



Gemeente Renkum



Schriftelijke raadsvragen

Onderwerp

Ruimtelijke Ontwikkeling Locatie Voormalig Kloostergebouw te Renkum

Programma/ product of paragraaf begroting

Kies een item.

Vragen

Datum 10-11-2023

Fractie FJB / John Bartels

Beantwoording door het college

Datum besluit-
vorming in B&W 12-12-2023

Portefeuillehouder Danielle van Bentem
Zaaknummer Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Aanleiding/ overwegingen

Twijfels over de procesgang, de beoogde plannen etc.

Vragen¹

Vraag 1

In 2018 was er een openbare inschrijving waar ontwikkelaars op konden reageren om in aanmerking te komen voor een opdracht m.b.t. een herinrichting van het perceel gemakshalve Voormalig Klooster Utrechtseweg Renkum genoemd. Hoe luidde destijds de tekst van die oproep, welke randvoorwaarden werden meegegeven om te kunnen inschrijven?

Antwoord Voor deze randvoorwaarden wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze beantwoording.

Vraag 2

Er zouden vier organisaties hebben gereageerd. Het toenmalige College besloot met geen van die gereageerden verder te gaan en stopte dit proces. Wat was de reden waarom het College toen zo handelde? Een afschrift van het schrijven m.b.t. de afwijzing richting de ontwikkelaars vraag ik bij deze op.

Antwoord Zoals in de raadsinformatiebrief d.d. 21 maart 2019, zie bijlage 2 bij deze beantwoording, is te lezen hebben niet 4 maar 6 partijen gereageerd op de openbare inschrijving voor de verkoop van het Klooster, Utrechtseweg 131. Alle partijen hebben een afwijzing ontvangen. Een afschrift van de

¹ Formuleer de schriftelijke vragen kort en duidelijk. Het antwoord volgt binnen 30 dagen nadat de vragen zijn ingediend bij de griffie.

Schriftelijke raadvragen

afwijzing richting de ontwikkelaars is toegevoegd als bijlage 3 bij deze beantwoording. Uit deze brief blijkt de reden waarom het college heeft besloten om de ontwikkellocatie niet te gunnen: de te lage biedingen t.o.v. de verwachtingen.

Vraag 3

In 2019 continueerde het toenmalige College de aanpak om te komen tot een ontwikkeling van bedoelde locatie. Er werden gesprekken gevoerd met De Bunte Vastgoed. Wat was de reden om juist met De Bunte Vastgoed overleg te plegen? Graag ontvang ik een afschrift van de bevestiging van het College aan De Bunte Vastgoed om met het College voortgang in bedoelde ontwikkeling te maken.

Antwoord In 2019 heeft het college de 2 inschrijvers met de best beoordeelde plannen tijdens de verkoop van 2018 door middel van een brief uitgenodigd om opnieuw in te schrijven voor deze ontwikkeling. Enkele eerder gestelde randvoorwaarden zijn aangepast waardoor een hoger grondbod kon worden verwacht, zie ook de als bijlage 4 toegevoegde raadbrief waarin dit proces is toegelicht. De andere partijen die in 2018 hebben ingeschreven zijn hierover geïnformeerd, zoals blijkt uit de beantwoording van de reeds eerder gestelde vragen van PRD in bijlage 2. De brief die aan 2 partijen is verzonden is toegevoegd als bijlage 5a en 5b bij deze beantwoording.

Vraag 4

Zijn er toen of nadien nog afspraken met De Bunte Vastgoed geformaliseerd of informeel via e-mailverkeer of anderszins beschreven of uitgesproken? Zo ja dan ontvang ik over toezeggingen afschriften van.

Antwoord In september 2021 heeft de toenmalige projectleider van deze locatie afscheid genomen van de gemeente Renkum. In het kader van de beëindiging van de samenwerking tussen de ontwikkelaar en de betreffende projectleider heeft de ontwikkelaar een samenvatting opgesteld in een memo. Deze memo is toegevoegd als bijlage 6a bij deze beantwoording. Vanuit de toenmalige projectleider is op deze memo instemmend gereageerd, zie hiervoor bijlage 6b.

Vraag 5

Heeft het College kaders meegegeven aan De Bunte Vastgoed? Zo ja, welke dan? Kortom: welke opdracht heeft De Bunte Vastgoed gekregen om met voorstellen te komen?

Antwoord Zie beantwoording vraag 3

Vraag 6

In beslotenheid werden raadsleden geconfronteerd met een viertal scenario's die allen betrekking hadden op een mogelijke inrichting van bedoelde locatie. In hoeverre zijn er gelden uitgekeerd aan De Bunte Vastgoed m.b.t. hun werkzaamheden tot nu toe?

Antwoord Tot op heden is de ontwikkelaar op geen enkele manier gecompenseerd voor de door hen gemaakte onkosten.

Vraag 7

Waarom heeft het College aan de voorkant - bijvoorbeeld via een raadscommissie - de raad niet geconsulteerd om suggesties c.q. wensen op te halen m.b.t. de inrichting van het voormalige kloosterterrein?

Schriftelijke raadvragen

Antwoord De uitvoering van de projecten is in handen van het college. De rol van de gemeenteraad in dit proces is controlerend en kaderstellend. Strikt formeel genomen is de kaderstelling voor deze locatie nog niet aan bod geweest. Dat wil uiteraard niet zeggen dat voor het draagvlak beter zou zijn geweest om voorafgaande aan de concrete planvorming de kaderstelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Voorkomen moet worden dat er uitgewerkte plannen aan de gemeenteraad worden voorgelegd die vervolgens niet kunnen worden vastgesteld omdat het draagvlak ontbreekt! Zoals u merkt bij de projecten scholenstrip Bram Streeflandweg en de Albert Schweitzerschool wordt u op dit moment wel meegenomen met de kaderstelling voordat de concrete planvorming wordt opgestart.

Vraag 8

In het verleden zijn er door het gemeentebestuur uitspraken gedaan m.b.t. het huidige voormalige kloostergebouw en in het bijzonder over de daarbij behorende kapel. Hoe luidden die uitspraken precies?

Antwoord Niet duidelijk is aan welke uitspraken wordt gerefereerd. Mogelijk dat het betrekking heeft op uitspraken over de monumentale status van de beide panden. In ons digitale dossier hebben wij geen bestuurlijke uitspraken hierover terug kunnen vinden. Wel is in de uitvraag nadrukkelijk aangegeven dat de beide panden geen monumentale status hebben, maar dat deze panden wel al jaren het beeld bepalen aan de Utrechtseweg.

Vraag 9

Bent u nu wel of niet voornemens wederom een openbare inschrijving te laten plaatsen om er zeker van te zijn, dat u handelt conform het gelijkheidsbeginsel. Zo nee, waarom niet, zo ja wat worden dan de randvoorwaarden?

Antwoord Wij begrijpen uw vraag. De beantwoording van deze vraag willen wij onderbouwen op basis van 2 juridische adviezen

Advies 1: Didamarrest

Omdat ook wij sinds 26 november zijn geconfronteerd met het zgn. Didamarrest hebben wij ons op dit punt destijds laten juridisch laten adviseren. U bent daar door middel van een raadsbrief over geïnformeerd. Deze brief is toegevoegd als bijlage 7, echter zonder de bijlagen. Op deze bijlagen rust conform het collegebesluit d.d. 7 juni 2022 een geheimhouding.

In het ontvangen advies wordt geadviseerd om de voorgenomen verkoop van 't Klooster (openbaar) te publiceren. Door te publiceren wordt aan potentiële gegadigden gelegenheid geboden om bezwaren kenbaar te maken en op die manier op te komen voor de rechten die zij aan het Didam-arrest kunnen ontleen.

Worden er zienswijzen ingediend, dan zal aan de hand van de zienswijzen beoordeeld moeten worden of het traject met De Bunte wordt voortgezet. Aangezien (bepaald) niet zeker is dat de rechter de gemeente in het kader van een door een potentiële gegadigde aangespannen juridische procedure zal toestaan één-op-één aan De Bunte te gunnen, moet de gemeente er rekening mee houden dat het advies in dat geval zal zijn om een nieuwe selectieprocedure te starten.

Advies 2: vertrouwensbeginsel

Wat is het vertrouwensbeginsel? Dat is: het Algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat voorschrijft dat een burger erop moet kunnen vertrouwen, dat een bepaalde toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt of een wettelijke bepaling wordt nageleefd.

Uit de correspondentie tussen de gemeente en de beoogde ontwikkelaar blijkt dat de wil om te komen tot een overeenkomst er zeker was, maar dat aan de zijde van de gemeente de capaciteit ontbrak om deze overeenkomst (zowel intentieovereenkomst als de samenwerkingsovereenkomst) op

Schriftelijke raadvragen

te stellen. Ondertussen is hebben beide partijen de uitwerking van de plannen opgepakt, en dat resulteert in steeds concretere plannen. Mede naar aanleiding van 'dit doorwerken zonder overeenkomst' is er advies ingewonnen bij onze juridische collega's wat de status van deze niet gegunde verkoop is. Is het nog mogelijk om deze verkoop zonder consequenties stop te zetten?

Het interne juridische advies luidt: *Voordat een overeenkomst wordt aangegaan, onderhandelen partijen met elkaar over de inhoud. Dit noemen wij de precontractuele fase. Elke fase heeft bepaalde gevolgen, in het kort komt dat neer op het volgende:*

- *Fase 1 – Partijen zijn vrij de onderhandelingen af te breken;*
- *Fase 2 – de partij die de onderhandelingen afbreekt kan schadeplichtig zijn;*
- *Fase 3 – afbreken van de onderhandelingen is in strijd met de goede trouw, de overeenkomst moet worden gesloten of de schade (incl. gedeelde winst) moet worden vergoed.*

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval bevinden wij ons in één van deze fasen.

Gelet op de samenwerking die zonder overeenkomsten al enkele jaren duurt, en de daaruit gewekte verwachtingen is het aannemelijk dat wij ons richting of reeds in het derde stadium begeven. De onderhandelingen kunnen dus niet zonder meer worden afgebroken.

Op basis van de bovenstaande adviezen concluderen wij dat wij in dit project naast de vraag over het gelijkheidsbeginsel (Didam) ook te maken hebben met het vertrouwensbeginsel. In lijn met het u reeds eerder voorgelegde advies van Hekkelman (bijlage bij de raadsbrief uit bijlage 7) stellen wij voor om de gunning van deze locatie openbaar te publiceren en daarbij open te staan voor de mogelijke zienswijze. Als deze mogelijk worden ingediend zal:

- Of uit de juridische procedure blijken of deze gunning terecht blijkt te zijn
- Of het overleg met de ontwikkelaar worden opgestart om de samenwerking alsnog te beëindigen en zal de daardoor geleden schade moeten worden vergoed.