

Intentieovereenkomsten en locatie-ontwikkelplannen

3 mei 2021

Geacht college,

Na maanden van vragen om de intentieovereenkomsten te openbaren heeft het college op 13 april hier een positief besluit over genomen. Daar zijn wij natuurlijk erg blij mee, want hiermee wordt het maatschappelijke belang van transparant bestuur gediend. Maar ach, naar nu blijkt zijn alle intentieovereenkomsten onvolledig ter beschikking gesteld: de bijlagen ontbreken. Hierdoor kan publiekelijk dus niet worden beoordeeld wat de inhoud is van het project, het toetsingskader (spinnenwebdiagram), noch het programma van eisen openbare ruimte. Aangezien de intentieovereenkomsten met betrekking tot 1221 merendeels al in het voorjaar van 2020 zijn gesloten bevreemdt ons dat zeer.

Om te illustreren hoeveel informatie ontbreekt, gebrekkig is of zelfs afwijkt van de in de gebiedsagenda 1221 gestelde kaders, voegen wij hierbij als voorbeeld een check van de intentieovereenkomst voor het Hunkemöller terrein (zie bijlage).

Een en ander roept tot onze spijt, maar onafwendbaar de volgende vragen op:

1. Waarom ontbreken bij de nu gepubliceerde intentieovereenkomsten de bijlagen?
2. Wilt u alstublieft zo spoedig mogelijk de intentieovereenkomsten completeren met de ontbrekende bijlagen?
3. In de intentieovereenkomst wordt beschreven wat in het locatie-ontwikkelplan wordt uitgewerkt. Maar het college heeft tot dusver verzuimd de raad, die immers gaat over de ontwikkelstrategie, te betrekken bij de verdeling van wonen - werken - voorzieningen en openbaar groen per locatie. Daarmee berusten de intentieovereenkomsten op eenzijdige input vanuit het college. Om voor de initiatiefnemers tijd en kosten te besparen is het gewenst de in verband daarmee benodigde inhaalslag met de raad zo spoedig mogelijk te agenderen. Kunt u daarom zonder nog meer tijd te morsen het plan per ontwikkellocatie ter bespreking in de commissie agenderen?
4. Kunt u tevens -voor zover in uw bezit- de door initiatiefnemers inmiddels al geheel of gedeeltelijk verder uitgewerkte locatie-ontwikkelplannen toezenden aan de raad?

In de intentieovereenkomst wordt gevraagd naar een inschatting door de initiatiefnemer van het risico op een door de gemeente te vergoeden tegemoetkoming in planschade. Op onze vraag of ambtelijke betrokkenheid bij de planvorming geen verwachtingen en daarmee risico op planschade wekt, luidde het geruststellende antwoord van de wethouder dat deze gang van zaken gebruikelijk is en geen enkel risico met zich meebrengt.

5. Waarom wordt, als inderdaad geen enkel planrisico aanwezig zou zijn, naar een inschatting van eventuele, door de gemeente te vergoeden planschade gevraagd?

De gemeente heeft in de gebiedsagenda 1221 een faciliterende en toetsende rol bij de totstandkoming van Locatie Ontwikkelplan. Om de communicatie tussen initiatiefnemer,

college en bewoners te stroomlijnen is, zoals u in antwoord op onze vragen aangaf, een ambtelijke supervisor aangesteld. Niettemin wekt het bij de intentieovereenkomsten gevoegde “afwegingskader” de indruk dat door de gemeente niet alleen faciliterend, maar ook sturend wordt opgetreden bij de particuliere planvorming. Zo is er bijvoorbeeld duidelijk sprake van inhoudelijke betrokkenheid waar het gaat om bebouwingsdichtheid, bouwhoogte, de hoeveelheid kantooroppervlak en andere aan de raad voorbehouden plankaders.

6. Bent u niet van mening dat hiermee fundamenteel wordt afgeweken van de in de Omgevingswet voorgeschreven gang van zaken, namelijk 1) de initiatiefnemer bereidt binnen de planologische kaders een plan voor in nauw overleg met belanghebbenden (participatie), 2) het college toetst plan aan de gestelde kaders en 3) indien er bij uitzondering zwaarwegende redenen zouden zijn om van die kaders af te wijken, beslist de raad over eventuele afwijking en stelt ter zake een bestemmingsplan(herziening) vast.

Naar nu uit de gepubliceerde intentieovereenkomsten voor 1221 blijkt, is het college al in maart 2020 afgeweken van de in de Gebiedsagenda 1221 gestelde kaders. Bijvoorbeeld voor wat betreft de bebouwingsdichtheid. Terwijl het college bij de behandeling van de Gebiedsagenda in commissie en raad erop aandrong om dit stuk (dit “broze bouwwerk”) zonder amendementen vast te stellen.

7. Wij moeten nu helaas constateren dat u de raad niet tijdig volledig hebt geïnformeerd, voorafgaand aan resp. ten tijde van de behandeling van het initiatiefvoorstel 1221 in de commissie en de raad. Kunt u uitleggen waarom u dat niet gedaan hebt?

“Bij de participatie gaat het om het in beeld brengen van de belangen van partijen, zowel bewoners als ontwikkelende partijen. Die belangen weegt de raad af,” zo stelt u in de collegebrief van 21 april 2021.

8. Wat kan volgens u het effect zijn op de participatie als het college in een geheime intentieovereenkomst afwijkt van de kaders die in de Gebiedsagenda staan geformuleerd?
9. Zou u er voor zorg willen dragen dat eventuele nieuwe intentieovereenkomsten pas worden gesloten nadat de raad in de positie is geweest er kennis van te nemen en zo nodig hiervoor nadere ontwikkelkaders vast te stellen?

De fractie Democraten Hilversum vindt het bijzonder zorgwekkend dat het college zich ogenschijnlijk niet verzet tegen het volproppen van ontwikkellocaties met teveel programma, zich zelfs lijkt te ontpoppen als aanjager, waarbij vooral openbaar groen er bekaaid van af komt. Eerder wezen wij er al op dat dit kan leiden tot ongewenste, storende poliepen in het stedelijk weefsel, waarbij de verhouding tussen bebouwd, verhard en groen oppervlak verandert ten koste van het groen. Dit nog afgezien van het veelal ontbreken van een visie op de historische context, de identiteit en ruimtelijke kwaliteit.

10. Bent u bereid om de initiatiefnemers waarvan de intentieovereenkomsten nu bekend zijn er wellicht ten overvloede, maar ter voorkoming van misverstanden nog eens schriftelijk op te wijzen dat u bij de beoordeling van hun plannen strikt de hand zult houden aan de door de raad gestelde kaders in bestemmingsplannen, gebiedsagenda's en beeldkwaliteitplannen en dat er niet op voorhand van uit kan worden gegaan dat de raad wel zal instemmen met afwijking van die kaders? Graag ontvangen wij ter bevestiging een afschrift van uw brieven terzake.

Edwin Göbbels