

Informatieavond tijdelijke woningbouw Circusterrein Hilversum

5 oktober 2023

HilverZorg, Franciscusweg 137

VERSLAG

(Verslaglegger: Schrijfburo Terwisscha & Wagenaar)

Tijdelijke woningbouw Circusterrein

De gemeente Hilversum heeft besloten tot ontwikkeling van het Circusterrein, langs de Diependaalselaan aan de zuidwestkant van de stad. Dit ongeveer vier voetbalvelden grote terrein is de laatste nog te bebouwen grond binnen de gemeentegrenzen. Op termijn moet hier een buurt ontstaan met een mix van wonen, werken en maatschappelijke functies. De ontwikkeling van het gebied verkeert in een pril stadium. Het gaat nog jaren duren voordat er een definitief plan is en de uitvoering kan beginnen.

Hilversum wil het Circusterrein in de tussentijd niet onbenut laten en werkt aan plannen om in een deel van het gebied een tijdelijke woonbuurt in te richten, met ongeveer 400 'flexwoningen'. De gemeente wil hiermee iets doen aan de woningnood, die net als elders in Nederland ook in Hilversum hoog is. De informatieavond in HilverZorg is bedoeld om omwonenden, belanghebbenden en andere belangstellenden te informeren over de plannen voor deze tijdelijke woonbestemming.

Opening

Om 19.30 opent gespreksleider Gert van 't Hof de avond voor een publiek van circa vijftig personen. Hij heet iedereen welkom en licht kort het programma toe. Hoofdmoot is de presentatie van de plannen voor de tijdelijke woningen op het Circusterrein. Aansluitend is er gelegenheid voor een gesprek met de zaal en vertegenwoordigers van de gemeente en de betrokken woningcorporaties. Het is vanavond een informatieavond en geen politieke avond, benadrukt Van 't Hof. De rol van enkele in de zaal aanwezige gemeenteraadsleden is beperkt tot die van toehoorder. Er wordt een verslag van de avond gemaakt dat aan iedereen wordt toegestuurd die zijn gegevens heeft achtergelaten. Binnenkort is dit verslag ook op de website www.bouwenaanhilversum.nl/circusterrein te vinden.

Inleidende gesprekken: woningnood, Circusterrein

Na deze openingswoorden volgt een inleidend vraaggesprek met de verantwoordelijke wethouder Karin Walters (gemeente Hilversum, wethouder o.a. Ruimtelijke Ordening en Wonen) en Anne Oosterbaan (De Alliantie, Regiodirecteur Gooi en Vechtstreek). Al snel laat ook de zaal zich niet onberoerd.

Van 't Hof brengt het onderwerp van de woningnood ter sprake. Karin Walters erkent de urgentie van dit probleem. Mensen moeten vaak jaren wachten tot er passende woonruimte beschikbaar komt, jongeren moeten vaak heel lang thuis blijven wonen. Er is woningnood en daar willen we wat aan doen. Van 't Hof herinnert eraan dat Hilversummers in de voorbereiding van de Omgevingsvisie duidelijk hebben aangegeven dat ze wel voor bouwen zijn, maar dat dat niet ten koste mag gaan van het vele groen rond Hilversum. Karin Walters: We vinden natuurlijk allemaal de natuur om Hilversum

prachtig. Maar juist daarom is het belangrijk om te bouwen op plekken in de bestaande stad, niet in het groen eromheen. Plekken zoals dit Circusterrein.

Anne Oosterbaan omschrijft de missie van de drie Hilversumse woningbouwcorporaties: zoveel mogelijk mensen een passend thuis bieden. Daarvoor zijn wij als corporaties, zeker als mensen geen geld hebben om dat zelf te betalen. Dan gaan we in gesprek met de gemeente.

Om onder de aandacht te brengen hoe belangrijk zo'n eigen thuis is, vraagt ze iedereen in de zaal terug te denken aan het moment waarop je je eerste eigen woning kreeg. Voor haar was dat een kamer in een studentenflat in Nijmegen.

Van 't Hof loopt hierop de zaal in om een van de aanwezigen te vragen naar haar eerste woning-herinneringen. De vrouw van 76, bewoonster van het verpleeg- en verzorgingshuis waar de informatieavond plaatsvindt, vertelt dat ze op haar 21e in dienst trad bij een stoffenzaak. Ze ging toen boven de winkel wonen, in een woning met zeven kamers.

Van 't Hof brengt het gesprek op het Circusterrein. Karin Walters: Het Circusterrein is in de gemeenteraad uitgebreid besproken. Het gaat om de laatste vrije grond in Hilversum en dat maakt de ontwikkeling extra lastig. Alles wat we nog willen dat moet op dat laatste stukje, en dat betekent dat het lang gaat duren. Met het oog op de grote woningnood heeft de gemeenteraad daarom besloten om op een deel van het terrein eerst tijdelijke flexwoningen te plaatsen om snel tempo te maken met het verlichten van de woningnood. De definitieve bebouwing kan in een later stadium daarvoor in de plaats komen.

Anne Oosterbaan: Wij gaan die woningen bouwen en verhuren. Samen met de twee andere corporaties in Hilversum, G&O en Dudok Wonen.

Karin Walters: We willen 33% sociale huur, 50% middenhuur, 17% dure huur. Vooral betaalbaar wonen, want dat hebben we het hardst nodig.

Zaal: Dit terrein ligt al 35 jaar braak. Snelheid is hier niet aan de orde. Er is hier 35 jaar niets gedaan. En hoe kan het zijn dat er na al die tijd een plan voor noodwoningen komt, in plaats van een definitief plan? Waarom wordt er niet definitief gebouwd?

Karin Walters geeft toe dat eerdere pogingen in het verleden zijn mislukt en dat het terrein daarna lang braak heeft gelegen. Anne Oosterbaan ziet wel snelheid in de voortgang van het project dat vanavond centraal staat. Daar zit flink de gang in.

Karin Walters legt uit dat de keuze om nu eerst tijdelijke woningen te bouwen, heeft te maken met de tijd die het kost om tot een definitief plan te komen. Dan ben je zo weer drie jaar verder. In die situatie is de gemeenteraad met het idee gekomen om hier eerst flexwoningen te plaatsen.

Zaal (stelt zich voor als Gerrit Mol): Ondernemers in de omgeving van het Circusterrein zijn niet uitgenodigd. Wij maken ons zorgen waar wij straks heen moeten. Namens alle ondernemers en al onze leden zou ik Karin Walters willen vragen om de toezegging dat ze met ons en onze voorzitter in gesprek gaat over dit plan.

Karin Walters zegt Gerrit Mol een gesprek toe met de ondernemersvereniging en hun voorzitter; ze komt hierop terug.

In reactie op Gerrit Mol zegt Morris Jabri (gemeente Hilversum, projectleider Circusterrein) dat omwonenden en ondernemers op aangrenzende percelen per brief van deze avond op de hoogte zijn gebracht. Ook heeft hij bijna twee maanden geleden de voorzitter van de ondernemersvereniging, Bas Brüll, het aanbod gedaan om in hun vergadering dit plan apart toe te lichten. Een reactie is uitgebleven.

Presentatie van het plan

Na deze levendige inleiding presenteert Morris Jabri het plan voor de 400 flexwoningen, ondersteund door Van 't Hof die hem ondertussen vragen stelt. Op een groot scherm worden plaatjes geprojecteerd.

Morris Jabri vertelt dat aan het plan een gebiedsanalyse uit 2021 ten grondslag ligt, gemaakt in opdracht van de gemeenteraad. Daarbij is gekozen voor een scenario voor de lange termijn. Waarin om te beginnen een gebiedsvisie moet worden ontwikkeld met een mix van wonen, werken en maatschappelijke functies. De ontwikkeling van zo'n visie kost tijd, ook vanwege de gewenste participatie van bewoners en ondernemers. Omdat duidelijk is dat dit lang gaat duren, heeft de gemeenteraad verzocht om 'flexibele woonvormen' om in de tussentijd de woningnood te verlichten. Daarbij gaat het om verplaatsbare bebouwing, met een einddatum. Dit beleid is bestendigd in het coalitieakkoord en verder uitgewerkt in prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

De intentie is om ongeveer 400 flexwoningen te plaatsen, inclusief nutsvoorzieningen (stroom, water, riolering etc.), openbare ruimte, verkeersontsluiting en recreatieruimte. De doelgroep van de woningen zijn jonge starters in de leeftijd tot 27 jaar. Daarnaast 'spoedzoekers' en 'bankslapers', waarmee onder meer mensen worden bedoeld die na een scheiding dringend woonruimte nodig hebben. En zoals alle gemeenten in Nederland heeft Hilversum een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Dat zijn voormalige vluchtelingen die een asielprocedure hebben doorlopen en wel over een verblijfsstatus maar niet over eigen woonruimte beschikken. Voor deze groep willen we in ons voorstel ongeveer zestig woningen reserveren.

Bij flexwoningen denken mensen vaak aan containers. Die voorstelling is achterhaald, het kan heel anders. Op het scherm is een plaatje met voorbeelden te zien. We zoeken een hoogwaardige oplossing. Flexwoningen en permanente woningen moeten voldoen aan dezelfde kwaliteitseisen zoals die door het Rijk zijn geformuleerd in het Bouwbesluit.

Het is niet de bedoeling om het hele terrein vol te bouwen. Op het scherm is een plaatje te zien waarop het terrein in twee rechthoekige delen is verdeeld. De flexwoningen komen in het gebied van planfase 1. Het gebied van planfase 2 (het zuidoostelijke deel van het Circusterrein) is nu vooral opslagterrein. Dit tweede gebied is niet makkelijk leeg te maken, er zijn functies ondergebracht waarvoor ergens anders een plek gevonden moet worden. Als fase 1 met de flexwoningen loopt, komt het gebied van fase 2 aan de beurt. En dan moet ook al gewerkt worden aan de gebiedsvisie voor het Circusterrein als geheel.

Hoe komt de buurt met flexwoningen er ongeveer uit te zien? We zijn in de ontwerpfase, er zijn alleen nog zogenaamde volumestudies. Morris Jabri laat ze op het scherm zien en legt uit dat dit nog niet exact is hoe het gaat worden. Er moet worden gewerkt met geprefabriceerde en gestapelde units, in de stedenbouwkundige opzet is dat beperkend. Het is de bedoeling om het binnengebied tussen de woonblokken te verbinden met het groen in de omgeving. De woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd en voorzien van zonnepanelen. In de tijdelijke bouw kan niet ondergronds

worden geparkeerd, dat moet op het maaiveld gebeuren met plekken langs drie kanten van de bebouwing.

De bouwhoogte die we voor ogen hebben is vijf tot zeven lagen. In een omgeving waarin twaalf hoog geen uitzondering is. De afstand tot de bebouwing aan de Wolvenlaan (de overkant van de Diependaalselaan) is groot (55 meter). De gekozen hoogtegrens zou niet tot problemen met de bezonning moeten leiden.

Ook voor flexwoningen gelden de gebruikelijke eisen rond zaken als bijvoorbeeld geluid. Wat geldt voor permanente woningbouw geldt ook hier. De Diependaalselaan is een bron van geluid en dus gelden er op het Circusterrein strenge eisen. Die respecteren we.

De plannen voor de inrichting van de openbare ruimte verkeren in de schetsfase. Op het scherm is een grove schets te zien. We denken dat we een goed spoor te pakken hebben. We werken met een landschapsarchitect en zoals gezegd willen we het omliggende groen verbinden met het binnenste van het woongebied. Het nieuwe geheel moet ook een recreatieve kwaliteit krijgen voor de ruimere omgeving.

Voor de ontsluiting van de buurt voor autoverkeer vanaf de Diependaalselaan zullen we ergens ruimte moeten maken. Morris Jabri noemt dit een van de grootste uitdagingen van het project. Het terrein ligt nogal ingesloten. Een van de opties die we hebben onderzocht is tussen de Emmauskerk en de zorggebouwen in. We zijn er nog niet uit.

Wat de planning betreft zal de gemeente ergens in de eerste drie kwartalen van 2024 moeten beslissen of we dit gaan doen of niet. Tegelijk moet dan de vergunningsprocedure worden doorlopen. Bovenaan de politieke agenda rond dit plan staat allereerst het investeringsvoorstel. Pas daarna legt het college dit plan aan de gemeenteraad van Hilversum voor. Dat zou ergens begin 2024 moeten gebeuren.

Na procedures in verband met natuurwetgeving (en een positief raadsbesluit op het investeringsvoorstel) volgt in het derde kwartaal van 2024 de aanleg van de nutsvoorzieningen. Eind 2024, begin 2025 zou dan de bouw kunnen beginnen. Maar het startmoment voor de eigenlijke woningbouw kan best eens uitlopen tot in het tweede kwartaal van 2025. Dit is niet in beton gegoten.

Inwoners van Hilversum die op zoek zijn naar mogelijkheden voor inspraak, kunnen dat onder meer doen in de gemeentelijke commissievergadering die waarschijnlijk later dit jaar zal plaatsvinden. Daarnaast bieden de vergunningenprocedures de gebruikelijke ruimte voor het maken van een formeel bezwaar.

Gesprek met de zaal

Aansluitend op de presentatie van het plan is er alle ruimte voor vragen en reacties uit de zaal en uitwisseling van gezichtspunten.

• Bouwhoogte en parkeernorm

Uit de zaal komt de vraag of vijf bouwlagen / 15 meter niet de hoogtegrens is in Hilversum. En wat wordt in de tijdelijke buurt de parkeernorm?

Morris Jabri (MJ) legt uit dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om van die hoogtegrens af te wijken. Daarvoor moet er een zwaarwegende reden zijn; hier kan dat de woningbehoefte zijn. Dat geldt bij alle bouwprojecten, dus niet alleen hier.

De parkeernorm voor sociale woningbouw is 0,6 voor de bewoners, plus 0,1 voor bezoekers, dus samen 0,7 gemiddeld.

Anne Oosterbaan (AO) vult aan dat deze norm naar haar ervaring ruim voldoende is voor deze doelgroep.

● **Ouderen, ontsluiting**

Zaal: In de wijk Kerkelanden worden veel eengezinswoningen bewoond door één persoon. De doorstroming van ouderen stukt. Waarom komen er geen woningen voor ouderen in de tijdelijke buurt? En zijn er ook andere mogelijkheden voor de ontsluiting onderzocht?

MJ geeft aan dat het best eens zou kunnen dat de keuze valt op een ontsluitingsvariant via de bestaande ventweg (de Franciscusweg).

Gert van 't Hof (GH) vraagt of de spreker misschien zelf een idee heeft hoe dit beter zou kunnen. Het antwoord: misschien met een route achter de torens langs, of over het industrieterrein. Of kies voor gescheiden routes erin en eruit.

MJ verzoekt de spreker om deel te nemen aan de bewonersparticipatie die wordt georganiseerd bij het maken van een gebiedsvisie voor de permanente bebouwing. Dit soort geluiden hebben we nodig.

Op de vraag waarom hier geen woningen worden gebouwd voor ouderen, antwoordt MJ dat zijn persoonlijke visie is dat deze ouderen ondanks alles wel over een woning kunnen beschikken. De doelgroep waarvoor de flexwoningen worden gebouwd, kan dat niet.

AO vertelt dat De Alliantie en de andere corporaties in Hilversum heel veel bouwen voor de doorstroming van ouderen. Dat ze hier voor de jongeren iets doen, is eigenlijk een uitzondering op het beleid. Een van de oplossingen waar De Alliantie voor de Kerkelanden op inzet, is het aanbieden van zogenaamde combinatiewoningen, met twee huishoudens in één eengezinswoning.

● **Woningen in fase 2?**

Vanuit de zaal komt de vraag of er in de toekomst in het plangebied van fase 2 misschien ook woningen komen. De vragensteller vertelt dat zijn bedrijf daar is gevestigd. Moet hij vertrekken, als fase 2 wordt uitgevoerd? MJ antwoordt dat we dat nog niet weten. Wat er in fase 2 gaat gebeuren, kan nog alle kanten op. Wel zoeken we altijd naar een oplossing, zodanig dat ondernemers in het gebied hun bedrijf kunnen voortzetten.

● **Hoogteaccenten**

Een bewoner van een woning aan de overkant van de Diependaalselaan vraagt waarom er in het plan hoogteaccenten zijn getekend aan de kant van diezelfde laan.

Joost van den Tillaart (gemeente Hilversum, stedenbouwkundige / JT) zegt dat de hogere delen aan deze kant zijn gelegd, mede omdat dat past bij andere hoge bebouwing verderop langs de Diependaalselaan. Een andere reden is de wens om de bezonning van de flexwoningen niet te hinderen. Het verband tussen de hoogte van deze nieuwbouw en de afstand tot de overkant van de

Diependaalselaan is zodanig dat niemand hier last van zou moeten hebben. Wat hier ook meetelt is dat de hoogte van de woningblokken aan de zijde van de laan verspringt; dat komt de lichtval ten goede. Maar het zal wél een heel ander beeld opleveren straks, erkent hij. Hoge bebouwing is langs de Diependaalselaan trouwens niet iets nieuws, zegt Van den Tillaart.

Vanuit de zaal stelt iemand anders de vraag net even anders: waarom wordt de hoogste bebouwing niet aan een andere zijde van de nieuwbouw geplaatst? JT legt opnieuw uit dat dit met de bezonning te maken heeft; het is niet de bedoeling om het eigen complex in de schaduw te zetten. De vragensteller zegt dat het de mensen die hier gaan wonen niet interesseert of er schaduw is of zon. Waarom worden wij in de schaduw gezet en niet zij?

MJ: We moeten ons aan de richtlijnen voor bezonning en lichtinval houden. Er zijn mensen die dit niets interesseert maar er zijn ook mensen die dit heel veel interesseert.

De vragensteller is vasthoudend: Waarom maak je blokken met trapsgewijs verspringende hoogte als je verwacht dat niet de bezonning van de woningen aan de overzijde van de Diependaalselaan een probleem is, maar wel de bezonning van het blok zelf?

JT: In plaats van heel veel gebouwen te maken met steeds dezelfde hoogte leken verspringende hoogtes ons veel leuker. Speels, dachten wij.

MJ: We zijn de puzzel nog aan het leggen, samen met de corporatie. De plaatjes die we hebben laten zien, zijn nog lang niet definitief.

Opnieuw dezelfde vragensteller: Krijgen we dan een uitnodiging zodra we daar wel iets over kunnen zeggen?

MJ: We volgen de gebruikelijke procedures. Alle informatie, ook over informatieavonden, inspraakmogelijkheden en vergunningenprocedures, komt op de website bouwenaanhilversum.nl.

● **Creativiteitsprijs**

Zaal: Is het niet mogelijk om de woningbouw van fase 2 er gelijk bij te nemen? Dan hoeft je in fase 1 niet zo hoog te bouwen.

MJ: Zoals ik al zei, dat gaat niet. We voeren een raadsbesluit uit.

GH: U krijgt wel de creativiteitsprijs.

● **Bomen**

Zaal: Wat gebeurt er met de bomen op het terrein?

MJ: Ze blijven zoveel mogelijk staan en worden in het plan opgenomen.

● **Voor hoe lang; deel permanent**

Zaal: Hoe lang blijven deze flexwoningen staan, en is het niet mogelijk om een deel ervan alvast als permanente woningen uit te voeren?

MJ: Tijdelijke woningen mogen maximaal vijftien jaar blijven staan, langer laat de wet niet toe. Als we een deel van de woningen als permanente bouw zouden uitvoeren, zouden we niet snel genoeg die 400 woningen klaar hebben. De nood is hoog.

● **Na vijftien jaar**

Iemand uit de zaal maakt zich zorgen om de bewoners van de flexwoningen en vraagt waar ze na vijftien jaar heen moeten. GH stelt de wedervraag: Vindt u dan dat we deze woningen maar beter niet moeten bouwen? De vragensteller weet het zo gauw niet.

AO: De Alliantie doet meer van dit soort projecten. In vijftien jaar gebeurt er veel in de levens van deze bewoners. De ervaring leert dat hun wooncarrière zich ontwikkelt. En iets doen is volgens ons, met deze woningnood, altijd beter dan niets doen. En als het gaat om wie schaduw krijgt en wie zon, zou ik graag willen dat we alle mensen gelijk behandelen, of je nou nieuw hier komt wonen of hier al woont.

- **Graag doorschuiven**

Iemand anders uit de zaal vertelt dat hij al twintig jaar met zijn gezin in een starterswoning zit en heel graag zou willen doorschuiven naar een geschikte koop- of huurwoning.

AO: Wij bieden vooral sociale huurwoningen en middensegment huurwoningen.

MJ: Deze meneer verkeert in omstandigheden waar momenteel heel veel mensen in Nederland mee te kampen hebben. Het is voor private ontwikkelaars heel moeilijk om het type woning te bouwen waar deze meneer naar op zoek is.

- **Hoe lang duurt flex**

Zaal: Is de termijn voor flexwoningbouw vijftien jaar? Moet dat niet twee jaar zijn, of vijf?

MJ: De lengte van de termijn heeft met de wijze van financiering te maken. De flexwoningen op het Circusterrein worden ontwikkeld door een corporatie en brengen relatief lage huren op. Er is ook een verband met de kwaliteit van de flexwoningen. De corporaties kunnen deze woningen na vijftien jaar oppakken en ergens anders neerplanten. Technisch gezien kunnen ze vijftig jaar mee. De simpele zeecontainers uit Amsterdam-Sloterdijk, zo maken we geen woningen meer.

- **Parkeren Franciscusweg**

Zaal: Wat gaat er gebeuren met het parkeren op de Franciscusweg, van aanhangers, vrachtwagens en campers?

MJ: Dit wordt momenteel gedoogd met een ontheffing. Deze ontheffing komt te vervallen als gevolg van de ontwikkeling van het flexwonen. Een alternatief hiervoor is op dit moment nog niet voorhanden.

- **Van flexwoning naar sociale huur**

Zaal: Als je na vijftien jaar een flexwoning verlaat, kom je dan opnieuw in aanmerking voor een sociale huurwoning?

AO: In die vijftien jaar blijf je woonduur opbouwen, dus na die tijd kun je via Woningnet door naar een sociale huurwoning. Of naar een andere woning, huur of koop, wat bij deze doelgroep heel vaak het geval is.

- **Sluiproute**

Zaal: Ik ben bewoner van een van de woontorens en heb een vraag. Er is in de omgeving een verbinding via een smal voetgangersbruggetje. Wordt dat straks een route voor alle bewoners van de nieuwbouw? Ik hoop dat ons terrein geen sluiproute wordt naar het winkelcentrum. Er kunnen ook problemen ontstaan met hangjongeren.

GH: Dus zorg voor goede verbindingen met voorzieningen en hou ook de sociale veiligheid goed in de gaten.

MJ: Dat zijn heel terechte zorgen, die ook onze aandacht hebben. Zoals gezegd, aan de ontsluiting werken we nog.

- **Gasaansluiting**

Zaal: Ik ben benieuwd of er in het plangebied van fase 1 gasaansluitingen komen.

MJ: Nee, er komen daar geen gasaansluitingen. In het gebied van fase 2 zit overigens wel een hogedruk gasstation. Het wordt nog een hele uitdaging om dat naar een andere locatie te verplaatsen. Dat moeten we oplossen met de Gasunie.

- **Emmauskerk**

Zaal: Ik ben van de Emmauskerk aan de Kerkelandenlaan. Worden wij ook meegenomen in het gesprek? We hebben zorgen over de ontsluiting straks en de verkeersdruk.

MJ: Jazeker. Ik sta in contact met de pastoor en ook met uw parochiebestuur. Als er een nadere uitwerking van het plan is, nemen wij opnieuw contact op.

Hoe verder

Als blijkt dat alle vragen uit de zaal zijn verzameld, bespreken Van 't Hof en Jabri hoe het verder gaat. Er komt een verslag van deze avond. Dat is straks te vinden op de website bouwenaanhilversum.nl. Als we dit plan verder hebben uitgewerkt, moet eerst het college er een besluit over nemen. Daarna komt het onderwerp ter tafel in de raadscommissie, waar mensen ook kunnen inspreken. Hou de website bouweninhilversum.nl in de gaten.

GH: En hou elkaar vooral ook op de hoogte.

Een in het publiek aanwezig raadslid zegt: Of ga praten met een raadslid.

Afsluiting

Met een woord van dank aan alle betrokkenen en de zaal sluit Gert van 't Hof om 20.50 uur het programma af. Veel van de aanwezigen blijven nog even napraten, onder het genot van een drankje en andere versnaperingen.