

RAADSINFORMATIEBRIEF

Het college van B&W heeft besloten op grond van art. 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage bij deze raadsinformatiebrieven

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR Raads- en commissieleden

CC

DATUM 20 juni 2017

ONDERWERP gebouw De Waag in Krimpen aan de Lek.

Beste heer, mevrouw,

Inleiding.

De gemeenteraad heeft via de Griffier d.d. 9 juni jl. het verzoek gedaan om een inhoudelijke memo aan te leveren aan de commissie Ruimte en Financiën met als het onderwerp: het gebouw De Waag in Krimpen aan de Lek. De commissie zal het onderwerp op 28 juni in haar vergadering behandelen. In deze memo geven wij u inzicht in eerdere besluitvorming van het project. En gaan wij in op de ruimtelijke, financiële en juridische aspecten bij het niet realiseren van gebouw De Waag.

Besluitvorming.

Krimpenerwaard als (samenwerkings-)partner.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Nederlek heeft op 21 juni 2005 de structuurvisie "structuurvisie Nederlek 2005-2015" vastgesteld. Het centrum van Krimpen aan de Lek maakt onderdeel uit van deze structuurvisie. Op 27 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Nederlek ingestemd (NE09/06319) met het definitieve stedenbouwkundig plan (Dorpshart-centrum), kennisgenomen van de kaders van de Realisatieovereenkomst en ingestemd met de grondexploitatie. Op 10 mei 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan (juridische vertaling stedenbouwkundig plan) vastgesteld.

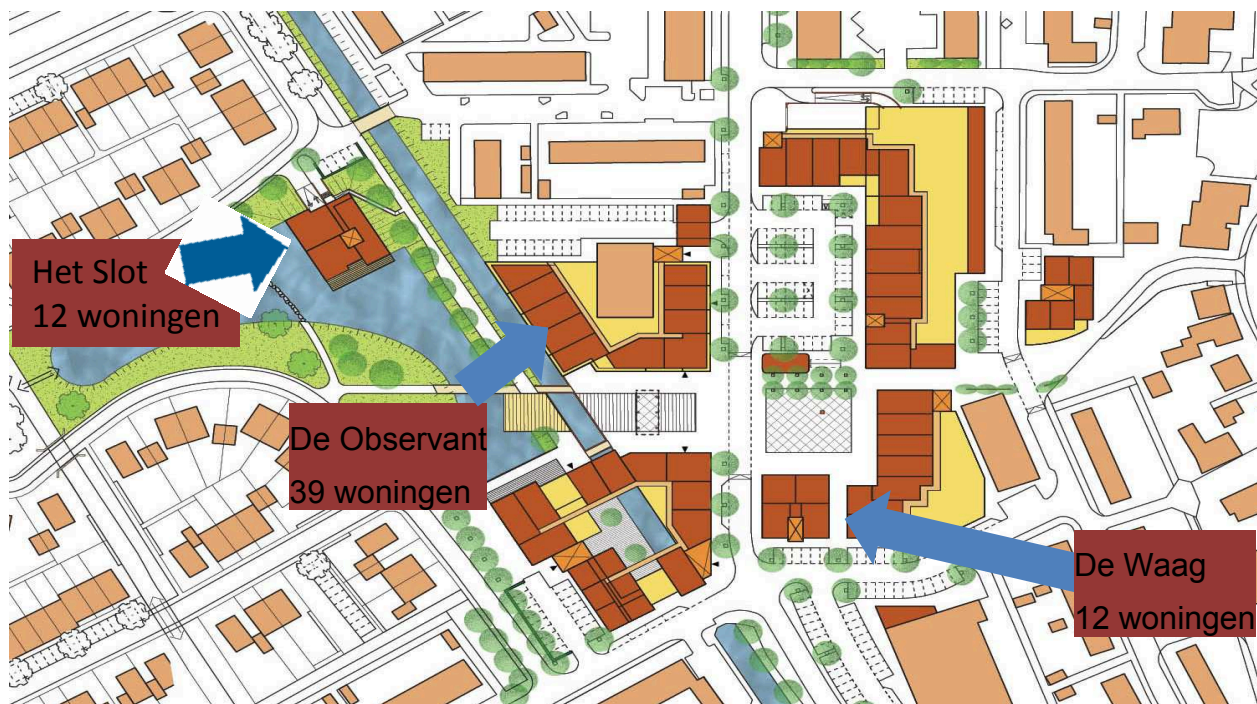
Met deze structuurvisie als basis zijn er verschillende overeenkomsten (met partijen als Artica, QuaWonen en Schuitema) gesloten om uitvoering te geven aan de plannen uit de structuurvisie. Samen met deze partijen zijn gesprekken gevoerd met de destijds aanwezige winkeliers, wat ertoe heeft geleid dat een groot deel van de toen aanwezige winkeliers het risico heeft genomen om te investeren in een nieuwe winkelruimte in een nieuwe omgeving. De winkeliers hebben deze afweging destijds ook gemaakt op basis van de stedenbouwkundige plannen die er toen lagen.

Gedurende de afgelopen (bouw-)crisis hebben partijen de verantwoordelijkheid genomen om ondanks de moeilijke tijden de bouwproductie op peil te houden. Mede om deze reden is in overleg met alle partijen (Artica, Stichting Cultuurhuis, Qua Wonen, gemeente Nederlek) ervoor gekozen om het Cultuurhuis te realiseren. Hierdoor kon de bebouwing aan de zuid-oost zijde van de Hoofdstraat afgerond worden zodat de winkeliers niet nog jaren in een bouwput hun winkel draaiende moesten houden. Met inspanning van alle partijen is dit voor elkaar gekomen. Ten tijde van het verplaatsen van het Cultuurhuis naar de overzijde (huidige plek) was de locatie en vorm van het gebouw De Waag ook reeds bekend.

Ruimtelijke aspecten.

De stedenbouwkundige plannen zoals vastgelegd in de overeenkomsten zijn vertaald in het bestemmingsplan die door de gemeenteraad is vastgesteld en die inmiddels reeds enkele jaren in werking is getreden. Binnen de ontwikkeling moeten nog drie gebouwen gerealiseerd worden (zie figuur 1). In de stedenbouwkundige plannen is gebouw De Waag met zijn situering een belangrijke schakel binnen het ensemble van gebouwen. De Waag zorgt ervoor dat er een begrensde ruimte ontstaat aan beide zijden van het gebouw. In het meest recente ontwerp van het gebouw zit bewust ook geen voor- of achterzijde aan het gebouw. Als het centrum benaderd wordt vanaf de zijde van de Lek is het eerste plein het hoofdplein en ligt het plein bij de Primeur erachter. Benader je het centrum vanaf de andere zijde is het plein bij de Primeur het *hoofdplein* en ligt het 2e plein erachter. In alle gevallen zorgt de Waag ervoor dat de ruimte wordt begrensd en dat er pleinruimten ontstaan anders dan een langgerekte serie van gebouwen aan de Hoofdstraat met een parkeerterrein daarvoor. Stedenbouwkundig gezien is dat verre van het gewenste beeld zoals beoogd door de deskundigen die deel

uitmaakten van het kwaliteitsteam dat heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het totale concept. Het kwaliteitsteam van de voormalige gemeente Nederlek heeft op de stedenbouwkundige plannen (en in 2014 ook nog specifiek met de verplaatsing van het cultuurhuis) positief geadviseerd.



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan

Door bezwaarmakers worden zeven (hoofd)redenen aangegeven waarom ze tegen realisatie van De Waag zijn op de huidige plek. De zeven punten willen we hier graag inhoudelijk van commentaar voorzien.

1. Met het (nieuwe) ontwerp van de Hoofdstraat worden er fysieke maatregelen (gescheiden rijstroken, lichte curve in de weg) genomen die moeten bijdragen aan het verlagen van de snelheid op de Hoofdstraat. Het realiseren van het gebouw De Waag heeft nimmer als doel gehad om d.m.v. zichtbeperking ervoor te zorgen dat het verkeer langzamer gaat rijden. Dit bereiken we wel door het ontwerp van de Hoofdstraat. In de huidige plannen voor de openbare ruimte is nu tussen de Hoofdstraat en het gebouw De Waag een ruime stoep getekend (+/- 2.35m). Vanaf deze stoep is er een goed (over-)zicht op het kruispunt. Bij de uitwerking van het gebouw De Waag kan onderzocht worden of de afstand tot de Hoofdstraat nog kunnen vergroten.
2. Feitelijk kan er niet meer gesproken worden over een plein als De Waag niet op deze locatie wordt gebouwd (zie 1^e alinea ruimtelijke aspecten). Met het realiseren van De Waag ontstaan er twee pleinen die als verblijfsgebied worden ingericht met hoogwaardige materialen. Voldoende reden voor de toerist om uit te stappen.
3. Bezwaarmakers stellen dat met de realisatie van De Waag het Cultuurhuis aan het zicht zou worden onttrokken. De zichtlijnen laten echter zien vanaf beiden zijden het Cultuurhuis en het terras nog voldoende in het zicht liggen. Enkel de kopse zijde is met de realisatie van De Waag minder goed zichtbaar. Dit was echter wel vanaf alle gesprekken over de verplaatsing van het cultuurhuis een gegeven. Het op dit moment koppelen van (gemeentelijke) subsidie aan het in stand houden van het cultuurhuis en het realiseren van De Waag vinden wij oneigenlijk. De Stichting Cultuurhuis is primair verantwoordelijk voor het laten slagen van het Cultuurhuis. Ons inziens doet het wel of niet realiseren van De Waag daar niks aan af.
4. Eerder hebben we aangegeven dat er in onze beleving twee hoogwaardige pleinen ontstaan met allebei parkeren voor de deur. Daarnaast goed om aan te geven dat er vanuit de zittende winkeliers is aangegeven dat ze gelijk aan de winkelstrip in Schoonhoven Noord (Plesman plein) willen investeren in hun pand. Dit is een eerste voorzichtige stap om met alle eigenaren en huurders te onderzoeken of het pand gerevitaliseerd kan worden. Het college heeft aangegeven dit proces te willen faciliteren. In het bezwaar wordt gesproken

over een 'tochtsluis' die zou ontstaan tussen het Cultuurhuis en De Waag. De afstand tussen het Cultuurhuis en De Waag is gelijk aan de afstand tussen de Primeur en de winkelruimte naast het Cultuurhuis (5m). Dit geeft u een goed beeld hoe breed de doorgang in de praktijk zal worden. Overigens zal bij de uitwerking van De Waag ook nog onderzocht worden of deze afstand verbreed kan worden. (zie figuur 2)



Figuur 2 afstand Primeur en Cultuurhuis

5. Het programma en vorm/uitstraling van De Waag is nog onderwerp van gesprek. Uitgangspunt is de hoge maten van kwaliteit die de overige gebouwen ook hebben. De stelligheid die bezwaarmakers hebben over het programma/invulling hebben wij niet. Wat wij wel zien is dat het inderdaad veel commerciële ruimte te huur staat. De vraag of het toevoegen van commerciële ruimte verstandig is in deze tijd, is dan zeker wel relevant. Binnen de gesprekken die worden gevoerd met ontwikkelaar is echter vooralsnog wel het uitgangspunt (o.b.v. financiële kader, geactualiseerde grondexploitatie, december 2016) dat er beperkte commerciële ruimte bijkomt. Ontwikkelaar probeert partijen hiervoor warm te krijgen. Over parkeren het volgende. In het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpskernen' is voor de planontwikkeling een parkeerbalans opgenomen. In de plannen is voor het bedachte programma voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de parkeerbalans is nog wel uitgegaan van het 'oude' programma voor De Waag (begane grond geheel detailhandel en 12 appartementen daarboven). In de geactualiseerde grondexploitatie zijn deze parameters aangepast. Voor de parkeerbalans zijn deze wijzigingen onder de streep minimaal. Overigens is ook het parkeren onderwerp van gesprek met de ontwikkelaar. In de parkeergarage in de Primeur staan nog (privé-) parkeerplaatsen ongebruikt. Mits financieel haalbaar kunnen deze gekoppeld worden aan de appartementen van De Waag.
6. Met de realisatie van De Waag komt er inderdaad meer schaduw op het plein dan nu het geval is. Dit is echter wel vanaf dat de eerste plannen zijn ontwikkeld als gegeven meegenomen. Op een plein met vier zijden is er ontegenzeggelijk schaduw. Daarbij hoeft (verkoelende) schaduw niet altijd een bezwaar te zijn. Overigens ligt het terras van het Cultuurhuis niet aan de Marktplaats zijde, maar aan het andere plein en kan heeft hierdoor veel zonuren.
7. Met (mede) de projecten Molenweide en het Centrum wordt voorzien in een behoefte. Die behoefte was er bij het opstellen van de structuurvisie in 2005 en de nieuwe woonvisie laat zien dat per kern die behoefte ook nu nog aanwezig is.

NB. Het bouwen van De Waag op een alternatieve locatie (optie naast Zuidblok) is mede om de ruimtelijke argumenten niet gewenst. De 'gedachte' achter het stedenbouwkundige ontwerp (realiseren van twee hoogwaardige winkelpleinen/verblijfsgebieden) wordt daarmee teniet gedaan.

Juridische aspecten.

Samenwerkingsovereenkomst.

Op 13 maart 2009 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen vier partijen (voormalige gemeente Nederlek, QuaWonen, Schuitema en Artica). In de samenwerkingsovereenkomst hebben partijen zich verplicht om binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over voornoemde documenten (artikel 1, lid a). Deze overeenstemming zal schriftelijk worden vastgelegd in de (per fase), af te sluiten Realisatieovereenkomst(en). Indien er meerdere realisatieovereenkomsten voor de verschillende uitvoeringsfasen worden opgesteld, eindigt deze samenwerkingsovereenkomst na afronding van de laatste realisatiefase.

Samenwerkingsovereenkomst -> inspanningsverplichting om te komen tot realisatieovereenkomst(en).
Beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst -> geen recht ontlenen op vergoeding van kosten en/of schade behoudens artikel 3.7

Artikel 3.7.

Gemaakte externe kosten om te komen tot een realisatieovereenkomst worden gedeeld door partijen (bij niet afsluiten van realisatieovereenkomst). Interne kosten komen voor rekening van partijen.

Realisatieovereenkomst.

Op 23 februari 2010 is er een realisatieovereenkomst gesloten tussen drie partijen (voormalige gemeente Nederlek, QuaWonen en Artica). In artikel 5, lid 4 onder b (grondverwerving) is opgenomen dat de gemeente zich verplicht:

b. de gronden, die nodig zijn om de bouwplannen te realiseren en die als zodanig op deelplantekening zijn aangegeven, in bouwrijpe staat, te verkopen en te leveren aan Ontwikkelde Partijen nadat de voor die fase van het betreffende (deel-)gebied benodigde bouwvergunning onherroepelijk is. De gemeente verplicht zich om per de door Ontwikkelende Partijen opgegeven datum te leveren, tenzij een niet aan de gemeente verwijtbare vertraging ontstaat in de grondverwerving casu qua onteigening.

Artikel 5 lid 5:

De gemeente levert de gronden in bouwrijpe staat aan Ontwikkelende Partijen, De prijs waartegen de gemeente levert aan Ontwikkelende Partijen in de grondwaarde.

Artikel 5 lid 6.

Ontwikkelende Partijen verplichten zich om de gronden, die door de gemeente op grond van dit artikel in eigendom zijn verworven van de gemeente te kopen en af te nemen tegen de grondwaarde uiterlijk op het moment van start bouw van dat betreffende perceel of percelen.

In artikel 11 van de samenwerkingsovereenkomst zijn de financiële bepalingen opgenomen. Belangrijkste uitgangspunt is dat de financiële kaders zijn vastgelegd in de 'grondexploitatie'.

Artikel 15: Publiekrechtelijke bevoegdheden gemeente.

De gemeente zal zich maximaal inspannen om tijdig, overeenkomstig de door partijen overeengekomen planning), de nodige planologische procedures ten behoeve van de realisatie van het Ontwikkelplan, onder andere bestemmingsplan, gevraagde vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen.

Artikel 18 Inspanningsverplichting.

Inspanningsverplichting tussen alle contractpartijen om in alle opzichten de inspanningen te leveren en hun medewerkingen te verlenen die noodzakelijk zijn om het Ontwikkelingsplan en het bepaalde in de overeenkomst uit te voeren. In geval van geschillen zullen Partijen trachten in goed overleg tot een oplossing te komen die recht doet aan de redelijke belangen van alle betrokkenen.

Artikel 20 Onvoorziene omstandigheden.

Bij onvoorziene omstandigheden, die tot gevolg hebben dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de overeenkomst niet mogelijk is, treden partijen in overleg. Doel van het overleg is om te komen tot aanpassing van de overeenkomst op zodanige wijze dat een resultaat wordt bereikt dat zo veel mogelijk overeenkomt met het in de overeenkomst beoogde resultaat.

De relevante artikelen uit de Realisatieovereenkomst zijn artikelen 15, 18 en 20, waarin op partijen een inspanningsverplichting rust om hun medewerking te verlenen die noodzakelijk zijn om het Ontwikkelingsplan en het bepaalde in de Realisatieovereenkomst uit te voeren. Mocht in geval van geschillen of onvoorziene omstandigheden uitvoering van de realisatieovereenkomst niet of niet geheel mogelijk zijn, dan treden partijen in overleg om tot een oplossing te komen die recht doet aan de redelijke belangen van alle betrokkenen en dat een resultaat wordt bereikt dat zoveel mogelijk overeenkomt met de in de realisatieovereenkomst beoogde resultaat. De inhoud van de realisatieovereenkomst doet niets aan enige ingevolge het publiekrecht van de gemeente of 1 van haar organen gegeven publiekrechtelijke bevoegdheid of taak of de wijze van uitoefening daarvan.

Wat betreft de reikwijdte van de inspanningsverplichting kan het volgende worden gezegd. Op grond van jurisprudentie is af te leiden dat een inspanningsverplichting voor overheidslichamen/organen (gemeente/ raad, B&W) met zich mee brengt dat:

1. Deze alle redelijkerwijs ten diensten bestaande bestuurlijke middelen aanwendt om de beoogde inspanning gestalte te geven;
2. Deze gehouden is tot een zorgvuldige voorbereiding van besluiten;
3. Deze formele fouten en gebreken voorkomt;
4. Procedures doorzet tot het punt waar dit redelijkerwijs gevegd kan worden;
5. Een overheidsorgaan beleid mag wijzigen, doch dat het overheidslichaam dan wel aansprakelijk is voor de eventuele schade.

De inspanningsverplichting, mede gelet op de uitspraak van de Raad van State (AB2004/458), houdt in dat privaatrechtelijk overeenkomen verplichtingen verwachtingen kunnen opwekken die, op grond van het vertrouwensbeginsel, bij de beoordeling van bestuursrechtelijke geschillen of bij de beoordeling van het besluit moeten worden betrokken. Ergo: bij een eventueel nieuw te nemen besluit moet op grond van het vertrouwensbeginsel de opgewekte verwachtingen bij de ontwikkelende partij ook meegewogen moeten worden.

De gemeente moet tot het punt waar dit redelijkerwijs gevegd kan worden aantoonbaar de inspanningsverplichting gestand doen om tot uitvoering van het ontwikkelingsplan te komen. Mocht dit redelijkerwijs niet meer gevegd worden, dan kan de gemeente aansprakelijk zijn voor de schade (afhankelijk van de uitkomsten van de procedure over de schade).

Financiële aspecten.

Voormalige gemeente Nederlek heeft een groot deel van de gronden actief verworven en hiervoor investeringen gedaan. Een deel van kosten kan via de grondverkoop aan de Ontwikkelende Partijen worden vergoed. In de (geheime) bijlage treft u de presentatie aan zoals die u is aangeboden in december 2016. Hierin kunt u lezen wat is te voorzien als financiële gevolgen bij het niet bouwen van De Waag. Dit bedrag bestaat voor een deel uit het mislopen van de grondopbrengsten (+/- 50%) en een deel mogelijk uit te keren schadevergoeding. Hoe groot het bedrag van de schadevergoeding is, is op dit moment niet aan te geven. Daarover zal onderhandeld moeten worden met de contractpartners en in het slechtste geval zal de rechter een bedrag vaststellen. De in december 2016 vastgestelde financiële kaders vormen de uitgangspunten voor de gesprekken met Artica over de realisatie van De Waag.

Naast het mislopen van de grondopbrengsten zijn er mogelijk nog meer financiële consequenties. Artica heeft de ontwikkelrechten (o.b.v. de Realisatieovereenkomst) om de gebouwen voor eigen rekening en risico te ontwikkelen. Binnen een stichtingskostenopzet neemt een ontwikkelende partij een (vast) percentage op voor winst en risico. Daarnaast zijn er door de ontwikkelende partij ook al de nodige (interne en externe plankosten) gemaakt voor de planontwikkeling. Op basis van de Realisatieovereenkomst moet gemeente in overleg treden met ontwikkelende partij om tot een oplossing te komen welke recht doet aan de redelijke belangen van betrokkenen. Uitkomst hiervan is op voorhand nog niet aan te geven, maar zeker is dat

ontwikkelaar zijn gemaakte kosten en verwachte opbrengsten (deels) vergoed wil zien. Los van de vraag of dit een redelijk of haalbaar verzoek is, zal deze vraag vanuit de ontwikkelaar komen.

Actualiteit.

Momenteel voert de projectontwikkelaar (Artica) gesprekken met de gemeente en QuaWonen over het gebouw de Waag. Uitgangspunt bij deze gesprekken is om te komen tot een volkshuisvestelijk programma, en om de ruimtelijke vormgeving van het gebouw zo aan te passen dat (deels) aan de bezwaren tegemoet kan komen. Met name de doorgang tussen het cultuurhuis en de Waag heeft hierbij de aandacht. Verder is uitgangspunt voor de ontwikkelaar (en gemeente) is de afgesloten Realisatieovereenkomst en het financiële kader dat is meegegeven door het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie in de gemeenteraad van december 2016.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris, de burgemeester,

mw. mr. M. Plantinga

mr. R.S. Cazemier

BIJL: presentatie actualiseren grondexploitaties (december 2016)(geheim).