

30 DEC. 2019

Zaaktypegroep

584027



de Alliantie
Ontwikkeling

Gemeente Hilversum
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Datum : 23 december 2019
Onderwerp : Reactie op Voorontwerp Bestemmingsplan Stationsgebied 2020
Kenmerk : EVDV/gb/2912016
Behandeld door : Edwin van der Voort
Telefoon : 06-22044060

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

In 2017 is de gemeente Hilversum van start gegaan met de planvorming voor het Stationsgebied Hilversum. Dit heeft in 2019 geresulteerd in een keuze voor het voorkeursmodel 'De Zeven Straatjes', de uitwerking van het stedenbouwkundig plan van OKRA en bijbehorend Voorontwerp Bestemmingsplan.

In november 2019 is het Voorontwerp Bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Met ons kantoor op de Schapenkamp en als ontwikkelaar en exploitant van sociale huurwoningen volgen wij de ontwikkelingen rondom het Stationsgebied met grote belangstelling. Wij willen dan ook graag een eerste reactie geven op het Voorontwerp Bestemmingsplan.

Allereerst willen wij u complementeren met de voortvarende aanpak van deze gebiedsontwikkeling. Met de ingezette ontwikkelingen wordt het mogelijk het woon- en werkklimaat in het Stationsgebied en de bereikbaarheid van het station van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Wij hebben echter nog wel een aantal aandachtspunten die een nadere uitwerking behoeven.

Woonprogramma sociale huur

In hoofdstuk 5 van de Toelichting behorend bij het Voorontwerp Bestemmingsplan is opgenomen dat het plan ruimte biedt voor 200 tot 325 woningen in diverse segmenten. Ingezet wordt op wonen voor één- en tweepersoonshuishoudens met een verdeling van 1/3 in het goedkope en 50% in het middensegment.

Als woningcorporatie zien wij dat er inderdaad een grote vraag is naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Wij zijn daarbij van mening dat het goedkope segment volledig in de sociale huur moet worden gerealiseerd. Daarmee blijven deze woningen langjarig beschikbaar voor de beoogde doelgroep, mensen met een beperkt inkomen. Bij de inzet van goedkope woningen in het koopsegment bestaat de mogelijkheid dat deze woningen ten gevolge van prijsstijgingen op de woningmarkt voor de volgende kopers niet meer onder het goedkope segment vallen.

Wij zouden daarom graag zien dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat 1/3 van het te realiseren woonprogramma in de sociale huur wordt gerealiseerd.

Woningprogramma middenduur

De toenemende behoefte aan woningen voor middeninkomens wordt door ons onderkend. Door het inrichten van een bedrijf wat zich toelegt op het exploiteren van middendure huurwoningen kunnen en willen wij deze vraag bedienen.

Wij kunnen ons daarin als een volwaardige partner van de gemeente opstellen.

Woningaantallen

In november 2019 heeft de gemeente Hilversum bij de MRA een plan voorgelegd om in de spoorzone van Hilversum tot 2040 ca. 10.000 woningen toe te voegen. De MRA heeft op grond van dit verzoek de gebiedsontwikkelingen rondom de Spoorzone Hilversum aangewezen als sleutelgebied. In lijn met dit plan zien wij mogelijkheden de woningaantallen in het Stationsgebied te verhogen en daarmee een grotere bijdrage te leveren aan de ambitie de woningaantallen te verhogen.

Dit zou in onze optiek kunnen worden gerealiseerd door op meerdere plekken in het bouwplan extra hoogteaccenten aan te brengen in het plan, waarmee direct een flinke extra impuls kan worden gegeven aan de te realiseren woningaantallen.

Parkeren

In het Voorontwerp Bestemmingsplan is opgenomen dat de Beleidsregels Parkeren 2017 van toepassing zijn. In de toelichting behorend bij het Voorontwerp Bestemmingsplan is omschreven dat er een ondergrondse parkeervoorziening moet worden gerealiseerd.

De exacte omvang van de parkeervoorziening is afhankelijk van het te realiseren woon- en werkprogramma. Op basis van de Beleidsregels Parkeren 2017 krijgt de parkeeropgave een substantieel ruimtebeslag. De ondergrondse parkeervoorziening is echter niet voorzien in het stedenbouwkundig plan van OKRA d.d. 11-04-2019.

Gezien de directe nabijheid van het trein- en busstation zouden wij willen pleiten voor een aanzienlijke verlaging van het aantal parkeervoorzieningen en meer in te zetten op het delen van auto's etc. en dit vast te leggen in de beleidsregels parkeren en het bestemmingsplan Stationsgebied.

Dat betekent dat toekomstige bewoners er bewust voor kiezen op een locatie te wonen waar geen of weinig parkeervoorzieningen zijn.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande opmerkingen kunt u contact opnemen met Edwin van der Voort, telefonisch bereikbaar onder 06-22044060.

Met vriendelijke groet,
de Alliantie Ontwikkeling B.V.



E. van der Voort
ontwikkelmanager