



Beantwoording rondvragen 20R.00465

Van : Wethouder W.J.P. Kok
Portefeuille(s) : Westerwal
Datum : 24-04-2020
Contactpersoon : R. Lohr
Tel.nr. : nnn
E-mailadres : lohr.r@woerden.nl

Onderwerp: Beantwoording rondvragen over

Deze rondvragen zijn gesteld door de fractie van Wakkere Geelbuik tijdens de vergadering van het forum Ruimte van 29 april 2020.

In de vergadering is afgesproken om deze vragen schriftelijk te beantwoorden.

Beantwoording van de vragen:

Samenwerkingsovereenkomst en Stedenbouwkundige visie Westerwal Stedenbouwkundige visie

1. *Waarom heeft u de 'Nota van uitgangspunten' van december 2016 niet als uitgangspunt genomen voor de herontwikkeling van de Westerwal, waar deze:*
 - een logisch vervolg is op de PPS
 - de regie in handen brengt bij de gemeente
 - en de instemming heeft van Machinefabriek De Hollandsche IJssel, de belangrijkste stakeholder voor een succesvolle herontwikkeling van het gebied.

Antwoord:

De Nota van Uitgangspunten benoemt als noodzakelijke randvoorwaarde dat de gemeente en de machinefabriek de gronden van de Westerwal verwerven. Deze verwerving heeft echter niet plaats gevonden en zal ook niet meer plaatsvinden aangezien andere partijen van Heilijgers de gronden hebben verworven. Nu aan deze noodzakelijke randvoorwaarde niet meer kan worden voldaan is de Nota van Uitgangspunten achterhaald en daarmee uitgewerkt.

In gesprekken heeft de eigenaar van de machinefabriek aangegeven deze conclusie te onderschrijven.

2. *Waarom geeft u hiermee de regie op de planontwikkeling uit handen?*

Antwoord:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie was gemeente op verzoek van uw raad initiatiefnemer en hadden wij exclusieve regie. Er is een visie opgesteld op een locatie in eigendom van een private onderneming. Deze onderneming heeft er mee ingestemd dat de gemeente initiatief en regie ter hand nam. Met de stedenbouwkundige visie stelt de raad kaders. Het is nu aan de eigenaar om het plan verder vorm te geven.

3. *Waarom zijn een beweegbare langzaamverkeersbrug, de passantenhaven en het herstel van de historische watergangen geen harde voorwaarden in de gepresenteerde stedenbouwkundige visie?*

Antwoord:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie heeft het college rekening gehouden met de moties zoals die zijn ingediend door de gemeenteraad (dd. 15 maart en 12 november 2018). De herontwikkeling van locatie Westerwal is om meerdere redenen niet eenvoudig, niet in de laatste plaats vanwege de financiële afwegingen. Om tot een onafhankelijke visie te kunnen komen zijn er twee onafhankelijke bureaus ingeschakeld (West 8 voor de stedenbouw en Pas voor de plan-economische onderbouwing). Uit de onafhankelijke financiële onderbouwing komt naar voren dat het niet mogelijk is genoemde onderdelen te financieren vanuit de planexploitatie. Ter controle is geverifieerd of de gehanteerde financiële uitgangspunten voor Westerwal vergelijkbaar zijn met die van andere projecten binnen onze gemeente. Dat blijkt het geval. Realisatie van genoemde onderdelen kan niet zonder gemeentelijke of andere financiële bijdragen.

4. *Welke inspanningen zijn tot op heden gepleegd, om subsidie en financiële bijdragen te verwerven voor de realisatie van de stedenbouwkundige visie?*

Antwoord:

Er is veelvuldig overleg met provincie Utrecht over financiële bijdragen. Provincie heeft tot nu toe €31.500,- bijgedragen aan plankosten en €176.000,- toegezegd voor de realisatie van een brug. V.w.b. de realisatie van de brug zijn we als gemeente nog in gesprek met provincie Utrecht over een grotere financiële bijdrage dan tot nu toe is toegezegd – deze is tot nu toe ontoereikend om de brug te realiseren. Provincie heeft aangegeven te verkennen of de verhoging van de bijdrage haalbaar is. Provincie is daarbij ook van mening dat de kans op een hogere bijdrage groter wordt indien gemeente zelf ook bijdraagt.

Het ontgraven ten behoeve van de cultuurhistorie zou moeten plaatsvinden op gronden van andere eigenaren. Realisatie van deze ambities moet derhalve in overleg met hen worden plaatsvinden. Eigenaar heeft het verzoek nog in beraad. Ook hiertoe is externe financiering nodig. Samen met provincie Utrecht (en via hen met de rijksdienst voor cultureel erfgoed, RCE) verkennen we de mogelijkheden.

5. *U spreekt van regelmatige afstemming met de belangrijkste stakeholders, onder wie de directeur van de machinefabriek. Dan is u ongetwijfeld bekend dat de machinefabriek geen medewerking zal verlenen aan de voorliggende visie c.q. vrijwel zeker opnieuw naar de rechter zal stappen, waardoor de herontwikkeling niet mogelijk is of in elk geval opnieuw voor langere tijd zal worden vertraagd?*
- *Hoe beoordeelt u dit risico?*
 - *Welke stappen overweegt u om het (voorziene) voortduren van de patstelling te voorkomen?*

Antwoord:

Het is ons bekend dat de kans aanwezig is dat de eigenaar van de machinefabriek een gerechtelijke procedure wil starten indien de stedenbouwkundige visie wordt gerealiseerd. De gronden waarop hij dat wil doen betreffen met name ruimtelijke ordening en milieu, zaken als geluid, stank, stof e.d. In de visie is hier rekening mee gehouden en de oplossingen hiervoor zijn getoetst door Odru. Odru gaf enkele aandachtspunten mee die oplosbaar zijn in de verdere planontwikkeling. Wij zien een eventuele rechtsgang daarmee met vertrouwen tegemoet.

Indien er een oplossing mogelijk is zonder rechtsgang dan heeft dat onze voorkeur. Het beëindigen van de bedrijfsvoering van de machinefabriek op deze locatie, is een oplossing. Machinefabriek vraagt daartoe een

financiële compensatie. Projectontwikkelaar heeft de machinefabriek hiertoe medio februari een aanbod gedaan en beide partijen hebben gemeente hiervan op de hoogte gesteld. Er is nog geen formele reactie van de machinefabriek daarop ontvangen.

Samenwerkingsovereenkomst

1. *De Samenwerkingsovereenkomst is in strijd met de Nota van uitgangspunten uit december 2016, waarin overeengekomen is de gronden van Westerwal in eigendom te verwerven als voorwaarde voor het verkrijgen van de noodzakelijke regie op de herontwikkeling van de locatie.*

- Waarom respecteert u de Nota van uitgangspunten niet?

Antwoord:

Zie antwoord 1 bij de vraag over de stedenbouwkundige visie.

2. *Onder punt 4 van de Samenwerkingsovereenkomst constateert u dat het college geen formele medewerking verleend heeft aan de verkoop van de gronden aan de Westerwal door Heilijgers aan de Combinatie. Zulks in strijd met de PPS uit 2001.*

- Welke stappen heeft u ondernomen om Heilijgers aan de PPS te houden?

- Waarom heeft u geen schadeclaim ingediend bij Heilijgers voor de onrechtmatige verkoop/overdracht van de eigendom van de gronden aan de Westerwal?

- Waarom houdt u de Combinatie niet aan de PPS, waar deze bekend is met de afspraken in de PPS, waaronder de overeengekomen instemming van de gemeente voor de transactie?

- Waarom heeft u geen schadeclaim ingediend bij de Combinatie, waar deze door de transactie de rechten en plichten van Heilijgers overgenomen heeft? (ketenaansprakelijkheid)

Antwoord:

Nadat gebleken was dat Heilijgers zonder de toestemming van de gemeente af te wachten, de gronden aan de Westerwal verkocht had, heeft de gemeente zich bezonnen op haar mogelijkheden. Hierbij werd duidelijk dat de gemeente lange en kostbare juridische procedures aan zou kunnen spannen, maar dat niet helder was of deze tot resultaat zouden leiden noch dat dit eventuele resultaat de ontwikkeling van de Westerwal zou bespoedigen. De gemeente kon hoe dan ook Heilijgers niet dwingen de gronden aan haar te verkopen, nu er geen sprake was van enig voorkeursrecht voor de gemeente. Om deze reden is ervoor gekozen te verkennen of met de huidige partijen tot een goede samenwerking kon worden gekomen. De afspraken in de PPS zijn 20 jaar oud en passen niet meer bij de ontwikkeling die uw raad voor ogen heeft. Het is niet wenselijk om als partijen elkaar aan deze afspraken te houden. Om deze reden worden in de Samenwerkingsovereenkomst vervangende afspraken gemaakt die rekening houden met de door de raad vast te stellen stedenbouwkundige visie.

3. *Uit de Samenwerkingsovereenkomst blijkt dat de Stedenbouwkundige visie slechts richtinggevend is voor de herontwikkeling van de Westerwal. De feitelijke ontwikkeling wordt bepaald in het Ontwikkelingsplan dat door Westerwal Wonen wordt opgesteld. De gemeente toetst slechts.*

- Waarom geeft de gemeente de regie op de herontwikkeling uit handen?

- Waarom zijn de door de raad vastgestelde 'visie-elementen' (voetgangersbrug, passantenhaven en herstel historische watergangen) niet expliciet als harde voorwaarden in de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen? (Daarmee biedt de gemeente de ontwikkelaar de mogelijkheid om zich te beperken tot het ontwikkelen van het zogenoemde 'basisplan' c.q. verplicht de gemeente 'zichzelf' om deze genoemde visie-elementen te realiseren = financieren, dan wel, als dit niet haalbaar blijkt, af te zien van het realiseren van de visie-elementen. Dit is in strijd met de genomen raadsbesluiten en een gemiste kans, om de verdien capaciteit van de woningbouw te benutten voor de afgesproken voorzieningen en de stedenbouwkundige kwaliteit van de herontwikkeling.

Antwoord:

Voor wat betreft de financiële afwegingen verwijzen we naar het antwoord op vraag 3 bij de stedenbouwkundige visie.

Gemeente houdt de regie op het definitieve plan dat ontwikkeld wordt. Uw gemeenteraad krijgt voordat het bestemmings- of omgevingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd een beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aangeboden. Het beeldkwaliteitsplan biedt de verdieping en concretisering van in de visie benoemde invulling. Indien u als raad het beeldkwaliteitsplan van onvoldoende kwaliteit vindt en deze niet vaststelt, vindt er geen ontwikkeling plaats.

Wel is het zo dat de initiatiefrol nu bij de eigenaar van het plangebied komt te liggen. Primair zijn zij verantwoordelijk voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en het participatietraject met omwonenden en geïnteresseerden. Bij beide zijn we als gemeente nauw betrokken.

Bijlagen:

W.J.P. Kok
wethouder