

VOORSTEL

zaaknummer: 756434
afdelingsnaam: B&O-Projecten
steller: Morris Jabri
telefoonnummer: 035 629 2800

onderwerp: Vaststelling schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 (voormalig VARA-complex)

Voorstel

1. Het schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 vast te stellen als het stedenbouwkundig en planologisch kader voor de verdere uitwerking in een ontwerpbestemmingsplan.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 (voormalig VARA-complex)	<i>Dit betreft het voorliggende voorstel tot de vaststelling van een stedenbouwkundig en planologisch kader, waarmee de verdere uitwerking van het schetsontwerp en een ontwerpbestemmingsplan uitgevoerd kan worden.</i>	<i>Raadscommissie augustus 2021</i>	<i>Raadscommissie augustus 2021</i>	<i>Raad september 2021</i>

Samenvatting

Heuvellaan 50 betreft een kantoorlocatie waarop het voormalig kantoor van omroepvereniging VARA is gesitueerd. De grootte van de kavel is $\pm 12.000 \text{ m}^2$ met daarop een gebouw van $\pm 6.500 \text{ m}^2$ (BVO). De locatie is in december 2018 verworven door ontwikkelaar Villa Heuvel B.V., een samenwerking tussen Local en Trebbe. Na een informeren participatietraject (uitgevoerd door de ontwikkelaar) en planvormingsronde met de gemeente ligt nu een schetsontwerp voor, ter vaststelling als stedenbouwkundig en planologisch kader voor de verdere uitwerking.

Na vaststelling van dit kader, zal de ontwikkelaar starten met de uitwerking van het schetsontwerp en een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal, na vaststelling door het college van B&W, voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd voor een zienswijzenprocedure. De gemeenteraad ontvangt na de zienswijzenprocedure een voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij de ingediende zienswijzen worden betrokken.

Afbeelding 1: schets (vogelvlucht)



Inleiding

De gemeente heeft in maart 2020 een positieve grondhouding ingenomen (bijlage 6) ten aanzien van een middels een vooronderzoek voorgesteld schetsontwerp voor Heuvellaan 50, onder voorbehoud van een aantal beleidsmatige kanttekeningen. In de tweede helft van 2020 heeft de gemeente een set van stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten voor de ontwikkelaar opgesteld om het schetsontwerp op aan te passen. Dit heeft enige tijd in beslag genomen, omdat niet op alle punten direct consensus ontstond. Na deze dialoog over de voorwaarden is in december 2020 een intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar gesloten. De intentieovereenkomst is nadien openbaar gemaakt.

In de intentieovereenkomst is o.a. opgenomen dat het college van B&W medewerking verleent aan onderzoek naar de haalbaarheid van een plan tot herontwikkeling. Daarnaast is met de ontwikkelaar afgesproken dat een schetsontwerp eerst aan de gemeenteraad voorgelegd zal worden om als het stedenbouwkundig en planologisch kader voor de verdere uitwerking vast te stellen. Het voorliggend schetsontwerp (bijlage 1) is hiervan het voorlopige resultaat. Het beoogde plan biedt de mogelijkheid een ongebruikte locatie tot bloei te laten komen door een nog aan de raad voor te stellen wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt (onder voorbehoud van een vaststelling door de raad) aangepast zodat – in plaats van het huidige 100% werken – de verdeling van 50% wonen-50% werken kan worden toegestaan. Het college van B&W is van mening dat dit ruimte biedt voor een betere invulling van het terrein dankzij een moderne mix van wonen en werken. Dit maakt de locatie toekomstbestendiger en zorgt voor ‘nieuw leven’. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan een stedenbouwkundig herstel van het Noordwestelijk Villagegebied aan de Heuvellaan.

Doel

Met vaststelling van het voorliggend schetsontwerp als het stedenbouwkundig en planologisch kader voor verdere planvorming, wordt de ontwikkelaar in staat gesteld een uitgewerkt plan in te dienen bij de procedure voor een ontwerpbestemmingsplan.

Participatie en bezwaren omwonenden

Over de planuitwerking (50% of 100% wonen) en de inpassing van een aantal bestaande fysieke elementen (met name de “vijver”) is tussen de ontwikkelaar en een aantal omwonenden een verschil van inzicht dat – ondanks meerdere pogingen om daar in dialoog samen uit te komen – onoverbrugbaar blijkt. Een historische analyse van en stedenbouwkundige conclusies op deze probleemstelling, is in een separate memo opgenomen (bijlage 2; ‘Historische en stedenbouwkundige analyse Heuvellaan 50’).

Argumenten

1.1 Stedenbouwkundig herstel van het Noordwestelijk villagegebied: het schetsontwerp is, voor zover mogelijk en uitvoerbaar, gebaseerd op de gebiedsvisie (Visie Noordwestelijk Villagegebied).

Met het schetsontwerp wordt beoogd op deze locatie de beeldkwaliteit van het Noordwestelijk Villagegebied te herstellen zoals omschreven in de gebiedsvisie (bijlage 4).

1.2 Transformatie: met het schetsontwerp wordt beoogd een einde te maken aan de langdurige kantoorleegstand op deze locatie door deze te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige mix van wonen en werken.

Het schetsontwerp betreft het (deels) behouden en moderniseren van de werklocatie. Hierbij is kritisch gekeken naar een aantal factoren:

- Vraag en aanbod van werklocaties in zowel de regio als in Hilversum – er wordt gestreefd naar een goede balans tussen wonen en werken.
- Vraag naar kantoorruimte – de vraag naar kantoorruimte ontwikkelt niet lineair maar fluctueert over de tijd. De gemeente kijkt naar de lange termijn. Een algemene maar ook belangrijke beleidsvoorwaarde is dat er voldoende geschikt en courant aanbod aan kantoorruimte in Hilversum is om in die vraag te voorzien. In toenemende mate blijkt bedrijvigheid goed in ons stedelijk weefsel te passen en de behoefte aan bijzondere en onderscheidende locaties en gemengde woon-werk locaties in de nabijheid (binnen een straal van 1.200 meter) van een OV-knooppunt toeneemt. Op dit moment zien we dat er meer wordt thuisgewerkt, als gevolg van de actuele corona-maatregelen. Tegelijkertijd groeit ook de behoefte tot ontmoeten en juist op kantoor samenkomen. Hiermee krijgt het kantoor mogelijk op een termijn een andere functie maar vervalt de behoefte aan bedrijfsmatige ruimte in algemene zin niet.
- Toekomstbestendigheid – hoe ontwikkelt de vraag naar ruimte voor wonen en werken (en/of een combinatie hiervan) zich in de komende jaren? Welke, met de woonfunctie te verenigen/combineren typen werken, zullen de vraag naar ruimte voor werklocaties beïnvloeden?
- Inpasbaarheid – naast een kantoorfunctie is het goed mogelijk om andere functies toe te staan die niet op gespannen voet staan met een woonfunctie (Bedrijfs categorie 1 & 2) en welke versterkend zijn voor de werkgelegenheid in Hilversum. Hieronder wordt verstaan kantoren voor de zakelijke en financiële dienstverlening en ICT-sector maar ook kleinschalige, creatieve bedrijvigheid met werkplaatsen of werkateliers, kleine drukkerijen, 3d-printing en brood- en banketbakkerijen.

Het college van B&W acht het een verantwoorde en vereiste strategie om vergelijkbare werklocaties als Heuvellaan 50 planologisch niet geheel en/of direct op te geven ten gunste van andere functies. Deze strategie wordt verder onderschreven door een aantal conclusies in het rapport *'Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek'* van Ecorys (in september 2020 opgeleverd in opdracht van Regio Gooi & Vechtstreek; bijlage 3). Omdat het college van B&W o.a. kijkt naar de lange termijn, is de analyse ook terug te vinden in het Economisch Perspectief 2040.

Enerzijds gaat door het plan voor Heuvellaan 50 een deel van de voorraad werklocaties verloren: 50% van de bestaande ±6.500 m² BVO aan werkruimte wordt met dit ontwikkelplan getransformeerd. Anderzijds wordt het momenteel niet courante aanbod gemoderniseerd, passend bij de wensen en eisen van de huidige tijdsgeschiedenis en met toekomstbestendigheid. Vanuit andere ontwikkellocaties in Hilversum krijgt de gemeente dusdanig signalen dat de vraag naar werklocaties het aanbod ruimschoots overstijgt.

1.3 Planologie: het schetsontwerp borgt (deels) een reeds bestaande werklocatie en verruimt de planologische mogelijkheden tot meer mogelijkheden tot ontwikkeling.

De mogelijkheden tot herontwikkeling binnen het vigerende bestemmingsplan zijn op Heuvellaan 50 beperkt (nu 100% kantoorlocatie). Het kantoorpand op deze locatie staat sinds enkele jaren leeg. De voornaamste oorzaak is de situatie op de locatie: het pand voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan een gezond, duurzaam kantoor. Het Noordwestelijk Villagegebied functioneert als woonwerk-gebied. Door het huidige pand aan Heuvellaan 50 te slopen en mee te gaan in de voorgestelde transformatie ontstaat een mooie kans voor herontwikkeling met een gemixt programma dat passend is voor dit woonwerk-gebied.

1.4.1 Woonprogramma: het schetsontwerp draagt in algemene zin bij in de ambitie tot meer woningbouw.

Het algemene uitgangspunt bij woningbouwplannen is 1/3^e sociale woningbouw en 50% woningen in het middensegment (middelduur). Deze programmering dient te worden gezien in relatie tot de algehele

woningbouwontwikkeling voor de hele stad. Per locatie wordt vervolgens gezocht naar het meest optimale programma (aantallen en omvang) dat in te passen is in de omgeving (karakteristieken en gebiedsvisies). Voor Heuvellaan 50 is een verdeling van 50% wonen-50% werken als uitgangspunt aan de ontwikkelaar meegegeven, waarbij minimaal de helft van het aantal woningen uit koopwoningen in het middensegment (middelduur) bestaat. De voorwaarden voor de (middeldure) woningen in het plan zullen daarom in een nader uit te werken anterieure overeenkomst worden vastgelegd. De onderhandelingen hiervoor worden met de ontwikkelaar gestart na een positief besluit op het voorliggend voorstel. De uitkomst hiervan wordt meegenomen in de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4.2 Woonprogramma: het schetsontwerp draagt bij in de ambitie te voorzien in de toenemende behoefte naar woningen in het middensegment.

Het woonprogramma (24 woningen) bestaat voor 50% uit koopwoningen in het middensegment. De overige 50% in het woonprogramma betreft koopwoningen bestemd voor de vrije sector.

1.5 Verduurzaming: het schetsontwerp dient als basis voor een plan dat beoogt te zorgen voor een vergroening en verduurzaming van het terrein en de bebouwing.

De ontwikkelaar beoogt zowel een concept van ‘natuur inclusief’ bouwen toe te passen alsook het herstellen van een zgn. ‘groenzone’ die op de kavelgrens tussen Heuvellaan 50 en Godelindeweg loopt en typerend is voor het karakter van het Noordwestelijk Villagegebied, zoals omschreven in het hiervoor geldend visiedocument (bijlage 4). De wijze van ‘natuur inclusief’ bouwen en het herstelplan voor de genoemde groenzone zullen als thema’s terugkeren in de verdere uitwerking.

1.6 Participatie: de ontwikkelaar heeft een uitgebreid traject van een informerende vorm van participatie doorlopen met belanghebbenden in de omgeving.

De ontwikkelaar heeft in de periode tussen 2018 en 2021 meermaals gesprekken gevoerd met belanghebbenden uit de omgeving. Deze zijn vertegenwoordigd in zowel de buurtvereniging Trompenberg Zuid als Stichting Heuvelpark (een deel van de bewoners van Godelindeweg). De ontwikkelaar heeft naar het oordeel van het college van B&W redelijkerwijs voldoende ondernomen om belanghebbenden tijdig en volledig te informeren. Voorts heeft de ontwikkelaar, naar redelijkheid, een constructieve houding aangenomen ten opzichte van de omwonenden.

Kanttekeningen

1.1 Stedenbouwkundig herstel van het Noordwestelijk villagegebied: niet alle elementen op het bestaande terrein worden in het schetsontwerp behouden.

Over het wel/niet inpassen van een aantal bestaande fysieke elementen in het schetsontwerp is tussen de ontwikkelaar en een aantal omwonenden een onoverbrugbaar verschil van inzicht. Voor een historische analyse van door belanghebbenden als cruciaal aangemerkte onderdelen en de stedenbouwkundige afwegingen hierop is een separate memo bijgevoegd (bijlage 2).

1.2 Transformatie en 1.3 Planologie: een alternatief ontwikkelplan van belanghebbenden is onverenigbaar met het gemeentelijk beleidsstandpunt in het schetsontwerp.

Een deel van de omwonenden eist dat de locatie wordt opgegeven als werklocatie en willen terugzien dat er alleen woningbouw wordt gepleegd. Deze omwonenden hebben een alternatief plan (100% woningbouw) voorgesteld aan de ontwikkelaar die dit onuitvoerbaar acht omdat het onverenigbaar is met de (met name planologische) voorwaarden voor medewerking die de gemeente heeft gesteld.

1.3 Planologie en 1.4.1 Woonprogramma: vóór een transformatie, tegen sociale woningbouw.

Een deel van de omwonenden verlangt van het college van B&W dat de verdeling 50% wonen – 50% werken voor Heuvellaan 50 wordt aanpast naar 100% wonen, met de voorwaarde dat er géén sociale woningbouw wordt toegestaan.

1.4.1 en 1.4.2 Woonprogramma: het plan bevat géén sociale woningbouw.

Het geringe aantal woningen (24) en de geringe ruimte die beschikbaar is voor woningbouw vereisen een afweging in het woonprogramma en keuzes in de woningsegmentering. De gebiedsvisie (bijlage 4) schrijft voor dat verdichting van het Noordwestelijk Villagegebied niet gewenst is. Om sociale woningbouw economisch realiseerbaar te krijgen is een bepaalde hoeveelheid wooneenheden vereist. Dit leidt onvermijdelijk tot verdichting en een stedenbouwkundig ongewenst plan.

1.6.1 Participatie: verschil van inzicht tussen omwonenden en gemeente op planvorming.

Stichting Heuvelpark (gedeeltelijke vertegenwoordiging van bewoners aan de Godelindeweg) heeft, na het inzien van het initiële plan van de ontwikkelaar, een voorstel gedaan tot een alternatief van 100% woningbouw. De gemeente heeft echter een aantal stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten voor medewerking aan het plan van de ontwikkelaar gesteld (50%-verdeling wonen-werken), waardoor het alternatieve plan van Stichting Heuvelpark voor de ontwikkelaar niet uitvoerbaar is.

1.6.2 Participatie: verschil van inzicht tussen ontwikkelaar en omwonenden op de mate van inspraak.

Een deel van de omwonenden is het met de ontwikkelaar oneens over de wijze van participatie op het schetsontwerp en de mate van inspraak die hen door de ontwikkelaar in het ontwerpproces is gegeven. Deze omwonenden hebben een verregaande mate van inspraak in de planvorming geëist. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de ontwikkelaar voor 100% grondeigenaar en (financieel) risicodragers is. Er is geen uitzicht op een consensus tussen ontwikkelaar en omwonenden op dit onderwerp.

Financiën, middelen & capaciteit

De transformatie van de Heuvellaan 50 betreft een privaat initiatief. De uitvoeringskosten van zowel planvorming als realisatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Voor de planvormingsronde is de gemeente hiertoe reeds een intentieovereenkomst aangegaan, ten behoeve van dekking van de ambtelijke inzet. Hierbij is het voorbehoud gemaakt dat de gemeenteraad het schetsontwerp als het kader voor de verdere uitwerking vaststelt.

Na de vaststelling van het schetsontwerp zal de gemeente met de ontwikkelaar in dialoog treden over een anterieure overeenkomst. Daarin zullen verdere voorwaarden worden gesteld aan een voorlopig/definitief ontwerp en een ontwerpbestemmingsplan en de eventuele overname van door de ontwikkelaar nieuw aan te leggen openbare ruimte. Tevens zal hierin de financiële dekking van verdere ambtelijke inzet worden opgenomen, voor rekening van de ontwikkelaar. De mate van de gewenste capaciteitsinzet zal in overleg met de ontwikkelaar worden afgestemd met een kostendekkende onderbouwing. De anterieure overeenkomst zal door het college van B&W met de ontwikkelaar worden aangegaan, onder voorbehoud van een vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad.

Processtappen/planning

Processtap	Uitgevoerd
Vooronderzoek op schetsontwerp	✓
Eindadvies op vooronderzoek	✓
Voorwaarden/uitgangspunten voor planvorming	✓
Intentieovereenkomst	✓
Uitwerking schetsontwerp	✓
Advisering Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)	✓
Vaststelling stedenbouwkundig/planologisch kader	Actueel
Uitwerking van een voorlopig/definitief ontwerp (VO/DO)	Q2 / Q3 2021
Uitwerking anterieure overeenkomst (o.v.v. standpunt gemeenteraad)	Q2 2021
Uitwerking concept-ontwerpbestemmingsplan	Q2 / Q3 2021
Vorbereiding/uitvoering besluitvorming ontwerpbestemmingsplan	Q2 tot Q4 2021

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

Ch. B. Aptroot

Bijlage(n)

1. Schetsontwerp (Ontwerpboek Heuvellaan 50)
2. Memo 'Historische en stedenbouwkundige analyse Heuvellaan 50'
3. Rapport 'Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek' van Ecorys (opgeleverd in opdracht van Regio Gooi & Vechtstreek)
4. Stedenbouwkundige visie Noordwestelijk Villagegebied
5. Advies 27A ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) inzake Heuvellaan 50
6. Eindadvies vooronderzoek op het adres Heuvellaan 50