

Onderwerp: Tempelierstraat/Raamsingel : Vaststellingsovereenkomst nav second opinion

BBV nr: 2015/88582

1. Inleiding

Op 7 oktober 2014 heeft het college besloten om de “Vaststellingsovereenkomst” ter instemming voor te leggen aan de gemeenteraad (registratienummer 2014/341885). Naar aanleiding van vragen van de commissie Ontwikkeling over onder andere de publiekrechtelijke bevoegdheid en de cultuurhistorie van het HKB gebouw - heeft wethouder Langenacker besloten om een second opinion aan te vragen op het juridische dossier en de cultuurhistorische waarde van het pand te laten bepalen. Wethouder Van Spijk heeft de commissie Ontwikkeling hierover bij brief van 26 januari jl. geïnformeerd. De uitvraag aan het extern bureau “Stijl advocaten” is daarin vermeld.

Bestuurlijk proces

Dit complexe dossier kent vier toekomstige besluitmomenten en handelingen:

Vaststellingsovereenkomst	Ondertekening door B&W (na instemming Raad)
Anterieure overeenkomst (aanpassing van de grondprijs)	Ondertekening door Raad
Bestemmingplan (waaronder cultuurhistorie)	Vaststelling door de Raad
Omgevingsvergunning (sloop/nieuwbouw)	Vaststelling B&W

Deze nota gaat alleen over het eerste besluitmoment, de “Vaststellingsovereenkomst”.

De second opinion resulteert in drie scenario's

Scenario 1: “Vaststellingsovereenkomst” sluiten

Scenario 2 : “ Vaststellingsovereenkomst” sluiten onder Voorwaarden

Scenario 3: “Vaststellingsovereenkomst” niet sluiten

Naar aanleiding van de uitkomst van de second opinion wijzigt het college haar eerdere standpunt. Het college wenst nog steeds in te stemmen met de “Vaststellingsovereenkomst”, maar op grond van argumenten genoemd in paragraaf 4 alleen onder voorwaarden van publiekrechtelijke bevoegdheid.

2. Besluitpunten college

- 1) Het college verzoekt de raad zijn zienswijze te geven op het onder 2 genoemde voorgenomen besluit.
- 2) Het college heeft het voornemen te besluiten om in te stemmen met de “Vaststellingsovereenkomst” onder voorwaarden (scenario 2).

- 3) Het college zendt het besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling.
- 4) Het college besluit op grond van ex art. 55 Gemeentewet geheimhouding op te leggen voor wat betreft bijlage 1. (second opinion)

3. Beoogd resultaat

Het proces doorgang te laten vinden en daarmee te voldoen aan de inspanningsverplichting uit de realisatieovereenkomst. .

4. Argumenten

In de nota van 7 oktober 2014 zijn onderstaande belangrijke punten in de “Vaststellingsovereenkomst” opgenomen:

- Dat er afstand wordt gedaan van de “vermeende” erfdienstbaarheid
- Dat het bouwplan als volgt wordt aangepast:
 - De sportschool is elders gevestigd dus daarvoor in de plaats komt woningbouw
 - De in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage wordt verlegd van de Raamsingel naar de Tempelierstraat
 - De achtergevel van de Raamsingel wordt verlegd, waardoor het bouwvolume afneemt en de grondprijs moet worden verlaagd met € 85.651,--
 - Realisatie van een fietsenstalling
- Dat er een kostenvergoeding aan HBB wordt verstrekt van € 19.428,-- gerelateerd aan kosten voor de opheffing van de erfdienstbaarheden
- Dat de gemeente in een inspanningsverplichting heeft om 2 parkeervergunningen te verlenen. Bij het niet kunnen voldoen hiervan betaalt de gemeente € 17.500,-- zijnde 50% van de kosten van een parkeerplaats.

Met de instemming van het college op de “Vaststellingsovereenkomst” - onder voorwaarden - is het servituut (erfdienstbaarheid) opgeheven, tenzij de voorwaarden niet worden geaccepteerd door de mediationpartners. (zie paragraaf 5) .

De drie scenario's zijn:

Scenario 1: “Vaststellingsovereenkomst” sluiten

Als het college besluit zonder meer met de vaststellingsovereenkomst in te stemmen dan legt de gemeente zich vast op de in de vaststellingsovereenkomst overeengekomen punten.(zie hierboven) Alleen op basis van zwaarwegende feiten kan het bestemmingplan niet overeenkomstig de vaststellingsovereenkomst worden vastgesteld.

Scenario 2 : “ Vaststellingsovereenkomst” sluiten onder Voorwaarden

Door in te stemmen met de “Vaststellingsovereenkomst” onder voorwaarden behoudt de gemeenteraad zijn publiekrechtelijke bevoegdheid en voldoet de gemeente aan de in de ”Realisatieovereenkomst” overeengekomen inspanningsverplichting. Op basis van de publiekrechtelijke bevoegdheid kan los van het huidige bouwplan een autonome afweging

plaatsvinden over de cultuurhistorische waarden als ook over de invulling van het bestemmingplan op ruimtelijke relevante gronden.

Scenario 3: “Vaststellingsovereenkomst” niet sluiten

Als door B&W niet wordt ingestemd met de vaststellingsovereenkomst geldt nog steeds de “Realisatieovereenkomst” en zijn in casu nieuwe onderhandelingen noodzakelijk om te bepalen “hoe verder”. Net als onder scenario 2 zal er sprake zijn van volledige beleidsvrijheid. Echter geldt een verzwaarde motivering als bij invulling van het bestemmingplan wordt afgeweken van de realisatieovereenkomst. De cultuurhistorische waarde kan als een nieuw feit bijdragen aan deze motivering. Dit besluit betekent met betrekking tot de erfgoedwaardigheden enerzijds het doorprocederen bij de rechtbank of anderzijds een aanvraag tot roeyement. Dat laatste zou betekenen dat niet aan de inspanningsverplichting zoals verwoord in de realisatieovereenkomst wordt voldaan.

Resumerend:

Door de “Vaststellingsovereenkomst” te ondertekenen onder voorwaarden (scenario 2_ wordt voldaan aan de in de realisatieovereenkomst overeengekomen inspanningsverplichting tot het opheffen van de erfgoedwaardigheden. De gemeenteraad behoudt op basis van de “voorwaardelijkheid” haar beleidsvrijheid in het kader van de publiekrechtelijke bevoegdheid, waardoor de besluitvorming op onder meer het aspect cultuurhistorische waarden doorgang kan vinden. Een neveneffect is dat de rechtsgang met betrekking tot de erfgoedwaardigheid kan worden stopgezet.

5. Risico's en kanttekeningen

Risico scenario 1

De raad kan het publiekrechtelijk proces - op basis van ruimtelijke relevante gronden - niet naar behoren uitvoeren.

Risico scenario 2

Het voorbehoud van publiekrechtelijke bevoegdheid is niet in de “Vaststellingsovereenkomst” verwerkt alvorens dit ter tekening werd aangeboden aan de mediationpartners. Indien gekozen wordt voor scenario 2 zal de hierbij gevoegde brief aan de mediationpartners worden gezonden. Wordt dit niet geaccepteerd dan is er geen overeenstemming, en is er geen sprake van opheffing van het servituut.

Risico scenario 3

Het niet tekenen van de vaststellingsovereenkomst kan gezien worden als het niet nakomen van de het licht van de inspanningsverplichting genoemd in de realisatieovereenkomst. Een claim van de contractpartij is dan niet ondenkbaar.

6. Uitvoering

Vervolgstappen

Uit het onderzoek blijkt dat er cultuurhistorische waarde is toegekend aan het HKB gebouw.

Na ondertekening van de “Vaststellingsovereenkomst” zal een startnotitie voor de gemeenteraad worden voorbereid om een integrale afweging mogelijk te maken “hoe” in relatie tot het bestemmingplan om te gaan met de uitkomsten van dit rapport. Vooruitlopend op deze notitie wordt gedacht aan het uitwerken van de volgende drie varianten:

- 1) De plannen blijven zoals het is. Dat wil zeggen sloop/nieuwbouw.
- 2) Stedenbouwkundig kader wordt verlaten. HKB gebouw moet worden behouden en parkeerterrein blijft.
- 3) Stedenbouwkundig kader wordt gewijzigd waardoor nieuwe planontwikkeling plaatsvindt.

Naar verwachting zal de discussie – op basis van de startnotitie - in de maand mei plaats kunnen vinden.

Verder zal een “nieuwe” anterieure overeenkomst worden aangeaan in relatie tot de lagere grondopbrengsten.

Na vaststelling van het bestemmingplan kan een passend bouwplan worden vergund.

7. Bijlagen

- 1) Second opinion (geheim ex artikel 55 Gemeentewet)
- 2) Cultuurhistorisch onderzoek
- 3) Concept zienswijze raad
- 4) Brief mediation partners

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester