

**Van:** Drost, Marije

**Verzonden:** woensdag 10 april 2019 13:59

**Aan:** 't.pelsma.cu@gmail.com'

**CC:** Griffie-Hilversum

**Onderwerp:** RE: Technische schriftelijke vragen CU over Gebiedsagenda 1221 (cie ruimte woensdag 10 april)

Geachte heer Pelsma, beste Tjerk en anderen,

Hierbij antwoord op de technische vragen.

We hebben de antwoorden in onderstaande mail opgenomen.

Tot vanavond,  
Marije Drost

**Van:** Tjerk Pelsma [<mailto:t.pelsma.cu@gmail.com>]

**Verzonden:** maandag 8 april 2019 22:00

**Aan:** Griffie-Hilversum

**CC:** Aafke Vreugdenhil; Bas Nanninga; William Poutsma; [gerdienpotters@gmail.com](mailto:gerdienpotters@gmail.com)

**Onderwerp:** Schriftelijke vragen CIE ruimte woensdag 10 April

Beste Griffie,

Wij hebben als ChristenUnie de volgende vragen voor de commissie ruimte 10 april aanstaande:

De woningnood is hoog, wij maken ons als ChristenUnie enorm veel zorgen over het proces en de sturing op de ontwikkellocatie 1221. Graag daarom aandacht voor onderstaande vragen:

#### **Vraag**

Pag. 25; Er wordt verwacht  $\pm$  8,5 hectare aan ontwikkellocaties, derhalve dichtheid per locatie 110 - 115 woningen. Vervolgens staat er dat er kan worden uitgewisseld, echter alleen als de ontwikkeling meer proportioneel de ambities van de Gebiedsagenda verwezenlijkt... Graag ontvangen wij hierover een schriftelijke toelichting, mede gelet op hoe dit dan tot stand komt. Er staat verder: "uitwisseling + positieve adviezen, bewoners, supervisor, en ARK.....Geld dit ook voor het gebied wat uitgewisseld wordt en hoe wordt dit gekwantificeerd? Bovendien: sommige gebieden lenen zich juist niet voor dichtere bebouwing, andere weer wel. Wie neemt daarover beslissing? Hoe werkt dit proces?"

#### **Antwoord**

De inzet van het college betreft een toevoeging van circa 1.000 woningen binnen het postcodegebied 1221 tot aan 2030. Dit stond ook opgenomen in het commissievoorstel van oktober, waarover de commissie gevraagd werd te adviseren. Verwacht wordt op dit moment dat circa 8,5 hectare aan onder meer bedrijventerreinen de komende jaren tot ontwikkeling komt. Daarmee ligt maximale dichtheid per locatie op circa 110 tot 115 woningen per hectare. Deze dichtheid is substantieel. Projecten elders tonen aan dat deze dichtheden te realiseren zijn met 4 tot 5 bouwlagen. Villa Industria is een goed voorbeeld. Deze ontwikkeling kent met weliswaar hoogbouw, maar een vergelijkbare dichtheid en omvat ook veel grondgebonden gezinswoningen. Gemiddeld gezien zou dit programma ook in 4 tot 5 bouwlagen passen.

Als een grotere dichtheid gewenst is door de ontwikkelaar dan werkt deze dat uit in het locatie ontwikkelplan en wordt daar met de buurt over gesproken. Een hogere dichtheid heeft vaak tot gevolg dat het aantal mensen wat gebruik maakt van een stuk stad toeneemt. Dit kan een ander ontwerp van de openbare ruimte vragen, te denken valt aan meer groen of meer voorzieningen zoals speelruimte. Maar zou bijvoorbeeld ook meer kunnen vragen van het ontwerp (duurdere ontwerpoplossingen). Het college vindt het belangrijk dat de uiteindelijke afweging op instemming vanuit de ARK en van de aan

te stellen supervisor kan rekenen. Zij zijn in deze de ter zake deskundigen en kunnen hierover goed adviseren.

Overigens zijn de genoemde dichtheden maximale dichtheden. Het is niet direct gezegd dat deze dichtheden ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Sommige locaties lenen zich beter voor bepaalde ontwikkelingen dan andere locaties. Op de Lijsterweg - Zuiderweg zou wellicht een iets lagere dichtheid maar met wat grotere woningen passend zijn. In het entreegebied is wellicht een hogere dichtheid met meer studio's en kleinere appartementen denkbaar. De zoektocht naar een goede planinvulling is maatwerk en afhankelijk van tal van factoren. Vanuit de gemeente ondersteunt de supervisor deze zoektocht van de ontwikkelende partijen.

Het uitwisselen tussen locaties is een wens vanuit de ontwikkelaars en past binnen de gedachte van de Gebiedsagenda dat we niet op alle locaties alles moeten vragen. Het is in het voortraject niet gelukt om de manier waarop deze uitwisseling tot stand zou kunnen komen vast te leggen. Omdat de Gebiedsagenda het product is van zowel gemeente, ontwikkelaars en buurt past het het college niet om eenzijdig het proces voor uitwisseling te bepalen. Indien de ontwikkelaars gebruik willen maken van de uitwisseling kunnen zij hiervoor een voorstel doen. Samen met de ontwikkelaars zal dan gezocht worden hoe dit proces verder tot stand kan komen. Ongeacht het te doorlopen proces is het van groot belang dat de ontwikkellocaties bijdragen aan de doelstellingen van 1221. Om deze, waarschijnlijk uitdagende, gesprekken tot een goed einde te brengen wordt een supervisor ingezet.

### **Vraag**

Heeft binnen de gemeente iemand een idee wat de bouwgrond maximaal mag kosten als er  $\pm$  115 woningen per 10.000 m<sup>2</sup> gebouwd mogen worden, rekening houdende met aangegeven gebruiksoppervlakte en differentiatie, bouwrijp maken etc...? Wellicht kan deze info gebruikt worden om te kijken of het überhaupt opportuun is om te ontwikkelen indien er een eigenaar zit.

### **Antwoord**

Het is heel goed mogelijk om de maximale grondwaarde te berekenen van een locatie. Veel is echter afhankelijk van het soort woningen en het segment waarin deze worden gerealiseerd, het aanvullend te realiseren programma en de plot van de ontwikkellocatie. Een plot van 100 meter bij 100 meter laat zich immers veel efficiënter inrichten dan een plot van 15 meter bij 650 meter. De ontwikkelaars hebben aangegeven dat de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in belangrijke mate rust op bouwkosten en de te betalen koopsom voor de gronden. De ontwikkelaars zijn zelf uitstekend in staat om te bepalen wat de grondwaarde van een specifieke plot zou moeten zijn als dit het programma is. Als een eigenaar een zodanig bedrag vraagt dat de ontwikkeling daarmee niet levensvatbaar kan worden gemaakt kan dat betekenen dat die gronden niet tot ontwikkeling komen. Mogelijkerwijs dat een jaar later de gronden voor een ander bedrag worden aangeboden. Essentieel hierin is dat hetgeen dat wordt ontwikkeld goed van kwaliteit is en op passende wijze bijdraagt aan de ambities in de Gebiedsagenda.

### **Vraag**

Bij de gebiedstafel werden door de initiatiefnemers plannen voor 1.200 woningen ingediend, dit aantal heb ik ook in de raad gehoord. Wie heeft bepaald dat dit er 1000 moeten worden en hoe is dit proces tot stand gekomen?

Het coalitieakkoord spreekt zich uit om in deze coalitieperiode in Hilversum 1.000 woningen in realiseren of in de harde planvoorraad te hebben. 1221 is een logische locatie in de nabijheid van het station en gelet op de initiatieven van de ontwikkelende partijen. Vanuit het voorbeeld van Villa Industria, eerder genoemd, is gekeken naar de maximale hoeveelheid toe te voegen woningen. Uitgaande van 8,5 hectare en een iets grotere dichtheid in het entreegebied wordt een maximum gegeven van 1.000 woningen. Zoals bekend wordt aanvullend wel rekening gehouden met planuitval.

### **Vraag**

Volgens welke berekening wordt bepaald hoeveel arbeidsplaatsen er moeten komen? Hoe wordt dit geborgd? Is hierbij ook sprake van uitwisseling? Zo ja; hoe wordt afgesproken, zo nee waarom niet?

**Antwoord**

De inzet is dat het aantal arbeidsplaatsen in postcodegebied 1221 gelijk blijft. Hiervoor worden de dataset gebruikt van LISA. Dit databestand omvat de gegevens over alle adressen in Nederland waar betaald werk wordt verricht. Omdat het niet mogelijk is het aantal arbeidsplaatsen per locatie vast te leggen wordt per arbeidsplaats 15m2 aan bedrijfsruimte gevraagd.

**Vraag**

Pag. 27

Hoe ziet men uitwisseling van programma tussen de verschillende ontwikkellocaties?? Entreegebied: ER STAAT: "dit gebied vraagt niet alleen meer voorzieningen en meer werk maar mogelijk ook meer woningen..." Kunt u dit kwantificeren? Hoeveel meer werk, hoeveel meer woningen? Denkt u dan aan een supermarkt, zo ja waar moeten we dan aan denken qua omvang?

**Antwoord**

Een goed ruimtelijk ontwerp van een locatie is een zoektocht. Het is niet mogelijk om aan de voorzijde van een ontwerpproces exacte uitspraken te doen over hoeveel meer werk of woningen. Belangrijk is dat het ontwerp passend is op een locatie. Een supermarkt zou mogelijk kunnen zijn. Wel is het zo dat het Detailhandelskader geen aanleiding ziet voor nieuwe supermarktmeters. In Hilversum is het aantal supermarktmeters al fors. Indien sprake is van een supermarkt zien wij dus graag verplaatsing van een bestaande supermarkt.

**Vraag**

Wat is de reden dat de gemeente zo hard vast houdt aan parkeernorm, dit is gezien de verdichting een enorme bottleneck voor een inbreiding als deze. Graag vernemen wij de reden?

**Antwoord**

De gemeente ziet in de toekomst een sterke verandering in autogebruik ontstaan. De ontwikkeling van deelauto's en elektrische fietsen is afgelopen periode hard gegaan. We verwachten ook dat meer mensen gebruik kunnen gaan maken van openbaar vervoer. De toekomst is echter nog niet vandaag realiteit. De realiteit van vandaag is nog dat veel van onze inwoners vertrouwen op hun auto voor hun dagelijkse reizen. Het nu inrichten op de toekomst creëert daarmee vandaag problemen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen wel zodanig worden vormgegeven dat bewoners eerder alternatieve vormen van mobiliteit kiezen en niet langer perse een auto nodig hebben. Deze mobiliteitstransitie is complex en vraagt maatwerk. We vragen ontwikkelaars om in hun locatie ontwikkelingsplan een visie en maatregelen te benoemen om deze transitie verder vorm te geven. Aan de hand van de voorgestelde maatregelen is wel degelijk een verlaging van de parkeernorm mogelijk. Voor de stationsomgeving zal de gemeente komende periode studeren op de mogelijkheden van een aanpassing van de parkeernormering. Ook volgt zoals bekend een mobiliteitsvisie.

**Vraag**

Op welk termijn wil de gemeente dat er 1000 a 1200 woningen zijn toegevoegd?

**Antwoord**

De Gebiedsagenda heeft een planhorizon tot 2030.

**Vraag**

Op welke wijze wordt er gestuurd op een plan welke door vele individuele projectontwikkelaars wordt ontwikkeld en waarbij maximale participatie wordt betracht en ook de raad geen eenduidige visie heeft over het gebied? Denk hierbij aan de nieuwe wens voor een onderzoek Oost-West. In hoeverre wordt de visie van de gemeente als stuurmiddel ingezet waarbij ook de ontwikkeling op korte termijn tot stand komt?

**Antwoord**

De Gebiedsagenda vormt een kapstok: een duidelijk vergezicht voor de langere termijn waarbinnen zelfs al korte termijn maatregelen worden genoemd. Deze aanpak kan alleen verder vorm krijgen door deze als programma aan te vliegen. Ambtelijk worden hiervoor al de nodige voorbereidingen getroffen, zoals ook beschreven in de Gebiedsagenda.

Met vriendelijke groet,

Tjerk Pelsma  
ChristenUnie