

Raadsvoorstel

Nummer:

168153

Behandeld door:

J. van Dijk

Datum:

28 september 2017

Agendapunt: 8

Onderwerp:

Ontwikkeling resterende bouwdelen Dorpshart

Geachte raad,

Samenvatting:

De ontwikkeling van het Dorpshart is ooit opgestart met als doel om de winkels in Renswoude op één plek in het dorp samen te brengen, zodat zij elkaar kunnen versterken en zo de leefbaarheid van het dorp vergroten. In de achterliggende jaren is het moeilijk gebleken om commerciële partijen te interesseren om zich hier te vestigen. De afgelopen maanden is hard gewerkt om te komen tot een afronding van het Dorpshart. Geconcludeerd kan worden dat alle alternatieven die voor handen zijn uitvoerig zijn onderzocht.

De eerder, door mevrouw Top-Van den Brink en de werkgroep 'Behoud gemeentehuis', aangedragen alternatieven blijken geen oplossing te bieden voor de afronding van het Dorpshart binnen de door u gestelde kaders. De bieding van FvWV, waarbij Bike Totaal Joop van Voorthuizen naar het Dorpshart verhuist, lijkt niet mogelijk binnen de wettelijke mogelijkheden voor het geven van staatssteun. De betrokken ondernemers menen dat een duidelijke voorkeur van uw raad voor deze commerciële invulling tot een ander onderhandelingsresultaat zou kunnen leiden, met een hogere grondopbrengst. Ook hierbij lijkt echter wel (een zekere mate van) staatssteun noodzakelijk. De heer Van Woerden sprak in tijdens de vergadering van de Commissie Samenleving & Economie. Hij gaf aan dat zijn bieding op de grond bij de verplaatsing van de fietswinkel is komen te vervallen, als gevolg van de gestegen bouwkosten. Het gevolg van deze uitspraak is dat wij niet kunnen overzien of en op welke termijn alternatief 2 haalbaar is.

Daarmee liggen de volgende alternatieven voor:

1. Afronding van het Dorpshart uitstellen en afwachten tot zich een commerciële partij aandient die zich wil vestigen in het Dorpshart, waarbij het voorbereidingskrediet dat reeds op 4 april 2017 beschikbaar was gesteld voor de verdere uitwerking van plannen beschikbaar wordt gesteld om de verbouw van het huidige gemeentehuis voor te bereiden;
2. Duidelijke voorkeur uitspreken voor voorliggende mogelijkheid het Dorpshart commercieel af te ronden, opnieuw onderhandelen met FvWV en eventuele staatssteun accepteren;
3. Definitieve keuze maken voor verplaatsing van de gemeentelijke diensten naar het Dorpshart binnen de kaders van het eerder genomen besluit van 17 januari 2017;

Inleiding

Op 1 maart 2016 heeft uw raad het college verzocht de mogelijkheden te onderzoeken om tot een alternatieve invulling van bouwdeel 2 te komen in het Dorpshart. In de achterliggende periode bleek het moeilijk partijen te interesseren voor de (nog te ontwikkelen) commerciële ruimte. In het reeds gerealiseerde bouwdeel 1 zijn nog 4 units beschikbaar voor winkels. In bouwdeel 5 is op 1 september het ELGC officieel geopend. De bouwdelen 2 en 3 zijn nog niet ontwikkeld. Naast de ontwikkeling van het Dorpshart is eind 2015 een onderzoek gestart om te komen tot een toekomstbestendige huisvesting voor de gemeente.

Eind oktober vorig jaar heeft Frank van Woerden Vastgoed BV (FvWV) de ontwikkeling van de nog te ontwikkelen bouwdelen in het Dorpshart van VolkerWessels Vastgoed BV (VWV) overgenomen. Voorafgaand hieraan had FvWV met VWV overeenstemming bereikt over de gemaakte ontwikkelkosten en de aankoop van de twee onverkochte units in bouwdeel 1. De gemeente heeft de reeds aangelegde parkeerplaatsen boven de supermarkt van VWV overgenomen. Vervolgens heeft FvWV de gemeente een bieding gedaan waarbij in één keer twee afzonderlijke problemen (knelpunten huisvesting gemeentehuis en afronding Dorpshart) worden opgelost. Door een aantal vastgoedtransacties zou de dienstverlening van de gemeente en de bibliotheek worden verplaatst en de ontwikkeling van het Dorpshart worden afgerond.

De beoordeling van deze bieding, afgezet tegen het toekomstbestendig maken van het huidige gemeentehuis, is op 17 januari jl. behandeld door uw raad. U hebt toen besloten kennis te nemen van de bieding van FvWVG en een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de verplaatsing van het gemeentehuis naar bouwdeel 2 van het Dorpshart. Ook hebt u het college verzocht om, binnen de in dit voorstel geschetste kaders, de plannen verder te concretiseren en uit te werken tot een koopovereenkomst en die met een dekkingsvoorstel aan uw raad aan te bieden. Daarnaast hebt u in deze vergadering partijen uitgenodigd om met alternatieve plannen te komen om de afronding van het Dorpshart mogelijk te maken.

In de vergadering van 4 april 2017 heeft u een voorbereidingskrediet van € 108.000,- beschikbaar gesteld om de plannen voor nieuwbouw verder te concretiseren, zodat er deskundigen konden worden geraadpleegd en een koopovereenkomst kon worden opgesteld. In deze vergadering hebben wij ook aan u voorgelegd hoe de nieuwbouw van een gemeentehuis/bibliotheek in het Dorpshart gedekt zou kunnen worden.

Alternatieve plannen

Uw uitnodiging aan partijen om met alternatieven te komen voor de afronding van het Dorpshart heeft drie alternatieven opgeleverd.

Mevrouw Top-Van den Brink heeft een plan ingediend om op de locatie van bouwdeel 2 een plantsoen met een waterspel voor kinderen aan te leggen. Dit plan past echter niet binnen de gestelde kaders. Dit geldt ook voor het alternatief van de werkgroep 'Behoud gemeentehuis'. De werkgroep heeft weinig aandacht voor de afronding van het Dorpshart en laat dit over aan de heer Van Woerden. Voor de verdere beoordeling van deze alternatieven verwijzen wij naar ons voorstel van 16 mei 2017 (165243) dat op 31 mei 2017 in uw commissie Samenleving en Economie is behandeld. Om tot een ordentelijke besluitvorming te komen, zijn voor deze alternatieven voorgenomen besluiten geformuleerd aan het einde van dit voorstel.

Kort voor de commissievergadering van Samenleving en Economie op 31 mei 2017 werd het idee geopperd om te kijken of Bike Totaal Joop van Voorthuizen een plek in het Dorpshart zou kunnen krijgen. Het doel van de ontwikkeling van het Dorpshart is altijd geweest om de winkels in Renswoude op één plek in het dorp samen te brengen, zodat zij elkaar kunnen versterken en zo de leefbaarheid van het dorp vergroten. De mogelijkheid om dit doel alsnog te bereiken was voor het college aanleiding om voor te stellen de besluitvorming over de afronding van het Dorpshart uit te stellen en na de zomer opnieuw in behandeling te nemen, zodat de mogelijke verplaatsing van Joop van Voorthuizen naar het Dorpshart goed kon worden onderzocht. Dit voorstel is in uw vergadering van 27 juni jl. overgenomen. Het college en de betrokken partijen hebben de zomerperiode gebruikt om deze alternatieve invulling zorgvuldig te onderzoeken. In dit voorstel brengen wij de overgebleven ontwikkelmogelijkheden van het Dorpshart in beeld, samen met de risico's en de ruimtelijke en financiële gevolgen.

Alternatief 1: Wachten

Hoewel uw raad reeds op 17 januari van dit jaar zijn voorkeur heeft uitgesproken voor een verplaatsing van het gemeentehuis naar het Dorpshart, bestaat nog steeds het alternatief om op dit moment het Dorpshart niet af te ronden en af te wachten tot zich een partij aandient die zich wil vestigen in de te ontwikkelen commerciële ruimte. De voor- en nadelen van deze optie zijn reeds in eerdere voorstellen uitgebreid behandeld. Korthedshalve verwijzen naar de eerdere besluitvorming.

Alternatief 2: Joop van Voorthuizen naar het Dorpshart

In een ultieme poging om toch tot een commerciële invulling te komen van het Dorpshart heeft Bike Totaal Joop van Voorthuizen, samen met FvWV een verhuizing naar het Dorpshart onderzocht. Bij dit alternatief zou de gemeente mee moeten werken aan een uitbreiding van de commerciële ruimte op maaiveldniveau van bouwdeel 2 met 275 m² en zou een kelder moeten worden toegestaan van 715 m² onder het bouwdeel 2. Bouwdeel 3 wordt in dit alternatief niet ontwikkeld. Op basis van deze ontwikkeling heeft de gemeente tot nu toe alleen een bieding van FvWV ontvangen ter hoogte van €430.000 voor de grond onder de bouwdelen 2 en 3. Binnen het contract dat de gemeente en FvWV (als rechtsopvolger van VolkerWessels Vastgoed) hebben gesloten zou de grond onder de bouwdelen 2 en 3 echter beduidend meer op moeten brengen. De ondernemers, waarmee deze optie verder is uitgediept, hebben aangegeven op een eerder moment met FvWV tot overeenstemming te zijn gekomen over een bieding voor de grond die substantieel hoger lag. Dat de grond een hogere waarde vertegenwoordigt wordt bevestigd door de taxatie van de grondwaarde van deze ontwikkeling (zie vertrouwelijke bijlage 1). Om dit alternatief mogelijk te maken lijkt het onvermijdelijk om als gemeente te moeten besluiten tot het verlenen van staatssteun. Het bedrag tussen het betreffende bod met de fietsenzaak van FvWVG en de waarde dat de grond minimaal moet opbrengen is substantieel groter dan de toegestane staatssteun van 200.000 euro (zie vertrouwelijke bijlage 2). Met wat er nu op tafel ligt, is dit geen haalbaar alternatief.

Hier moet bij opgemerkt worden dat in het contract tussen FvWV en de gemeente duidelijke afspraken zijn gemaakt over de grondopbrengsten en het streven naar een commerciële invulling van het Dorpshart. De betrokken ondernemers menen dat een duidelijke voorkeur van uw raad voor deze commerciële invulling, mogelijk tot een ander onderhandelingsresultaat leidt, met een hogere grondopbrengst. Ook hierbij lijkt echter wel (een zekere mate van) staatssteun noodzakelijk.

Alternatief 3: Gemeente Renswoude naar het Dorpshart

In de achterliggende periode zijn ook de mogelijkheden van dit alternatief nader onderzocht. Zo is o.a. de aanbestedingsproblematiek met een jurist besproken (zie vertrouwelijke bijlage 3). Doordat de ontwikkeling van het gemeentehuis onlosmakelijk verbonden is met de ontwikkeling van de bovengelegen woonlagen, kan betoogt worden dat een afwijking van de Gids Proportionaliteit voor de te volgen aanbestedingsprocedure valt te rechtvaardigen. Door gebrek aan jurisprudentie kan echter niet met zekerheid gesteld worden of dit betoog stand houdt bij een rechter, mocht deze gunning worden aangevochten. Om dit risico te verkleinen wordt voorgesteld om de koopovereenkomst zo uit te werken dat de overeenkomst alleen betrekking heeft op die delen van het gebouw die daadwerkelijk onlosmakelijk zijn verbonden met de bovengelegen woonlagen. De afbouw zou dan apart aanbesteed moeten worden.

Een andere mogelijkheid is om te streven naar de ontbinding van het contract met Van Woerden Vastgoed BV zodat de verdere ontwikkeling van de resterende bouwdelen met daarin een gemeentehuis in een aparte procedure kan worden aanbesteed. Echter brengt deze werkwijze ook risico's en extra kosten met zich mee. Bovendien achten wij de extra doorlooptijd zeer ongewenst. De knelpunten in het huidige gemeentehuis dienen op afzienbare termijn te worden opgelost. Hetzij door nieuwbouw, hetzij door verbouw.

De verdere voor- en nadelen van deze optie zijn reeds in eerdere voorstellen uitgebreid behandeld. Korthedshalve verwijzen wij naar de eerdere besluitvorming.

Ruimtelijke aspecten

Los van de financiële uitdagingen om het Dorpshart af te ronden, hebben de alternatieven 1 en 2 ook een ruimtelijk beslag.

Binnen het vastgestelde bestemmingsplan biedt de gemeente hele ruime kaders voor de nog te ontwikkelen bouwdelen op het Dorpshart. Het verdient zeer de aanbeveling om in het verkoopcontract voor de gronden het uiterlijk en de omvang van de te realiseren bebouwing goed vast te leggen, om er zo voor te zorgen dat de afronding van het Dorpshart ook voldoet aan de verwachtingen op dit vlak. Om dit inzichtelijk te maken is een massastudie uitgevoerd (zie bijlage 4) de resultaten van deze massastudie zijn bijgevoegd. De impact van de voorgestelde bouwmassa's komt hierin goed tot uitdrukking.

Commissie Samenleving & Economie 13 september 2017

Tijdens zijn inspraak gaf de heer Van Woerden aan dat zijn bieding op de grond bij de verplaatsing van de fietsenwinkel is komen te vervallen. Als reden noemde hij hierbij de gestegen bouwkosten. Zijn oorspronkelijke bieding waarbij o.a. de gemeentelijke dienstverlening naar het Dorpshart verhuist, deed hij wel gestand. Het gevolg van deze uitspraak is dat wij niet kunnen overzien of en op welke termijn alternatief 2 haalbaar is.

Conclusie

De ontwikkeling van het Dorshart is ooit opgestart met als doel om de winkels in Renswoude op één plek in het dorp samen te brengen, zodat zij elkaar kunnen versterken en zo de leefbaarheid van het dorp vergroten. In de achterliggende jaren is het moeilijk gebleken om commerciële partijen te interesseren om zich hier te vestigen.

De eerder, door mevrouw Top-Van den Brink en de werkgroep 'Behoud gemeentehuis', aangedragen alternatieven blijken geen oplossing te bieden voor de afronding van het Dorpshart binnen de door u gestelde kaders.

De oorspronkelijke bieding van FvWV, waarbij Bike Totaal Joop van Voorthuizen naar het Dorpshart verhuist, lijkt niet mogelijk binnen de wettelijke mogelijkheden voor het geven van staatssteun. Het idee dat een duidelijke voorkeur van uw raad voor deze commerciële invulling mogelijk tot een ander onderhandelingsresultaat leidt, met een hogere grondopbrengst, lijkt door het intrekken van het bod op de grond niet realistisch. Het is daardoor niet te overzien of en op welke termijn alternatief 2 haalbaar is.

Daarmee blijven de onderstaande alternatieven over:

Alternatief 1

1. Afronding van het Dorpshart uitstellen en af te wachten tot zich een commerciële partij aandient die zich wil vestigen in het Dorpshart;
2. Het voorbereidingskrediet dat reeds op 4 april 2017 beschikbaar was gesteld voor de verdere uitwerking van plannen beschikbaar te stellen om de verbouw van het huidige gemeentehuis voor te bereiden;

Alternatief 2

1. Duidelijke voorkeur uitspreken voor voorliggende mogelijkheid het Dorpshart commercieel af te ronden;
2. Opnieuw onderhandelen met FvWV;
3. Eventuele staatssteun accepteren;

Alternatief 3

Definitieve keuze maken voor verplaatsing van de gemeentelijke diensten naar het Dorpshart binnen de kaders van het eerder genomen besluit van 17 januari 2017;

Wij adviseren u een keuze te maken uit één van de voorliggende alternatieven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Bijlage 1 : VERTROUWELIJK taxatie grondwaarde bij voorgestelde commerciële ontwikkeling;
Bijlage 2 : VERTROUWELIJK Juridisch advies betreffende staatsteun;
Bijlage 3 : VERTROUWELIJK Juridisch advies betreffende aanbesteding;
Bijlage 4 : Massastudie alternatieven afronding Dorpshart;

Raadsbesluit

Nr. 168153

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 september 2017;

Overwegende dat diverse alternatieven voor de afronding van het Dorpshart niet mogelijk blijken,

BESLUIT: een keuze te maken uit de voorliggende alternatieven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 oktober 2017

de griffier,

de voorzitter,