

Aan de leden van de Raad, Fractiemedewerkers,
Cc Collegeleden

Den Haag, 10 september 2015

Betreft: Toelichting uitgebreide procedure bouwplan 's-Gravelandseweg 15

Geachte leden van de raad,

Op 26 augustus jl. hebben wij tijdens de commissievergadering Ruimte ons plan gepresenteerd voor de herontwikkeling van het voormalige leegstaande ING-kantoorgebouw.

Op de locatie van het voormalige leegstaande ING-kantoor, 's-Gravelandseweg 15, hebben wij het initiatief genomen om 41 levensloopbestendige huurappartementen voor senioren en 3 stadswoningen te ontwikkelen. De appartementen zullen in portefeuille worden genomen door een Nederlandse institutionele belegger en zullen worden verhuurd in de vrije sector exclusief bestemd voor senioren met een potentiële zorgvraag. De stadswoningen worden aangeboden in de koopmarkt.

Voor het appartementengebouw zal een zorgleverancier worden gecontracteerd die fysiek in het gebouw aanwezig zal zijn om ook ter plekke de zorg op maat te kunnen leveren. Dit kan variëren van licht huishoudelijke hulp tot zware zorg aan bed.

Tijdens de vergadering hebben een aantal fracties gereageerd op het plan. In deze brief willen wij graag een aantal van de besproken punten verder toelichten c.q. onderbouwen.

Parkeren

Een aantal fracties heeft haar zorg uitgesproken over het aantal voorgestelde parkeerplaatsen. Om deze zorg weg te nemen treft u hieronder een drietal argumenten als onderbouwing waarom ons inziens het aantal voorgestelde parkeerplaatsen voldoende zal zijn.

1) Autobezit bewoners o.b.v. CBS statistieken

De woningen in het plan zijn levensloopbestendige woningen bedoeld voor senioren. Uit CBS cijfers (bijlage 1) blijkt dat het autobezit daalt naarmate de leeftijd stijgt. In de leeftijdscategorie boven de 65 jaar is het autobezit 48%, terwijl het autobezit boven de 75 jaar 39% bedraagt.

<u>Persoonskenmerken</u>	<u>% Personen in het bezit van een auto</u>
Leeftijd: 65 jaar en ouder	48%
Leeftijd: 75 jaar en ouder	39%

Tabel 1: CBS 2013 Personen in het bezit van een auto

Uit de CBS cijfers blijkt ook dat het aantal huishoudens per persoon in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder 0,66 bedraagt. Omgerekend is dit 1,52 persoon per huishouden. Uitgaande van deze gegevens kunnen we concluderen dat het autobezit bij de doelgroep van 65 jaar en ouder 0,73 auto per huishouden bedraagt (1,52 x 48%).

In de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder is het aantal huishoudens per persoon 0,72 (omgerekend 1,38 bewoner per huishouden). Uitgaande van deze gegevens kunnen we concluderen dat het autobezit bij deze doelgroep 0,54 auto per huishouden bedraagt (1,38 x 39%).

Omdat het plan zich in het centrum bevindt met alle voorzieningen in de directe nabijheid, zal dit het autobezit nog meer drukken.

2) *Vergunning en verplicht huren van een parkeerplaats*

De toekomstige verhuurder van de huurwoningen zal de appartementen verhuren inclusief een parkeerplaats. Dit betekent dat de bewoners automatisch een parkeerplaats krijgen toegewezen en daar niet extra voor hoeven te betalen (dit is verrekend in de huurprijs). Voor de bewoners zal er geen reden meer zijn om een parkeervergunning via de gemeente aan te vragen.

De bewoners die niet in het bezit zijn van een auto kunnen hun bezoekers laten parkeren op hun parkeerplaats.

3) *Belang omwonenden*

Op 16 maart 2015 en 1 juni 2015 zijn er informatieavonden gehouden voor de omwonenden. De omwonenden hebben in beide informatieavonden aangegeven dat zij geen groot parkeerterrein wensen om daarmee de verkeersstroming aan de Burgemeester Andriessenstraat zoveel mogelijk te minimaliseren. Het realiseren van 45 parkeerplaatsen wordt door de omwonenden gesteund.

Wij hebben ook in samenwerking met de verkeerskundige van de Gemeente de mogelijkheid onderzocht om de in- en uitrit ter plaatse van de Oude Torenstraat te situeren. Dit bleek helaas geen mogelijkheid te zijn vanwege de drukke en daarmee gevaarlijke verkeerssituaties aan de Oude Torenstraat.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat het aantal parkeerplaatsen van 1 op 1 voor de huurwoningen ruim voldoende zal zijn om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Duurzaamheid

Tijdens de commissievergadering werd het onderwerp duurzaamheid aangehaald. In de planontwikkeling is rekening gehouden met duurzaamheid en het toepassen van duurzame producten. Ons plan houdt rekening met de volgende duurzaamheidsaspecten:

- Toepassen van meerdere zonnepanelen op het dak.
- Door het toepassen van een gemeenschappelijk atrium is een deel van de gevel gesitueerd aan een binnenklimaat. Hierdoor is er relatief weinig gevel in contact met de buitenlucht. Het binnenklimaat zorgt voor minder stookkosten en draagt bij aan een energiezuiniger gebouw.
- Het toepassen van gecertificeerd hout.
- Het toepassen van kunststofkozijnen. Kunststofkozijnen zijn volledig recyclebaar en hoeven niet geschilderd te worden waardoor er geen milieuvriendelijke producten voor het onderhoud van de kozijnen wordt gebruikt. Het produceren van kunststof kozijnen kost minder energie in vergelijking tot andere materialen.
- Het toepassen van Isover Gevelisolatie. Isover glaswol bestaat uit 75% gerecycled glas.

- Het toepassen van cradle-to-cradle kalkzandsteen elementen.
- De sloopwerkzaamheden zullen selectief en milieukundig worden uitgevoerd volgens de Nationale Beoordelingsrichtlijn SVMS-007 (Veilig en Milieukundig slopen). De sloop materialen worden zoveel mogelijk op de bronlocatie gesorteerd en vervolgens afgevoerd naar een nader te bepalen stortlocatie. Op de bronlocatie wordt het puin gebroken tot granulaat en vervolgens afgevoerd.
- Hemelwater zal lokaal op eigen terrein in de bodem worden geïnfiltreerd. Op deze wijze wordt gewerkt aan de bestrijding van verdroging. Tevens wordt hiermee het rioolstelsel ontlast.

Groenvoorzieningen

Wij delen uw mening dat het omliggende terrein een meer groene inrichting verdient. Om die reden hebben we besloten een landschapsarchitect in de arm te nemen voor het ontwerpen van een buitenomgeving waar voldoende rekening wordt gehouden met groen.

Architectuur en massa/volume gebouw

Verschillende fracties hebben zich uitgesproken over de architectuur van het gebouw. Het ontwerp is in een aantal vooroverleggen met de Welstandscommissie besproken en afgestemd. De Welstandscommissie heeft zich positief uitgesproken over het ontwerp met een aantal aandachtspunten die momenteel verder worden uitgewerkt; de aansluiting van de terrassen op begane grond aan de openbare ruimte en de hoogte van de glazen pui op de hoek van de 's-Gravelandseweg. In overleg met de Welstandscommissie is besloten om de aan te sluiten landschapsarchitect ook te betrekken bij de aansluiting van de terrassen op maaiveld.

Monument

Tijdens de vergadering is het monument aan de 's-Gravelandseweg 17 meerdere malen ter sprake gekomen. Het monument maakt geen onderdeel uit van de voorliggende uitgebreide procedure. Echter zijn we momenteel bezig met het ontwerp van het monument, hiervoor is door onze architect Edzard Prent een studie gedaan naar de historische aard van het monument en dit zal meegenomen worden in de verdere uitwerking van het plan. Dit zal op korte termijn met de Welstandscommissie en Monumentenzorg worden besproken. Ons uitgangspunt is dat het monument los komt te staan van het appartementencomplex waardoor het monument toegankelijk gemaakt kan worden voor bewoners van de stad Hilversum.

Wij hopen door middel van deze brief uw zorg over de verschillende punten te hebben weggenomen. Wij hopen dat wij hiermee aan uw verzoek hebben voldaan en dat u positief zult instemmen met ons plan.

Met vriendelijke groet,
SENS real estate

A. Salemi



Partner

Bijlage: CBS autobezit senioren

BIJLAGE: CBS informatie autobezit senioren

1. Kwantitatief

A) Huishoudens naar geslacht:

In onderstaande tabellen zijn de huishoudens ingedeeld naar geslacht voor de leeftijdsgroep senioren. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen alleenstaande mannen en vrouwen in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder, en 75 jaar en ouder. Volgens de cijfers van het CBS woont 68% van de bevolking van 65 jaar en ouder samen en is 32% alleenstaand. In deze leeftijdscategorie zijn er ca. 3 keer zoveel alleenstaande vrouwen dan mannen.

CBS				
Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari 2014				
65 jaar of ouder				
Personen in huishoudens				
Procentuele verdeling	Onderwerpen	Totaal in particuliere huishoudens	Alleenstaand	Totaal samenwonende personen
Nederland	Mannen en vrouwen	100%	32%	68%

CBS		
Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari 2014		
65 jaar of ouder		
Personen in huishoudens		
Aantallen	Onderwerpen	Alleenstaand
Nederland	Mannen en vrouwen	887.403
	Mannen	248.385
	Vrouwen	639.018

In de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder woont 55% van de bevolking samen en is 45% alleenstaand. Van de groep alleenstaanden zijn de vrouwen oververtegenwoordigd, er zijn ca. 3x zoveel alleenstaande vrouwen dan mannen.

CBS				
Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari 2014				
75 jaar of ouder				
Personen in huishoudens				
Procentuele verdeling	Onderwerpen	Totaal in particuliere huishoudens	Alleenstaand	Totaal samenwonende personen
Nederland	Mannen en vrouwen	100%	45%	55%

CBS		
Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari 2014		
75 jaar of ouder		
Personen in huishoudens		
Aantallen	Onderwerpen	Alleenstaand
Nederland	Mannen en vrouwen	504.375
	Mannen	116.202
	Vrouwen	388.173

B) Berekening huishouden per persoon:

Uit de data m.b.t. het overzicht huishoudens, personen naar geslacht, leeftijd en regio kunnen we eenvoudig het aantal huishoudens per persoon afleiden voor de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder en 75 jaar en ouder.

In de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder zijn er 0,66 huishoudens per persoon. In de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder zijn er 0,72 huishoudens per persoon.

CBS

Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari 2014
65 jaar of ouder
Personen in huishoudens

Aantallen	Onderwerpen	Alleenstaand	Totaal samenwonende personen	Huishoudens	Huishoudens per persoon
Nederland	Mannen en vrouwen	887.403	1.891.902	1.833.354	0,66

Op basis van bovenstaande kunnen we afleiden dat het aantal personen per huishouden **1,52** bedraagt (1/0,66) in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder.

CBS

Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari 2014
75 jaar of ouder
Personen in huishoudens

Aantallen	Onderwerpen	Alleenstaand	Totaal samenwonende personen	Huishoudens	Huishoudens per persoon
Nederland	Mannen en vrouwen	504.375	620.201	814.476	0,72

Op basis van bovenstaande kunnen we afleiden dat het aantal personen per huishouden **1,38** bedraagt (1/0,72) in de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder.

C) Autobezit per persoon:

Volgens de cijfers van het CBS neemt het bezit van een auto af naarmate de leeftijd stijgt. Het autobezit onder de leeftijd van 65 jaar en ouder is **48%**. Het autobezit in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder is **39%**.

CBS

Personen in bezit van auto of motor; persoonskenmerken 2013
65 jaar of ouder

Perioden	Onderwerpen	% Personen in bezit van auto	% Personen in bezit van auto	% Personen in bezit van auto
	Geslacht	Totaal mannen en vrouwen	Mannen	Vrouwen
2013	Leeftijd: 65 jaar en ouder	48%	74%	26%

CBS

Personen in bezit van auto of motor; persoonskenmerken 2013
75 jaar of ouder

Perioden	Onderwerpen	% Personen in bezit van auto	% Personen in bezit van auto	% Personen in bezit van auto
	Geslacht	Totaal mannen en vrouwen	Mannen	Vrouwen
2013	Leeftijd: 75 jaar en ouder	39%	67%	20%

D) Autobezit per huishouden:

Op basis van bovenstaande kunnen we de volgende conclusie trekken:

- Het autobezit per huishouden bedraagt **0,73** auto (1,52*0,48) voor de doelgroep van 65 jaar en ouder.
- Het autobezit per huishouden bedraagt **0,54** auto (1,38*0,39) voor de doelgroep van 75 jaar en ouder.

2) Kwalitatief

Het project richt zich op ouderen het is de laatste woning als trap en tuin een probleem gaan vormen.

Een van de aantrekkelijkheden is de locatie in het centrum, het binnenstedelijk wonen met alle voorzieningen in de nabijheid. Dit betekent dat het niet, zoals bij een verder van voorzieningen gelegen woning, nodig is een auto te gebruiken. Dit drukt het auto bezit, en zeker het bezit van de 2e auto.

Ervaringen met andere vergelijkbare projecten zoals Parc Imstenrade in Heerlen leert dat het autobezit minder dan één per woning is. Overigens ligt Parc Imstenrade op een behoorlijke afstand van het centrum van Heerlen.

De appartementen zijn niet erg groot, circa 80 m². Ook het oppervlakte van de appartementen is van invloed op het auto bezit. Dat geldt met name voor appartementen van 150 m² en groter.

3) Bronnen

CBS (2014), Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari.

Geraadpleegd via:

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71488NED&D1=0&D2=0&D3=a&D4=331&D5=l&VW=T>

CBS (2014), Personen in huishoudens naar leeftijd en geslacht, 1 januari.

Geraadpleegd via:

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37620&D1=0&D2=0&D3=0,97-116&D4=l&VW=T>

CBS (2014), Personen in bezit van auto of motor; persoonskenmerken.

Geraadpleegd via:

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81844ned&D1=a&D2=a&D3=0,8-22,26-31&D4=l&VW=T>