

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 28 november 2024
ZAAKNUMMER 1609149
BEHANDELD DOOR Jaap Haalboom
TELEFOON 14035
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Beantwoording vragen art. 41 RvO van fracties PvdA en GL over Brandbrief woningbouwprojecten

Geachte raads- en commissieleden,

Op 22 oktober 2024 hebben de fracties Partij van de Arbeid en Groen Links naar aanleiding van een artikel in de Gooi- en Eemlander van 20 oktober 2024 vragen gesteld op basis van artikel 41 Reglement van Orde (hieronder cursief) over een ingekomen Brandbrief woningbouwprojecten. In deze brief worden deze vragen beantwoord.

1. *Herkent u de klacht van de projectontwikkelaar dat de regels en procedures rond nieuwbouwprojecten 'veel en complex' zijn?*

Ja, dat wordt herkend. Als een nieuwbouwproject niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), moeten wij afwegen of dat project passend is binnen de fysieke leefomgeving. Dat doen wij aan de hand van beleid en verordeningen (denk aan Woonvisie, Programma Groen, Parkeerverordening, Woningsplitsing en verkamering, etc.). Landelijke regels, provinciaal beleid en door de gemeenteraad vastgesteld beleid zorgen er samen voor dat de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van wijken en buurten voor alle gebruikers worden beschermd. Daarnaast zorgen ze voor ontwikkelaars voor een gelijk speelveld.

2. *Hoe speelt daarin het doel van leefbaarheid van (met name) kwetsbare wijken mee?*

De leefbaarheid krijgt rond initiatieven veel aandacht, niet alleen in kwetsbare wijken. Het beleid is er op gericht om evenwichtige keuzes te kunnen maken, zodat buurten en wijken leefbaar blijven voor degenen die er wonen en werken, en dat er voor elk van hen voldoende voorzieningen blijven of komen. In deze keuzes speelt ook de aanwezigheid van voldoende groen een rol. Telkens opnieuw zorgvuldig afwegen van belangen tussen al die aspecten is belangrijk, als we voldoende woonruimten, groen, werkplekken en voorzieningen in de buurten willen behouden. Van belang hierbij is ook te beseffen dat we voor specifieke gebieden in de stad ook specifiek beleid hebben vastgesteld.

3. *Is er sprake van een vereenvoudiging van de procedures sedert de nieuwe Omgevingswet van kracht is of onderschrijft u juist een toenemende complexiteit?*

De Omgevingswet leidt nog niet tot vereenvoudiging en versnelling. We onderschrijven dat de regelgeving als complexer wordt ervaren, vooral bij het aanvragen (zie ook antwoord 5).

Tot de komst van de Omgevingswet waren er in Hilversum twee manieren om een plan aan de gemeente voor te leggen: het indienen van een vergunningaanvraag en een verzoek om vooronderzoek. Vanaf 2024 is er een derde mogelijkheid: het indienen van een 'Maatwerkinitiatief (Idee verkennen)'. Dat is net als een vooronderzoek een haalbaarheidsonderzoek, maar dan één waarin alle adviseurs het plan samen in persoon aan een verkenningstafel bespreken. Daar wordt bepaald of het plan kans van slagen heeft en zo ja, welke mogelijkheden er zijn om het plan te verbeteren. In een volgende ronde kan de initiatiefnemer aan de Omgevingstafel aanschuiven en proberen om samen met de adviseurs de laatste drempels weg te nemen. We doen nu samen met indieners ervaring op met deze nieuwe werkwijze. De werkwijze en het nauwer samenwerken wordt door indieners en collega's in het algemeen als prettig ervaren.

4. *Klopt het dat de ontwikkelaar inmiddels om een gesprek met de gemeente heeft gevraagd, zoals in een artikel in Hilversums Nieuws (21-10-24) gesteld? En zal daar dan door de betrokken wethouders Wonen en Stedelijke Ontwikkeling op worden ingegaan?*

Ja, op het moment van de berichtgeving in de media en het indienen van deze vragen was er door de ontwikkelaar een gesprek aangevraagd met de betrokken wethouders. Na overleg tussen de wethouders is de ontwikkelaar uitgenodigd voor een gesprek op 6 november 2024 met wethouder Kalk (Wonen en VTH), waarvan eerder al was vastgesteld dat zij contactpersoon was. Dat gesprek heeft plaatsgevonden. Ook vorige portefeuillehouders hebben eerder met deze ontwikkelaar gesproken over vergelijkbare situaties als die in de brandbrief worden aangehaald.

5. *Zijn er meer aanvragers die zich bij de gemeente beklagen over complexe regelgeving en aanvraagprocedures in relatie tot de Omgevingswet? Zo ja, kunt u bij benadering aangeven om hoeveel aanvragen het gaat. En of er sprake is van een significant verschil met de situatie van voor invoering van de Omgevingswet in het aantal afwijzingen én de tijd die de gemeente nodig heeft om aanvragen af te handelen?*

Ja, het is inderdaad niet makkelijker geworden. We krijgen meer signalen dat aanvragers moeite hebben met de processen en met het indienen van een aanvraag. Gemiddeld eens per twee weken vraagt iemand ons actief om hulp. Aanvragers vinden het landelijke Omgevingsloket onoverzichtelijk, verdwalen in de hoeveelheid vragen en vergeten daardoor nogal eens één van de voor hun plan benodigde activiteiten aan te vragen. Het gaat om circa 150 aanvragers per jaar, circa 15% van het totaal. Onze plantoetsers attenderen die aanvragers op het ontbreken van een activiteit en helpen om de aanvraag te completeren. De gemeentelijke website wordt regelmatig aangepast aan de hand van ingekomen vragen. Er is ook regelmatig contact met het landelijke loket over verbetervoorstellen. We merken dat de hulp en de doorlopende verbetering van onze website bijdraagt. Professionele aanvragers laten sinds de komst van de Omgevingswet een veel steilere leercurve zien dan particulieren, die immers maar zelden een vergunning aanvragen. Uit de jaarlijkse monitoring en evaluatie moet nog blijken of en, zo ja, in welke mate er verder verschil meetbaar is tussen de periode voor en na invoering van de Omgevingswet.

We kunnen de processen slechts beperkt beïnvloeden, omdat hogere regelgeving hierin bepalend is. We zijn ons er daarbij van bewust dat we een lerende organisatie zijn. Wat we al doen is in besluiten en eindadviezen initiatiefnemers oproepen, hun ervaringen rond het proces met ons te delen. Dat levert nauwelijks reacties op, zodat daaruit geen representatieve conclusies te trekken zijn. We gaan daarnaast onze regelmatige aanvragers actief vragen ons te informeren over hun ervaringen met onze processen. De opbrengst gebruiken we om verbeteringen door te voeren waar dat mogelijk is.

6. *In het artikel en de brandbrief wordt een aantal concrete projecten genoemd. Is voor deze projecten een vergunning aangevraagd en kunt u kort aangeven wat de stand daarvan is. In aansluiting, zijn er*

projecten bij waarvoor een positief besluit binnen handbereik ligt?

Voor de vier vermelde projecten geldt het volgende.

Havenstraat 49 (+51)

Ondanks ons advies om voor deze panden één complete aanvraag in te dienen, kiest initiatiefnemer er voor om het plan op te knippen in meerdere aanvragen. Er is op 13 juni 2024 een vergunning verleend voor vijf woningen op de verdiepingen. Een vergunningaanvraag voor de ruimtelijke activiteit voor twee woningen in de voormalige winkelruimte is vanaf 29 juli 2024 in behandeling. We hebben initiatiefnemer om aanvullingen gevraagd. Als die binnen zijn, gaat de inhoudelijke behandeling verder. Op 14 november 2024 is een derde aanvraag ingediend, gericht op de technische bouwactiviteit voor de twee woningen.

Gijsbrecht van Amstelstraat 137 A/D

Hiervoor is op 1 februari 2024 een vooronderzoek aangevraagd. Dat heeft op 29 mei 2024 geresulteerd in een negatief eindadvies. De reden daarvoor is dat het bestaande pand met 13 meter fors hoger is dan de 9 meter die het omgevingsplan toestaat. Dat is op zichzelf geen probleem, want die situatie stamt van lang voor de vaststelling van het huidige omgevingsplan. Het door de ontwikkelaar ingediende plan was er echter op gericht het bouwvolume boven de maximaal toegestane hoogte van 9 meter te vergroten en in drie van de vier scenario's zelfs hoger dan de bestaande 13 meter te bouwen. Met die afwijking van de omgevingsplannen Bosdrift en Beschermd stadsgezicht is niet ingestemd. Er wordt nog met Makeltrent overlegd over juridische details van dit dossier.

Mussenstraat 55

Voor dit plan zijn drie vooronderzoeken behandeld. Op het laatste vooronderzoek is in augustus 2022 een negatief eindadvies afgegeven. Daarin staat een groot aantal aanbevelingen over waarmee wel en waarmee niet kan worden ingestemd, en in welke richting het plan kan worden doorontwikkeld. Eén van de aanbevelingen is dat het vooral een bedrijfsfunctie moet behouden en dat daarbij een ondergeschikt aantal woningen in het plan voorstelbaar is. Mogelijk wordt in een volgend plan een buurpand bij de ontwikkeling betrokken. Uit de recente berichtgeving in de media maken wij op dat Makeltrent uitgaat van de ontwikkeling van een fors aantal woningen op deze locatie, maar er is na augustus 2022 geen concreet plan meer ingediend.

Achterom 185

Dit gaat om een woningontwikkeling op een bedrijfslocatie waar nu een garagebedrijf is gevestigd. De ontwikkeling loopt al vanaf 2018 maar heeft nog niet geleid tot een plan waarmee ingestemd kan worden. Op 14 februari 2024 is een vooronderzoek gevraagd, waarvoor op 3 oktober 2024 een negatief eindadvies is afgegeven. Daarover is op 22 oktober met initiatiefnemer en de architect besproken. De architect heeft een gedetailleerde, schriftelijke reactie gegeven op het eindadvies. Aan de hand daarvan wordt het negatief eindadvies opnieuw tegen het licht gehouden.

7. Zijn er belemmeringen - bijvoorbeeld parkeernormen - die meer ontwikkelaars parten spelen, realisatie van woningen ernstig belemmeren en waarin de raad een rol zou kunnen spelen?

Er is geen sprake van belemmerend beleid of belemmerende regelgeving. Wel wordt regelmatig een kader gemist, waaraan potentiële ontwikkelingen in relatie tot de omgeving kunnen worden getoetst. Het college biedt binnenkort de Startnotitie gebiedsgericht werken aan de raad aan. Hierin is een voorstel opgenomen voor een gebiedsindeling en de volgorde van het opstellen van gebiedsagenda's. Een gebiedsagenda kan - beter dan tijdens de advisering op individuele plannen - richting geven in de toekomstvisie op een gebied. Met een vastgestelde gebiedsvisie wordt de advisering op perceelniveau sterk vereenvoudigd.

In het actuele parkeerbeleid zijn overigens de normen verlaagd en meer alternatieven opgenomen (waaronder de mogelijkheid tot afkoop van parkeerplaatsen) dan voorheen. Daarmee wordt de

realisatie van woningen minder belemmerd door parkeerbeleid. Overigens hebben situaties zoals Havenstraat 49-51 en daaraan vergelijkbare projecten bijgedragen aan het huidige parkeerbeleid.

8. *Bent u van mening dat de gemeente alles heeft gedaan om de ontwikkelaar bij deze projecten te begeleiden?*

Van belang is te beseffen, dat de gemeente geen adviseursrol heeft in de ontwikkeling van bouwprojecten. Toch is in gesprekken tussen gemeente en deze initiatiefnemer gesproken over enerzijds beperkingen, anderzijds mogelijkheden om de kans van slagen van de plannen te vergroten. Dat heeft in de vier projecten nog niet geleid tot volledig passende plannen. We zijn wel van mening dat voldoende handvatten zijn gegeven om tot haalbaarder plannen te komen. We hebben in het verleden de mogelijkheid van de anterieure overeenkomst besproken. Daarbij kunnen de gemeente en de ontwikkelaar samen de plannen uitwerken tot een haalbaar eindproduct. De omgevingsregisseur vervolgt het overleg met de ontwikkelaar over elk van de vier plannen.

Hopende hiermee uw vragen beantwoord te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top