

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

DATUM 2 februari 2021

ONS KENMERK 734025

BEHANDELD DOOR Morris Jabri

TELEFOON (035) 629 2800

BIJLAGEN

BETREFT Beantwoording van artikel 41-vragen Democraten  
Hilversum inzake de intentieovereenkomst 'Villaheuveld'  
voor Heuvellaan 50

Geachte dames en heren,

Op 30 december 2020 heeft de fractie van Democraten Hilversum vragen gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over de intentieovereenkomst tussen gemeente Hilversum en ontwikkelaar Villa Heuvel B.V., inzake de herontwikkeling van de locatie Heuvellaan 50. Hieronder treft u de vragen aan voorzien van een antwoord.

### **Vraag 1**

**Waarom sluit de gemeente binnenskamers intentieovereenkomsten die democratische processen ondermijnen?**

#### *Antwoord vraag 1*

*Het sluiten van intentieovereenkomsten tussen gemeenten en ontwikkelaars is, ook in Hilversum, volstrekt gebruikelijk. De democratische processen worden hiermee niet ondermijnd.*

### **Vraag 2**

**Kunt u de intentieovereenkomst en bijlagen (zoals o.a. de afwegingskaders, en impressies van de in voorbereiding zijnde ontwikkelplannen) publiek toegankelijk maken?**

#### *Antwoord vraag 2*

*Het college van B&W heeft de geheimhouding op deze specifieke intentieovereenkomst heroverwogen en in overleg met de ontwikkelaar besloten de geheimhouding op deze intentieovereenkomst op te heffen. Wij verwijzen u voor de inhoud van deze intentieovereenkomst naar de bijlage. De ontwikkelplannen waren op het moment van het aangaan van de intentieovereenkomst nog niet bekend bij de gemeente. De ontwikkelplannen zijn door de ontwikkelaar op 21 december 2020 aan de gemeente verzonden. De reguliere toetsingsprocedure voor ruimtelijke plannen is inmiddels gestart. Beoordeling van de inspanning tot participatie door de ontwikkelaar maakt hier uiteraard onderdeel van uit. Voor een impressie verwijzen wij eveneens naar de bijlage.*

### **Vraag 3**

**De nieuwe Omgevingswet stelt burgerparticipatie centraal. Waarom sluit de gemeente een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer voor een plan dat bewoners niet kennen en waarover ze dus ook niet hebben kunnen participeren?**

Antwoord vraag 3

*Er is géén intentieovereenkomst voor een plan gesloten. De intentieovereenkomst dient enerzijds om de ontwikkelaar stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden mee te geven voor de uitwerking van een schetsontwerp en anderzijds voor de dekking van ambtelijke kosten die in de voorfase worden gemaakt. Dit laatste dient vooral om te voorkomen dat een ontwikkelaar met onevenredig hoge kosten wordt geconfronteerd (een percentage van een bouwsom, conform de Legesverordening) zonder dat bekend is of de gemeente medewerking zal verlenen aan een plan. Omdat de gemeente ook in deze voorfase ambtelijke kosten maakt vanwege het opstellen van de randvoorwaarden en aanverwante advisering en toetsing, wordt met een ontwikkelaar hiervoor een tarief overeengekomen en bij hem in rekening gebracht. Het plan dat de ontwikkelaar voorstelt zal in een aparte, door de ontwikkelaar te organiseren participatieronde worden voorgelegd aan omwonenden.*

**Vraag 4**

**Hoe stelt u voor de participatie alsnog op een behoorlijke manier te laten plaatsvinden?**

Antwoord vraag 4

*Bij private initiatieven is de participatie een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Deze heeft zich reeds gecommitteerd aan het uitvoeren van een participatieronde middels een toezegging aan de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening om in het begin van het eerste kwartaal van 2021 een inspraakbijeenkomst voor de omwonenden te organiseren. Zoals bij u bekend is het gebruikelijk dat de gemeente een beperkte rol speelt in de participatietrajecten van private ontwikkelingen, met name die van toehoorder. Hierbij wordt door de gemeente getoetst of de mate van inspraak in de planvorming naar het oordeel van de gemeente naar redelijkheid verloopt. De ontwikkelaar heeft een professioneel bureau in de arm genomen om dit proces te begeleiden.*

**Vraag 5**

**Stelt de gemeente richting de initiatiefnemer de eis voor 50% werkfunctie? Zo ja, waarom?**

Antwoord vraag 5

*De locatie Heuvellaan 50 is op dit moment voor 100% een werklocatie. De gemeente stelt als eis aan de ontwikkelaar dat tenminste 50% van de huidige werklocatie behouden blijft en dat voor slechts 50% van de locatie medewerking wordt verleend aan het onderzoeken van de mogelijkheden tot een transformatie naar wonen. Dit standpunt is mede gebaseerd op een in september 2020 opgeleverd rapport van Ecorys, dat in opdracht van Regio Gooi & Vechtstreek een analyse van alle werklocaties in de regio heeft uitgevoerd. Een van de conclusies van het rapport is dat, ten gunste van de ambitie tot meer woningbouw, het aantal vierkante meters ten behoeve van werkgelegenheid onder druk komt te staan. Er wordt in het Ecorys-rapport opgeroepen tot meer functiemenging om de beleidsagenda's voor zowel wonen als werken zoveel mogelijk in balans met elkaar te laten zijn. Voor de Heuvellaan 50 geldt dat gestreefd wordt naar een transformatie naar wonen van 50% van de huidige planologische mogelijkheden. Hierbij wordt de overige 50% (nu nog bestemd voor kantoren) verruimd naar Bedrijfscategorie 1 & 2, om zo de mogelijkheden voor herontwikkeling van de werklocatie te verruimen, zonder dat dit op gespannen voet komt te staan met de in de omgeving reeds aanwezige maar ook toe te voegen woonfunctie. Voor de volledige analyse van Ecorys verwijzen wij u naar de bijlage.*

**Vraag 6**

**Bewoners stellen dat beantwoording van hun vragen (24 juni en 2 november 2020) uitblijft, summier of ontwijkend is. Ook maken zij melding van buitensporige responstijden oplopend tot 7 maanden. Herkent het college zich in deze kritiek? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke concrete verbeteringen volgen?**

Antwoord vraag 6

*In juni 2020 hebben wethouders Voorink en Heller reeds een uitvoerig gesprek gevoerd met Stichting Heuvelpark, de vertegenwoordiging van de bewoners aan de Godelindeweg en welke met hun woningen grenzen aan de achterzijde van Heuvellaan 50. Er zijn hierbij veel vragen van antwoorden voorzien, voor zover dat mogelijk was in de fase waarin het traject zich bevond. In de periode tussen september en december 2020 heeft de gemeentelijk projectmanager namens de gemeente tevens veel vragen van antwoorden voorzien, voor zover mogelijk in die fase. Dit is zowel schriftelijk als*

*mondeling gebeurd. Het college herkent zich dan ook niet in de kritiek dat er sprake is van buitensporige responstijden.*

### **Vraag 7**

**Michiel Stapper stelt in zijn proefschrift ‘Do contracts have politics? – Contracts, planning consultants, and urban development in the age of participation (nov. 2020): ‘Gemeenten en ontwikkelaars sluiten binnenskamers contracten voordat er publieke processen worden georganiseerd. Dit ondermijnt democratische processen en werkt sociale ongelijkheid in de hand’. Stapper concludeert terecht dat de contracten tussen gemeente en ontwikkelaars publiek toegankelijk moeten zijn.’ Bent u het met de conclusies van Stapper eens?**

#### *Antwoord vraag 7*

*Het college kent het in vraag 7 genoemde proefschrift niet. Het college onderschrijft dat, zeker met de omgevingswet op komst, gemeente en ontwikkelaars moeten streven naar maximale transparantie richting belanghebbenden / omgeving.*

### **Vraag 8**

**Maarten Sakkers (Villa Heuvel B.V.) stelt: ‘De afgelopen maanden hebben we intensief contact gehad met de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en Villa Heuvel B.V. voor de herontwikkeling van het VARA-hoofdkantoor.’ In uw beantwoording van onze art. 41 vragen van 17 september 2020 stelt u dat bij de planvorming voor de VARA-locatie de Visie Noordwestelijk Villagegebied en het vigerende bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied als uitgangspunt dienen. Mogen wij ervan uitgaan dat u in uw contacten met de initiatiefnemer duidelijk gemaakt strikt de hand te zullen houden aan beide beleidsstukken?**

#### *Antwoord vraag 8*

*Het college hanteert bij de toetsing van de plannen uiteraard de Visie Noordwestelijk Villagegebied. Voor het bestemmingsplan geldt dat al gemeld kan worden dat de ontwikkelplannen hier niet in passen. De Heuvellaan 50 is immers een kantoorlocatie en het ontwikkelplan stelt een gedeeltelijke transformatie naar wonen voor. Om deze reden zal, nadat de noodzakelijke stappen zijn ondernomen, de ontwikkelaar het college en de raad vragen in te stemmen met resp. de planvorming en een wijziging van het bestemmingsplan. De wijziging van het bestemmingsplan kan pas worden uitgewerkt nadat de plannen van de ontwikkelaar zijn getoetst. Er wordt hierbij onder meer gezocht naar een balans tussen het visiedocument voor het Noordwestelijk Villagegebied en de plannen van de ontwikkelaar. De Visie Noordwestelijk Villagegebied geldt dus als een van de uitgangspunten. Hoe strikt, hangt af van de redelijkheid in de door de ontwikkelaar voor te stellen wijzigingen in het bestemmingsplan.*

### **Vraag 9**

**Bewoners verenigd in de Stichting Heuvelpark stellen in een brief aan de gemeenteraad en het college: ‘In een videogesprek op 26 november jl. met uw gemeentelijke projectleider, de heer Jabri, hebben wij vernomen dat de laatste planschets van projectontwikkelaar Local (aan omwonenden gepresenteerd op 10 maart 2020) geen goedkeuring heeft kunnen wegdragen van de gemeente en dat de gemeente en Local de afgelopen maanden intensief met elkaar overleg hebben gevoerd over de totstandkoming van een nieuw finaal plan. Wij hechten eraan om te vermelden dat in de periode tussen de presentatie van deze laatste planschets op 10 maart 2020 en de totstandkoming van het beoogde nieuwe plan de ontwikkelaar ons wederom op geen enkele wijze heeft betrokken bij de planvorming, zoals we wij ook bij de eerdere gepresenteerde plannen door Local sinds januari 2019 op generlei wijze aantoonbaar betrokken zijn geweest.’**

**Bent u met ons van mening dat deze gang van zaken, zonder participatie, voor een gemeentebestuur dat voorgeeft zoveel mogelijk vooruit te lopen op de invoering van de Omgevingswet ongepast is?**

#### *Antwoord vraag 9*

*Het college is het niet eens met de suggestie dat de gang van zaken ‘ongepast’ is. Er is in het videogesprek d.d. 26 november jl. gemeld dat het plan dat op 10 maart 2020 aan omwonenden is gepresenteerd, niet op goedkeuring van de gemeente kan rekenen. De ontwikkelaar is hierop opnieuw van start gegaan met zijn planvorming. Over de voorwaarden om tot nieuwe planvorming te komen hebben de gemeente en Local intensief contact gehad en dit heeft geresulteerd in een vastlegging van de randvoorwaarden voor verdere dialoog in een intentieovereenkomst. Een nieuw schetsontwerp en*

*beeldkwaliteitsplan is op 21 december 2020 aan de gemeente verzonden. Het was tot deze datum voor de gemeente dan ook niet mogelijk om een inhoudelijk standpunt in te nemen. Vanwege de feestdagen en het kerstreces is de toetsing van een nieuw plan in januari 2021 gestart. De ontwikkelaar heeft tevens gemeld in de periode januari-februari 2021 een start te willen maken met een nieuwe participatieronde om het draagvlak in de omgeving voor het nieuwe plan te toetsen.*

**Vraag 10**

**Kunt u aangeven wat de relatie is tussen 'Local' en 'Villa Heuvel B.V.'?**

*Antwoord vraag 10*

*Voor de herontwikkeling van de Heuvellaan 50 zijn de ondernemingen Local (ontwikkelaar) en Trebbe (bouwonderneming) een samenwerking aangegaan. Deze samenwerking hebben zij ondergebracht in Villa Heuvel B.V.*

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlagen:

- Intentieovereenkomst 'Herontwikkeling Heuvellaan 50' tussen ontwikkelaar Villa Heuvel B.V. en gemeente Hilversum
- Impressie van het schetsontwerp voor Heuvellaan 50
- Analyse van werklocaties in de Gooi en Vechtstreek van Ecorys, i.o.v. Regio Gooi en Vechtstreek