

Gemeente Raad van Oudewater
Postbus 100
3400 DC OUDEWATER

Oudewater, 12 mei 2017.

Betreft: intentie overeenkomst PSI /gemeente Oudewater

Geachte leden van de Gemeente Raad van Oudewater,

Hierbij treft u aan de brief van Wijn en Steal inzake de getekende intentie overeenkomst met uw gemeente.

Naar aanleiding van het aanbod van uw College verzoeken wij beleefd kennis te nemen van de inhoud van bijgesloten brief.

Wij verzoeken u de brief op korte termijn te agenderen en te behandelen in beraadslaging en vernemen graag uw visie mede naar aanleiding van de door u aangenomen motie omtrent de intentie overeenkomst en de naleving daarvan.

In afwachting van uw bericht verblijven wij

Met vriendelijke groet,



Namens PSI.

J.I.M. Sluijs

p/a lijnbaan 120

3421 JH OUDEWATER

Utrecht, 5 mei 2017

Geachte confrère,

Uw brief d.d. 5 april 2017 heb ik met cliënten (“hierna gezamenlijk: “PSI”) besproken. In reactie op die brief bericht ik u als volgt.

1 Inleiding

- 1.1 Kern van uw brief is dat PSI en de projectgroep zonder instemming van de gemeenteraad en/of het college zouden hebben besloten om een nieuw plan te maken dat op essentiële onderdelen afwijkt van het raadsbesluit d.d. 9 juli 2015 en de daarop gebaseerde intentieovereenkomst. De afwijkingen zouden betreffen de situering van het zwembad op Statenland in plaats van op Noort Syde, het aantal woningen, het niet verplaatsen van de skeelerbaan en het niet tussentijds aan de raad voorleggen van de resultaten van het onderzoek naar Noort Syde. Bovendien zou uit de op de raadsinformatieavond d.d. 9 februari 2017 gepresenteerde ‘duiding risicoanalyse t.b.v. vervolg project zwemvoorziening Oudewater’ blijken dat er risico’s aan het plan zijn verbonden voor de gemeente.
- 1.2 De gewijzigde planvorming zou de grondslag zijn voor de tijdens de raadsvergadering d.d. 16 februari 2017 aangenomen motie. Naar aanleiding van deze motie heeft het college bij brief d.d. 21 februari 2017 de intentieovereenkomst opgezegd. Wat de status nu is van die opzegging is cliënten niet duidelijk, maar ik begrijp uit uw brief dat de gemeente nog steeds bereid is uitvoering te geven aan de intentieovereenkomst, met inachtneming van de motie van de raad. U verzoekt PSI aan te geven of zij bereid is om één van de twee in uw brief beschreven voorstellen nader uit te werken en ter goedkeuring voor te leggen aan de raad.

- 1.3 Alvorens ik in zal gaan op uw twee voorstellen, zal ik hierna toelichten dat er geen sprake is van essentiële wijzigingen van het plan van PSI, waardoor de raad op 16 februari jl. ten onrechte en zonder gegronde reden heeft besloten om geen medewerking te verlenen aan de voor het plan van PSI benodigde bestemmingswijziging en voorts ten onrechte opdracht aan het college heeft gegeven om de verdere uitwerking van de plannen van PSI te staken.

2 Veronderstelde wijzigingen

- 2.1 De uitgangspunten van het plan van PSI zijn in de intentieovereenkomst d.d. 18 februari 2016 neergelegd, die is gesloten naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 9 juli 2015. Deze uitgangspunten betreffen de woningbouwontwikkeling op Statenland gekoppeld met de realisatie en exploitatie van een openbare openluchtwemvoorziening met als primaire zoeklocatie Noort Syde II, met een eventuele verplaatsing van de skeelerbaan. De gemeente stelt dat het 9 februari 2017 door PSI gepresenteerde plan op essentiële onderdelen van deze uitgangspunten afwijkt. PSI betwist dit. Bovendien, als er al sprake zou zijn van (een) afwijking(en), hebben deze - anders dan u in uw brief stelt - wel degelijk de instemming van het college. Ten aanzien van de verschillende door u aangegeven afwijkingen heeft het volgende te gelden.

Situering openluchtwembad

- 2.2 Het initiële door PSI (toen Ceifer) ingediende plan bij brief d.d. 23 september 2013, aangevuld met een brief d.d. 3 juli 2014, voorzag in een openluchtwembad op Statenland. De gemeente heeft echter in het raadsbesluit d.d. 9 juli 2015 Noort Syde II als primaire zoeklocatie voor het openluchtwembad aangewezen. PSI heeft conform de intentieovereenkomst door LBP Sight onderzoek laten doen naar de (financiële en planologische) haalbaarheid van Noort Syde als zwembadlocatie. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat Noort Syde een minder geschikte zwembadlocatie zou zijn dan Statenland. Dit is onder andere gelegen in het feit dat situering van het openluchtwembad op Noort Syde met zich zou brengen dat (een groot deel van) de daar gelegen volkstuinen zouden moeten worden geamoveerd. Dit zou niet alleen een aanzienlijke kostenpost als gevolg hebben (circa € 500.000,=) maar tevens maatschappelijke onrust onder de tuinders. Op basis van het onderzoek van LBP Sight en de verwachte problemen bij verplaatsing van de volkstuinen, heeft het college ingestemd met de situering van het openluchtwembad op Statenland, zo heeft de heer Holtrigter recent nog aan PSI bevestigd. Voorts heeft PSI van hem begrepen dat de wethouders de keuze voor Statenland hebben gesondeerd bij de fractievoorzitters. Gelet op de huidige onrust die bij de volkstuinvereniging en overige inwoners van Oudewater is ontstaan, nadat wethouder Duindam op 30 maart jl. de plannen aan de vereniging heeft geschetst voor de bouw van het zwembad op Noort Syde waarvoor de volkstuinen zullen moeten wijken, lijkt de keuze voor Statenland overigens een terechte te zijn geweest.

- 2.3 De voorkeur voor het zwembad op Statenland is niet tussentijds aan de raad voorgelegd, omwille van het overeengekomen tijdspad in de intentieovereenkomst (vervolgovereenkomsten moeten zijn gesloten voor 1 januari 2018 en omdat de bestemmingsplanprocedure voor eind 2016 in procedure moest zijn gebracht om tijdig tot realisering van de zwemvoorziening te komen, die in het voorjaar 2018 operationeel zou moeten zijn). Dit besluit is op instigatie van de gemeente genomen. Het is dan ook onterecht dat de gemeente PSI en de projectgroep kwalijk neemt dat zij de raad onvoldoende zouden hebben betrokken in het plantraject. Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat - voor zover het hier een afwijking van de intentieovereenkomst betreft - met instemming van het college is besloten om aan de raad voor te leggen om het zwembad op Statenland te situeren. Bovendien is het aan het college om de raad al dan niet te informeren en het eventueel nalaten daarvan kan niet aan PSI worden toegerekend.
- 2.4 Nu echter uit de raadsvergadering d.d. 16 februari 2017 en de daarin aangenomen motie blijkt dat de raad het openluchtzwembad op Noort Syde wenst, is PSI van harte bereid om haar plan daartoe aan te passen.

Aantal woningen

- 2.5 Vooropgesteld moet worden dat noch in het initiële plan van PSI, noch in het raadsbesluit d.d. 9 juli 2015, noch in de intentieovereenkomst een vast aantal woningen is opgenomen. Alleen al hierom kan - anders dan de gemeente stelt - geen sprake zijn van een essentiële wijziging op dit punt. PSI heeft wel op verzoek van Semad een financiële onderbouwing verstrekt van haar plan, waarin zij is uitgegaan van 45 woningen. Dit heeft Semad aldus in haar rapport verwerkt.
- 2.6 Dit aantal is PSI ook na de intentieovereenkomst blijven hanteren (en daarop is ook de eerste concept taxatie gebaseerd geweest), maar in overleg met de gemeente heeft zij ook de optie opgenomen om 9 van de 45 te realiseren woningen te kunnen splitsen bijvoorbeeld voor mantelzorg. Dit is dus geen wijziging van betekenis ten opzichte van het voor de financiële onderbouwing tot uitgangspunt genomen aantal woningen en de 54 woningen zijn bovendien uitdrukkelijk betrokken in de taxaties. Voorts geldt ook hiervoor dat indien de raad van mening is dat 45 woningen gewenst zijn, PSI van harte bereid is om de voorgenomen splitsing van 9 woningen uit het plan te verwijderen.

Verplaatsing skeelerbaan

- 2.7 Ook ten aanzien van dit punt moet vooropgesteld worden dat noch in het initiële plan van PSI, noch in het raadsbesluit d.d. 9 juli 2015, noch in de intentieovereenkomst een definitieve verplaatsing van de skeelerbaan naar Noort Syde is opgenomen. Voor de geplande woningbouw op Statenland is dit ook niet noodzakelijk. In de intentieovereenkomst staat enkel dat 'een eventuele verplaatsing van de skeelerbaan afhankelijk is van de medewerking van SVO en het nadere onderzoek om een openlucht zwemvoorziening te realiseren op Noort Syde II.' De gemeente heeft aan SVO een plan voor de verplaatsing voorgelegd, waarin de condities van de nieuwe plek van de skeelerbaan gelijk zouden blijven

aan de huidige condities. SVO eiste voor medewerking aan verplaatsing echter betere condities dan de huidige, hetgeen te hoge kosten met zich zou brengen. Bovendien was verplaatsing niet mogelijk omdat voetbalclub FC Oudewater niet in staat bleek een veld voor de skeelerbaan vrij te maken. Dit als gevolg van het ledental en de drukke competitie op zaterdag (ik verwijs u naar het verslag van de bespreking van de gemeente met Besmo op 25 augustus 2016). De gemeente is dus niet tot overeenstemming gekomen met Besmo over de verplaatsing en derhalve heeft de gemeente besloten daartoe niet over te gaan. Over dit alles is het college tijdens de planpresentatie door PSI op 20 september 2016 geïnformeerd. Met instemming van het college is derhalve afgezien van verplaatsing van de skeelerbaan.

2.8 Met het afzien van het verplaatsen van de skeelerbaan is bovendien het plan op twee punten ten gunste van de gemeente aangepast. Zo is in het huidige plan sociale woningbouw gepland, hetgeen bij verplaatsing van de skeelerbaan niet mogelijk zou zijn geweest. De verplaatsing zou namelijk circa € 450.000,- hebben gekost, bij welk bedrag een ander woningbouwprogramma met duurdere woningen in het plan was opgenomen. Voorts is het huidige plan voorzien van een ondergrondse parkeervoorziening, omdat door het uitblijven van de verplaatsing minder ruimte voor parkeergelegenheid over bleef.

2.9 Gelet op het voorgaande moet ook ten aanzien van dit punt worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een essentiële afwijking van het raadsbesluit d.d. 9 juli 2015 en van de intentieovereenkomst. Voor zover het wel een afwijking zou betreffen is dit met instemming van het college gebeurd. Dit maakt dat de motie op onjuiste gronden is aangenomen en daarmee rechtens onhoudbaar is.

3 Gewekt vertrouwen

3.1 In uw brief merkt u op dat het volstrekt onduidelijk is op basis waarvan er sprake zou zijn van gewekt vertrouwen door de raad en/of het college. Voor het door de raad gewekte vertrouwen dat zij achter het plan van PSI stond, verwijs ik naar mijn brief d.d. 17 maart 2017 waarin ik reeds de handelingen/uitlatingen van de raad heb beschreven die daartoe hebben geleid, vanaf de oproep aan marktpartijen tot het indienen van een plan voor realisatie van een zwembad in combinatie met woningbouw op Statenland, tot aan haar weloverwogen besluit op 9 juli 2015 om te kiezen voor het openluchtbad in combinatie met woningbouw op Statenland en het college opdracht te geven deze plannen in samenspraak met PSI uit te werken en te komen tot een intentieverklaring. De handelingen/uitlatingen van het college die bij PSI een gerechtvaardigd vertrouwen hebben gewekt kan ik als volgt toelichten.

3.2 Om te beginnen heeft PSI tijdens een bijeenkomst d.d. 15 oktober 2015 in mijn aanwezigheid aan het voltallige aanwezige college gevraagd het volledige vertrouwen uit te spreken in het plan en de verdere samenwerking met PSI, alvorens PSI tijd, energie en geld zou steken in de verdere uitwerking van het

plan en de onderhandelingen om te komen tot een intentieovereenkomst. Het college heeft dit vertrouwen tijdens die bijeenkomst na de financiële onderbouwing van het plan door PSI voor het voltallige college, expliciet uitgesproken. Twee van de drie leden van dat college hebben nog steeds zitting in het huidige college. Voorts was het college lovend over de door PSI aan haar gegeven planpresentatie op 20 september 2016 en heeft zij 'groen licht' gegeven voor dit uitgewerkte plan, waarna PSI (pas) op 9 februari 2017 een planpresentatie heeft kunnen geven aan de raad. Saillant is dat wethouder Duindam na deze raadspresentatie aan de raad heeft gezegd dat de raad 'niet meer over het plan gaat' maar enkel nog over de bestemmingswijziging. Na de planpresentatie door PSI is de 'duiding risicoanalyse t.b.v. vervolg project zwemvoorziening Oudewater' door een ambtenaar aan de raad gepresenteerd, waaruit geen tot middelmatige risico's voor de gemeente naar voren zijn gekomen. Ten aanzien van de 'risico's' voor de gemeente is er ten opzichte van de situatie ten tijde van het raadsbesluit op 9 juli 2015 niets gewijzigd. Ook deze risicoanalyse brengt derhalve geen essentiële wijziging met zich.

- 3.3 De heer Holtriger heeft in zijn hoedanigheid van lid van de projectgroep de individuele collegeleden steeds mondeling geïnformeerd over de voortgang van het plan zodra er ontwikkelingen waren. De burgemeester informeerde hij iedere maandag tijdens het wekelijks overleg en wethouder Vermeij meestal op dinsdagochtend. Wethouder De Regt werd door Holtriger geïnformeerd op maandagen tijdens het financieel overleg c.q. overleg sociale zaken. Anders dan u stelt in uw brief is het college dus wel degelijk actief betrokken bij de verdere ontwikkeling van het plan, die heeft geleid tot de concept vervolgovereenkomsten. Dit maakt het voor PSI dan ook onbegrijpelijk en onacceptabel dat het college tijdens de raadsvergadering van 16 februari 2017, waarin de motie is besproken en aangenomen, het plan op geen enkele wijze heeft verdedigd.
- 3.4 Uit voorgaande blijkt dat zowel het college als de gemeenteraad bij PSI het gerechtvaardigd vertrouwen hebben gewekt dat zij - voor zover gelet op de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid mogelijk zou zijn - hun medewerking zouden verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van het zwembad in combinatie met de woningbouw, conform de door PSI ingediende en door Semad getoetste plannen (aldus een openlucht zwembad en de bouw van 45 woningen op Statenland).

4 **Het voorstel**

- 4.1 PSI heeft met interesse de uitleg gelezen die u aan de opzeggingsbrief van de gemeente d.d. 21 februari 2017 heeft gegeven. Zij maakt uit deze uitleg op dat zij aan deze opzegging geen waarde hoeft te hechten. U stelt dat het enkel de bedoeling van de gemeente zou zijn geweest om PSI in overweging te geven om op te zeggen. Dat valt echter niet te rijmen met de inhoud van genoemde brief,

waarin de gemeente letterlijk heeft geschreven de overeenkomst zelf op te zeggen als PSI daar niet toe over zou gaan:

“Voor zover nodig zeggen wij hierbij de overeenkomst op ingevolge art. 8.1 aanhef sub e aangezien vaststaat dat geen vervolgovereenkomsten tussen partijen gesloten zullen worden.”

- 4.2 Bedoelt u met uw brief deze opzegging door de gemeente in te trekken? Ik verzoek u dat te verduidelijken, omdat het, als deze opzegging nog steeds van kracht zou zijn staan, weinig zinvol is om verder te praten over de door u namens de gemeente gedane voorstellen.
- 4.3 Vooralsnog ga ik ervan uit dat u de door de gemeente op 21 februari 2017 gedane opzegging met uw brief van 5 april 2017 heeft ingetrokken en zal ik ingaan op de door u namens de gemeente aan PSI gedane twee voorstellen, die kortweg neerkomen op i) ontwikkeling woningbouw op Statenland en openluchtzwembad op Noort Syde, of ii) enkel ontwikkeling woningbouw op Statenland.
- 4.4 Voorstel i) kan PSI niet rijmen met de op 16 februari 2017 aangenomen motie, die volgens uw eigen zeggen in acht moet worden genomen. Voorstel i) behelst ontwikkeling van de woningbouw én het zwembad, terwijl de raad heeft besloten niet langer een koppeling tussen beide ontwikkelingen te willen (in strijd met de wijze waarop zij zelf het project in de markt heeft gezet). Voorts is onderdeel van dit voorstel de ontwikkeling van 54 woningen, terwijl dit aantal voor de raad een (onderdeel van) de reden is geweest om de motie in te dienen en aan te nemen.
- 4.5 PSI wenst uitvoering te geven aan voorstel i); een gekoppelde ontwikkeling van woningbouw op Statenland met het openluchtzwembad - indien de raad dit wenst - op Noort Syde. Alvorens zij daarvoor een stedenbouwkundig plan en een voorlopig ontwerp gaat opstellen - en daarin tijd en kosten gaat investeren -, zal eerst duidelijk moeten zijn dat de raad achter dit voorstel en het plan van PSI staat, om te voorkomen dat tevergeefs wordt geïnvesteerd. Bovendien dienen conform de Intentieovereenkomst eerst de vervolgovereenkomsten te worden gesloten, alvorens PSI verder gaat investeren in het plan. De fase van de Intentieovereenkomst dient er immers toe om onderzoek te doen naar de haalbaarheid en bepaling van de zwembadlocatie, om de koopprijs voor de door PSI te verwerven gronden te bepalen en om een positieve uitspraak van de raad te verkrijgen over de door haar te verlenen medewerking aan het plan van PSI. Als de raad haar medewerking verleent, kunnen de vervolgovereenkomsten worden gesloten en zal PSI haar plan uitwerken naar een stedenbouwkundige plan en een voorlopig ontwerp.
- 4.6 Voorts merk ik nog op dat de residuele grondwaarde conform de intentieovereenkomst reeds is getaxeerd, waarbij de 45 woningen (te splitsen naar 54 wooneenheden) als uitgangspunt zijn genomen. Het college is met de

twee taxatierapporten bekend, zo heeft PSI onder andere van de heer Holtrigter begrepen.

- 4.7 Als de gemeente de Intentieovereenkomst inderdaad wil nakomen, ontvangt PSI graag de schriftelijke bevestiging van de intrekking van de op 21 februari 2017 gedane opzegging en op korte termijn een uitnodiging van de gemeente voor een overleg over de verdere uitvoering van voorstel i). In dat kader wenst zij met de gemeente allereerst te bepalen op welke wijze de medewerking van de raad zal kunnen worden verkregen. PSI gaat ervan uit dat deze brief ook met de raad zal worden gedeeld. PSI stelt er prijs op dit eerste gesprek in aanwezigheid van ondergetekende te laten plaatsvinden.
- 4.8 Volledigheidshalve merkt PSI hierbij op dat de vertraging die het plan heeft opgelopen door de val van het college op 22 september 2016 gevolgd door de opzeggingsbrief d.d. 21 februari 2017 van het college, volledig aan de gemeente te wijten is en er niet toe kan leiden dat de gemeente te zijner tijd zou kunnen opzeggen als op 1 januari 2018 geen vervolgovereenkomsten zouden zijn gesloten.
- 4.9 Mag ik op korte termijn van u de bevestiging ontvangen dat de gemeente haar eerdere opzegging inderdaad heeft ingetrokken en de Intentieovereenkomst zal nakomen, vergezeld van een aantal data waarop een overleg zou kunnen plaatsvinden?

Met vriendelijke groet,