

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

14 februari 2023

Kenmerk

Z/23/055742 / D/23/088324

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Algemeen bestuurlijke zaken

Opsteller

Frijlink, Frank

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van Woerden&Democratie inzake Uitblijven van ontwikkelingen aan het bedrijventerrein Voortuin 1

Beantwoording van de vragen**Vraag 1**

Wanneer zijn de eerste contacten geweest tussen de gemeente Woerden en de drie ondernemers over het ontwikkelen van het bedrijventerrein de Voortuin-1?

Antwoord vraag 1:

Eind 2016 zijn de initiatiefnemers in de “voortuin A-12” een haalbaarheidsonderzoek gestart naar de ontwikkeling van een zestal bedrijfspanden in de zone langs de A12. Eind maart 2017 hebben initiatiefnemers de eigendommen van de gronden Voortuin verworven. In 2018 hebben de grondeigenaren en de gemeente gezamenlijk een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het beoogde plan verder te onderzoeken.

Vraag 2

Wat is bij schatting het aantal uren dat er tot nu toe door gemeente en ondernemers is besteed aan de voorbereiding van de ontwikkeling van de Voortuin-1 en welke kosten zijn er tot nu toe gemaakt en door wie zijn deze kosten betaald?

Antwoord vraag 2:

Het is gebruikelijk dat de gemeente de gemeentelijke kosten bij dit soort ruimtelijke beoogde ontwikkelingen verhaalt op de initiatiefnemers. In de onder 1 genoemde intentie overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over het verhalen van de kosten (op de initiatiefnemers). De bij de overeenkomst gevoegde indicatieve urenraming (& bedragen) valt binnen de kaders van de private (kostenverhaal) overeenkomst en zijn derhalve niet openbaar. De gemeente heeft overigens geen inzicht in de urenbesteding van initiatiefnemers aan de voorbereiding van hun planontwikkelingen voor het project Voortuin. De grondexploitatie vindt immers plaats voor rekening en risico van de grondeigenaren.

Vraag 3

Heeft de gemeente Woerden adviezen aan de betreffende ondernemers gegeven of heeft de gemeente het nagelaten om adviezen te geven of heeft de gemeente anderszins zaken ondernomen of juist niet ondernomen waardoor dit project sinds de aanvang vertraging heeft opgelopen? Graag onderbouwing van de beantwoording op deze vraag

Antwoord vraag 3:

Conform de gemaakte afspraken (in de intentieovereenkomst) hebben alle partijen zich ingespannen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De initiatiefnemers hebben daarbij adviseurs ingeschakeld voor onder andere het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, milieukundige onderzoeken en de planschade. De gemeente heeft in de rol als bevoegd gezag deze stukken vele malen beoordeeld. Daarbuiten is in overleggen meegedacht en geadviseerd over diverse ruimtelijke vraagstukken, onder andere met betrekking tot de perifere detailhandel, het provinciale beleid, verkeerskundige aspecten, stikstof, watercompensatie. Dit alles met als doel om een deugdelijk bestemmingsplan aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen dat voldoet aan de wettelijke bepalingen en stand kan houden bij de Raad van State.

Vraag 4

Wat houdt op dit moment de verdere ontwikkeling van de Voortuin-1 tegen en wanneer kunnen de drie ondernemers beginnen met bouwen

Antwoord vraag 4:

Zodra de benodigde onderzoeken in het kader van de exploitatie overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan zijn afgerond kan het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen. Het college is nog in afwachting van de laatste gegevens van een van de partijen.

Als het bestemmingsplan vervolgens door de gemeenteraad is vastgesteld ontstaat (mits het bestemmingsplan niet wordt geschorst) een bouwtitel op grond waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd. De ondernemers kunnen bouwen op het moment dat de benodigde omgevingsvergunning is verleend en rechtskracht heeft.

Vraag 5

Indien er op dit moment vertragende factoren zijn voor de bouw, op welke wijze had de gemeente Woerden daarop dan kunnen en moeten anticiperen ?

Antwoord vraag 5:

Nee. Alle betrokken partijen spannen zich in om de benodigde documenten te completeren.

Vraag 6

Bestaat er op dit moment contact tussen advocaten van de drie ondernemers en de gemeente Woerden en/of is er op dit moment sprake van een rechtszaak tussen de drie ondernemers en de gemeente en indien dat het geval is, wat is dan de aard van het geschil?

Antwoord vraag 6

Conform de gemaakte afspraken (in de intentie overeenkomst) spannen alle betrokken partijen zich in om, al dan niet ondersteund door advocaten of andere externe partijen, het project op een zorgvuldige wijze tot een goed einde te volbrengen. Er is momenteel geen sprake van een rechtszaak tussen initiatiefnemers en de gemeente.

Vraag 7

Is het mogelijk dat de betrokken ondernemers een schadeclaim bij de gemeente Woerden neerleggen?

Antwoord vraag 7

Het is nooit uit te sluiten dat een partij zich tot de rechter wendt in het geval zij zich op het standpunt stelt schade te hebben geleden als gevolg van een tekortkoming in de nakoming van haar wederpartij. In de nog te ondertekenen exploitatieovereenkomst is dan ook een geschillenregeling opgenomen die overigens als uitgangspunt heeft dat partijen een mogelijk geschil eerst in goed onderling overleg trachten op te lossen.

Vraag 8

Is het mogelijk dat de betrokken ondernemers zich terugtrekken uit dit project en indien dat het geval is wat zou dat betekenen voor de ontwikkeling van deze ondernemingen in de gemeente Woerden?

Antwoord vraag 8

Het project is gestart op initiatief van de betrokken grondeigenaren. Conform de gemaakte afspraken spannen alle betrokken partijen zich in om het project tot een goed einde te brengen. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat de initiatiefnemers zich terugtrekken.

Vraag 9

Indien één of meerdere ondernemers zich uit dit project terugtrekt, welk effect zou dit dan kunnen hebben op de gehele ontwikkeling van het bedrijventerrein de Voortuin-1?

Antwoord vraag 9

Als één of meerdere ondernemers zich terugtrekken uit het voortuin A-12 project ontstaat een nieuwe situatie waarbij met de overgebleven initiatiefnemers nieuwe privaatrechtelijke afspraken moeten worden gemaakt. Daar is op dit moment geen sprake van. Overeenkomstig de Omgevingsvisie Woerden (2022) en het provinciale beleid blijft deze zone aangewezen als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

Vraag 10

Valt de Voortuin-1 binnen de rode contouren van de provincie Utrecht en indien dat het geval is wat betekent dat dan voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinenlocatie aan de van Swietenweg? Is de stelling van de provincie niet: Eerst binnen de rode contouren bouwen voordat andere locaties aan de orde komen?

Antwoord vraag 10

De beoogde ontwikkeling van de voortuin A-12 valt binnen het “stedelijk gebied” zoals bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie (voorheen rode contour).

De ruimtebehoefte van in totaal 13 hectaren netto extra bedrijventerrein tot 2030 is onderbouwd middels ruimtebehoefte onderzoek. De provincie Utrecht heeft ingestemd met het opnemen, in realisatie fase, van zowel de schuifruimtelocaties de Putkop en Burgemeester van Zwietenweg (in totaal 9 ha netto) als het particulier te ontwikkelen bedrijventerrein de Voortuin (4 ha netto) in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (ofwel U10 Regionaal Programma Wonen en Werken).

Bijlagen
