

Aan de gemeenteraad
cc. college van B&W
cc. pers

DATUM 28 augustus 2020
ZAAKNUMMER 677484
BEHANDELD DOOR M.S. Drost
UW BRIEF VAN -
BIJLAGEN -
BETREFT Artikel 41 vragen Democraten Hilversum inzake Gebiedsprogramma 1221

Geachte dames en heren,

Op 22 juli ontvingen wij artikel 41 vragen van de fractie van Democraten Hilversum inzake Gebiedsprogramma 1221. Middels deze collegebrief worden de vragen beantwoord.

Vraag 1

Kan het college aangeven welke kaders en randvoorwaarden op het gebied van programma, ontsluiting, parkeren, stedenbouwkundig-ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm concreet aan de ontwikkelaars zijn meegegeven voor de uitwerking van hun projectvoorstellen?

Antwoord

Wij hebben de inzet van de gemeente in het gebiedsproces 1221 gebaseerd op coalitieakkoord, structuurvisie en sectoraal beleid. Het meegeven van kaders voor de gebiedsontwikkeling is de verantwoordelijkheid van het college. De commissie RO & Wonen heeft B&W hierover op 28 november 2018 geadviseerd. Op 19 maart 2019 hebben wij het resultaat van het gebiedsproces, de Gebiedsagenda 1221, vastgesteld onder voorbehoud van een positief advies van de Commissie RO & Wonen. Dat positieve advies is op 10 april 2019 gegeven. De Gebiedsagenda 1221 fungeert daarmee als kader voor de ontwikkelingen in het gebied en voor het op te stellen Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte 1221. De kaderstellende rol van de gemeenteraad ligt in het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zal in de loop van 2021 aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Vraag 2

Kan het college aangeven hoe dit project zich verhoudt tot het PvA Woonvisie en aan welke woningbehoefte binnen Hilversum dit project beoogt te voldoen?

Antwoord

In Hilversum is er een grote vraag naar betaalbare huisvesting. Met realisatie van betaalbare huisvesting op de verschillende ontwikkellocaties in 1221 wordt gedeeltelijk invulling gegeven aan het realiseren van deze behoefte. Uitgangspunt is, conform coalitieakkoord, een verdeling van minimaal 33% sociaal en 50% middelduur (waarvan minimaal de helft huur) op het totale programma aan woningbouw in 1221. Het PvA Woonvisie geeft geen voorwaarden mee voor lopende projecten.

Vraag3

Kan het college aangeven hoe groot het tekort aan m2 kantoorruimte in Hilversum momenteel is danwel op basis van welke aannamen voor de toekomst meer m2 kantoorruimte nodig zou zijn en hoe dit project

daaraan tegenmoet komt? Houdt het college rekening met de mogelijkheid dat de raad gelet op het gegeven dat Hilversum reeds het hoogste kantoorquotiënt heeft van alle deelregio's in de MRA (Bron: Plabeka) een grens stelt aan de toevoegingen m2 kantoorruimte?

Vraag 4

Verwacht het college verdringing van kleine kantoorlocaties, zoals die bij herbestemming van bestaande gebouwen zouden kunnen worden gerealiseerd?

Antwoord

Bij een scenario van lichte groei van de economie is de geprognosticeerde uitbreidingsvraag circa 55.000 m2 kantoorruimte (Plabeka, actualisatie vraagraming 2019). Daar bovenop komt een vervangingsvraag (incourante kantoorruimte). De leegstand voor kantoren in Hilversum bedraagt (3^e kwartaal 2019) 8%. Een gezonde vastgoedmarkt kent voor kantoren een frictieleegstand van ongeveer 8%. Het gaat dus over het in balans houden van een gezond (en courant) aanbod van kantorenmeters. Dit zal betekenen dat panden die incurant zijn (bijvoorbeeld qua locatie, maatvoering energetisch) worden herbestemd en hier of elders nieuwe kantoren worden gerealiseerd.

Het kantoorquotiënt zoals bedoeld in rapportage Plabeka drukt het ruimtegebruik per baan uit. In de regio Gooi en Vechtstreek (dus niet specifiek in Hilversum) is dit met 25,4 m² per werknemer hoger dan in andere deelregio's in de MRA. Verklaring kan gevonden worden in de karakteristieken van de regionale kantorenvoorraad in de regio met een substantieel aantal kantoorvilla's en monumentale panden.

Vraag 5

Kan het college aangeven welke kaders aan de plannenmakers zijn meegegeven met betrekking tot de bouwhoogte en is het college van mening dat de genoemde illustratie de ontwikkelaars op een verkeerd spoor zou kunnen zetten?

Antwoord

De Gebiedsagenda 1221 fungeert als kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in 1221. De illustratie in de Gebiedsagenda 1221 is illustratief. Uitgangspunt in de Gebiedsagenda 1221 is een bouwhoogte van maximaal 25 meter. In de Structuurvisie zijn dergelijke hoogteaccenten van 25 meter voor dit gebied reeds opgenomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes