

## Vragen ex art. 41 RvO

### Woningbouw aan de Bergweg - bis

25 januari 2023

Geacht college,

De beantwoording van onze vragen van 15 december 2022 roept enkele aanvullende vragen op (vette tekst).

Voor uw gemak nemen wij onze eerdere vragen en uw beantwoording hieronder integraal over (cursieve tekst).

Wij stelden op 15 december de volgende vragen:

*Op 15 juli 2022 informeerde u de raad erover positief te staan tegenover een wijziging van het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied, op verzoek van de eigenaar van het voormalige NCRV-complex, Van Wilsum Vastgoedbeheer BV, teneinde vestiging van mediabedrijf Talpa Network in het voormalige NCRV-complex mogelijk te maken. U stelt "De eigenaar wilde wel [aan vestiging van Talpa] meewerken, maar zag hierin wel een risico. In plaats van verhuur aan meerdere huurders – met een gespreid risico, zou de intrek van Talpa betekenen dat hij het hele complex aan één huurder zou moeten verhuren. Om deze reden heeft de eigenaar verzocht om een toevoeging van de bestemming wonen aan de vigerende bestemming kantoordeleinden. Om de vestiging van Talpa mogelijk te maken, heeft het college hierop aangegeven positief tegenover de beoogde ontwikkeling te staan."*

Toen de verhuizing van Talpa werd besproken in een commissievergadering waren de eigenaar Van Wilsum en een vertegenwoordiger van Talpa aanwezig als insprekers. De eigenaar onderstreepte het belang van medewerking aan het verzoek voor de locatie aan de Bergweg. De eigenaar deed het toen voorkomen dat het risico voor hem erin bestond dat Talpa niet haar activiteiten in zijn pand zou onderbrengen. En de vertegenwoordiger van Talpa betoogde dat men de activiteiten niet op het Mediapark wilde bundelen en graag naar de Bergweg wilde.

Uit de beantwoording van het college blijkt nu een andere lezing die eerder niet is gecommuniceerd. De eigenaar stelde in ruil om 'mee te werken' een soort contraprestatie door de gemeente voor. Gelet op wat u stelt in uw beantwoording "om vestiging van Talpa mogelijk te maken" lijkt de gemeente als belangenbehartiger van Talpa op te treden en de gevraagde contraprestatie aan de eigenaar van het complex aan de Bergweg te willen toestaan.

**Vraag: vindt het college het ethisch correct om als belangenbehartiger van een commerciële partij in casu Talpa op te treden?**

**Vraag: van wie ging het oorspronkelijke verzoek aan de eigenaar van het complex aan de Bergweg tot vestiging van Talpa uit? Heeft de gemeente op enigerlei wijze bij de eigenaar voor Talpa gelobbyd?**

Tevens wordt in 2019 een verband gelegd met een ander pand van dezelfde eigenaar te weten Bonairelaan 4 waar het tijdelijke hoofdkantoor van politie is gevestigd.

**Vraag: afgezien van het feit dat beide panden van dezelfde eigenaar zijn, kunt u aangeven of en zo ja welk onderling verband bestaat in afspraken over beide panden?**

*Ervan afgezien dat deze redenering nogal denigrerend is voor Talpa (een meer solvabele huurder kan Van Wilsum B.V. zich toch niet wensen), en het de vraag is in hoeverre het exploiteren van een woningcomplex het risico op leegstand van de kantoren vermindert.*

**Vraag: Indien niet voldaan kan worden aan de wens van de eigenaar om tien of meer woningen te realiseren, heeft het college dan geen onterechte verwachtingen gewekt en/of voldoende 'disclaimers' ingebouwd die de gemeente vrijwaren van schadeclaims?**

*De betreffende percelen zijn gelegen in een beschermd stadsgezicht. Dat verplicht de gemeente tot het vaststellen van een beschermend bestemmingsplan. Als te beschermen waarden gelden daarbij onder meer behoud van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van villagebied de Boomberg en het open en groene karakter daarvan.*

*Vraag: Waarom heeft u de eigenaar er niet op gewezen dat van verdere verdichting op deze locatie, waar al relatief veel (kantoor)bebouwing aanwezig is, geen sprake kan zijn, temeer daar u ook al ten faveure van Talpa akkoord bent gegaan met het bouwen van een (verzonken) parkeergarage in dit gevoelige gebied?*

Uw antwoord was:

De initiatiefnemer is door ons gewezen op de beperkte mogelijkheden voor verdichting op deze locatie. Zie daarvoor de brief van 7 februari 2019. Bij punt 2 en 3 in die brief komt dit expliciet aan de orde voor de bestaande bebouwing en bij punt 4 is benoemd dat dit uiteindelijk afhankelijk is van ruimtelijke aanvaardbaarheid.

In de collegebrief van 15 juli j.l. benoemen wij welke stappen er doorlopen moeten worden alvorens een definitief besluit door de gemeenteraad kan worden genomen om het bestemmingsplan te wijzigen. Een van de eerste stappen daarbij is het opstellen van een zogenoemd Planuitwerkingskader (PUK) waarin alle projectspecifieke randvoorwaarden zijn opgenomen die de gemeente stelt aan de uitwerking van het plan. Dit PUK zal in dit geval een actualisatie zijn van het document 'concept Uitgangspuntennotitie uit 2020', die wij u ook hebben toegestuurd. In deze notitie wordt het vigerende beleid benoemd. De inhoud van deze notitie is (uiteraard) bekend bij de initiatiefnemer.

**Vraag: U spreekt van 'beperkte mogelijkheden'. Echter, in uw brief van 7 februari 2022 stelt u: "Het college staat positief tegenover het realiseren van één solitair villa-achtig volume dat ruimte biedt aan maximaal tien appartementen." In uw beantwoording van 12 januari stelt u: "In de vraagstelling wordt gesproken over max tien appartementen, vermoedelijk zal het totaal aantal te realiseren woningen groter zijn." Waarom heeft u de verwachtingen bij de eigenaar Van Wilsum B.V. niet getemperd in plaats van (mogelijk onterechte) verwachtingen te wekken? Waarop baseert u de mening dat het om meer dan tien woningen zal gaan en dat een dergelijk programma niet op voorhand onaanvaardbaar is?**

*Vraag: Was Van Wilsum BV toen uw planologische medewerking werd gevraagd ervan op de hoogte dat een derde van de gewenste max. tien appartementen in het sociale en de helft in het middensegment moet worden gerealiseerd?*

Uw antwoord was:

Ja, de gewenste verdeling naar woningbouwsegmenten is bekend, zie de notitie (p3 en p7). In de vraagstelling wordt gesproken over max tien appartementen, vermoedelijk zal het totaal aantal te realiseren woningen groter zijn. Het maximum van tien appartementen heeft betrekking op een eventueel nieuw bouwvolume. Op deze locatie gaat het echter ook om (al dan niet gedeeltelijke)

transformatie van werken naar wonen of een combinatie van beide in een dubbelbestemming. De verdeling naar woningbouwsegmenten zal gelden voor de gebiedsontwikkeling als geheel.

*Vraag: Heeft Van Wilsum BV voorafgaand aan het verzoek om medewerking de mening van de omwonenden gepeild?*

Uw antwoord was:

Het college wijst initiatiefnemers altijd op het belang van een goed participatietraject als onderdeel van de verdere besluitvorming. Dit is echter nog niet aan de orde geweest in deze fase. In deze fase gaat het om het innemen van een standpunt ten opzichte van het verzoek.

*Vraag: Heeft de gemeente Van Wilsum BV erop gewezen eerst de mening te peilen van de omwonenden?*

Uw antwoord was:

Nee, dat is niet het geval. Zie ook het antwoord bij vraag 3.

*Vraag: Is uw principe-toezegging niet voorbarig, gelet op het feit dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nog moeten adviseren over het op deze plek mogelijk maken van nieuwbouw?*

Uw antwoord was:

Dit is niet het geval. In het planproces zal zoals gebruikelijk advies worden ingewonnen bij de relevante adviesorganen, waaronder de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zoals aangegeven in de brief van 7 februari 2019 (p.4) zal het totaalplan op ruimtelijke aanvaardbaarheid getoetst moeten worden. Dat neemt echter niet weg dat het college een positief standpunt heeft ingenomen ten aanzien van de plannen van de initiatiefnemer, die zullen moeten worden uitgewerkt binnen nog vast te stellen kaders. Uiteindelijk is de raad, ook dat voorbehoud is expliciet gemaakt, bevoegd een oordeel te geven over de wijziging van het planologische regime.

**Vraag: Als alle gemaakte voorbehouden u ernst zijn, waarop baseert u dan uw op voorhand positieve standpunt over verdichting met woningbouw op deze plek?**

**Vraag: hoe heeft de eigenaar gereageerd op uw brief van 7 februari 2022?**

**Vraag: is u bekend of de eigenaar op grond van uw positieve stellingname inmiddels een woningbouwplan in voorbereiding heeft?**

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Edwin Göbbels  
Democraten Hilversum