

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

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

DATUM 21 januari 2020
ZAAKNUMMER 599627
BEHANDELD DOOR T.N. verheul
TELEFOON (035) 629 2117
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Werf 35

Geachte dames en heren,

Op dinsdag 26 november 2019 heeft ons college besloten een brief te verzenden aan de eigenaar/ontwikkelaar van Werf 35 waarin wordt vermeld dat de gemeente het niet zinvol vindt de gesprekken over de ontwikkeling van Werf 35 te hervatten. De eigenaar/ontwikkelaar heeft hierop de gemeenteraad uitgenodigd voor een bijeenkomst op 5 februari 2020 in het raadhuis, waarbij de plannen van de eigenaar/ontwikkelaar voor Werf 35 worden gepresenteerd.

Graag willen wij u met deze brief het besluit om de gesprekken te beëindigen aan u toelichten. Dit wordt gedaan door het schetsen van het tot nu verlopen proces, vanaf de verkoop van de oude gemeentewerf aan de Mussenstraat in 2012 tot aan het hierboven genoemde besluit.

Verkoop gemeentewerf aan Spilgames

In 2011 is door de eigenaar/ontwikkelaar (destijds onder de naam Spilgames) een stedenbouwkundige visie opgesteld, gericht op de herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf aan de Mussenstraat. Deze visie vormde de basis voor de onderhandelingen met de gemeente over de aankoop van de gemeentewerf. In deze stedenbouwkundige visie wordt de oude gemeentewerf getransformeerd tot de Spilgames Campus, een dynamisch gebied voor creatieve bedrijvigheid waar deze wordt ondersteund met woonunits, horeca en overige ondersteunende functie.

In februari 2012 is de oude gemeentewerf aan de Mussenstraat (circa 4 hectare) middels een raadsbesluit verkocht aan Medianest BV (Spilgames, directeur Peter Driessen) voor € 1,3 miljoen, met het voornemen dat het gebied wordt gebruikt voor de vestiging van creatieve bedrijvigheid.

Bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg (12 juni 2013) & Nieuwe Woningen

De verkoop van de gemeentewerf vond plaats voor de actualisering van het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg, met daarbij de bestemming “bedrijf”. Het bestemmingsplan ‘Kamerlingh Onnesweg’ is in 2013 in het kader van de actualisatie van meerdere bestemmingsplannen vastgesteld. Uitgangspunt was destijds dat alleen de vigerende planologische situatie werd overgenomen in de nieuwe (geactualiseerde) bestemmingsplannen.

Vlak na vaststelling van het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg werd geconstateerd dat de gebruiksmogelijkheden voor Werf 35 ruimer waren geworden. De hoofdbestemming was bedrijvigheid, net als in het voorgaande bestemmingsplan, maar tevens werd wonen ook toegestaan.

Op basis van de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan uit 2013 bood, is in 2014 een

omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 14 woningen op het terrein van Werf 35. Deze woningen zijn aan de noordzijde van het terrein gesitueerd.

Omdat abusievelijk een extra bestemming (wonen) was opgenomen in het bestemmingsplan, is in de zomer 2016 een zogenaamde veegbestemmingplan vastgesteld om deze fout te corrigeren. Hiermee kreeg Werf 35 weer de bestemming “bedrijf”, die het bij de verkoop in 2012 ook had.

Transformatiefonds Werklandschappen

In 2009 is het Regionaal Transformatiefonds Werklandschappen in het leven geroepen. Het doel van dit fonds is het behouden van het areaal bedrijventerrein in de regio door te streven naar compensatie in de eigen gemeente of anders hanteren van een boete voor verkleuring (werken-wonen) en transformatie (wonen) van terreinen. De oude gemeentewerf (Werf 35) is in de basislijst opgenomen als informele werklocatie, met als uitgangspunt het behoud van de creatieve bedrijvigheid op deze locatie. Bij het vervallen van deze functies en introductie van andere functies zoals wonen, dient een bijdrage te worden gestort in het transformatiefonds. In september 2017 is het Regionaal Transformatiefonds geactualiseerd en is Werf 35 nogmaals opgenomen in de basislijst bedrijventerreinen die vallen onder de werking van het Transformatiefonds.

Start gesprekken over ontwikkeling Werf 35

In het voorjaar van 2016 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de eigenaar/ontwikkelaar van Werf 35. Uit deze gesprekken werd duidelijk dat de eigenaar/ontwikkelaar een ander beeld voor ogen had met de ontwikkeling van Werf 35 dan de gemeente. De eigenaar/ontwikkelaar wilde een flinke toename van wonen op deze locatie (59%) en had het idee om de oude gemeenteloodsen te slopen. Met een overheersende woonfunctie dreigde het historische karakter te verdwijnen van Werf 35. Ook waren deze plannen in strijd met de visie om Werf 35 te transformeren naar een dynamisch gebied voor creatieve bedrijvigheid. In de zomer van 2016 is daarom besloten om een taskforce ter coördinatie van de ontwikkeling van Werf 35 in te stellen. Doel van de taskforce was om ervoor te zorgen dat Werf 35 zich zou blijven ontwikkelen tot een dynamisch gebied voor creatieve bedrijvigheid. Daarbij had de eigenaar/ontwikkelaar nu ook één aanspreekpunt bij de gemeente waarmee gesprekken over de ontwikkeling van Werf 35 konden plaatsvinden.

Periode 2016 – 2017

In de periode 2016 – 2017 vonden meerdere gesprekken plaats tussen de gemeente en de eigenaar/ontwikkelaar van Werf 35. Deze gesprekken verliepen stroef aangezien de eigenaar/ontwikkelaar moeite had om zich aan de door de gemeente voorgestelde (ruimtelijke) kaders te houden. Hierdoor kwam het beoogde idee om een dynamische gebied voor creatieve bedrijvigheid te ontwikkelen op losse schroeven te staan. Maar aan de andere kant had dit ook te maken met het feit dat vanuit de gemeente, ondanks de instelling van een taskforce, steeds verschillende medewerkers zich bezighielden met deze gesprekken. Om de continuïteit en integraliteit te waarborgen werd daarom besloten om een projectleider de gesprekken te laten voeren met de eigenaar/ontwikkelaar.

Projectmandaat

Op 31 maart 2017 is een projectmandaat vastgesteld met als doelstelling dat de eigenaar/ontwikkelaar het terrein binnen de door de gemeente gestelde (ruimtelijke) kaders ontwikkelt als broedplaats voor creatieve bedrijvigheid, waarbij een gezonde mix van functies ervoor zorgt dat het een levendig gebied blijft. Het gewenste resultaat hierbij is dat de gemeente en eigenaar/ontwikkelaar overeenstemming bereiken over de uitgangspunten en het te ontwikkelen programma (Basisafspraken). Na het vaststellen moet een (anterieure) overeenkomst worden afgesloten en de ruimtelijk ordeningsprocedures worden opgestart.

Basisafspraken

Er bleef een spanningsveld tussen de door de eigenaar/ontwikkelaar gewenste ontwikkelvrijheid en de door de gemeente gewenste richting alsmede het transformatiefonds. Ondanks het moeizame proces, leek het in de najaar van 2018 toch mogelijk om tot een set afspraken te komen met de eigenaar/ontwikkelaar. Deze Basisafspraken zijn op 30 oktober 2018 door ons bekrachtigd. De Basisvoorwaarden schetsen de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling van de locatie. Ook wordt hierin de gezamenlijke ambitie van de eigenaar/initiatiefnemer en de gemeente bekrachtigd om Werf 35 door te ontwikkelen tot één van de broedplaatsen voor creatieve bedrijvigheid.

Echter, een paar dagen voor bekrachtiging van deze Basisafspraken gaf de eigenaar/ontwikkelaar

schriftelijk aan dat deze niet in lijn liggen met het uitgangspunt zoals verwoord in de door de eigenaar/ontwikkelaar opgestelde stedenbouwkundige visie van 2011. In deze brief vroeg de eigenaar/ontwikkelaar onder andere om verdere flexibilisering van de regels voor wonen.

Ontwikkeleisen

In december 2018 vond een gesprek plaats tussen de eigenaar/ontwikkelaar en de gemeente naar aanleiding van de vastgestelde Basisafspraken en de brief van de eigenaar/ontwikkelaar. Om tegemoet te komen aan de wens van de eigenaar/ontwikkelaar werd meer flexibilisering toegestaan, mits de toegevoegde functies ondergeschikt zijn aan creatieve bedrijvigheid. Tijdens dit gesprek werd afgesproken dat de eigenaar/ontwikkelaar tot uiterlijk 31 maart 2019 de tijd kreeg om tot herijkte afspraken te komen. Om structuur te bieden voor deze gesprekken, zijn een tiental ontwikkeleisen gesteld. Deze ontwikkeleisen zijn een uitwerking van de Basisafspraken:

1. Nieuwe ontwikkelingen reageren in korrel, schaal en maat op de directe omgeving, vertrekpunt daarbij zijn de in de Basisafspraken vermelde metrages en bebouwingshoogten;
2. Door ontwikkeling krijgt het gebied een sterk representatieve uitstraling en een herkenbaar adres richting het spoor;
3. Ontwikkelingen versterken zowel de creatieve dynamiek in het gebied als het huidige industriële karakter van het gebied;
4. Minimaal 8.500 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) wordt ingevuld door creatieve bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid vindt plaats binnen de in de bijlage opgenomen bedrijfsactiviteiten;
5. Andere functies zijn toegestaan mits:
 - a. deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de creatieve bedrijvigheid;
 - b. onomstotelijk vast staat dat de oppervlakte-eis voor creatieve bedrijvigheid nog steeds kan worden gerealiseerd;
6. Horeca is toegestaan als ondersteunende functie, mits:
 - a. in totaal maximaal 520 m² bvo (incl. terrassen) groot;
 - b. niet leidt tot duurzame ontwrichting van de gemeentelijke horecastructuur;
 - c. alleen horeca wordt gerealiseerd binnen categorie A en B (zie bijlage);
7. Het gebied krijgt een groot openbaar karakter en blijft in privaat eigendom;
8. Monumentale cultuurhistorische waarden worden geconserveerd;
9. Met nieuwe ontwikkelingen blijft voldoende (fysieke en milieutechnische) ruimte voor evenementen met lokale en bovenlokale aantrekkingskracht;
10. De ontwikkeling biedt (maatschappelijke) meerwaarde aan straat, buurt en stad.

Naast deze tien ontwikkeleisen is de eigenaar/ontwikkelaar meegegeven dat bij een gefaseerde ontwikkeling per fase een kwalitatief en hoogwaardige ruimte dient te ontstaan, waarbij de bovenstaande uitgangspunten en randvoorwaarden overeind blijven.

Ontwikkelperspectief

Op 2 april 2019 heeft de eigenaar/ontwikkelaar een Ontwikkelperspectief voor Werf 35 aan de gemeente gestuurd. Het stuk beperkte zich tot hoofdlijnen en er werd niet tegemoet gekomen aan de door de gemeente gewenste richting en zekerheid, zoals gesteld in de ontwikkelingseisen. Ondanks dat het ontwikkelperspectief niet in lijn is met wat door de gemeente werd gevraagd, werden er wel kansen gezien voor een vervolgfase. Hiertoe werd op initiatief van de gemeente een nieuw planproces voorgesteld met een daarbij behorende planning en kostenraming. In dit nieuwe planproces werd voorgesteld om een intentieovereenkomst aan te gaan met als doel om te onderzoeken binnen welke stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden kan worden gekomen tot de stedenbouwkundigen (her)ontwikkeling van Werf 35.

Einde gesprekken

De eigenaar/ontwikkelaar heeft naar aanleiding van het nieuwe planproces op 15 juli 2019 een reactie naar de gemeente gestuurd. In de reactie gaf de eigenaar/ontwikkelaar aan het niet eens te zijn met het voorgestelde proces en de daarbij behorende kosten. Ook bleek uit deze reactie dat de eigenaar/ontwikkelaar (wederom) eerder gemaakte afspraken, zoals het metrage horeca, wilde herzien. Hieruit kon de gemeente niets anders concluderen dan dat de door de gemeente gestelde uitgangspunten voor verdere ontwikkeling van Werf 35 niet door de eigenaar/ontwikkelaar worden gedeeld.

Deze constatering heeft ertoe geleid dat wij hebben besloten een brief naar de eigenaar/ontwikkelaar te verzenden waarin werd vermeld dat de gemeente het niet zinvol vindt om de gesprekken over de ontwikkeling van Werf 35 te hervatten.

Vervolg

Na vele jaren inzet vanuit de gemeente moeten we vaststellen dat het niet is gelukt samen met de eigenaar/ontwikkelaar een gedeeld beeld te krijgen over de toekomst van Werf 35. Wij vinden het buitengewoon spijtig dat het zo is gelopen. Onze wens is om Werf 35 als broedplaats voor creatieve bedrijvigheid te ontwikkelen/behouden. Deze visie is bekrachtigd door het vaststellen van de Basisafspraken. Mocht de eigenaar/ontwikkelaar nieuwe plannen hebben die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, dan worden bij de beoordeling hiervan de Basisafspraken gebruikt als uitgangspunt.

Door de gemeente is veel capaciteit besteed aan de gesprekken met de eigenaar/ontwikkelaar. Mocht de eigenaar/ontwikkelaar nieuwe plannen hebben, dan dient eerst een intentieovereenkomst te worden afgesloten om de gemeentelijke kosten te dekken voor het verder onderzoeken van niet passende ontwikkelingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes