

Datum: 13 januari 2014
Aan: Commissie Stadsontwikkeling en Beheer
Van: Wethouder R.O.
Onderwerp: Gebouw de Windwijzer, bestemmingsplan Van Galenbuurt Zuid-Oost 2013

Geachte Commissieleden,

De heer Vlaming heeft, namens Woontij, tijdens de vergadering van de commissie Stadsontwikkeling en – Beheer van 25 november 2013 ingesproken. Mede na aanleiding van hetgeen is ingesproken heeft de commissie om meer informatie over de contracten tussen de gemeente en Woontij met betrekking tot de Windwijzer gevraagd. Ook heeft de commissie aangegeven het wenselijk te vinden dat het college nogmaals in overleg gaat met Woontij.

Op 11 december 2013 heeft dit gesprek plaatsgevonden met de heer van Andel van Woontij.

Ter voorbereiding van het gesprek van 11 december 2013 zijn de op de zaak betrekking hebbende stukken met betrekking tot de Windwijzer op een rij gezet (zie punt 1. tm 9. hieronder). De relevante zaken uit de stukken zijn hierbij kort samengevat en commentaar voorzien.

Deze punten zijn tijdens het betreffende gesprek doorgesproken. Dit heeft niet geleid tot andere standpunten van de partijen.

U kunt de (eigenlijke) stukken inzien in de leeskamer.

1. *Brief van 15 maart 2005, waarin door AWN een bod wordt neergelegd voor de Windwijzer en onze brief van 16 november 2005 waarin wij het bod accepteren.* Woontij geeft in de inspreknotitie aan dat dit bod was gebaseerd op bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan Van Galenbuurt 1978. Uit deze brieven blijkt dit echter niet. Een dergelijke voorwaarde is niet opgenomen.
2. *Brief van AWN van 7 februari 2006 waarin o.a. wordt voorgesteld om een koopovereenkomst voor de Windwijzer te sluiten en onze reactie van 24 april 2006 dat nog geen definitieve datum voor de verkoop en levering kan worden toegezegd.* De school zou verplaatst worden naar de brede school aan de Pasteurstraat. De plannen voor de brede school Pasteurstraat waren in 2006 echter nog niet in uitvoering, zodat een definitieve datum voor verplaatsing van de school nog niet gegeven kon worden.
3. *De raadsinformatiebrief van 11 april 2006, waarin de stand van zaken van de ontwikkeling Lidwina wordt geschetst.* In deze raadsinformatiebrief wordt aangegeven dat het nieuwe kantoor van AWN en een zorgcentrum (HOED) zal worden gevestigd in het gebouw de Windwijzer. Hieruit blijkt dat bij de planvorming is uitgegaan van behoud van het gebouw. Plannen om te slopen en gebruik te maken van de bouwmogelijkheid tot 25 meter uit het bestemmingsplan zijn er in die tijd niet geweest.
4. *Koop-realisatieovereenkomst Project “Lidwina” van 18 juli 2006.* De Windwijzer is inderdaad, zoals Woontij in de inspreknotitie aangeeft, niet meegenomen in deze koop-realisatieovereenkomst. Dit is ook logisch, aangezien in 2006 nog geen definitieve datum duidelijk was voor verplaatsing van de school naar de Pasteurstraat. Voor de Windwijzer zou dan ook een aparte verkoopovereenkomst gesloten worden.
5. *Paragraaf 3.7 van het Uitwerkingsplan Stadshart.* Als belangrijk uitgangspunt in de planontwikkeling voor Tjempaka/Lidwina wordt genoemd dat schoolgebouw de Windwijzer wordt herontwikkeld tot kantoorruimte/woonzorgfunctie. Daarnaast staat omschreven dat het project Tjempaka voor wat betreft de bouwhoogte en vormgeving aansluiten op de omgeving. Een gebouw van 25 meter hoog op deze locatie sluit stedenbouwkundig niet aan op de omgeving.
6. *De verkoopovereenkomst voor de Windwijzer, inclusief bijlagen, van 26 januari 2011.* Woontij geeft in de inspreknotitie aan dat in de overeenkomst is opgenomen dat de koper voornemens is het verkochte te gebruiken conform de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dit staat inderdaad in artikel 5 lid 6 van de overeenkomst. Het gebruik van de gronden is in het nieuwe bestemmingsplan niet ingeperkt ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1978. Het is zelfs wat verruimd, doordat een wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Gebruik conform de mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan Van Galenbuurt 1978 is dan ook nog steeds mogelijk. De bouwmogelijkheden zijn wel ingeperkt ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1978, maar daar wordt niet over gesproken in de overeenkomst.

7. *Brief van Woontij van 12 juni 2012*, waarin Woontij aangeeft dat zij gelet op de bouwkundige staat van het gebouw uitgaan van nieuwbouw en dat zij tevens besloten hebben de Windwijzer niet zelf te ontwikkelen. Verder verzoeken zij de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden van Zeestad vast te stellen. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van Zeestad staat op pagina 5 dat het Uitwerkingsplan Stadshart ervan uitgaat dat het huidige pand wordt herbestemd, maar dat na bouwkundig onderzoek en analyse door Woontij is voorgenomen het bestaande pand te slopen. Daarnaast is op pagina 6 als randvoorwaarde opgenomen (kopje 'bouwhoogte en volumes') dat de bebouwing een hoogte van 3 bouwlagen met kap heeft.
8. *Brief van de gemeente van 25 oktober 2012, waarin wij reageren op de brief van 12 juni 2012*. Het college geeft in deze brief aan (punt c) akkoord te zijn met doorverkoop van de Windwijzer aan een nog onbekende ontwikkelaar. Daarnaast bevestigt het college (onder punt d) dat Zeestad concept stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd heeft voor de Windwijzer. "De gemeente zal definitieve randvoorwaarden vaststellen. Deze worden aan Woontij voorgelegd voordat deze worden vastgesteld door de gemeente. Als deze randvoorwaarden nog niet zijn vastgesteld op het moment van levering is het vigerende bestemmingsplan van toepassing."
Nadat de randvoorwaarden aan Woontij zijn voorgelegd (waarbij Woontij ondertussen had aangegeven bezwaren te hebben tegen de randvoorwaarden, omdat zij in deze moeilijke tijd maximale ontwikkelingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan uit 1978 willen behouden) zijn op 8 januari 2013 de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd met het uitgangspunt van drie bouwlagen en een kap. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan doorvertaald naar een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 15 meter.
9. *Brief van Woontij d.d. 21 november 2012*. In deze brief geeft Woontij aan dat stedenbouwkundige randvoorwaarden door onze eventuele vaststelling geen juridische status hebben en dat een bouwplan voor de herbestemming/herontwikkeling van de voormalige schoollocatie altijd planologisch getoetst zal worden aan het vigerende bestemmingsplan.
Zoals hiervoor al genoemd heeft het college de stedenbouwkundige randvoorwaarden op 8 januari 2013 vastgesteld, deze verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan en de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan opgestart. Vervolgens heeft in augustus 2013 de daadwerkelijke levering van het pand bij de notaris plaatsgevonden. Voor de levering is de verkoopprijs door Woontij niet aangevochten, ondanks dat het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan inmiddels al ter inzage hadden gelegen. Dat het voorontwerp en ontwerp al ter inzage lag voordat Woontij daadwerkelijk eigenaar is geworden (augustus 2013) betekent voor eventuele planschadeclaims overigens dat de planologische wijziging voorzienbaar was en dus dat op basis van de planschaderegelgeving geen toekenning van de claim verwacht wordt.

Hopend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.