

VOORSTEL

zaaknummer: 781036
afdelingsnaam: B&O-Projecten
steller: Savenije, Gijs
telefoonnummer: 035 629 22 55

onderwerp: Intentieovereenkomst Korte Noorderweg (1221)

Voorstel

1. Met Prosperity B.V. bijgevoegde “Intentieovereenkomst Herontwikkeling Korte Noorderweg” aan te gaan.
2. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening machtigen tot ondertekening van de intentieovereenkomst.
3. De raad te informeren door middel van bijgaande raadsinformatiebrief.

Samenvatting

De ontwikkellocatie Korte Noorderweg betreft een verzameling bedrijfspanden, gelegen aan de Korte Noorderweg. Het planvoorstel van de ontwikkelaar betreft de transformatie van de locatie naar gemengd wonen en werken, met 340 woningen en circa 5900 m2 kantoorruimte. Middels de voorgestelde intentieovereenkomst willen we komen tot een werkbare toetsing van een breed gedragen Locatie Ontwikkelplan (LOP), het plan dat als basis gaat dienen van een nog op te stellen anterieure overeenkomst, ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Korte Noorderweg.

Transformatie

De transformatie naar wonen en werken past binnen de ambities van de Gebiedsagenda 1221. Een gemengde bestemming past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een (gedeeltelijke) wijziging hiervan (gedeeltelijke transformatie) nodig is om deze beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De ontwikkelaar is bereid tot sloop/nieuwbouw van de verschillende panden op de ontwikkellocatie. Gezien de langdurige leegstand van een deel van de locatie, met alle gevolgen van dien, is een kwaliteitsinjectie als gevolg van sloop en nieuwbouw op deze locatie gewenst.

Intentieovereenkomst

Voor de bestemmingswijziging verzoekt de ontwikkelaar de gemeente om medewerking. Om hiertoe te komen is met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst (bijlage 1) onder voorbehoud van een besluit van het college van B&W overeengekomen.

De intentieovereenkomst dient twee doelen:

- Een set van kaders die de ontwikkelaar in staat stelt om te werken aan een uitwerking van de plannen voor de locatie, resulterend in een Locatieontwikkelplan.
- Dekking van de ambtelijke kosten voor de speciale toetsing en afstemming van de op te leveren producten als onderdeel van de uiteindelijke toetsing van het Locatieontwikkelplan.

Ter uitvoering van het traject tot toetsing van het Locatie Ontwikkelplan (LOP) (waarover u op een later moment in een apart voorstel zult worden geadviseerd), wordt u de intentieovereenkomst ter vaststelling voorgelegd.

De intentieovereenkomst dient geenszins om de ontwikkelaar nu al in staat te stellen om tot een ontwikkeling over te gaan. Wel zal met het aangaan van deze overeenkomst een verplichting tot medewerking worden aangegaan, indien de ontwikkelaar aan alle opgenomen voorwaarden voldoet. Het

voorbehoud is in alle gevallen dat de gemeenteraad een eventueel voorgestelde bestemmingsplanwijziging vastgesteld moet hebben, alvorens de ontwikkelaar definitief kan overgaan tot uitvoering van zijn plannen.

De dekking van de ambtelijke kosten voor toetsing van plannen in de fase voorgaand aan en tijdens de intentieovereenkomst is tevens in de intentieovereenkomst geborgd.

Locatie ontwikkelplan (LOP)

Na het aangaan van de intentieovereenkomst zal de ontwikkelaar werken aan een Locatie Ontwikkelplan welke een duidelijk beeld geeft van onder meer:

- Woontypologieën en bedrijfsfunctie
- Situering
- Bouwhoogte
- Aansluiting en afstanden tot de omgeving
- Ontsluitingen
- Wijze en mate van duurzaamheid
- Parkeerbalans
- Concept van mobiliteit
- Borging van eventuele cultuurhistorie
- Inrichting buitenruimte

Anterieure overeenkomst

Indien aan de voorwaarden in de intentieovereenkomst wordt voldaan door het opleveren van een LOP dat conform de gemeentelijke eisen is en wordt vastgesteld door het college van B&W, zal er met de ontwikkelaar een onderhandelingstraject over een anterieure overeenkomst worden gestart. In deze overeenkomst worden alle voorwaarden voor uitvoering vastgelegd. Deze anterieure overeenkomst zal aan u worden voorgelegd ter besluitvorming zodra deze beschikbaar is.

De eigenaar heeft een voorstel voor de locatie waar de direct van invloed zijnde omgeving bij betrokken wordt. Mogelijke (planologische) gevolgen voor de omgeving zullen worden opgevangen in een nader overeen te komen anterieure overeenkomst (beeldkwaliteitseisen, eventuele planschade, gevolgen aangrenzende openbare ruimte, voorziening in milieukundige aspecten). Eventuele planschade (als gevolg van planologische aanpassingen) zal in kaart worden gebracht en worden vastgesteld in de nader overeen te komen anterieure uitwerking. Deze planschade zal in alle gevallen voor rekening van de ontwikkelaar komen.

Participatie

De ontwikkelaar heeft een professioneel participatiebureau in de arm genomen om het participatieproces vorm te geven. Hierbij gebruikt men de website www.geuzenpark.nl voor meer informatie over de beoogde ontwikkeling. Het afgelopen jaar hebben meerdere participatiebijeenkomsten plaatsgevonden, waarvan de meeste digitaal vanwege de coronabeperkingen.

Vanuit de omwonenden en andere belanghebbenden waren de reacties op het plan divers: de meesten hebben in de participatiesessies aangegeven blij te zijn dat er wat gaat gebeuren op deze plek. Hierbij wordt als argument genoemd het toevoegen van betaalbare woningen en openbaar groen voor de buurt.

Over de precieze invulling zijn er wel zorgen geuit door meerdere omwonenden over de hoeveelheid aan woningen en de hoogte van de beoogde nieuwbouw en impact qua privacy, schaduw en verkeersbewegingen.

De ontwikkelaar heeft enkele aanpassingen doorgevoerd in het planvoorstel op basis van de geuite zorgen: zo heeft men de hoogte en situering van enkele panden ten opzichte van de bestaande bebouwing aangepast. Een deel van de bezorgde omwonenden is positief over deze aanpassingen, een ander deel blijft de beoogde nieuwbouw te massief vinden voor de locatie. Een deel van deze omwonenden heeft een petitie aangeboden aan de gemeente waarin men haar zorgen uit over de beoogde ontwikkeling. Ook voor verdere uitwerking betreft men de buurt, waarbij de uitgangspunten van de Gebiedsagenda 1221 leidend zijn.

Argumenten

1.1 Conform Ambities Gebiedsagenda 1221

De eigenaar conformeert zich aan de uitgangspunten van de Gebiedsagenda 1221 en draagt bij aan de 6 centrale ambities uit de Gebiedsagenda 1221 (Identiteit, Wonen en werken, Leefbaarheid, ontmoeten en spelen, Groen en duurzaamheid, Verkeer, verbinding en parkeren en Samenwerken). Zo wordt bijgedragen aan het toevoegen van woningen in het betaalbare segment (33% sociaal en 50% middelduur), wordt substantieel openbaar groen toegevoegd en een wordt parkeren ondergronds opgelost. Voor het woonprogramma wordt uitgegaan van de Doelgroepenverordening Hilversum en de hier benoemde metrages per woningtype: van 40 tot 60m² aan woonoppervlakte voor de middeldure huurwoningen. Daarnaast wordt het circa 5900m² aan kantoor- en bedrijfsruimte toegevoegd, waarmee de werkgelegenheid op de locatie niet alleen wordt behouden maar verder wordt versterkt. De verdere concretisering van de bijdrage aan de ambities zullen in de anterieure uitwerking worden vastgelegd.

1.2 Kwaliteitsimpuls

De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting voor voldoende 'reuring en levendigheid' zorgen op en rondom de locatie. Daarbij heeft de Stedenbouwkundig Supervisor Spoorzone een positief advies gegeven op het voorstel, dit is meegenomen in de beoordeling van het bijgevoegde afwegingskader.

1.3 Groene Loper

Met het toevoegen van openbaar en privaat groen op de ontwikkellocatie wordt bijgedragen aan de ambitie om meer groen aan de wijk toe te voegen. De verwachting is dat ruim 3000m² aan openbaar groen wordt toegevoegd aan de locatie. Hiermee wordt een nieuw park van significante omvang toegevoegd in een buurt met een beperkt aantal pleinen en openbaar groen.

1.4 Leefbaarheid/ sociale veiligheid

Deze ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid en (sociale) veiligheid in de directe omgeving. Veel omwonenden geven aan dat het deels leegstaande en verouderde huidige bedrijventerrein met name 's avonds en 's nachts als onveilige plek wordt ervaren en men (drugs)overlast ervaart. Met de transformatie naar gemengd wonen en werken zal er 's avonds en 's nachts meer sociale controle zijn en is de verwachting dat de overlast en het gevoel van onveiligheid zal afnemen.

2.1 Woningbouwimpuls

Voor de projecten 'Stationsgebied' en 'Korte Noorderweg' is met succes een Woningbouwimpuls aanvraag ingediend: circa € 6,5 miljoen aan rijkssubsidie is toegewezen aan de combinatie van deze twee projecten. Deze subsidie is ten behoeve van de publieke onrendabele top. Deze onrendabele top voor de locatie Korte Noorderweg bedraagt een kleine € 500.000,- aangezien het hier een private ontwikkeling betreft.

Kanttekeningen

1.1 RO-procedure

De beoogde ontwikkeling vergt mogelijk een wijziging van het bestemmingsplan. Dit hangt af van de eerder genoemde Ro-procedure waar de ontwikkelaar voor kiest. Na een eventueel akkoord tussen gemeente en ontwikkelaar over een anterieure overeenkomst, zal een eventuele bestemmingsplanwijziging aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden.

1.2 Algemeen (Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte 1221)

Er is alleen sprake van een eventuele bestemmingsplanwijziging indien de ontwikkeling vooruitloopt op de vaststelling van het Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte 1221. Na vaststelling van dit bestemmingsplan, dat voor het gehele postcodegebied 1221 geldt, hoeft de ontwikkelaar alleen een traject te doorlopen voor een omgevingsvergunning.

1.3 Gemeentelijk Monument

Op de ontwikkellocatie staat een gemeentelijk monument (Noorderweg 42), dat vooralsnog niet terugkomt in de beoogde nieuwe ontwikkeling en waarbij een verdere analyse noodzakelijk is. Indien het gemeentelijk monument in de verdere uitwerking van de plannen niet terugkomt, is een collegebesluit nodig om een afweging te maken tussen inzake het monument en de integrale ontwikkeling van de locatie Korte Noorderweg.

1.4 Hoeveelheid aan woningen en mobiliteit

In het beoogde plan zijn circa 340 woningen beoogd. Meerdere omwonenden maken zich zorgen over de hoeveelheid woningen en de impact op de omgeving, zowel qua bouwhoogte als de hoeveelheid aan verkeersbewegingen. Hierbij verwijst men naar de genoemde woningen per hectare in de Gebiedsagenda (circa 115 per hectare, vergelijkbaar met Villa Industria). Langs het spoor is een hogere dichtheid noodzakelijk om tot een haalbare ontwikkeling te komen, gezien de benodigde investeringen en de gemeentelijke eis om tot een betaalbaar woonprogramma (33% sociaal en 50% middelduur) te komen. Daarbij geldt dat bij Villa Industria, ondanks een minder betaalbaar woningbouwprogramma, de gemeente circa € 20 miljoen moest bijdragen om tot een haalbare ontwikkeling te komen. Vanuit omwonenden zijn er zorgen over de impact van de nieuwe ontwikkeling op de hoeveelheid aan verkeersbewegingen en de doorstroming en bereikbaarheid van het gebied. Dit vraagt verder onderzoek in de volgende fase, zowel in het kader van de planuitwerking van de ontwikkeling als het beoogde nieuwe bestemmingsplan 1221.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten, die de gemeente maakt, worden verhaald op de ontwikkelende partij. Deze afspraak is vastgelegd in de intentie overeenkomst

Uitvoering

Na ondertekening stelt de ontwikkelende partij het Locatie Ontwikkelplan (LOP) in het komende halfjaar op, waarna de gemeente deze toetst. Na vaststelling van het LOP door het college wordt toegewerkt naar een Anterieure Overeenkomst (AO). Afhankelijk van de snelheid van planvorming van de ontwikkelende partij, wordt ingezet op het vaststellen van een AO voor het einde van 2021/begin 2022.

Bijlage(n)

1. Intentieovereenkomst 'Herontwikkeling Korte Noorderweg'
2. Afwegingskader en impressie voorstel 'Korte Noorderweg'