Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1451877
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2024-43
Portefeuillehouder	Edwin Göbbels	Datum	19 juni 2024
Informatie bij	Rob van den Boer	Tel. nr.	(035) 629 2223

Onderwerp

Beëindiging intentieovereenkomst herontwikkeling Venetapark.

Kernboodschap

Het college heeft op 11 juni 2024 besloten om de intentieovereenkomst “Herontwikkeling Venetapark” te beëindigen. Met het sluiten van de intentieovereenkomst met de 4 grondeigenaren in 2020 is het verkenningstraject gestart met de gemeente om te onderzoeken of er een maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar plan voor beide partijen kan worden opgesteld. De meerdere verkenningen de afgelopen jaren met mogelijk geïnteresseerde ontwikkelaars hebben niet tot een haalbare planontwikkeling geleid binnen de vastgestelde kaders van het gebiedspaspoort Venetapark.

Aanleiding

De ontwikkellocatie Venetapark is een kleinschalig bedrijventerrein, gelegen aan de Oosterengweg 32 t/m 40. Ten tijde van de vaststelling van de Gebiedsagenda 1221 in 2019 was er een plan voor de transformatie van de locatie naar gemengd wonen en werken, met 196 woningen en 500 m2 werkruimte. Met de vaststelling van Beeldkwaliteitsplan plus 1221 op 8 december 2021 is het gebiedspaspoort Venetapark vastgesteld. Hiermee zijn de stedenbouwkundige kaders voor het gebied vastgelegd.

In de tussentijd is in 2021 één van de 4 grondeigenaren failliet verklaard. Vanaf dat moment is het contact vanuit de initiatiefnemers (de overige 3 grondeigenaren en de curator) met zowel de omgeving als de gemeente wisselend. Dit heeft er onder andere toe geleid dat het gebiedspaspoort weinig draagvlak kent onder omwonenden. Vanaf augustus 2023 is er geen contact meer geweest vanuit de eigenaren met de gemeente. Mede omdat de marktomstandigheden aanzienlijk zijn veranderd de afgelopen jaren (gestegen rente en bouwkosten), is het niet mogelijk gebleken om een partij te vinden die op deze locatie wil ontwikkelen.

Het gebiedspaspoort is met de vaststelling van Chw bestemmingsplan 1221 op 26 oktober 2022 ook planologisch als ontwikkelrichting vastgelegd. Het Chw bestemmingsplan 1221 is na de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2024 onherroepelijk in werking. Alle ingediende beroepsschriften zijn ongegrond verklaard. Ondanks de vertraging wordt in samenwerking met de verschillende ontwikkelaars in 1221 doorgewerkt aan de voorbereidingen voor de bouwplannen voor de andere ontwikkellocaties waar een gebiedspaspoort voor is vastgesteld, met uitzondering van locatie Venetapark.

Consequenties

Ontwikkelruimte voor kansrijke plannen

Chw bestemmingsplan 1221 staat de toevoeging van maximaal 1.150 nieuwe woningen toe tot 2030 (zie artikel 12.1 lid a sub 1 van de planregels). Dit is de maximale plancapaciteit die mag worden vergund voor 2030. Bouwplannen die voor 2030 vergund mogen worden moeten nu in voorbereiding zijn om dit te kunnen halen. Omdat naast een gebiedspaspoort ook een overeenkomst met de gemeente moet worden gesloten over het kostenverhaal, is het van belang om de voortgang goed te monitoren. Voor de locatie Venetapark werd rekening gehouden met 196 woningen. Door de intentieovereenkomst formeel te beëindigen komt deze "gereserveerde" plancapaciteit vrij voor andere kansrijke locaties in 1221, zoals de locatie aan de Larenseweg 135-139, waar tot voor kort "Vonk in de wijk" zat.

Bedrijfslocatie Venetapark functioneert nog naar behoren

In de tweede helft van 2023 stond een deel van het plangebied te koop (Oosterengweg 32/32a). Destijds is door een ontwikkelaar geïnformeerd naar de ontwikkelmogelijkheden. Uiteindelijk zijn de bedrijfspanden door de curator verkocht aan een partij die deze als bedrijfsruimte verhuurd. Eén van de twee panden is reeds verhuurd. Dit laat zien dat het bedrijventerrein op dit moment nog interessanter is voor de verhuur van bedrijfsruimten, dan voor een totale herontwikkeling. In vergelijking met bijvoorbeeld de ontwikkellocatie Korte Noorderweg functioneert dit bedrijventerrein dan ook nog voldoende en heeft het ook nog een acceptabele ruimtelijke kwaliteit.

Vervolgtraject

Beëindiging van de intentieovereenkomst maakt een herontwikkeling van Venetapark in de toekomst nog steeds mogelijk. Het gebiedspaspoort blijft onderdeel van het vastgestelde Chw bestemmingsplan 1221. Geboden ontwikkelmogelijkheden in een gebiedspaspoort kunnen echter pas benut worden bij overeenstemming met de gemeente over het kostenverhaal. Voordat de gemeente hierover een anterieure overeenkomst sluit, wordt nagegaan of er nog wel voldoende plancapaciteit beschikbaar is in 1221 om de plannen te mogen vergunnen voor 2030. Indien de toegestane maximale ontwikkelcapaciteit van 1.150 nieuwe woningen in 1221 tot 2030 al volledig ingevuld is met andere plannen, kan het gebiedspaspoort Venetapark pas na 2030 worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 11 juni 2024.