

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

DATUM 23 april 2021
ONS KENMERK 756634
BEHANDELD DOOR Morris Jabri
TELEFOON (035) 629 2800
BIJLAGEN
BETREFT Beantwoording van artikel 41-vragen inzake het bouwplan
voor Heuvellaan 50 (PvdA)

Geachte raads- en commissieleden,

Op 9 maart 2021 heeft de fractie van de Partij van de Arbeid (PvdA) Hilversum vragen gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over het bouwplan voor Heuvellaan 50. Hieronder treft u de vragen aan voorzien van een antwoord.

Inleiding van PvdA:

Recent hebben wij met u gesproken over de plannen voor de Heuvellaan 50, en het weer op gang brengen van de participatie. Inmiddels is het contact tussen bewoners en ontwikkelaar weer op gang gekomen. Naar aanleiding van de informatie die met omwonenden is gedeeld hebben wij een aantal vragen voor u. De ontwikkelaar geeft aan als voorwaarden van de gemeente mee te hebben gekregen dat de verhouding wonen en werken 50 – 50% moet zijn. Recent heeft de fractie DH Hilversum u hierover vragen gesteld waarop wij de antwoorden met belangstelling tegemoet zien. Aanvullend op de eerder gestelde vragen, vragen wij u:

Vraag 1

Is deze verhouding nog steeds gewenst gelet op de leegstand in de kantorenmarkt en de woningnood die er aan de andere kant is?

Antwoord vraag 1

Het huidige planologische kader voor de locatie Heuvellaan 50 is 100% werken: het vigerende bestemmingsplan staat daar uitsluitend kantoren toe. In Hilversum werken we aan een sterk vestigingsklimaat en geven we o.a. bedrijven de ruimte. Dit staat benoemd in het coalitieakkoord 2018-2022. Door medewerking te verlenen aan gedeeltelijke transformatie van deze werklocatie naar een woon-werkgebied, wordt tegemoet gekomen aan zowel de vraag naar ruimte voor bedrijven als wonen. De verdeling 50-50 doet recht aan beide functies en doet recht aan het noordwestelijk villagegebied waar van oudsher wonen én werken voorkomen. Vanwege de druk op de strategische voorraad aan werklocaties in Hilversum acht het college van B&W het noodzakelijk deze lijn aan te houden. De plannen van de ontwikkelaar betekenen feitelijk een vermindering van m² aan bedrijfsruimte.

Verruiming van de planologische mogelijkheden van de huidige kantoorfunctie naar Bedrijfs categorie 1 & 2 is een reële optie. Activiteiten in deze categorieën passen qua aard, uitstraling en overlast goed in een woonomgeving. Veelal is sprake van beperkte milieuoverlast (vaak is geluid de belangrijkste factor) en een beperkte verkeer aantrekkende werking. Voorbeelden van categorie 1 bedrijven zijn financiële en zakelijke dienstverleners en IT-bedrijven. Voorbeelden van categorie 2 bedrijven betreft kleinschalige creatieve bedrijvigheid met werkplaatsen of werkateliers, kleine drukkerijen, 3d-printing en brood- en banketbakkerijen. Voor deze systematiek is gekozen om meer flexibiliteit te bieden dan een strikte invulling met kantoren. Bij verzoeken voor een bedrijfsmatige invulling moet beoordeeld worden in hoeverre de activiteiten daadwerkelijk passen in de woonomgeving. Dan wordt onder andere gekeken naar de feitelijke bedrijfsvoering, oppervlakte en verkeer aantrekkende werking.

Vraag 2

In uw coalitieprogramma heeft u onder het thema wonen aangegeven: “Hierbij hebben we oog voor de spreiding van dure, middeldure en sociale woningbouw over de stad. We houden vast aan minimaal 1/3 sociale woningbouw over het geheel van alle plannen over de hele vier jaar. Daarnaast willen we minimaal 50% van de woningbouw realiseren in het middeldure segment”. Waarom is er bij de ontwikkeling van de Heuvellaan geen voorwaarde met betrekking tot het % sociale huur opgenomen?

Antwoord vraag 2

Het college stuurt er op dat meerdere plannen voor verschillende ontwikkellocaties bij elkaar genomen zullen bijdragen aan de ambities zoals omschreven in het coalitieprogramma. Ontwikkelplannen worden daarnaast ook getoetst aan de hand van vigerend beleid, omvang en haalbaarheid. Voor Heuvellaan 50 geldt dat het beleidsdocument ‘Visie Noordwestelijk Villagegebied (2002)’ een belangrijke bouwsteen is in de integrale afweging en is aan de ontwikkelaar meegegeven om ter hand te nemen bij zijn planvorming. Bij de verdeelsleutel van 50% tussen wonen en werken, vertaalt dit zich op deze locatie in een beperkt aantal m² die beschikbaar komt voor de realisatie van woningen. Bij sociale woningbouw worden plannen economisch haalbaar vanaf een bepaald aantal eenheden. Met het oog op de beperkt beschikbare m² en het beperkt aantal in te passen woningen zal een ontwikkelplan economisch onhaalbaar worden als (te) strikt wordt vastgehouden aan een bepaald woonprogramma.

Vraag 3

In de BVS over de plannen voor de Korte Noorderweg heeft de ontwikkelaar aangegeven niet uit de voeten te kunnen met de verhoudingen 1/3 sociale huur en 50% middelduur. Die avond is ook gesuggereerd dat deze verhouding gezien zou moeten worden over het totaal van de wijk. Deze redenatie zou juist voor de Heuvellaan betekenen dat de nadruk daar op sociale huur zou moeten worden gelegd gelet op de samenstelling van de wijk. Bent u het met deze redenatie eens en zo nee waarom niet?

Antwoord vraag 3

Het college van B&W is het niet eens met deze redenatie. De programmatische woonvraag en segmentering dient nadrukkelijk gezien te worden in het licht van de totale programmatische opgave op de locatie, de omvang ervan en de mate van verdichting die hier mogelijk is. In dit kader is de Korte Noorderweg niet te vergelijken met de Heuvellaan. De kaders voor de Korte Noorderweg zoals vastgesteld in de Gebiedsagenda 1221 gaan niet automatisch op voor het Noordwestelijk Villagegebied.

Vraag 4

Kunt u ons aangeven hoe de aantallen en verdeling tot nu toe in alle plannen is opgenomen/wordt gerealiseerd? En bij afwijkingen van de 1/3 sociale huur en 50% middelduur wat de redenen voor afwijkingen zijn?

Antwoord vraag 4

In het coalitieakkoord is opgenomen om bij woningbouwontwikkelingen het uitgangspunt van 1/3 sociaal en 50% middelduur (en het restant voor de vrije sector) te hanteren. Dat is onze inzet voor

de hele gemeente, en ook het vertrekpunt bij individuele ontwikkelingen. Uiteraard lukt het niet in alle gevallen om per ontwikkeling tot deze percentages te komen. Soms is er sprake van 100% sociale woningbouw, en in andere gevallen, zoals hier het geval is, ligt het zwaartepunt wat meer bij (middel)dure woningen. Dit is één van de resultaten van onderhandelingen tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

D. Emmer

K.J. Walters, l.b.