. De Alliantie heeft alle genoemde punten opgepakt en verwerkt in het Stedenbouwkundigplan. Daarmee is het aanwezige draagvlak voor de plannen nog vergroot. Dat bleek ook in de tweede bewonersbijeenkomst.

Kanttelingen

8.1 de buurt maakt zich zorgen over het parkeren.

Enkele buurtbewoners hebben de Alliantie gevraagd of de Alliantie iets kan betekenen voor de parkeerdruk in de buurt. De Alliantie wil voor de beoogde ontwikkeling graag het parkeren op eigen terrein oplossen, maar ziet het niet als haar eerste opgave het probleem van de buurt op te lossen. De Alliantie heeft ten aanzien van parkeren in de omliggende wijk wel een constructieve houding, en is bereid om samen met de gemeente in de toekomst te kijken naar mogelijkheden voor de wijk, als mocht blijken dat er structureel parkeerruimte onbezet blijkt te zijn. Daarbij is de Alliantie wel gehouden aan de beperkingen die in de Woningwet staan.

Financiën

De gemeente heeft zelf geen grondpositie in het project en dus geen financiële opbrengsten als gevolg van grondverkoop. Er zijn ook geen directe kosten voor de gemeente. De financiële afspraken met de Alliantie worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden opgenomen de plankosten (uren van ambtenaren bij de planvoorbereiding) te betalen door de Alliantie, de afspraken over grondeigendom en de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte, te betalen door de Alliantie. De anterieure overeenkomst wordt separaat naar het college gebracht ter besluitvorming. Ondertekening van de anterieure overeenkomst is voorwaarde voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan voor het Lucentterrein dat de nieuwe woningbouw mogelijk moet maken.

De gemeente gaat in de toekomst kosten maken voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Deze kosten zullen na vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de plannen worden opgevoerd als areaaluitbreiding, voor het eerst bij de begroting voor 2020. De kosten worden definitief geraamd na vaststelling van het definitief ontwerp voor de openbare ruimte en worden nu ingeschat op een bedrag van circa € 35.000 per jaar.

De inkomsten voor de gemeente middels de onroerende zaakbelasting worden geraamd op €220.000 op jaarbasis.

Uitvoering

De uitvoering van de plannen is in handen van de Alliantie.

De transformatie van twee kantoorgebouwen is inmiddels gereed en de omgevingsvergunning voor de parkeergarage is verleend. Deze activiteiten passen in het vigerende bestemmingsplan.

Een kantoorpand is inmiddels gesloopt, de sloop van de overige kantoorpanden staat gepland voor dit voorjaar en de zomer.

Na vaststelling van het stedenbouwkundigplan en het Beeldkwaliteitsplan wordt de anterieure overeenkomst geagendeerd ter besluitvorming in het college.

Na de ondertekening van de anterieure overeenkomst kan de bestemmingsplan procedure starten.

Na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan de Alliantie de resterende woningbouwplannen uitvoeren.

Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt door de Alliantie en de gemeente samen gemaakt.

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan van de Alliantie
2. Advies van de ARK
3. Memo duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling Lucentterrein van de Alliantie