

De heer H. Hoek
Wethouder Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDSEEN

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM			
Doc. Soort	alg. best.	BV	
Datum	17 NOV 2017	Ontw.	
Volgnr.:		DVL	
		Grif.	

Leimuiden : 16 november 2017

Betreft : Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Rijnsaterwoude

Geachte heer Hoek,

Graag vragen wij als één van de partijen die destijds gezamenlijk een plan hebben ingediend met betrekking tot de herbestemming van het voormalig gemeentehuis in Rijnsaterwoude, uw aandacht voor het volgende.

In het bijzonder gaat het ons om de actuele stand van zaken resp. de procedure die tot nu toe gevolgd is / wordt om tot bedoelde herbestemming te komen en dat mede in het perspectief van de besluitvorming daarover door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 12 december 2016.

Deze brief mondt uit in een aantal concrete vragen. Voorafgaand daaraan zal ingegaan worden op het proces zoals zich dat tot nu toe heeft voltrokken rond deze herbestemming en de wijze waarop wij dat proces hebben beleefd. Daarbij zijn we tevens zo vrij geweest onze (eigen) visie te geven op een aantal in dat verband naar onze mening relevante kwesties en deze van commentaar te voorzien.

Een afschrift van deze brief is toegezonden aan de leden van de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

De procedure tot nu toe

In 2015 heeft de gemeente Kaag en Braassem een zgn. 'marktconsultatie' georganiseerd teneinde te komen tot een herbestemming van het voormalig gemeentehuis in Rijnsaterwoude dat in feite al sinds de fusie met de gemeente Alkemade op 1 januari 2009 zijn functie verloren was.

Daartoe is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld.¹

¹ Nota van Uitgangspunten marktconsultatie; Gronden gemeentehuis Jacobswoude; versie 1.6 – Definitief; 16 juni 2015.

Vijf ontwikkelaars hebben zich aanvankelijk voor deze marktconsultatie gemeld waarvan twee zich al snel hebben teruggetrokken. De overige drie hebben elk een voorlopig plan ingediend, t.w.

- De ontwikkelcombinatie KAVEL Vastgoed (Rijswijk), KNARZ (Leimuiden), ENZO Architect & interieur (Rijnsenhout) en Hekkenberg Architects (Rotterdam); (Plan Woudse Hout)
- Vink Bouw / Nedom; (Plan De Ware Jacob)
- Stone Vastgoed.

De desbetreffende plannen zijn op 25 november 2015 tijdens een informatieavond voor de inwoners van Rijnsaterwoude door de indieners toegelicht en aan het dorpslab gepresenteerd.² De bezoekers van deze avond hebben aan het eind van de presentaties een voorlopige keuze gemaakt door met een gele sticker aan te geven welk plan hun voorkeur had.

Aan de drie ontwikkelaars zijn vervolgens medio december 2015 een aantal vragen gesteld ter nadere toelichting van hun plannen en de financiële onderbouwing daarvan. Verzoek van de gemeente daarbij was tevens om de toelichting uiterlijk 1 januari 2016 (!) aan te leveren. Aangezien het hier een wel zeer korte termijn betrof, is de gemeente gevraagd deze termijn te verlengen tot 7 januari. Op die dag is het complete plan incl. de antwoorden op de vragen, aan de gemeente overhandigd.

In de maanden daarna is niets meer van de gemeente vernomen. Onze verbazing was dan ook groot toen in april enkele artikelen verschenen in de media (het Leidsch Dagblad d.d. 21 april, het Algemeen Dagblad d.d. 23 april en het Witte Weekblad d.d. 28 april) waaruit nadrukkelijk bleek dat de gemeente haar keuze al had gemaakt en wel voor het plan van Vink Bouw zonder daar de beide andere indieners van plannen over te informeren.³ Volgens de wethouder was die keuze overigens nog niet definitief vanwege nog bestaande onduidelikheden over de financiële onderbouwing van het plan Vink Bouw op grond waarvan derhalve geconstateerd kon worden dat het desbetreffende plan formeel niet voldeed aan de in de marktconsultatie gestelde eisen! Maar niettemin.....

Op 3 november 2016 is wederom een Nota van Uitgangspunten door het college aan de raad voorgelegd.⁴ Die nota bevatte evenwel niet alleen 'uitgangspunten' maar ook 4 concrete scenario's. Daarvan werd er één nadrukkelijk gepresenteerd als zijnde het scenario dat naar het oordeel van het college de voorkeur verdiende, nl. scenario 2. Opmerkelijk daarbij was dat de als 1 en 3 gepresenteerde scenario's in beginsel overeenkwamen met de twee scenario's die in het kader van de marktconsultatie waren gepresenteerd aan de ontwikkelaars die daarop hun plannen hadden gebaseerd.

Scenario 2 en 4 daarentegen waren door de gemeente zelf kennelijk later geïntroduceerde (d.w.z. niet bij de drie ontwikkelaars bekende) *geheel nieuwe scenario's ten opzichte van de marktconsultatie*. Belangrijkste verschil tussen de scenario's 1 en 3 resp. 2 en 4, was dat in

² Het dorpslab bestond uit 18 door de gemeente geselecteerde inwoners van Rijnsaterwoude die als groep een klankbordfunctie voor de gemeente moesten vervullen.

³ We hebben op een later tijdstip wethouder Hoek hierop aangesproken die toegaf dat er sprake was geweest van onzorgvuldige communicatie.

⁴ Nota van Uitgangspunten; Gebiedsontwikkeling gemeentegronden Rijnsaterwoude; 3 november 2016.

beide laatstgenoemde scenario's een geheel nieuwe en elders gelegen locatie in het project werd betrokken, t.w. de locatie waar thans een school (De Kinderarcke) is gevestigd alsmede een gymzaal en een kinderopvang. Kortom: er is plotseling een nieuwe locatie in het project gefietst die bovendien geografisch niet aansloot op de in de marktconsultatie aangegeven locatie(s), t.w. het voormalig gemeentehuis met omliggende gronden plus de gemeentewerf. Over die aanpassing wordt in de Nota van Uitgangspunten slechts laconiek opgemerkt: *'De oorspronkelijke scope is gedurende het traject uitgebreid met de voormalige schoollocatie bij de Kinderarcke.'* Wat de achtergrond daarvan is, wie die keuze heeft gemaakt en waarom, wordt niet nader toegelicht.

Een tweede verschil was dat de zgn. gemeentewerf die in de marktconsultatie nog expliciet werd beschouwd als mogelijk onderdeel van een totaal projectplan, in de scenario's 2 en 4 in feite daarvan wordt uitgesloten omdat er zonder meer van werd uitgegaan dat deze locatie zou worden verkocht aan het landbouwmechanisatiebedrijf J.P. van Iperen aan wie thans de locatie wordt verhuurd. Wel wordt in de beschrijving van dit scenario nog vermeld dat binnen de raad over al dan niet verkoop aan van Iperen verschillen van inzicht bestaan.

In de Nota van Uitgangspunten wordt nadrukkelijk toe geredeneerd naar scenario 2. Dat scenario sluit aan bij het plan van Vink Bouw voor wat betreft de herbestemming van het gemeentehuis (school, gymzaal, kinderopvang) maar niet wat betreft het gebruik van de gemeentewerf en gaat verder uit van het gebruiken van de locatie waar die voorzieningen thans zijn gevestigd, voor woningbouw.

Er is overigens weinig fantasie voor nodig om te bedenken wat de overwegingen van de gemeente geweest kunnen zijn om voor dit scenario 2 te kiezen. Als gevolg van dit scenario wordt de gemeente immers niet opgescheept met nieuwbouw van de school en beide andere voorzieningen *op de locatie waar die nu gevestigd zijn*. Het risico van leegstand⁵ van die voorzieningen in de toekomst wordt hierdoor beperkt / vermeden en bovendien wordt er op deze manier extra woningbouw gerealiseerd. De nadrukkelijke insteek tot verkoop van de gemeentewerf⁶ hangt mogelijk samen met het feit dat de gemeente zich in het verleden in een positie heeft gemanoeuvreerd jegens van Iperen die bij een andere opstelling (i.c. het niet verkopen aan van Iperen) tot voor de gemeente ongewenste en onplezierige juridisch en/of financiële consequenties zou kunnen leiden.

In de Nota van Uitgangspunten wordt over scenario 2 opgemerkt *'dat deze variant aansluit bij de wensen van de inwoners en het dorpslab'* en *'zeker de voorkeur van het schoolbestuur omdat zij toekomst zien voor een nieuwe school en het huidige gebouw sterk verouderd is.'*

Over scenario 4 (school, gymzaal en kinderopvang in een nieuw gebouw *op de bestaande locatie* en woningbouw in het voormalig gemeentehuis) wordt gezegd *'dat deze variant niet goed aansluit bij de wensen van de inwoners en de visie van het dorpslab'* en: *'Dit scenario heeft zeker de voorkeur van de inwoners (ongetwijfeld een slip-of-the-pen!, schr. dezes) het*

⁵ Dat risico is niet geheel ondenkbeeldig vanwege de te verwachten ontwikkeling van het aantal leerlingen. De daarover door het schoolbestuur en de gemeente uitgesproken verwachtingen zijn op geen enkele manier nader onderbouwd.

⁶ Ondanks de verschillen van inzicht hierover binnen de raad wordt deze verkoop van de gemeentewerf zonder enige nadere argumentatie als een voldongen feit gepresenteerd.

schoolbestuur omdat zij toekomst zien voor een nieuwe school en het huidige gebouw sterk verouderd is.'

Onduidelijk is waarop deze conclusie is gebaseerd omdat dit scenario 4 de facto nooit is voorgelegd aan en formeel getoetst door inwoners en /of het dorpslab! In dat verband is de vraag overigens of door het dorpslab ooit een *formeel* advies is geformuleerd richting de gemeente dan wel of niet door de gemeente zelf eigen conclusies zijn getrokken op basis van informele gesprekken tijdens enkele bijeenkomsten van dorpslab resp. inwoners.

De gemeenteraad is overigens tijdens de raadsvergadering op 12 december 2016 in de keuze voor scenario 2 in beginsel meegegaan met de wethouder, zij het met een aantal kritische kanttekeningen.

Ze leek daarin gesteund te worden door het dorpslab aangezien zich bij de stukken een brief bevond 'vanuit het dorpslab', d.w.z. een brief d.d. 11 december 2016 (!), ondertekend door (slechts!) 2 van de 18 dorpslab-leden ⁷ maar met op zijn minst de suggestie dat de brief ook namens de andere 16 leden was geschreven. Namens wie de brief precies is geschreven: de 2 of de 18, is onduidelijk. In deze brief werd op buitengewoon vage wijze steun betuigd aan het in de Nota van Uitgangspunten gestelde en werd de raad geadviseerd *'om het besluit op deze manier te nemen.'* ⁸

Het heeft er alle schijn van dat deze brief mede de bedoeling had om een ander relevant vergaderstuk geen invloed te laten hebben op de besluitvorming in de gewenste richting, t.w. een namens Vink Bouw aan de raad verzonden brief d.d. 6 december 2012. ⁹ In die brief werd namelijk bezwaar aangetekend tegen het voorstel van het college c.q. van wethouder Hoek om bij realisatie van het plan Vink Bouw over te gaan tot een aanbestedingsprocedure terwijl Vink Bouw (en overigens ook alle andere ontwikkelaars die een plan hadden ingediend op basis van de marktconsultatie) er van waren uitgegaan dat de winnende partij per definitie het eigen plan tot uitvoering zou brengen.

In deze brief werd gesteld: *'Een eventueel besluit tot aanbesteding is in strijd met bij ons opgewekt gerechtvaardigd vertrouwen en kan niet zonder gevolgen blijven'* en verder: *'Nu lijkt de gemeente weer naar een aanbesteding te overwegen, dit is niet hoe de gemeente het heeft voorgespiegeld aan ons.'*

Opmerkelijk is ook dat het college in een brief aan de raad d.d. 9 december 2016 eveneens de schijn oproept een poging te doen de raad te bewegen tot besluitvorming conform de Nota van Uitgangspunten (scenario 2) en dus niet meer dan kennis te nemen van de brief van Vink Bouw.

Ten aanzien van de kwestie van aanbesteding zij nog het volgende opgemerkt. In de uitvoerige Nota van Uitgangspunten marktconsultatie d.d. 16 juni 2015 staat op pagina 9 in een enkel zinnetje:

⁷ Het betrof de heren H. Eikelenboom en C. van de Wetering.

⁸ Gedoeld werd waarschijnlijk op het bijgevoegde raadsvoorstel om in te stemmen met scenario 2 incl. verkoop van de gemeentewerf.

⁹ Waarschijnlijk had de datum moeten zijn 6 december 2016.

'Wat is de afbakening?

De werkzaamheden die de marktpartijen uitvoeren zijn geheel vrijblijvend. Door in te schrijven gaat u ermee akkoord dat de door u te leveren producten eigendom van de gemeente. Deze marktconsultatie is geen aanbesteding.'

De betekenis van de eerste zin lijkt logisch: de kosten die gemaakt worden voor de opstelling van een plan, komen niet in aanmerking voor vergoeding.

De logica van de tweede zin ligt evenwel niet zonder meer voor de hand. Immers, het indienen van een plan gaat in het algemeen niet tegelijkertijd gepaard met het overdragen van het eigendomsrecht van dat plan. Dat geldt te meer niet waar het hier een plan betrof dat voorzag in de *verkoop van gronden door de gemeente aan een private ontwikkelaar welke laatste daaraan een nieuwe bestemming zou geven.*¹⁰ Er is niet sprake van een plan tot herbestemming van een locatie waarvan de gemeente eigenaar is en blijft!

Het is de vraag of de indieners van de plannen zich destijds de relevantie van deze passage hebben gerealiseerd; waarschijnlijker is (mede gelet op de reactie van Vink Bouw) dat zij hier simpelweg over heen hebben gelezen omdat het stellen van een dergelijke voorwaarde eigenlijk als niet normaal moet worden beschouwd. Dat geldt te meer omdat op diezelfde pagina 9 als onderdeel van de rol van de marktpartijen wordt vermeld: *'Indien uw voorstel gekozen wordt, kunnen de gronden uiteindelijk van de gemeente worden afgenomen voor de beoogde ontwikkeling.'*

Over deze kwestie is in de raadsvergadering van 12 december 2016 uitvoerig gedebatteerd. Wethouder Hoek zegde daarbij node toe hierop bij de raad nog nader te zullen terugkomen. Een dergelijke toezegging van zijn kant gold eveneens het al dan niet verkopen van de gemeentewerf aan landbouwmechanisatiebedrijf van Iperen. De meningen binnen de raad hierover waren, zoals gezegd, verdeeld, mede in het licht van het al dan niet handhaven van een dergelijk bedrijf (met milieukarakteristiek 3.1) in een nieuwe omgeving met woonbestemming.

Stand van zaken november 2017

Sinds de raadsvergadering van 12 december 2016 is er weinig of niets meer vernomen over de voortgang van de procedure ter zake herbestemming van het voormalig gemeentehuis.

Een en ander was voor de ontwikkelcombinatie KAVEL Vastgoed c.s. aanleiding om in de zomer van 2017 te informeren naar de stand van zaken. Die informatie is gevraagd door de heer P. Van Swam van KAVEL Vastgoed b.v.

In antwoord op die vragen heeft de gemeente te kennen gegeven dat ze zelf bezig was *'een stedenbouwkundig plan te ontwikkelen'*. Daarbij werd de verwachting uitgesproken dat tegen het eind van het jaar *'daarvoor een ontwikkelaar gevonden zou zijn'*. Over de positie van Vink Bouw b.v. geen woord.

¹⁰ Een soortgelijke situatie doet zich voor in het kader van de herontwikkeling van het dorpshart Leimuiden waar geen sprake is van eigendomsoverdracht van het door een private ontwikkelaar ingediende herontwikkelings-plan.

Die informatie kwam als een grote verrassing, gelet op de discussies tijdens de vergadering van de raad op 12 december 2016 en de daar door wethouder Hoek gedane toezeggingen.

Verrassender nog was de informatie die wethouder Haarman tijdens een voorlichtingsbijeenkomst op 28 september 2017 voor de inwoners van Rijsaterwoude over deze kwestie verstrekke. Daar gaf hij te kennen ¹¹ dat de gemeente zelf inderdaad aan de slag was met de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling van het voormalig gemeentehuis en de gemeentewerf en opdracht had verstrekt aan bureau Kuipers Compagnons om een visie te ontwikkelen op de herbestemming van de desbetreffende gemeentegronden.

Kuipers Compagnons had haar werkzaamheden inmiddels al afgerond (!) en presenteerde een visie die geheel gebaseerd was op scenario 2 (zie boven) plus de door de gemeente gewenste woningbouw op de locatie van de scholen, gymzaal en kinderopvang. ¹²

Vragen

Het bovenstaande roept op zijn minst een aantal vragen op, t.w.:

1. Is de gemeenteraad sinds 12 december 2016 nader geïnformeerd over de verdere gang van zaken rond de herbestemming van het voormalig gemeentehuis? Zo ja, op welk momenten; zo nee, waarom niet?
2. Zijn de gemeenteraad en het dorpslab geïnformeerd over de aan Kuipers Compagnons verstrekte opdracht?
3. Is Vink Bouw b.v., (eerder door de gemeente gepresenteerd als de winnaar van de marktconsultatie met het plan De Ware Jacob) uit beeld verdwenen als ontwikkelaar resp. uitvoerder van het plan De Ware Jacob? Zo ja, wat is daarvan de reden en heeft Vink Bouw b.v. hiermee ingestemd? Zijn aan die instemming door Vink Bouw b.v. nadere voorwaarden gesteld en zo ja, welke? Zo nee, wat is dan nog de precieze positie resp. rol van Vink Bouw b.v. in dit project?
4. Maakt de gemeentewerf als locatie nog deel uit van het gebied dat in aanmerking komt voor herbestemming conform de uitgangspunten zoals in de marktconsultatie geformuleerd of is de gemeentewerf inmiddels verkocht c.q. zijn er concrete toezeggingen gedaan tot verkoop aan de firma J.P. van Iperen ondanks de tijdens de raadsvergadering op 12 december 2016 geuite bewaren resp. gedane toezeggingen om op deze kwestie terug te komen?
5. Heeft de gemeente eigenstandig de zelf geformuleerde uitgangspunten voor de marktconsultatie gewijzigd door later een elders gelegen locatie in dit project te betrekken en op grond waarvan is die keuze gemaakt?
6. Waren de door de gemeente gestelde condities voor deelname aan de marktconsultatie naar achteraf blijkt (getuige mede de eerdergenoemde brief van Vink Bouw b.v. aan de raad) niet op zijn minst onduidelijk resp. ongebruikelijk, ook gelet op de discussie over al dan niet noodzaak van aanbesteding tijdens de raadsvergadering op 12 december 2016?

¹¹ Kennelijk was wethouder Hoek als eerst verantwoordelijk wethouder deze avond verhinderd.

¹² Opmerkelijk in deze 'visie' was dat daarin een weinig geslaagde poging werd gedaan om de geografisch verschillend gelegen locaties als één gebied te beschouwen onder het motto: 'de invulling van de ontwikkellocaties vraagt om een visie op het gehele tussengebied'. Een visie op dat 'tussengebied' ontbreekt echter volledig.

7. In hoeverre kan de instelling van het dorpslab en de daarbij gevolgde procedure als succesvol worden gezien, mede gelet op het feit dat er (voor zover bekend) van geen enkel formeel advies, besluit of memo van het dorpslab aan de gemeente sprake is zoals in het document over de marktconsultatie overigens wel bedoeld en beoogd?

Als één van de plannenindieners zouden wij een antwoord op bovenstaande vragen zeer op prijs stellen.

Wij wachten uw reactie dan ook met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

Namens alle partners in de ontwikkelcombinatie,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eddy Broekema', written over a horizontal line.

Drs. Eddy Broekema

Correspondentieadres:

*Raadhuislaan 17
2451 AT Leimuiden*

ONTVANGSTBEVESTIGING

TAV Henk Hoek

Datum in ontvangst: 16-11-2017

Betreft: Het ontv. voormalig gen. huur P'woud

Afzender: H. Bliemer

Adres: Raadhuislaan 17 Leimuiden

Tel. nr.: 06-20018341

In ontvangst genomen door: Spint

