

## **Definitief verslag**

### **Werkgroep Hunkemöller-terrein – gemeente Hilversum – Tecta/Bijont**

Annagebouw, Vitruszaal - Hilversum – 8 september 2020

#### **Aanwezigen**

Bewoners: Chantal Heutz, Juliëtte Krotje, David Niemeijer, Marco Schrijver, Martin Triebels en Rudy Volkerink

Ondernemers: Theo Ideco (IFF)

Tecta (eigenaar): Ruben van der Graaf en Ronald Kiel

BijOnt (ontwikkelaar): Darinka Dieperink en Ard Pierink

de Architecten Cie. (architectenbureau voor Tecta/Bijont): Andrija Matotan en Erik Vrieling

Gemeente Hilversum: Gijs Savenije

Inbo (begeleiding participatie): Mark Lebbink en Guido Wallagh

---

#### **Waar staan we?**

Tijdens de vorige bijeenkomst van de werkgroep van bewoners, de gemeente Hilversum, eigenaar en ontwikkelaar Tecta/Bijont en de Architecten Cie (8 juli 2020) is terug gekeken op het voorafgaande proces. Tevens is de vervolgfase besproken: de fase waarin Tecta/Bijont, in samenspraak met de buurt en de gemeente, een locatieontwikkelplan voor het Hunkemöller-terrein maakt.

Voor deze vervolgfase is een concept-participatieplan geschreven met als doel om de onderlinge verwachtingen en posities te verhelderen. Tevens zijn meer thematische vervolgbijeenkomsten besproken (wonen/werken, groen/duurzaamheid, verkeer/verbinding/parkeren en leefbaarheid/ontmoeten/spelen), waarvan de bijeenkomst op 8 september gaat over wonen/werken.

#### **Concept-participatieplan**

Op het concept-participatieplan is door de werkgroep gereageerd. Belangrijkste punt betreft de uitgangspunten die hierin opgenomen zijn en overgenomen zijn uit de intentieovereenkomst tussen gemeente en Tecta. Bij deze uitgangspunten is de buurt niet betrokken, terwijl de werkgroepleden aangeven dat de gebiedsagenda op belangrijke aspecten een specifieke inbreng en zeggenschap is toegekend. De werkgroepleden signaleren een verschil tussen de opgenomen uitgangspunten en wat zij belangrijk vinden en geven daarom aan dat in het participatieproces ruimte moet zijn tot bespreking en bijstelling.

De participatiebegeleider stelt vast dat de uitgangspunten niet door de werkgroepleden worden gedeeld. Zijn voorstel is om dit gezamenlijk zo vast te stellen, niet in een discussie hierover te blijven hangen, verder op de thema's te gaan en daarom het concept-participatieplan aan te houden. Aan de hand van de thema's, ontwerpsuggesties en scenario's kan meer concreetheid in het gesprek gebracht worden en kan later met elkaar bepaald worden wat dit betekent voor de uitgangspunten in het concept-participatieplan.

#### **Wonen, werken en bouwdichtheid**

Na het aanhouden van het concept-participatieplan en bovengenoemde procesafspraken, geeft de werkgroep een aftrap met een presentatie over bouwdichtheid. De werkgroep verwijst naar de norm zoals opgenomen in de gebiedsagenda 1221: maximaal 110 tot 115 woningen per hectare. De werkgroep heeft dit omgerekend naar een fsi van 1,3, terwijl de werkgroep uitgerekend heeft dat het voorstel van Tecta uitgaat van 210 woningen per hectare en een fsi van 2,4. De werkgroepleden constateren dan dat Tecta beduidend boven de norm van de gebiedsagenda komt.

Dit betekent, volgens de werkgroepleden, dat de Hunkemöller-locatie aanzienlijk meer verstedelijkt en verdicht, met negatieve impact op het groen en (het gevoel van) ruimtelijkheid. Door de werkgroepleden wordt aangegeven dat Tecta zich moet houden aan de normering van de gebiedsagenda 1221 en zich moet houden aan de uitspraak in de gebiedsagenda 'het uitwisselen van woningen tussen ontwikkellocaties in 1221 of een verhoging van het aantal woningen per hectare is (alleen) mogelijk in samenspraak met de buurt.

Op deze presentatie reageren zowel gemeente als Tecta. Gijs Savenije geeft aan dat woningdichtheid in de Gebiedsagenda als gemiddelde benoemd is. Dat betekent dat het mogelijk is dat op specifieke locaties soms een lagere bebouwingsdichtheid voorkomt en op andere locaties een hogere bebouwingsdichtheid. Per locatie vraagt dit om een afweging, waarbij de gemeente zowel rekening houdt met belangen en verwachtingen vanuit de buurt als opgaven voor de stad en een integrale afweging maakt op de verschillende ambities uit de Gebiedsagenda 1221. In de situatie van het Hunkemöller-terrein heeft het college van B&W, met het vaststellen van de Intentieovereenkomst (IO) met de ontwikkelaar Tecta aangegeven op hoofdlijnen positief staan tegenover de beoogde ontwikkeling. Uiteraard geldt hierbij dat in de verdere planuitwerking de kwaliteit en realisatie van de verschillende ambities verder moet worden uitgewerkt en geborgd. Naast het buurtbelang, kijkt de gemeente Hilversum naar de belangen en ambities op wijk- en stadsniveau, onder andere op gebied van het toevoegen van huisvesting voor het sociale en midden segment, het behoud van werkgelegenheid en het verbeteren van de ruimtelijke/leef kwaliteit in de wijk. Onderhavige fase is bedoeld om met elkaar tot een goed en gedragen locatieontwikkelplan te komen, waarna verschillende vervolgstappen genomen nog moeten worden in termen van beoordeling, toetsing en besluitvorming.

Tecta en Bijont geven, evenals de gemeente Hilversum, begrip te hebben voor de zorgen vanuit de buurt. Noch bewoners die nu al in de omgeving wonen, noch toekomstige bewoners op het Hunkemöller-terrein willen een omgeving waar bebouwing en openbare ruimte uit evenwicht zijn. Ard Pierink, Ronald Kiel en Ruben van der Graaf verwachten evenwel een evenwichtig locatieontwikkelplan te kunnen maken waarin het terrein zelf als de omliggende omgeving een substantiële kwaliteitssprong maken.

Voorgaande uitwisseling van standpunten levert, wat de begeleider van het participatieproces betreft, een fundamentele vraag op. Zijn de bewoners in de werkgroep bereid om het gesprek verder in te gaan op basis van de uitgangspunten van gemeente Hilversum en Tecta/Bijont? En zijn gemeente Hilversum en Tecta/Bijont bereid om de zorgen uit de buurt te betrekken bij de verdere planvorming?

Na een korte pauze, geven de drie partijen een antwoord op deze vragen. De werkgroep met bewoners wil het participatieproces vervolgen, maar zonder hierbij afstand te doen van de uitgangspunten die de buurt heeft, de opvattingen en zorgen. Zo vindt men, zoals reeds hiervoor gesteld, de bebouwingsdichtheid veel te hoog. Indien nodig zal men dit, parallel aan het participatieproces, terug leggen bij de gemeenteraad.

Tecta/Bijont stelt voor om dit laatste punt te betrekken in het participatieproces zelf, door gemeenteraadsleden bij de volgende bijeenkomst uit te nodigen. De werkgroep ondersteunt dit voorstel.

De begeleider van het participatieproces vat voorgaande discussie als volgt samen:

1. Het concept-participatieplan wordt aangehouden, omdat er een verschil is tussen de uitgangspunten die in dit plan zijn overgenomen uit de intentieovereenkomst en de uitgangspunten van de buurt. Ook op andere onderdelen van het concept-participatieplan is nog

geen overeenstemming. Hierdoor blijft het een concept en wordt geconcludeerd 'we agree to disagree'.

2. De werkgroep, gemeente Hilversum en Tecta/Bijont vervolgen het participatieproces zoals eerder besproken en verkennen of het verschil van mening in de komende bijeenkomsten overbrugd kan worden.
3. Om de buurt zoveel mogelijk te betrekken in de vervolgfase zal binnenkort een website gelanceerd worden met actuele informatie welke linkt naar de website 1221, zal in oktober een bijeenkomst in de buurt georganiseerd worden, zal de buurt hiervoor actief uitgenodigd worden en wordt ingezet op een verdere verbreding van bewoners en mogelijk ook ondernemers in de werkgroep.
4. De werkgroep benadert, indien gewenst, de gemeenteraad om de 'fsi-discussie' te bespreken.
5. Tecta/Bijont nodigt de gemeenteraad uit voor de volgende bijeenkomst in en met de buurt.

### **Wonen en werken, in gesprek aan de hand van de maquette**

Na deze procesbespreking volgt een bespreking over het thema wonen en werken. Erik Vrieling brengt aan de hand van een presentatie in herinnering welke themabijeenkomsten voorzien zijn, inclusief extra deskundigen op het terrein van openbare ruimte en infrastructuur. Tevens schetst Erik Vrieling wat de ambitie voor het Hunkemöller-terrein is: divers wonen, aantrekkelijke openbare ruimte voor de nieuwe bewoners en de omgeving, toegankelijkheid, andere functies dan alleen wonen (werk, maatschappelijke voorziening), autovrije omgeving en een samenhangende ontwikkeling (onder meer met een Spoorpark). Vervolgens wordt stilgestaan bij een gewijzigde uitgangssituatie (Spoorpark) en de noodzaak om vanuit dezelfde ambities tot een nieuwe layout van het Hunkemöller-terrein te komen. Kort samengevat komt deze opgave neer op: van gebiedsagenda 2019, via intentieovereenkomst 2020 naar een locatieontwikkelplan 2021.

De gewijzigde uitgangssituatie betekent onder meer een gedeeltelijke verplaatsing van bebouwing (ten gevolge van een vrije ruimte aan het spoor), meerdere intieme groene ruimtes in plaats van een grote doorlopende groene ruimte, andere verbindingen tussen bestaande buurten en het Hunkemöller-terrein voor het langzame verkeer. De manier waarop dit vervolgens verwerkt kan worden (de zogenoemde 'mutaties'), kan op verschillende manieren.

Leden van de werkgroep geven, in algemene zin, aan dat naast de modellen zoals voorbereid door de Architecten Cie (zie hieronder) er ook andere modellen denkbaar zijn. Bijvoorbeeld door minder bebouwing, het schuiven van bebouwing, meer groen en vormgeven aan andere uitgangspunten die voor de buurt belangrijk zijn. De modellen zoals besproken (zie hieronder) zijn dan ook vooral bedoeld om het gesprek te voeren over voor- en nadelen, over overwegingen, over gevolgen voor de locatie en de omgeving ervan.

Model 1 gaat uit van gebouwen die te gast zijn in het groen, maar dit groen bestaat uit meerdere intieme groene ruimtes. Aan de zijde van het Spoorpark is een langwerpige bebouwing voorzien. Voorzien wordt een royale openbare ruimte, van zo'n 20 bij 40 meter, aan de Liebergerweg. Deze openbare ruimte ligt tussen bestaande buurt en nieuwe bebouwing in en zou zo een plek voor iedereen kunnen worden.

Model 2 gaat uit van een grotere aaneengesloten groene ruimte, centraal gelegen op het terrein. Hieromheen is de bebouwing gegroepeerd.

Model 3 gaat uit van langwerpige bebouwing die dwars op het Spoorpark is geprojecteerd. Hierdoor ontstaat, ten opzichte van de andere modellen, een strenger ritme/regiem.



Model 1



Model 2



Model 3

De modellen zorgen voor een goed gesprek over:

- De afstanden tussen nieuwe bebouwing en bestaande buurt
- De afstanden tussen nieuwe bebouwing en omliggende openbare ruimte
- De kans om de Liebergerweg op termijn wat af te waarderen en/of te herinrichten (al dan niet meer een nieuw 'buurtplein' aan de Liebergerweg)
- Het nieuwe verhoogde maaiveld en de kans die dit biedt om een prettige leefomgeving te maken (waaronder: parkeren hieronder)
- De langzaamverkeersverbindingen aan weerszijden van de bebouwing
- De langzaamverkeersverbinding door het Spoorpark
- De ruimte die er is om als Spoorpark te gaan functioneren
- De voorzorgsmaatregelen in de bebouwing, waarmee echo/klankkast-effecten voorkomen worden
- De kansen die het biedt als de drie complexen aan de Liebergerweg door getrokken worden met een vierde (min of meer een doorgaande bebouwing/stadsstraat)
- De do's en dont's bij een nieuwe openbare ruimte: hoe voorkom je overlast en verleid je prettig gebruik, sfeer en 'eigenaarschap/verantwoordelijkheid'?
- De kansen die biodiversiteit en vergroening biedt op het maaiveld, maar mogelijk ook tegen de gevels
- De voor- en nadelen van een groot, centraal groen hart?
- Maatschappelijke voorzieningen die aansluiten bij de buurt, zoals een huisarts.

Tevens zijn tijdens het gesprek verschillende voorbeelden/referenties genoemd, zoals Villa Industria, Jac. P. Thijsseplein en het Lucent-terrein.

De deelnemers van de werkgroep geven aan dat het gesprek goed is, maar dat de schuifbewegingen van aangedragen voorstellen/veranderingen nog geen overtuigende uitkomst bieden, zolang andere uitgangspunten (dichtheid) niet verandert. Daarom is het een gemeenschappelijk 'huiswerk' om hier later nog op terug te komen.

### **Vervolgafspraken**

1. Tecta/Bijont lanceert in oktober een website met alle relevante informatie over het Hunkemöller-terrein en het participatieproces en die linkt met de website 1221.
2. Tecta/Bijont organiseert in oktober een vervolgbijeenkomst in en met de buurt rondom het thema groen en duurzaamheid (mede samen ook met Buro Lubbers).
3. Tecta/Bijont organiseert een derde bijeenkomst rondom het thema verkeer/verbinding/parkeren met de werkgroep en de gemeente en bij voorkeur ook met meer bewoners.
4. De werkgroep verzamelt voorbeelden/referenties van openbare ruimtes/pleinen die goed helpen bij het gesprek over het Hunkemöller-terrein. Als iedereen deze naar Inbo stuurt, zal Inbo deze verzamelen en weer delen (mark.lebbink@inbo.com).
5. Indien er wensen zijn om op locatiebezoek te gaan, zijn deze via hetzelfde mailadres als hierboven welkom.

---

### **Bijlagen**

- Presentatie Werkgroep
- Presentatie de Architecten Cie.