



Memo

aan leden van de raad
onderwerp proces en besluit ABC-constructie
kazerneterrein

van College van B&W
datum 14 oktober 2014

Het college wenst de raad door middel van dit memo te informeren over het besluit dat vandaag door het college is genomen over de toekomst van de voormalige Prins Willem Alexander kazerne (PWA).

Alvorens het besluit toe te lichten en te onderbouwen, hecht het college eraan terug te kijken op het proces in brede zin en de voorbije twee raadsvergaderingen waarin over de toekomst van de PWA is gesproken.

Proces in brede zin

Het college heeft ter uitvoering van het coalitieakkoord “Gouda daagt uit!” het vraagstuk van de herbesteding van de PWA opgepakt. De planologische bestemming van het perceel is “maatschappelijk”. Een passende herbesteding zou derhalve kunnen zijn een school en/of een gebedshuis.

Het Rijk heeft als beleid vastgoed, dat niet langer in gebruik is bij het Rijk, te vervreemden. Hierbij wordt het Rijksvastgoed eerst aan lokale overheden te koop aangeboden. Dit met het oogmerk om die lokale overheid in staat te stellen zelf een passende bestemming aan het vastgoed te geven.

In Gouda gelden als mogelijke passende bestemmingen voor vastgoed van het formaat PWA de combinatie van onderwijs van SO en VSO De Ark samen met Gemiva (initiatiefnemers 1) als een islamitisch centrum (“El Wahda”, initiatiefnemers 2). Hierna tezamen de initiatiefnemers. Initiatiefnemer 1 heeft de laatste plannen ingediend met partijen Van Wijnen/ABC Nova. In beide initiatieven zoals ingediend, wordt ook uitgegaan van de realisatie van woonfuncties in aanvulling op de maatschappelijke functie.

Initiatiefnemer 1 heeft sedert eind jaren '90 serieuze aandacht gevraagd voor deugdelijke huisvesting van de onderwijslocaties, in combinatie met Gemiva. Initiatiefnemer 2 is een decennium bezig passende huisvesting te vinden. Het college verwijst de raad naar alle reeds op iBabs geplaatste stukken voor een nadere toelichting op het voorgaande.

Met andere woorden, de urgentie voor het vinden van passende huisvesting voor beide initiatieven is voor het college een gegeven.

Door als college van de zelfstandige wettelijke bevoegdheid gebruik te maken voor het aangaan van privaatrechtelijke transacties (zoals “koop” en “levering”, bijvoorbeeld via een abc-transactie) kan de PWA kazerne binnen bereik van beide initiatiefnemers komen. Zij hoeven immers niet op de vrije markt mee te dingen. De aanschafprijs kan zo binnen de perken blijven en bovendien is er zicht op de eindafnemer. Dit alles draagt bij aan het verwezenlijken van de maatschappelijke functie van de PWA.

De Gemeentewet schrijft sinds de Wet Dualisering Lokaal Bestuur voor dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Deze bevoegdheid is niet aan de raad. Wel is voorzien in de nodige checks and balances. Het college dient de raad inlichtingen te verschaffen en de raad te horen wanneer het van zins is een overeenkomst aan te gaan die ingrijpende

gevolgen kan hebben voor de gemeente. De raad geeft dan wensen en bedenkingen. Het college beslist vervolgens eigenstandig, daarbij kunnen de wensen en bedenkingen worden “overgenomen”, maar zij is daar niet aan gehouden.

Raadsbijeenkomsten

De bijeenkomst van 1 oktober jl. stond in het teken van toelichting en verduidelijking van beide initiatieven voor hergebruik van de PWA. Terecht is die avond ook ruimte geboden aan buurtbewoners om hun visie op een en ander te vernemen en hun zorgen over verkeer, parkeren, geluidsoverlast etc. te kunnen uiten.

De bijeenkomst van 8 oktober jl. is door alle raadsfracties benut voor het uiten van wensen en bedenkingen ten aanzien van beide initiatieven, alsmede een reactie op de door de buurtbewoners ingebrachte zaken. Het resultaat van de raadsbijeenkomsten is een keur aan wensen en bedenkingen.

Het college hecht er aan te benadrukken dat het vindt dat beide avonden in een goede en open sfeer zijn verlopen, met over en weer respect voor elkaars opvattingen alsook een zeer grote betrokkenheid bij alle initiatiefnemers en oprechte en constructieve aandacht voor de buurtbewoners. De druk bezochte avonden zijn mede mogelijk gemaakt door de inzet van de medewerkers van de griffie en de BHV, waarvoor een woord van dank past.

Het college heeft de wensen en bedenkingen van de verschillende raadsfracties geanalyseerd en met elkaar vergeleken. Niet alleen is daarbij notie genomen van de slotconclusies die door sommige fracties zijn geformuleerd; er is ook ingegaan op alle vragen en antwoorden die zijn gewisseld tussen de fracties en de geplaatste interpellaties en de reacties daarop. Met dit alles wil het college ook invulling geven aan haar wens tot een open bestuursstijl waarbij de opvattingen van alle raadsleden en fracties bij de besluitvorming betrokken worden.

Het beeld dat ontstaat is verdeeld. Enerzijds zijn er de conclusies: sommige fracties wensen in hun conclusies dat initiatiefnemer 1 partij wordt bij een ABC constructie terwijl andere fracties in hun conclusies wensen dat initiatiefnemer 2 partij wordt bij een ABC constructie. Anderzijds zijn er de kanttekeningen: de fracties die initiatiefnemer 1 “kiezen” merken op dat voor initiatiefnemer 2 moet worden gezocht naar een passende oplossing en dat men “absoluut niet tegen een moskee is”. De fracties die initiatiefnemer 2 “kiezen” merken op dat vooral ook naar de combinatie met de Ark gezocht moet worden en dat initiatiefnemer 1 hoe dan ook een passende oplossing moet worden geboden.

Hierbij merkt het college op dat deze verdeelde “uitslag” ook enigszins in de rede lag. Het is en blijft een dilemma om te kiezen tussen twee initiatieven die van groot maatschappelijk belang zijn, die beide een historie kennen en die beide de moeite van het realiseren waard zijn in onze gemeente.

Nader gesprek buurtbewoners

Met buurtbewoners is een gesprek aangegaan over de implicaties op verkeer, parkeren, geluid, veiligheid etc. van de beide initiatieven. Daarbij is toegezegd dat al deze aspecten in de nadere planvorming worden meegewogen.

Nadere gesprekken initiatiefnemers

Om zich goed te oriënteren op de situatie die is ontstaan na de beide raadsbijeenkomsten heeft het college gemeend – alvorens een besluit te nemen - nog nadere gesprekken te moeten voeren met vertegenwoordigers van de initiatiefnemers. Deze gesprekken zijn in een constructieve en open sfeer verlopen, waarbij alle partijen een oplossingsgerichte houding hebben aangenomen. Daarbij heeft het college te allen tijde meegewogen dat een wettelijke taak bestaat voor het passend (“sober en doelmatig”) huisvesten van de Ark; voor Gemiva en het islamitisch centrum bestaat deze gemeentelijke taak formeel niet.

Principebesluit college

Gelet op het voorgaande, de initiatieven, de raadsbijeenkomsten, de opmerkingen van buurtbewoners, de nadere gesprekken met initiatiefnemers en buurtbewoners, heeft het college besloten om **uitsluitend** bereid te zijn het middel van een ABC constructie toe te passen voor een herbestemming van de PWA voor zover en indien beide initiatieven, zowel initiatief 1 als initiatief 2 gezamenlijk gerealiseerd kunnen worden, binnen de geldende kaders. In de praktijk zal dit neerkomen op een juridische splitsing van het vastgoed ten behoeve van beide initiatieven afzonderlijk.

Toelichting

Door mee te werken aan een herbestemming waarin beide initiatieven gezamenlijk worden gerealiseerd, komt het college enerzijds tegemoet aan de wens van een deel van de raad om een passende huisvesting voor SO en VSO Ark met Gemiva te realiseren en anderzijds komt het college tegemoet aan de wens van een deel van de raad om een islamitisch centrum mogelijk te maken. Daarenboven wordt aan de gezamenlijke wens van alle raadsfracties om voor beide initiatieven een passende oplossing te bieden gehoor gegeven en wel op één gemeenschappelijke locatie.

De combinatie van een islamitisch centrum met SO en VSO Ark, zoals door sommige fracties voorgesteld, is bij heroverweging volgens het college sympathiek, maar volgens het college dient Gemiva in de plannen te worden betrokken om volledig tegemoet te komen aan de wensen van initiatiefnemer 1.

Het terrein en de opstallen zijn voldoende geschikt om alle functies daarin onder te kunnen brengen. De eerste voorlopige inschattingen zijn dat ook de begane grond voldoende ruimte biedt voor het bergen van de daar noodzakelijkerwijs aan te brengen voorzieningen voor zowel initiatief 1 als initiatief 2.

Randvoorwaarden

Eerder is in een college memo aan de raad kenbaar gemaakt welke randvoorwaarden het college stelt aan het meewerken aan een ABC constructie. Een van die randvoorwaarden is dat de gemeente geen enkel financieel risico wil lopen.

De beraadslagingen in de raad, de opmerkingen van buurtbewoners en de nadere gesprekken met de initiatiefnemers brengen het college er toe op te merken dat wil het gezamenlijke plan kans van slagen hebben en wil een en ander goed inpasbaar zijn in de omgeving (onder andere door het treffen van verkeersvoorzieningen) de gemeente bij de nadere planvorming en planontwikkeling betrokken moet worden. Beide initiatiefnemers willen constructief meewerken om een en ander te realiseren. De gemeente zal een bijdrage leveren door de inzet van kennis en expertise om zodoende de gemeenschappelijke (bouwkundige) planvorming op weg te helpen.

Voorts is eerder aan de raad medegedeeld dat herhuisvesting van de SO en VSO Ark tot het voteren van additionele middelen kan leiden. Wil een gemeenschappelijk plan realiseerbaar zijn, dan dient a priori de bereidheid te bestaan deze middelen – binnen de geldende normen - ook daadwerkelijk te voteren als dit nodig blijkt. Het college onderkent dit. Mochten extra middelen noodzakelijk zijn, naast de reeds gereserveerde investeringsbudgetten, dan zal hierover de raad om een uitspraak worden gevraagd. Deze extra middelen worden nadrukkelijk niet ingezet ten gunste van Gemiva of het islamitisch centrum. Ten aanzien van deze partijen bestaat geen wettelijke verplichting. Voor de omvang van de bedragen wordt verwezen naar de eerdere (vertrouwelijke) memo's over dit onderwerp.

Tevens is een noodzakelijke voorwaarde bij het principebesluit dat de gemeente – in elk geval voor de realisatiefase – eigenaar wordt van een deel van het perceel, namelijk dat deel waar de huisvesting van SO en VSO Ark een plek krijgt.

Woningen

De in beide initiatieven opgenomen woningen zullen in een gemeenschappelijk plan naar het zich laat aanzien komen te vervallen. Het college meent dat op de PWA locatie een maatschappelijke functie moet worden gerealiseerd. Binnen de grenzen van de gemeente zijn voorts meerdere locaties denkbaar waar woningen voor ouderen kunnen worden gerealiseerd (zowel verbouw als nieuwbouw). De noodzaak bestaat derhalve niet voor de PWA-locatie.

Voortgang

Nu het college het principebesluit heeft vastgelegd, inhoudende dat uitsluitend aan een ABC constructie wordt meegewerkt als beide initiatieven in de PWA kunnen worden gerealiseerd, is het van belang zo spoedig mogelijk met alle betrokken partijen nader te onderzoeken welke gevolgen het samengaan heeft op de praktische invulling van het gebouw en van het terrein, alsmede de implicaties voor de cultureel-maatschappelijke verhoudingen tussen beide gebruikers en de implicaties voor de buurt.

Door de gevoerde nadere gesprekken met de initiatiefnemers heeft het college er vertrouwen in dat men er op alle punten goed uit zal komen, maar dit is nu nog geenszins gegarandeerd. Het vergt doortastendheid, inschikkelijkheid en een mentaliteit van er samen uit willen komen. En het vergt de bereidheid van het gemeentebestuur om – als dat nodig is, en met een prudente opstelling – extra middelen te voteren. Een en ander zoals eerder uiteengezet.

Daarbij komt dat beide initiatiefnemers een goede afstemming voor de verbouwing moeten maken en dat daarbij meer dan voldoende rekening wordt gehouden met de buurt en de bewoners. De locatie kan niet meerjarig in verbouwing blijven.

De bewoners en belanghebbenden (zoals de sportverenigingen e.d.) zullen in bijvoorbeeld een klankbordgroep (waarin ook vertegenwoordigers van de initiatiefnemers en de gemeente zitting hebben) nauw betrokken worden bij de uiteindelijke realisatie van de plannen, de eventuele infrastructurele aanpassingen en zo meer.

Het college zal de raad nader over de voortgang van de gemeenschappelijke planvorming op de hoogte houden. Het tijdspad dat het college nu voor ogen staat, is als volgt: partijen wordt een uiterlijke termijn gegund tot 28 november a.s. om tot een uitvoerbaar en gemeenschappelijk plan te komen, zodat het college op 2 december 2014 formeel kan besluiten tot het wel of niet aangaan van een ABC constructie.

Ten slotte. Het college vertrouwt erop met dit besluit maximaal gehoor te geven aan de wensen die leven in de raad en in de stad. En dat het ons in staat stelt om beide initiatieven, waarvoor wij veel sympathie hebben, te kunnen realiseren.