

Fractie BSD
T.a.v. dhr. P. Juten en dhr. L. v.d. Kallen
Nieuwstraat 4
4611 RS Bergen op Zoom



Uw kenmerk PJ/19001
Uw brief 8 februari 2019
Onderwerp: Vragen ex art. 36 locatie vml.
brandweerkazerne

Ons kenmerk U19-002905
Beh. door M. Mutsaers
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening

Datum **20 FEB. 2019**
Doorkiesnr. 0164 - 277532
Bijlage(n) -1-

Beste heren Juten en Van der Kallen,

In uw brief van 8 februari 2019 stelt u ons vragen over de locatie vml. brandweerkazerne. Graag beantwoorden wij hieronder uw vragen als volgt.

Vragen

1. Hoe wist Fivente dat het terrein beschikbaar was. Hier en in de nabije omgeving hebben we toch meer dan voldoende partijen die belangstelling zouden moeten hebben voor deze plek?

Antwoord:

Al op 10 december 2013 hebben wij besloten om het perceel van de voormalige brandweerkazerne, na sloop, te koop aan te bieden via de Stadsmakelaar. Dit besluit is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt via de openbare besluitenlijst, wat betekent dat iedereen daarvan op de hoogte had kunnen zijn.

Het Bergse architectenbureau 'Grassodenridder' heeft in 2014 contact opgenomen met de gemeente over de betreffende locatie. Zij gaven aan dat zij samenwerkten met een partij (Fivente) die veel interesse had in aankoop en ontwikkeling van de locatie van de voormalige brandweerkazerne.

De vraag van Fivente paste binnen het toen nog op te stellen bidbook. Op 21 mei 2015 is in opdracht van toenmalige wethouder Linssen en wethouder Van der Velden in de Maagd dit bidbook gepresenteerd. Met dit boek wilden wij externe partijen/beleggers verleiden naar Bergen op Zoom te komen / te investeren.

Een van de locaties die in het bidbook is opgenomen, is de voormalige brandweerkazerne. Daarnaast is in het Structuurvisie Bergen op Zoom 2030, versie 26 september 2011, pagina 33, de locatie als herontwikkelingslocatie genoemd.

Het ontwikkelconcept is destijds met de toenmalige wethouders Linssen en Van der Velden doorgenomen. Zij hebben aangegeven met deze partij verder te willen.

Bovendien had Fivente een bod op de grond gedaan dat boven de getaxeerde waarde lag. De inschatting was dat geen enkele andere partij een dergelijke grondprijs zou gaan betalen.

Overigens werden er in deze periode bijna geen prijsvragen uitgezet door de gemeente.

2. Waren er meer kandidaten en was Fivente de hoogste inschrijver? Waarom is niet gekozen voor een prijsvraag? Waarom is gekozen om een op een te gunnen aan Fivente?

Er hebben meerdere partijen geïnformeerd naar de locatie. Gelet op de crisis in de woningbouwmarkt in 2014, toen Fivente zich meldde, waren er niet meer concrete kandidaten. Vervolgens heeft met Fivente een aantal gesprekken plaatsgevonden dat uiteindelijk geresulteerd heeft in een bieding en samenwerkingsovereenkomst.

Daarnaast stelt u het volgende:

- De stedenbouwkundige van de gemeente de locatie verder moeten uitwerken en een gedetailleerd bestemmingsplan in plaats van een globaal bestemmingsplan met een niet bindende beeldregie.

Antwoord:

Fivente heeft een lokale architect in de arm genomen die in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie het plan uitwerkt. Naar aanleiding van de wens van de raad, om meer globalere bestemmingsplannen te maken, is eind 2017 een globaal bestemmingsplan aangeboden. In dit bestemmingsplan was ook een beeldregie opgenomen dat in tegenstelling zoals u stelt wel juridisch bindend is, aangezien deze gekoppeld was aan de regels. Indien een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie wordt aangeboden zal dit gedetailleerder zijn.

- Het college stelt dat het de gemeente 1,9 mln kost als het terrein wordt ingericht als parkeerterrein. Het college vergeet echter dat de waarde die het terrein vertegenwoordigt niet als kostenpost mag worden opgenomen.

Antwoord:

Wij hebben aangegeven dat met de verkoop van de grond ca € 1,6 mln opbrengst wordt gegenereerd. Dit is in overeenstemming met het coalitieakkoord, waarin is uitgesproken om een schuldenlastreductie te bewerkstelligen. Daarnaast is gezegd dat het ca € 300.000,00 kost om het terrein in te richten als parkeerterrein.

- Een gedetailleerde GREX op basis van een uitgewerkt bestemmingsplan zal laten zien dat de grondopbrengst een stuk hoger zou kunnen liggen.

Antwoord:

Naar aanleiding van het bod van Fivente hebben wij in augustus 2015 een taxatie uit laten voeren voor de grond van de voormalige brandweerkazerne. Uitgangspunt van de betreffende taxatie was het structuurontwerp van het woon-zorgcomplex dat Fivente wenst te realiseren.

Het bod van Fivente was hoger dan waarvoor de grond was getaxeerd. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat ten tijde van het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst met een GREX een hogere grondopbrengst gehaald zou kunnen worden.

- In de stukken staat dat WMC akkoord is met de eerste schetsen, echter nergens wordt melding gemaakt van dit bouwplan.

Antwoord:

Op 5 oktober 2015 is het conceptplan ambtelijk bij de welstandcommissie gepresenteerd. Hiervan is op 7 december 2015 een (ambtelijk) welstandsadvies opgemaakt, zie bijlage.

- Er is een samenwerkingsovereenkomst getekend, maar die is niet te vinden.

Antwoord:

Een samenwerkingsovereenkomst is niet openbaar, daarom is deze nergens te vinden. Op 15 december 2015 is hiertoe het besluit genomen. De samenwerkingsovereenkomst is op 1 november 2016 getekend. Gezien het juridische geschil wordt de ontbonden samenwerkingsovereenkomst niet verstrekt.

- College moet zich vasthouden aan de kleine lettertjes in de samenwerkingsovereenkomst.

Antwoord:

Dat hebben wij ook gedaan, daarom is 31 december 2017 de samenwerkingsovereenkomst (SOK) dan ook van rechtswege beëindigd. Daarnaast is op 25 januari 2018 zekerheidshalve de SOK, overeenkomstig de SOK, eenzijdig en zonder enige ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst met inachtneming van een termijn van 1 maand ontbonden. Dit om eventuele discussie te vermijden, indien en voor zover Fivente zich onverhoopt op het standpunt zou stellen dat de SOK niet van rechtswege eindigt per 31 december 2017.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met R. Flipsen, bereikbaar via telefoonnummer 0164-277628.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,
namens het college,



Dhr. P.A.M. van der Velden,
Wethouder,

Verslag

Lokatie voormalige brandweerkazerne Bergen op Zoom (BS)
Advies WMC d.d. 7/12/2015/KR/MR

De commissie WMC heeft destijds kennis genomen van de randvoorwaarden, zoals opgesteld door de toenmalige stedenbouwkundige Frans de Looij. Uitgangspunten daarbij waren de structuur van de historische binnenstad met zijn kenmerkende pandsgewijze opbouw en traditionele materialisering, en de stedenbouwkundige afstemming van het brandweerterrein op de bestaande historische stad door middel van zichtlijnen en architectonische accenten. Tevens was voorzien in een geïntegreerde geheel ondergrondse, gebouwde parkeervoorziening.

Om meerdere redenen ziet de gemeente Bergen op Zoom nu aanleiding om deze richtlijnen te actualiseren.

De commissie WMC kan zich in deze nieuwe ontwikkelingen vinden, als voldaan wordt aan de volgende 8 uitgangspunten.

1. Handhaven van de architectonische/stedenbouwkundige accenten uit het plan De Looij, met name op de kop van het blok aan de zuidzijde, eventueel gebruikmakend van een kap.
2. Handhaven van de aandacht voor de zichtlijnen van en naar de historische stad, zodat een overtuigende ruimtelijke relatie wordt gewaarborgd.
3. Variatie in het silhouet aanbrengen, zodat het totale plan niet te massaal oogt in relatie tot de historische binnenstad.
4. Buitenruimten geheel inpandig oplossen (binnen het gevelvlak).
5. Zorgvuldige vormgeving van de plint van het gebouw op zich en van de overgang van het gebouw op het maaiveld.
6. Zorgen voor goede alternatieve parkeermogelijkheden, die de openbare ruimte niet aantasten of onevenredige parkeervoorzieningen in het beschermd stadsgezicht veroorzaken.
7. Reageren in de architectuur van de nieuwbouw op de pandsgewijze opbouw van de historische binnenstad. Bij hoven binnen het totale bouwblok aansluiten op de daar bestaande stedelijke karakteristieken.
8. Toepassen van een traditionele materialisering en gedekte kleurstelling.

Aldus vastgesteld in de welstandsvergadering.

de voorzitter,

de secretaris,

.....

.....