

3 september 2020

Gebiedsagenda 1221 – vervolgvragen

Geacht college,

Met onze brief van 21 juli 2020 (art. 41 RvO vragen Gebiedsprogramma 1221) spraken wij onze zorg uit over de wijze waarop de planvorming in 1221 nog in de pas loopt met het MRA Sleutelproject, terwijl de raad juist eerst de visie-vorming wil afronden. Dit leidde tot een aantal vragen waarop u in uw beantwoording van 28 augustus (677484) bent ingegaan. Uw beantwoording geeft aanleiding tot enkele vervolgvragen die u hieronder aantreft.

Allereerst een opmerking vooraf.

U stelt dat het meegeven van kaders voor de gebiedsontwikkeling de verantwoordelijkheid is van het college. Dat is ons inziens een misverstand. Immers, in het op 11 december 2019 raadsbreed aanvaarde amendement Rolverdeling raad en college, ontwikkelingsstrategie (A19-155), wordt klip en klaar vastgesteld dat het de raad is die de ontwikkelingsstrategie (en daarmee de kaders) vaststelt. In ieder geval bij een groot ontwikkelplan als dit.

1. Graag bevestiging en uitvoering van deze vastgestelde rolverdeling tussen raad en college.

Over die kaderstelling nog het volgende.

Aan de kaderstellende rol van de raad wordt geen recht gedaan door deze te beperken tot advisering aan het college van B&W. Bij een advies aan het college zonder raadsbehandeling en raadsbesluit wordt de raad als hoogste orgaan niet in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van zijn kaderstellende instrumenten.

2. Gaarne bevestiging van uw instemming met deze zienswijze.

U beroept zich op de Structuurvisie 2030 en het coalitieakkoord.

Het coalitieakkoord spreekt zich uit om in deze coalitieperiode in Hilversum 1000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens te realiseren. Het coalitieakkoord beperkt de bouw van deze woningen niet tot postcodegebied 1221. Als de bouw van 1000 woningen wel exclusief wordt toegepast op 1221 ontstaat formeel en inhoudelijk strijdigheid met de Structuurvisie Hilversum 2030, die zelfbindend is voor de gemeente (en bovendien ten opzichte van een tijdelijk politiek coalitieakkoord van een hogere orde).

3. Kunt u bevestigen dat, zoals wethouder Voorink eerder stelde, die 1000 woningen over alle Hilversumse locaties (bv Lucent, Philipsterrein) te rekenen zijn?

Tijdens de behandeling in de commissie Ruimte (10 april 2019), is door meerdere partijen geconcludeerd dat de Gebiedsagenda 1221 op onderdelen te weinig concreet is. Er bestond behoefte aan een meer gedetailleerd inzicht in de kwaliteit op de verschillende ontwikkellocaties. Wethouder Voorink zegde toe dat hij over (ongeveer) een jaar zou komen met een geactualiseerde versie van de Gebiedsagenda 1221 waarin o.a. is aangegeven wat de gesprekken per locatie hebben opgeleverd (T19/50). In plaats daarvan is een raadsinformatiebrief gestuurd.

De wethouder stelde in de Commissie Ruimte van 10 april 2019 dat het de bevoegdheid van het college is een programma vast te stellen in het kader van de nieuwe Omgevingswet en dat om die reden de Raad geen 'klap' hoeft te geven op de Gebiedsagenda 1221. De wethouder kan zich hier niet op beroepen, want zoals hij weet is de Omgevingswet nog niet in werking getreden. Bovendien verzet geen enkele wet zich ertegen alsnog de mening van de raad te vragen, zeker bij een zo belangrijk plan als dit.

4. Kunt u aangeven wanneer de geactualiseerde Gebiedsagenda 1221 voorafgaand aan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd?

Door particuliere eigenaren/ontwikkelaars worden thans projectvoorstellen uitgewerkt op basis van intentieovereenkomsten. U stelt dat in de intentieovereenkomsten is afgesproken dat de haalbaarheid van de projectvoorstellen zal worden onderzocht. Dat houdt onder meer in dat deze voorstellen getoetst zullen worden aan een bestemmingsplan(wijziging) die nog door de raad moet worden vastgesteld.

5. Kunt u ons inzage geven in de vastgestelde intentieovereenkomsten (waarin een voorbehoud is gemaakt voor het geval de raad geen planologische medewerking zou verlenen en de voorstellen dus niet haalbaar blijken te zijn)?

Daarmee kan de raad dan tevens inzicht krijgen 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, een vraag die nog onbeantwoord bleef.

U stelt dat bij de verschillende projecten uitgangspunt is dat 33% sociale huur en tenminste 50% "middelduur" (waarvan minimaal de helft huur) gerealiseerd wordt.

6. Kunt u aangeven welk financieel plafond (huur- en koopsom) u voor deze drie categorieën hanteert, of deze voldoen aan de behoefte van de onderscheiden doelgroepen (met name de lagere inkomensgroepen) en of deze als toetsingscriterium voor de haalbaarheid van de particuliere plannen zullen worden gehanteerd?

U stelt verwijzend naar Plabeka 2019 dat de geprognosticeerde uitbreidingsvraag ca. 55.000 m2 kantoorruimte bedraagt. Echter in hetzelfde rapport staat ook *'Tot 2040 neemt de ruimtebehoefte voor kantoren in Gooi en Vechtstreek in het 0-scenario met*

ongeveer 31.500 m2 af.’ En ook ‘Het kantoorgebruik in de Gooi en Vechtstreek kent sinds 2008 een gemiddelde jaarlijkse afname van bijna -13.000 m2.’

Tevens blijkt uit de Plabeka monitor 2017-2018 dat Hilversum in de MRA, na Amsterdam en Haarlemmermeer, op de derde plaats staat met een kantorenvoorraad van maar liefst 688.500 m2, waarvan 37.400 m2 (courant) en 50.300 m2 (incourant) leeg staat. Dat is beduidend meer dan de gemiddeld benodigde 5% frictieleegstand die markt en onderzoeksinstellingen hanteren (en dus niet de 8% die het college opvoert in de eerdere beantwoording).

Ecorys raamde geen (0%) kantoorbehoefte voor de Gooi en Vechtstreek in haar scenario's. Dit was pre-Covid19. De actuele situatie van thuiswerken (en dus behoefte aan extra thuiswerkruimte die in één-en-twee-kamerwoningen nog niet is voorzien) is door de markt inmiddels doorvertaald naar de lange termijn in afnemende vraag aan kantoorruimte.

7. Kan het college verklaren waarom desalniettemin op de ontwikkellocaties een omvangrijk aantal m2 kantoorruimte is opgenomen?

De Gebiedsagenda 1221 fungeert als kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarin is een bebouwingshoogte aangegeven van 4 tot 5 lagen. *“Alle ontwikkelingen sluiten qua oppervlakte, structuur en bouwhoogte aan op de directe omgeving. Ontwikkelingen hebben een maximale bouwhoogte van 12 tot 15 meter. Dit zijn 4 tot 5 bouwlagen. Door de opzet en vormgeving (stedenbouw en architectuur) van gebouwen wordt deze bouwhoogte ervaren als menselijke maat,”* zo wordt in de Gebiedsagenda gesteld. In de vigerende bestemmingsplannen is een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen.

8. Kan het college verklaren waarom het een bouwhoogte van maximaal 25 meter (dat zijn acht bouwlagen) hanteert op plekken waar, om vooralsnog onopgehelderde redenen, een hoogte accent wordt gewenst? Betekent dit dat het college van mening is dat passende bouwvolumes en de menselijke maat er niet overal toe doen?

Uw antwoorden zien wij met belangstelling tegemoet.

Democraten Hilversum
Edwin Göbbels