

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk	UIT/20 – 359515	Datum	22 april 2020
Ons kenmerk	OW/PE / Z20 - 223642 / UIT/20 - 359515	Verzonden	
Behandeld door	P.M. van der Elst/ (073) 6580739		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie CDA d.d. 8 april 2020		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie CDA zijn op 8 april 2020 vragen gesteld met betrekking tot Overeenkomst Green Real Estate en het toepassen van de 40-40-20 verdeling appartementen binnen Centrumplan Oost (CPO).

De vragen zijn hieronder herhaald. Vervolgens volgt ons antwoord.

1. Wij (de CDA-fractie) hebben gevraagd wanneer de nieuwe overeenkomst met de projectontwikkelaar Green Real Estate aan de gemeenteraad ter inzage wordt gegeven. Aanleiding voor onze vraag was uw mededeling in meerdere officiële gemeentelijke berichtgevingen, dat de oude overeenkomst was komen te vervallen. Daarnaast hebben we gevraagd, of de door de coalitie voorgestane verdeling over betaalbare, middeldure en dure appartementen, de zogeheten 40-40-20 verdeling, ook is toegepast op de 88 appartementen, die onderdeel uitmaken van het CPO.

In antwoord op onze vraag naar de overeenkomst stelt u echter, dat er géén sprake is van een nieuwe overeenkomst, maar van aanpassingen op de bestaande overeenkomst.

De CDA-fractie begrijpt dit antwoord niet. Volgens uw Rib en uw beantwoording van de SP-vragen was de oude overeenkomst toch komen te vervallen?

Het is van tweeën één, of er komt een nieuwe overeenkomst, of u heeft de gemeenteraad onjuist geïnformeerd. Wij zijn benieuwd naar uw antwoord.

Antwoord:

Het is juist, dat in de Rib van 20 november 2018 is gesproken over een nieuwe overeenkomst. Gaandeweg is echter gebleken, dat een allonge op de bestaande overeenkomst, in goed overleg met de betrokken partijen en op advies van onze adviseurs, dezelfde rechtskracht heeft. Door deze vorm blijven de oude afspraken staan en worden de aanvullende afspraken vastgelegd. Zie ook onderstaande toelichting.

Wij kunnen ons voorstellen, dat u van mening bent, dat de oude overeenkomst inmiddels geen werking meer heeft. De planvorming heeft nu eenmaal veel tijd gevraagd. De oude overeenkomst is echter nog steeds geldend.

Gedurende de afgelopen periode heeft CPO nader vorm gekregen. Dit bracht ons tot de conclusie, dat het aangepaste plan voor CPO grotendeels voldeed aan het geldend bestemmingsplan en de overige beleidskaders. Hiermee geeft de bestaande overeenkomst een goede basis voor de ontwikkeling van het aangepaste plan CPO. Aanvullende afspraken over het kostenverhaal leggen wij daarom vast in een allonge. Daarmee is er sprake van – populair gezegd – ‘voortschrijdend inzicht’. Dat is nu eenmaal inherent aan de ontwikkeling van grote bouwprojecten.

2. En naar aanleiding van onze vraag over de 40-40-20 verdeling geeft u aan, dat die niet van toepassing is op het CPO. Want, zo stelt u, de overeenkomst met de projectontwikkelaar is uit 2017, dus vóórdat de huidige coalitie in juni 2018 aantrad.

Ook dit antwoord bevreemdt de CDA-fractie. Want in onderhandelingen over de nieuwe overeenkomst kan de 40-40-20 verdeling toch worden ingebracht door de wethouder, dezelfde persoon, die ook wethouder was in het vorige College en in het geval, dat er alleen sprake is van aanpassing op onderdelen van de bestaande oude overeenkomst, dan kan naar de mening van het CDA-fractie de 40-40-20 verdeling gewoon worden ingebracht. De aanpassingen, zo begrijpen wij uit de stukken zijn namelijk zodanig substantieel, dat gerust van een nieuwe overeenkomst gesproken kan worden.

Waarom heeft het College er dus niet voor gekozen om hier alsnog de 40-40-20 regel toe te passen?

We zijn benieuwd naar uw antwoorden.

Antwoord:

Als College hebben wij rekening te houden met een aantal kaders. U moet hierbij denken aan het bestuursakkoord, eerdere bestuurlijke besluitvorming en het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma. Onderstaand geven wij hierop een toelichting.

In het Bestuursakkoord is op pag. 9 de regeling 40-40-20 uitgeschreven. CPO is niet genoemd bij de locaties waar voornoemde regeling op van toepassing is.

Naast de kaders uit het Bestuursakkoord is het volgende van toepassing. De bestuurlijke besluitvorming voor ontwikkeling Centrumplan Oost vond onder het vorige College plaats.



Zie hiervoor onze brief aan Green van mei 2018. Deze brief is als bijlage opgenomen. In deze brief staat, dat als gaat om de appartementen, deze passen binnen het geldend bestemmingsplan en binnen de afspraken van de geldende overeenkomst.

Ook willen wij u wijzen op het door uw raad vastgestelde Woningbouwprogramma 2019-2028.

In dit programma zijn drie uitgangspunten benoemd inzake de 40-40-20 verdeling:

Bij de 40-40-20 verdeling gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

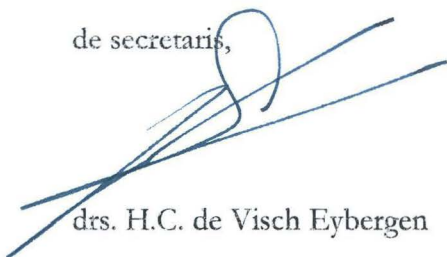
1. Het betreft nieuwe projecten waarbij de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Dat wil zeggen: alle nieuwe projecten waarvoor nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan of waarbij de gemeente zonder (financieel) risico contractuele aanpassingen kan doen.
2. De 40-40-20 verdeling geldt bij besluitvorming door het huidige College. De opleverdatum wordt buiten beschouwing gelaten. Hiermee wordt bijvoorbeeld de Grote Zeeheldenbuurt niet meegerekend als onderdeel van de 40-40-20 verdeling, waarin veel betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd. Maar ook het Centrum Plan Oost (CPO), waar veel dure woningen gerealiseerd worden, wordt niet meegenomen in de 40-40-20 verdeling. Dit, terwijl de bouwactiviteiten van deze projecten wel in de huidige bestuursperiode worden gestart en in ieder geval het project Grote Zeeheldenbuurt binnen de bestuursperiode wordt opgeleverd.
3. Er wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in plaats van per project de norm te hanteren.

Op basis van voornoemde overwegingen zien wij geen ruimte om de 40-40-20 regeling binnen de gesprekken met de ontwikkelende partij in te brengen. Dit zou namelijk in strijd zijn met de uitgangspunten van consistent overheidshandelen, waarbij wij werken vanuit geldende kaders.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,



R.J. van de Mortel

Vught



Green Real Estate B.V.
t.a.v. de heer A.J.W. Verdoold
Postbus 371
2400 AJ ALPHEN AAN DEN RIJN

Uw kenmerk IL.GRE.154.2018
Ons kenmerk Z12 – 34225/ UIT/18 - 254846
Behandeld door P.M. van der Elst/(073) 658 07 39
Onderwerp Reactie Centrumplan Vught-Oost planaanpassing

Datum 29 mei 2018
Verzonden 30 MEI 2018

Geachte heer Verdoold,

Graag bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 22 mei 2018 over de aanpassing van het Centrumplan Vught-Oost (verder CPO). Uw brief is geregistreerd onder nummer Z12-34225. Vriendelijk vragen wij u dit nummer bij verdere correspondentie te hanteren.

In uw brief schetst u de noodzaak om het CPO aan te passen. De huidige opstallen verkeren in een zodanig slechte staat, dat u de voorkeur geeft aan sloop en een volledig nieuwe constructieve opzet, met ruimte en gelegenheid voor verdere optimalisatie van het plan. In uw brief verzoekt u ons mee te werken aan de voorgestelde planaanpassing.

Wij staan positief tegenover uw verzoek. Graag nodigen wij u uit om het aangepaste plan in woord en beeld nader te presenteren. In afwachting hiervan, stippen wij alvast enkele zaken aan.

U geeft het zelf aan: de planaanpassing is een ingrijpende actie, maar ook een gelegenheid om het plan te optimaliseren. Daarbij vragen wij met klem aandacht voor de veiligheid rondom de door u gekozen plek van de bevoorrading. Het moet mogelijk zijn het plan fysiek zo aan te passen, dat de gekozen plek veilig te benaderen en te verlaten is.

Naast de kansen die de aanpassing biedt, leidt het mogelijk ook tot extra gemeentelijke inspanningen om het plan (opnieuw) te beoordelen. Bijvoorbeeld in de vorm van aanvullende werkzaamheden, uitstel van werkzaamheden of nadere onderzoeken. Wellicht veroorzaakt dit **extra** onkosten. Deze zullen wij u in rekening brengen.

U schrijft, dat u verwacht dat de planaanpassing geen gevolgen heeft voor de opleverdatum van het oorspronkelijk plan. Dit is voor ons een leidend uitgangspunt! Mocht dit onverhoopt wel het geval zijn, dan is er aanleiding om de overeenkomst CPO op de gevolgen hiervan aan te passen. De overeenkomst dient natuurlijk tevens aangepast te worden, indien de planwijziging hiertoe aanleiding geeft.

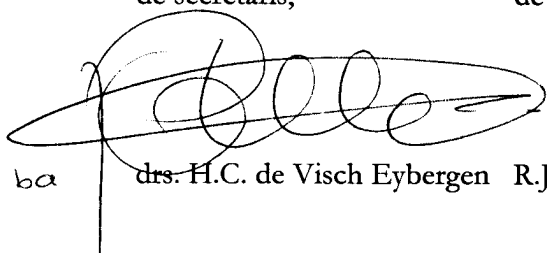
1/2



Tenslotte verwacht u, dat het aangepaste plan ruimte biedt voor een groter aantal woningen en een wijziging in de parkeervoorziening. Op basis van de informatie uit uw brief passen deze aanpassingen binnen het geldend bestemmingsplan en binnen de afspraken van de geldende overeenkomst. Op dit onderdeel hoeft de overeenkomst dus niet te worden aangepast.

Tot slot wensen wij u veel succes bij uw werkzaamheden. Wij kijken uit naar uw presentatie en toelichting en hebben alle vertrouwen in een voortzetting van onze constructieve samenwerking om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig plan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

blz S. Heijboer

ba
drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel



GREEN Real Estate B.V.

STRIKT VERTROUWELIJK

Gemeente Vught
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de heer R.J. van de Mortel
Postbus 10100
5261 EV VUGHT

GEMEENTE VUGHT

Werkproces:

ontv.: **23 MEI 2018**Post in nt:
add:

Inges

Datum Ons kenmerk
22 mei 2018 IL.GRE.154.2018

Betreft
Centrumplan Vught-Oost - planaanpassing

Geacht College van Burgemeester en wethouders,

Graag willen wij u middels dit schrijven nader informeren over de herontwikkeling van Centrumplan Vught-Oost (lees: CPO).

Zoals u bekend hebben wij op 30 maart jongstleden een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de renovatie en nieuwbouw van CPO. In voorliggende plannen wordt de huidige Marktveldpassage grotendeels gerevitaliseerd en uitgebreid met de nieuwbouw van ondergronds parkeren, commerciële ruimten alsmede vrije sector appartementen. Zodoende ontstaat er een nieuw en aantrekkelijk woon- en winkelgebied met bijbehorende voorzieningen, aangevuld met horecaruimten en parkeervoorzieningen.

Uitgangspunt in deze herontwikkeling is dat een aantal huidige huurders (waaronder Albert Heijn en Hema) gedurende de realisatietermijn in de verschillende uitvoeringsfasen voor het winkelend publiek toegankelijk blijven. Om de winkels te kunnen laten functioneren tijdens de bouw, zullen legio tijdelijke maatregelen getroffen moeten worden om de toegankelijkheid en veiligheid van de bezoekers te waarborgen. De zes (!) faseringen voorzien in continuïteit van alle winkeliers waardoor het totale project een (relatief) lange bouwtijd kent (minimaal 26 maanden).

Enige tijd geleden is op basis van een gedetailleerde inventarisatie van de (hoofd)draagconstructie van het bestaande winkelcentrum, gebleken dat de kweekvloeren (toegepast op de gehele begane grond) zeer ernstige gebreken vertonen. Hierbij is een zware vorm van betonrot geconstateerd. In een eerder stadium werd nog verondersteld dat de aantasting ca. 100-150 m² BVO oppervlakte zou behelzen. Gebleken is dat de kweekvloerproblematiek zich echter bevindt onder grote(re) delen van het gehele winkelcentrum. Op basis van destructief onderzoek ter plaatse is bepaald dat bij ruim 2.000 m² BVO (van het totale vloeroppervlakte van 4.000 m² BVO) van de kweekvloeren ernstige aantastingen zichtbaar zijn.



GREEN Real Estate B.V.

De gebreken aan de vloerelementen zijn waarschijnlijk veroorzaakt door plaatselijk slechte verdichting van het beton en/of door een te lage betondekking ter plaatse van de hoofdwapening. Hierdoor is er kans op versnelde carbonatatie van het beton en waarna door vocht en zuurstof in de kruipruimte het corrosieproces van de hoofdwapening versnellen, met als gevolg het verder afbrokkelen van het beton en aantasting van de (hoofd)wapening. Om de draagkracht van de beschadigde vloerelementen ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen, is herstel van de elementen onvermijdelijk. De aangetroffen constructieve gebreken dienen hersteld te worden. Een dergelijk herstel geeft echter géén garantie voor de toekomst voor de nog aanwezige onbeschadigde vloerdelen, waardoor reguliere inspecties noodzakelijk blijven met mogelijke herstelwerkzaamheden tot gevolg.

Het herstellen van de constructieve vloerelementen dienen uitgevoerd te worden in een onbelaste situatie. Op basis van deze uitvoeringsvoorwaarde is het beoogde faseringsplan - om de winkexploitatie van het huidige Marktveldpassage gedurende de bouw voort te zetten - niet meer realistisch haalbaar. Winkels zullen moeten sluiten, verplaatsen en/of uithuizen om de herstelwerkzaamheden aan de kwaaitaalvloerdelen mogelijk te maken.

Op basis van bovenstaande zéér ingrijpende doch noodzakelijke actie, hebben wij afgelopen periode gekeken naar een alternatief voor de continuïteit in de verschillende lopende winkexploitaties (o.m. Albert Heijn, Bruna, Hema en Zeeman). Dit blijkt voor een aantal winkels mogelijk doordat er binnen het bestaande winkelcentrum met winkelformules geschoven kan worden naar vrijkomende units. Voor Albert Heijn - de grootste huurder - blijkt dit echter niet mogelijk! Albert Heijn zal alsnog uitgeplaatst moeten worden naar een tijdelijke externe locatie buiten het bestaande winkelcentrum, om de kwaaitaalproblematiek in de huidige supermarktlocatie adequaat te kunnen herstellen.

Om te voorkomen dat Albert Heijn in geval van uitplaatsing, út het winkelcentrum van Vught verdwijnt, hebben wij de mogelijkheden onderzocht voor een tijdelijke vestigingslocatie binnen het plangebied van CPO. Als mogelijkheid hiervoor lijkt de locatie van het braakliggende terrein op de hoek van de Dr. Hillenlaan/Raadhuisstraat geschikt. Op deze locatie is het ons inziens mogelijk om tijdelijke huisvesting voor Albert Heijn (in prefab) te realiseren waarbij het bestaande parkeerterrein 'Ploegveld' grotendeels in gebruik blijven. De wijze waarop in de tijdelijke huisvesting bevoorrading van de Albert Heijn plaatsvindt, zal separaat bekeken moeten worden.

Door alsnog over te gaan tot sloop/nieuwbouw van het CPO als gevolg van uitplaatsing van Albert Heijn en verplaatsing overige huurders, is het CPO eenvoudiger én in minder uitvoeringsfasen te realiseren dan tot op heden verondersteld is. Dit resulteert, naast minder grote risico's en overlast voor huurders en bezoekers vanwege de noodzakelijke beschermende maatregelen, in een kortere bouw-tijd van het project.

Het geeft de ontwikkelaar, Bouwaccent Vastgoedontwikkeling, ook de kans om in plaats van gedeeltelijke renovatie te kiezen voor volledige sloop van de bestaande opstallen met de mogelijkheid tot realisatie van totale nieuwbouw in een duurzamer woon-winkelcentrum. Vanwege een volledig nieuwe constructieve opzet kan het ontwikkelingsplan verder geoptimaliseerd worden. Met de nieuwe mogelijkheid zal tevens onderzocht worden om een zelfstandige en middels een eigen inrit toegankelijke parkeergarage te maken en passend binnen het geldende bestemmingsplan of extra woningen aan het plan kunnen worden toegevoegd.



GREEN Real Estate B.V.

Graag willen wij komende periode in samenspraak met uw gemeente voornoemde planwijzigingen verder uitwerken, waarbij ons basisuitgangspunt blijft om in het sloop/nieuwbouw-scenario zo dicht mogelijk bij de voorgestelde plancontouren (esthetiek, winkeloppervlakte, etc.) van het renovatieplan te blijven.

Ondanks het feit dat de planontwikkelingsfase voor een gedeelte opnieuw moet worden doorlopen, heeft de vereenvoudiging van het oorspronkelijke faseringsplan een kortere bouwtijd van het project als gevolg. Hierdoor kan het moment van oplevering van het project overeenkomstig de opleverdatum van het oorspronkelijke plan worden gerealiseerd.

Graag willen wij u verzoeken uw medewerking te verlenen aan onze voorgestelde planaanpassing, zodat wij spoedig een aangepast plan aan u en de omgeving kunnen presenteren.

Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben, dan weet u mij bereikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,
Namens GREEN Development B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A.J.W. Verdoold", is written over a long, thin horizontal line that extends to the right.

A.J.W. Verdoold
Algemeen directeur
GREEN Real Estate B.V.

Cc. Bouwconsulting B.V., de heer P. van der Bijl
Bouwaccent B.V., de heer ir. R.H.M.A. Verheijden