

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

Naam en fractie: Hugo Bellaart, VVD
Datum indiening: 17 april 2019
Datum antwoord: 28 mei 2019
Onderwerp: Ontwikkeling KPN locatie

Inleiding

In 2016 is het KPN-gebouw aan de Amersfoortsestraatweg aangekocht door ontwikkelaars met de bedoeling de locatie te ontwikkelen voor woningen. De gemeente zou de ontwikkelaars van de KPN locatie n.a.v. een Quicksan in de tweede helft van 2016 hebben laten weten in principe geen belemmeringen te zien voor de ontwikkeling van woningen, hetgeen een bestemmingswijziging zou vereisen. Daarbij werden als aandachtspunten meegegeven: inpassing in de omgeving, overleg met omwonenden, geluidwerende voorzieningen en parkeren op eigen terrein. Het zou in die tijd gaan om een 35-tal woningen, na overleg met de gemeente stapsgewijs teruggebracht tot 23 woningen. In maart 2017 zou een voorlopig ontwerp zijn voorgelegd waarop door de gemeente is gereageerd, resulterend in een aanpassing in juni 2017 en een verzoek tot vooroverleg met het oog op de intentie medio 2018 te kunnen gaan bouwen.

Begin 2017 werd ondertussen bekendgemaakt dat de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren de intentie hadden het aanpalende gebied Crailo aan te kopen hetgeen resulteerde in een besluit eind 2017 met een bijbehorend Ambitiedocument. Voor de ontwikkeling van het aangekochte gebied is de BV Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij (GEM BV) opgericht.

De KPN-locatie wordt door een weg gescheiden van het Crailo-gebied.

Na het verzoek tot vooroverleg van de ontwikkelaars van de KPN locatie in juni 2017 zou het stil zijn geworden, totdat de gemeente medio 2018 zou hebben aangegeven - in plaats van grondgebonden woningen - toch liever volumebouw te zien. Dat zou beter passen bij de entree van de gebiedsontwikkeling van Crailo. Aan de hand van stedenbouwkundige randvoorwaarden (waaronder aansluiting bij de woonvisie) hebben ontwikkelaars toen i.s.m. een architect een verkenning (100-110 woningen) gemaakt die in september 2018 is voorgelegd aan de gemeente. Daarna zou het opnieuw stil zijn geworden en zou de ontwikkelaars te kennen zijn gegeven dat de gemeente liever wil wachten tot het concept-stedenbouwkundig plan van gebiedsontwikkeling Crailo. Voortzetting van overleg zou niet worden voorzien vóór juni 2019.

Vraag 1

Kan het college bevestigen of het bovenstaande feitelijk juist is?

Antwoord

Op hoofdlijnen klopt de weergave zoals hierboven weergegeven. Op 3 oktober 2017 is een brief gestuurd aan de ontwikkelaar namens de voorzitter van de stuurgroep Crailo waarin te kennen is gegeven dat de gemeenten bezig zijn met de verwerving van Crailo van de provincie Noord Holland en dat er een pas op de plaats gemaakt moet worden. In deze brief geeft de stuurgroep aan niet in te gaan op het aanbod van de ontwikkelaar om het pand aan te kopen.

In 2018 is – na de aankoop door de drie gemeenten- vervolgens besloten in de stuurgroep Crailo om het overleg te continueren over een gewijzigd programma en daarmee verbonden studie. Deze stedenbouwkundige verkenning door de ontwikkelaar voldeed niet aan de uitgangspunten zoals eerder mee gegeven.

Aan de ontwikkelaar is vervolgens verzocht om voor haar locatie in de planning samen op te lopen met de planontwikkeling in Crailo. Vervolgoverleg is voorzien in juni 2019.

Vraag 2

Klopt het dat de ontwikkeling van de KPN locatie wordt vertraagd als gevolg van de planontwikkeling van Crailo? Hoe groot is die vertraging naar de schatting?

Antwoord

Dat klopt. Overigens is het goed gebruik om bij de beoordeling van initiatieven ook rekening te houden met geplande ontwikkelingen in de directe omgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt mede beoordeeld op de mate waarin deze passend is in de ruimtelijke context van de directe omgeving. Die bredere blik kan soms vertraging opleveren in de besluitvorming over de plannen. Dat zou overigens ook zijn gebeurd als niet de gemeente maar een andere partij initiatiefnemer zou zijn voor de aangrenzende ontwikkeling (in dit geval Crailo). De duur van de vertraging is lastig in te schatten.

Vraag 3

Naar wij begrijpen zijn er ook gesprekken geweest tussen de ontwikkelaars van de KPN locatie en vertegenwoordigers van GEM Crailo BV. Wie zijn vanuit de gemeente verantwoordelijk m.b.t. de ontwikkeling van de KPN locatie?

Antwoord

Het klopt dat er gesprekken zijn geweest tussen de ontwikkelaars van de KPN locatie en de GEM Crailo. In het Bestuurlijk Overleg van Crailo is afgesproken dat de GEM Crailo de gesprekspartner is voor de KPN locatie. De reden hiervoor is dat de ruimtelijke, programmatische en verkeerskundige afstemming van beide ontwikkelingen (Crailo en de KPN locatie) van groot belang zijn in verband met een integrale en kwalitatieve ontwikkeling.

Het college van B&W en de gemeenteraad zijn integraal verantwoordelijk voor de besluitvorming over ruimtelijke initiatieven in de gemeente en dus ook voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de KPN locatie. De ontwikkeling van de locatie zelf blijft uiteraard de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Vraag 4

Heeft de Gemeente Gooise Meren contact gehad met de GEM BV t.a.v. de ontwikkeling van de KPN locatie? Zo ja: hoe is dat contact verlopen? Is de ontwikkeling van de KPN locatie ook onderwerp van gesprek (geweest) met de Crailo-partnergemeenten?

Antwoord

Ja. De ontwikkeling van de KPN locatie is verschillende keren besproken in het bestuurlijk overleg Crailo waarin de portefeuillehouders van de drie Crailo partnergemeenten en de directeur van de GEM zitting hebben. Daarbij is de afspraak gemaakt zoals in de vorige vraag is aan gegeven dat de GEM Crailo aanspreekpunt is voor de ontwikkelaar

Vraag 5

Ziet het college een relatie tussen de gebiedsontwikkeling Crailo enerzijds en van de KPN locatie anderzijds? Zo ja: welke is deze relatie? Is hierbij sprake van afhankelijkheid van de ene ontwikkeling ten opzichte van de andere?

Antwoord

Ja. Het college is er van overtuigd dat het de moeite waard is om twee ruimtelijke ontwikkelingen die pal naast elkaar plaatsvinden, in samenhang te bezien. Dat komt uiteindelijk de kwaliteit van het geheel én de afzonderlijke locaties ten goede. Uitgangspunt voor het college daarbij is het ambitiedocument voor de buurtschap Crailo dat door uw raad is vastgesteld. Dat document ziet weliswaar strikt genomen niet op de KPN locatie, maar het College wil voorkómen dat er op de KPN locatie een ontwikkeling plaatsvindt die de ambities ondergraaft die uw raad voor Crailo heeft vastgesteld. Dit betekent dat de uitgangspunten uit het ambitiedocument ook richtinggevend zijn voor de afspraken die met de ontwikkelaar worden gemaakt. Hieronder vallen ook de programmatische afspraken over het te realiseren deel sociale huur van 33 %. Daarnaast is er met de ontwikkelaar gesproken over een mogelijk verbetering van het entreegebied voor de ontsluiting van Crailo en de KPN locatie. Dit zou in de vorm kunnen plaatsvinden van een beperkte grondruil waardoor enerzijds de ontsluiting beter geregeld kan worden en anderzijds de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie verbeterd wordt.

Vraag 6

Er gaat geen raadsvergadering voorbij of er wordt gesproken over het gebrek aan woningen voor specifieke doelgroepen. Afhankelijk van het antwoord op vraag 5, welke (andere) belangen zijn gemoeid bij de afstemming met de ontwikkeling op Crailo die een kennelijke vertraging van de ontwikkeling van woningen op de KPN locatie rechtvaardigen?

N.B.: er is immers een Ambitiedocument dat richtinggevend is.

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 5.

Vraag 7

Hoe verloopt de communicatie met de ontwikkelaars van de KPN locatie? Welke uitleg heeft de gemeente aan de ontwikkelaars van de KPN locatie verschaft over de duur van procedures en de relatie met gebiedsontwikkeling Crailo? Op welke wijze wordt rekening gehouden met de belangen van de ontwikkelaars van de KPN locatie?

Antwoord

Het overleg met de ontwikkelaar verloopt vanaf de oprichting van de GEM in 2018 via de GEM. Zie hiervoor het antwoord op vraag 3. De GEM heeft de volgende informatie verschaft: een mogelijke koop door de GEM van de KPN locatie is niet aan de orde. De ruimtelijke, programmatische en verkeerskundige aspecten in de planvorming van de Crailo en de KPN locatie zijn

Gemeenteraad Gooise Meren

Schriftelijke vragen ex. artikel 33 Reglement van Orde

zodanig verweven dat een afstemming op deze onderdelen in kwalitatief opzicht noodzakelijk wordt geacht. Dit betekent dat de planning van de werkzaamheden hierop ook wordt afgestemd tussen Crailo en de KPN locatie. Nadat de kaders hierover in overleg tussen de GEM Crailo en de ontwikkelaar zijn vastgesteld kan de KPN locatie als zelfstandig project met een bestemmingsplan binnen Gooise Meren worden uitgewerkt en worden begeleid. Deze werkwijze dient zowel de belangen van de ontwikkeling op Crailo als ook de belangen van de ontwikkelaar van de KPN locatie. De vertraging die de KPN locatie oploopt is daarbij zeker vervelend voor de ontwikkelaar in verband met de voortgang maar kan winst betekenen met het oog op een voortvarende procedure in de toekomst.

Vraag 8

Tegen het licht van kennelijk gewenste afstemming, overweegt het college de KPN locatie - al dan niet samen met de Crailo-partnergemeenten - te verwerven om het toe te voegen aan het Crailo gebied?

Antwoord

Deze mogelijkheid is besproken in de gesprekken tussen de eigenaren van de KPN locatie en de GEM in 2017, maar dit heeft niet tot overeenstemming geleid over de voorwaarden voor een eventuele verkoop (zie antwoord op vraag 1). Begin 2019 is de locatie nogmaals aangeboden aan de GEM Crailo om te kopen. De aanbieding die de GEM heeft gedaan was niet acceptabel voor de ontwikkelaar.

Vraag 9

Als sprake is van afhankelijkheid van beide ontwikkelingen, wat zou het risico kunnen zijn van ont koppeling?

Antwoord

Een integrale stedenbouwkundige aanpak heeft heel veel voordelen boven een gefragmenteerde aanpak ('lappendeken-planologie'). De voornaamste risico's van een ont koppeling van de ontwikkeling van de KPN locatie en Crailo op dit moment zijn tweeledig. In de eerste plaats riskeren we met een loskoppeling dat belangrijke ambities uit het ambitiesdocument voor het buurtschap Crailo ondergraven zouden kunnen worden door (onomkeerbare) besluiten die dan al ten aanzien van de KPN locatie genomen zouden zijn. In de tweede plaats riskeren we een verlies aan ruimtelijke kwaliteit voor het hele gebied omdat beide ontwikkelingen niet goed op elkaar zijn afgestemd. De ruimtelijke, programmatische en verkeerskundige aspecten uit het programma van eisen en het opstellen van het stedenbouwkundig plan van Crailo zijn van wezenlijk belang om te laten aansluiten op de eisen die gesteld moeten worden aan de KPN locatie. Een mogelijke grondruil kan daar onderdeel van zijn maar ook afstemming en uitspraken over het programma, intensiteit en de hoogte van de bebouwing. Een eventuele grondruil zal voor besluitvorming van de AV van de GEM Crailo BV worden voorgelegd ter vaststelling door de gemeenteraden mede omdat in dat geval de bestemmingsplan grenzen aangepast worden voor beide projecten.. Als hierover overeenstemming wordt bereikt, ligt een ont koppeling voor de hand en kunnen de projecten los van elkaar worden uitgevoerd.