

Raadsvragen/Verzoek om inlichtingen

Reactie op het verzoek om inlichtingen dat is gedaan door de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder & Juliandorp met betrekking tot de realisatie van het nieuwe stadhuis en De Kleine Werf op Willemsoord

Aan de leden van de Gemeenteraad

Op 17 mei 2021 heeft de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder & Juliandorp met betrekking tot de realisatie van het nieuwe stadhuis en De Kleine Werf op Willemsoord het college verzocht inlichtingen te geven op de navolgende vragen. De antwoorden treft u onder de vraag.

Vraag 1. Uw wijze van beantwoorden is instruerend, daardoor verzoeken wij u om (in uw ogen wellicht ten overvloede) nogmaals /alsnog een locatie besluit voor het bouwen/verbouwen van een stadhuis op Willemsoord af te geven.

1a. Mocht u van mening zijn dat u dat al op een eerder tijdstip heeft gedaan verzoeken wij om een precieze datum en eventueel regel waar wij dat kunnen vinden.

Antwoord: Uw Gemeenteraad heeft op 25 februari 2019 het volgende besloten onder punt 2: “een investeringskrediet beschikbaar te stellen [...] voor de permanente realisatie van een stadhuis voor de backoffice, frontoffice en het bestuursdomein op Willemsoord 66 en 72”, (besluit nummer RB19.0004).

1b. Mocht u inderdaad op een eerder tijdstip het bovengenoemde locatie besluit hebben genomen, waarom heeft u de direct betrokkenen geen gelegenheid gegeven hierover een bezwaar in te dienen?

Antwoord: Uw raadsbesluit staat niet open voor bezwaar en beroep. Dat is ook gebleken bij behandeling van deze zaak voor de bezwaarschriftencommissie en rechter. Wij verwijzen naar:

- Het advies van de bezwaarschriftencommissie aan uw raad van 29 mei 2019;
- Het besluit van uw Gemeenteraad van 24 juni 2019 (RB19.0059) om de betreffende bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren;
- De uitspraak van de rechtbank Noord-Holland op 9 november 2020 waarin is geoordeeld dat uw Gemeenteraad de bezwaren tegen het raadsbesluit terecht niet-ontvankelijk heeft verklaard;
- Het besluit van uw Gemeenteraad van 25 januari 2021 (2020-069723) waarin een burgerinitiatief tot het nemen van een locatiebesluit – gelet op deze uitspraak van de rechtbank Noord-Holland – is afgewezen.

1c. Bent u van plan dit alsnog toe te staan en wanneer?

Antwoord: Het is onze verantwoordelijkheid uitvoering te geven aan de besluiten van uw Gemeenteraad. Dit geldt ook voor het uitvoeren van het besluit van uw Gemeenteraad van 25 februari 2019 (besluit nummer RB19.0004). Wij zullen niet zelfstandig een door uw Gemeenteraad genomen besluit terzijde leggen.

1d. Bent u bereid per direct Zeestad BV opdracht te geven alle activiteiten te stoppen tot alle inspraak en bezwaarprocedures zijn afgerond en de uitslagen hieruit bekend zijn?

Antwoord: Het is onze verantwoordelijkheid om uitvoering te geven aan de besluiten van uw Gemeenteraad. Op 11 mei 2020 behandelde uw Gemeenteraad een initiatiefvoorstel om het college op te dragen concrete acties door Zeestad CV/BV in het kader van het stadhuis op Willemsoord op te schorten totdat de daarvoor

benodigde omgevingsvergunning rechtsgeldig kan worden afgegeven. Uw Gemeenteraad besloot het initiatiefvoorstel te verwerpen (2020-026799). Ook een motie om het college op te roepen de voorbereidingen voor het vestigen van een stadhuis op Willemsoord per direct te stoppen werd door uw Gemeenteraad op 11 mei 2020 verworpen.

Vraag 2. Kunt u ons uitleggen waarom u voor de duurste variant/scenario heeft gekozen in plaats van een goedkopere variant te kiezen of de huidige veel goedkopere huisvesting te continueren;

Antwoord: uw Gemeenteraad heeft op 25 februari 2019 (besluit nummer RB19.0004) een keuze gemaakt uit diverse scenario's. Wij verwijzen naar de aan dit besluit te grondslag liggende Oplegnotitie scenario-onderzoek stadhuis 2018 van 19 januari 2019.

2a. U houdt ons voor dat de huisvestingskosten dezelfde zullen zijn als de huidige.

Bent u het met ons eens dat het huren van de panden op Willemsoord wel degelijk indirect meer gaat kosten, omdat de panden dan niet meer aan derden verhuurt kunnen worden en de gemeente hiermee dus feitelijk inkomsten misloopt?

Antwoord: Wij verwijzen naar de passage in het raadsvoorstel met betrekking tot de realisatie van het stadhuis op Willemsoord waarover uw Gemeenteraad op 25 februari 2019 een besluit nam: "Financieel betekent deze keuze dat het financieel plafond uit het coalitieakkoord van € 1,6 miljoen voor de jaarlijkse exploitatielasten beperkt wordt overschreden. De toekomstige permanente huur van gebouw 66 en 72 draagt bij aan een positieve exploitatie van Willemsoord. Gelet daarop vinden wij deze overschrijding gerechtvaardigd"(pagina 3).

2b. Kunt u ons uitleggen waarom u bijvoorbeeld het gebouw aan de Kerkgracht niet koopt voor permanente vestiging en afschrijft over bijv. 20 jaar?

Antwoord: Het college voert uw raadsbesluit uit. Speculaties over andere scenario's dan die waarover uw raad besloten heeft doen op dit moment niet ter zake.

Vraag 3. Kunt u ons uitleggen waarom u de gedane belofte "Betrokken partijen (waaronder Zeestad, Willemsoord, Woningstichting Den Helder en Rabobank), burgers, medewerkers, werkers/gebruikers zijn en worden actief betrokken in het proces én worden geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad" niet na bent gekomen?

Antwoord: Hier wordt gerefereerd aan een passage in het raadsadvies, onder het kopje *Communicatie*. De tekst beschrijft een procesaanpak. Het college handelt hier naar. Alle genoemde partijen zijn geïnformeerd over het besluit van de Gemeenteraad en zijn binnen de geldende kaders betrokken in het proces.

Vraag 4. Waarom heeft u er voor gekozen, om miljoenen gemeenschapsgeld uit te geven aan de inrichting van een stadhuis op een belangrijke historische plek, geen enkel inspraakronde te houden voor burgers?

Antwoord: Het college geeft uitvoering aan de besluiten van de Gemeenteraad binnen de door uw Gemeenteraad vastgestelde kaders. Voor de financiële aspecten verwijzen we naar het besluit van 25 februari 2019 (RB19.0004) en de daaraan ten grondslag liggen documenten. Binnen de wettelijke kaders voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning is ruimte gemaakt voor de noodzakelijke inspraak, waaronder de zienswijzenprocedure.

4a. Bent u het met ons eens dat als het om zoveel geld gaat en de samenleving zo verdeeld, het vanzelfsprekend zou moeten zijn dat inwoners hier aan de voorkant een vorm van inspraak zouden moeten krijgen?

Antwoord: In de vergadering van uw Gemeenteraad van 25 februari 2019 besloot uw Gemeenteraad over het bovengenoemde besluit met betrekking tot het scenario-onderzoek stadhuis Den Helder geen raadplegend referendum te houden (RB19.0027).

Vraag 5. Bent u het met ons eens dat betrouwbaarheid en vertrouwen de steunpilaren onder het gemeentelijk apparaat en bestuur moeten zijn? Dus als het college iets zegt, wat later blijkt niet te

kloppen, dan het college moet uitleggen hoe dat kan?

Antwoord: daar zijn we het mee eens.

5a. Vindt u ook dat wij moeten kunnen vertrouwen op wat het college zegt en dat er geen gradatie is in het niet juist informeren van de raad?

Antwoord: het college informeert de raad zo goed als mogelijk.

5b. Dus ook al is het college gemachtigd om zelf een beslissing te nemen omdat het over een marginale verandering (Kruimelgeval) van het bestemmingsplan gaat, zij toch verplicht zijn de raad hiervan in kennis te stellen, zeker wanneer het een situatie betreft die de samenleving en gemeenteraad zo verdeeld?

Antwoord: De discussie over de kaders van het bestemmingsplan Willemsoord 2012 is met name gegaan over de planologische inpasbaarheid van de functie van stadhuis. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning is uw Gemeenteraad geïnformeerd over deze inpasbaarheid. Onder de beantwoording van vraag 1d. refereerden wij al aan het besluit van uw Gemeenteraad van 11 mei 2020 (2020-026799). Dit besluit had ook betrekking op het initiatiefvoorstel om de herziening van het bestemmingsplan Willemsoord 2012 voor te bereiden. Het initiatiefvoorstel werd mede verworpen door uw Gemeenteraad op basis van de conclusie dat het te realiseren stadhuis is aan te merken als een maatschappelijke bestemming en daarmee bij recht is toegestaan. Er was dan ook geen reden om een wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden.

Op dat moment was er nog geen zicht op de details van de architecturale uitwerking van het plan. Bij de toetsing van de aanvraag van de omgevingsvergunning is gebleken dat er een afwijking is van de bouwhoogte van gebouw 72. Uw Gemeenteraad is via de raadsinformatiebrief van 4 mei 2021 (2021-019983) geïnformeerd over reikwijdte van de afwijking en de wijze waarop is omgegaan met deze afwijking, Uw Gemeenteraad wordt niet standaard geïnformeerd over toepassing van de zogenoemde kruimelregeling. Het gaat om een maatregel met beperkte impact waarvan de toepassing gemandateerd is aan de organisatie. Wij constateren dat de toepassing van de maatregel niet binnen de bestuurlijke focus heeft gelegen.

5c. Bent u het met ons eens dat met het opstellen van de standaard planschadeovereenkomst er wordt gesuggereerd dat de eventuele kosten worden gedragen door Zeestad BV/CV, dat dit eigenlijk niet mogelijk omdat dit bedrijf geen kapitaal heeft en dat de provincie niet mee betaald en wij dus mogen concluderen dat de gemeente verantwoordelijk voor de iedere geclaimde schade?

Antwoord: Wij kunnen ons de verwarring voorstellen. Het gaat hier echter om een standaard procedure die hoort bij een afwijking van de planologische kaders, en dus ook voor een kleine afwijking van de bouwhoogte. De kans op planschade in termen van inkomstenderving of vermogensverlies is – als gevolg van deze specifieke afwijking – zeer klein. Zou er toch schade zijn dan is deze door Zeestad op te vangen in de exploitatie van het project, binnen de gestelde budgettaire kaders.

5d. Als u dat weet waarom zet u het dan ook niet zo in het planschade formulier?

Zie antwoord onder 5c.

5e. Dat dit niet is gebeurd, heeft u de raad hier dan niet zorgvuldig geïnformeerd?

Zie antwoord onder 5c.

Vraag 6. Kunt u uitleggen hoe het komt dat na de bekendmaking van een hotel en short stay door de heer Vreugdenhil op 19 april jl, waar hij vertelde dat er nog geen gegadigden waren, het college twee dagen later bij monde van wethouder Wouters (en in beantwoording raadsvragen RV19.0057 (2019)) wist te vertellen dat er na vele jaren van onderhandelen en onderzoeken er gegadigde was en dat het de fa. A. Tuin Den Helder B.V is die het gaat ontwikkelen?

Antwoord: Er is een onderscheid te maken tussen de organisatie die verantwoordelijk is voor het bouwrijpmaken en de uitgifte van bouwgrond (Zeestad), de organisatie of combinatie van organisaties die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het vastgoed ("de ontwikkelaar") en de organisaties die het vastgoed gaan exploiteren. In de laatste groep kan het gaan om een ondernemer die een deel van De Kleine Werf verwerft van de ontwikkelaar en doorverhuurt (dat noemen we een "vastgoedexploitant"). Het kan ook

zijn dat de ontwikkelaar het vastgoed in portefeuille houdt en zelf doorverhuurt. Of dat een horecaondernemer direct afneemt bij de ontwikkelaar. Alles is mogelijk. De heer Vreugdenhil refereerde aan de groep vastgoedexploitanten. Op dit moment is er nog niks te zeggen van de bedrijven die in De Kleine Werf gehuisvest zullen zijn. Met betrekking tot de rol van ontwikkelaar is er wel meer bekend. Op dit moment is alleen de firma Tuin bereid voor eigen rekening en risico verkennende gesprekken te voeren met Zeestad.

6a. Waarom werd niet eerder naar de raad gecommuniceerd dat de ondernemer aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder B.V. als ontwikkelaar van het horecakwartier is aangewezen?

Antwoord: de firma Tuin is niet aangewezen als ontwikkelaar. Zeestad voert wel gesprekken met de firma Tuin om te zien of deze Helderse partij binnen de beperkingen die horen bij deze ontwikkeling op Rijksmonument Willemsoord en tegen marktconforme voorwaarden de ontwikkeling zou kunnen vorm geven. Er zijn geen contracten gesloten. De gesprekken geven een goede indruk van de ontwikkelmogelijkheden en van de marktomstandigheden voor deze specifieke plek.

6b. Kunt u aangeven wie die onderhandelingen gedaan heeft?

Antwoord: Zeestad voert de gesprekken als onderdeel van de opdracht om Willemsoord te ontwikkelen tot een bruisend stadsdeel.

6c. Kunt u aangeven wie de onderzoeken die aan deze beslissing/toekenning ten grond liggen gedaan heeft?

Antwoord: Er is geen sprake van een besluit om de ontwikkeling van De Kleine Werf aan de firma Tuin te gunnen.

6d. Kunt u aangeven wie deze onderzoeken betaald heeft?

Antwoord: Zeestad is de organisatie die binnen zijn opdracht zorgt voor het bouwrijpmaken (zowel planologisch als fysiek) en voor de gronduitgifte. Dat betekent op dit moment vooral het voorbereiden van het uitwerkingsplan waarvoor de kaders van het bestemmingsplan 2012 leidend zijn. Ook laat Zeestad de bouwgrond door een externe partij taxeren. Dat is nodig om te voorkomen dat de ontwikkelaar een te lage prijs zou betalen. Zeestad moet marktconform handelen.

6e. Kunt u ons duidelijk maken waarom de plaatselijke horeca claimt niets van u vernomen te hebben terwijl u beweerd dat zij weldegelijk bij het onderzoek betrokken zijn geweest?

Antwoord: we hebben uw Gemeenteraad via een raadsinformatiebrief (2021-021545) geïnformeerd over het overleg tussen Zeestad en belanghebbenden zoals de Koninklijke Horeca Nederland afdeling Den Helder. Het gesprek spitst zich toe op het resultaat van het onderzoek naar de behoefte aan uitbreiding van de horecafiliteiten. Het resultaat van dit onderzoek wordt een ladderonderbouwing genoemd. Op 11 november 2020 en op 3 maart jl is overleg gevoerd over de ladderonderbouwing. Zeestad heeft voor 16 juni aanstaande een vervolgoverleg gepland, Dan wordt ook de brief van een aantal hoteliers met betrekking tot de ladderonderbouwing voor de functie van hotel en short stay inhoudelijk behandeld.

6f. Kunt u ons uitleggen waarom u er voor gekozen heeft om ook dit keer de direct betrokkenen niet te informeren of te laten participeren bij een voor de omgeving zo'n ingrijpende verandering?

Antwoord: De ontwikkeling van De Kleine Werf betekent voor Willemsoord en dus ook voor Den Helder een belangrijke uitbreiding van de faciliteiten. In de onder vraag 6e. aangehaalde raadsinformatiebrief hebben wij u geïnformeerd over de gang van zaken. De belanghebbenden zijn betrokken bij de planvorming. Binnen de planologische procedures die nog gevoerd moeten worden is er daarnaast gelegenheid voor inspraak. Zeker nu de horeca nog te maken heeft met de effecten van de Coronamaatregelen is het belangrijk voorzichtig te opereren. Uw raad heeft op 25 mei 2021 met betrekking tot de ontwikkeling van De Kleine Werf een motie (M13) aangenomen die het college uitvoert.

6g. Kunt u ons garanderen dat als er uit onderzoeken bewijs komt anders dan uw voorspelling dat er meer toeristen naar Den Helder komen, maar dat zij voornamelijk geïnteresseerd zijn in zon, strand en zee er geen sprake is van een hotel en short stay op Willemsoord maar er gekeken zou moeten worden naar een locatie dicht bij het strand?

Antwoord: De reikwijdte van het behoefteonderzoek is regionaal en heeft dus niet alleen betrekking op het ontwikkelgebied Willemsoord of de gemeente Den Helder. Op dit moment gaan wij er van uit dat het toeristisch potentieel van Den Helder niet alleen in de westelijke kustzone is geconcentreerd. De rapportage van het behoefteonderzoek zal – conform de hierboven aangehaalde motie – in 2022 worden herzien.

Wij gaan er van uit dat wij u voldoende hebben geïnformeerd.

Den Helder, 8 juni 2021

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

R. M. (Robert) Reus
secretaris

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop on the left side and a more compact, cursive signature on the right.