

Gemeenteraad van 's-Hertogenbosch

Uw brief van :  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : **SO/PRO**  
Datum : **5 maart 2013**

Ref. : **Dekens**  
Tel. : **(073) 615 56 01**  
Fax :  
E-mail : **r.dekens@s-hertogenbosch.nl**

Onderwerp : **Centrumplan Rosmalen**

Geachte leden van de raad,

In vervolg op onze brief van 26 juni 2012 informeren wij u hierbij over de actuele stand van zaken met betrekking tot het Centrumplan Rosmalen.

### **1. Voorgeschiedenis**

De geschiedenis van het Centrumplan Rosmalen gaat terug tot 1994 en kunt u voor een deel ook terugvinden in de vorige raadsinformatiebrief.

In het onderhavige kader brengen wij een paar momenten uit de voorgeschiedenis bij u in herinnering:

- Op 27 maart 2007 is (in vervolg op de intentieovereenkomst van december 2000) een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente, Forum Rosmalen B.V. en DKM Projecten B.V.. Deze Samenwerkingsovereenkomst (SOK 1) had betrekking op de locaties Plangebied PTT/Aldi en Plangebied Centrum-Zuid. De in deze overeenkomst vastgelegde afspraken waren gebaseerd op het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Rosmalen". Deze Samenwerkingsovereenkomst was gebaseerd op een reguliere taak- en risicoverdeling bij gebiedsontwikkeling. De rol van de gemeente beperkte zich tot de levering van gronden, het stellen van kaders en randvoorwaarden en een inspanningsverplichting ter zake van de te doorlopen procedures.
- Naar aanleiding van de 360 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan (6 weken ter inzage vanaf 18 februari 2008) is door de gemeente geconcludeerd, dat er geen draagvlak was voor uitvoering van het plan op de wijze als voorzien in het ontwerpbestemmingsplan en de daarop gebaseerde SOK 1.
- In verband hiermee zijn partijen met elkaar in overleg getreden over een planaanpassing die tegemoet komt aan voormelde zienswijzen. Dit heeft geleid tot het plan van Sjoerd Soeters. Dit plan is op 15 december 2009 door uw raad geaccordeerd.

- Op basis van dat stedenbouwkundig plan heeft ons college het projectbesluit genomen. Over dit voornemen is uw raad geïnformeerd bij raadsinformatiebrief van 21 september 2010 (reg. nr. 10.719). Het projectbesluit “Kom Zuid (Centrum Rosmalen)” heeft met ingang van 28 juni 2011 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen.
- Door de hiervoor bedoelde planaanpassing is (in vergelijking tot het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan) het bouwprogramma verkleind, het plangebied gewijzigd, de verkeersafwikkeling aangepast en het pand Dorpsstraat 69 gehandhaafd. Deze planaanpassing leidde tot een tekort op de grondexploitatie, waarvan de gemeente een deel voor haar rekening heeft genomen om het plan haalbaar en realiseerbaar te maken. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de “Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst”. Deze Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst uit 2010 vormt het integrale afsprakenkader voor het plangebied Centrum-Zuid.

Wezenlijk verschil tussen Samenwerkingsovereenkomst (SOK 1) en de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst is de rol van de gemeente bij de realisering van het project. Op grond van de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente de navolgende (aanvullende) taken en verantwoordelijkheden:

1. De gemeente brengt voor de realisering van dit plan een projectbesluit in procedure (inmiddels vastgesteld).
2. De grondexploitatie biedt geen ruimte voor verhaal van gemeentelijke plankosten.
3. De gemeente verwerft het perceel Dorpsstraat 69 (is inmiddels gebeurd).
4. De gemeente maakt de openbare ruimte in het plangebied woonrijp. De grondexploitatie biedt geen ruimte voor verhaal van de hiermee samenhangende kosten.
5. De gemeente betaalt aan Foruminvest een bijdrage in het resterende tekort op de grondexploitatie.
6. De gemeente verkoopt de benodigde gemeentelijke eigendommen tegen marktconforme prijzen (waarbij levering en betaling worden opgeschort tot het moment waarop de bouwvergunning – inmiddels omgevingsvergunning – onherroepelijk is).
7. De hiervoor sub 5 bedoelde bijdrage wordt voldaan ten tijde van de levering van grond door de gemeente.

In de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd, dat het project is gericht op de realisering van het navolgende programma:

1. Circa 71 woningen.
2. Maximaal 9.665 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel (waarvan 3.065 m<sup>2</sup> als hervestiging en sanering van bestaande detailhandel en horeca)
3. Maximaal 1.035 m<sup>2</sup> b.v.o. ten behoeve van horeca en dienstverlening.
4. De realisatie en exploitatie van de bijbehorende parkeergarage

Bij de overeenkomst hoort een planning. In deze planning is vastgelegd, dat het de intentie van partijen was om medio 2011 de beschikking te hebben over een (toen nog) bouwvergunning. De start van de bouw was voorzien in september 2011.

Sinds vaststelling van het projectbesluit in de zomer 2010 is de gemeente in afwachting van de aanvraag omgevingsvergunning en (zicht op) realisering van het plan. In het vervolg van deze brief (punt 3) komen wij hierop terug.

De overeenkomst is aangegaan “voor de periode die nodig is om aan de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst te voldoen”. Onder deze verplichtingen worden mede verstaan de planningsafspraken als vastgelegd in de aan de overeenkomst gehechte planning.

## **2. Samenwerking gemeente/Forum Rosmalen B.V.**

Alhoewel het hier een particulier initiatief betreft heeft de gemeente in de afgelopen jaren op verschillende momenten de verantwoordelijkheid genomen om de planvorming te versnellen en mogelijk te maken. Dit vanuit het perspectief dat Rosmalen recht heeft op een goed functionerend winkelcentrum. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de verwerving van het pand aan de Dorpsstraat 69 en het leveren van een bijdrage in het tekort op de grondexploitatie (en het afzien van kostenverhaal). Daarnaast heeft de wethouder recent Forum Rosmalen extra tijd gegeven tot uiterlijk eind februari 2013.

In het investeringsplan 2011 is voor de gemeentelijke bijdrage in het plan een bedrag gereserveerd ter hoogte van €3.000.000,- (afgestemd op de grondexploitatieberekening anno 2010). Door de inzet van dit bedrag en de (marktconforme) opbrengsten uit de grondleveringen aan Forum Rosmalen B.V. heeft de gemeente de middelen verkregen om haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst na te komen.

## **3. Stand van zaken in voortgang**

Hieronder volgt de stand van zaken met betrekking tot de belangrijkste openstaande punten.

### Samenwerking Forum Rosmalen B.V./Kleine Meierij

In de afgelopen periode heeft Forum Rosmalen B.V. overeenstemming bereikt met Kleine Meierij over de beëindiging van de samenwerking. In hoeverre er met een andere partij is gecontracteerd over de realisering van de woningen is ons niet helder. Een formeel verzoek om beëindiging van de samenwerking met Kleine Meierij heeft ons wel bereikt. Een formeel verzoek om toetreding van een nieuwe partij hebben wij niet ontvangen.

### Parkeergarage

Om optimale sturing en coördinatie op het parkeren te verkrijgen staat gemeente in beginsel positief tegenover de koop en exploitatie van de parkeergarage. Voor Forum Rosmalen B.V. zou een verwerving door de gemeente bijdragen aan reductie van risico's en het vergroten van financieringsmogelijkheden.

In verband hiermee is overleg over koop van de garage van start gegaan. Aangezien het hier de koop van een nog niet gerealiseerd product betreft is een goede specificatie van het te leveren product een absoluut vereiste. Verder moet er in relatie tot de productspecificatie een prijs worden overeengekomen en is het van belang om overeenstemming te bereiken over de verkoopvoorwaarden.

De aanbieding zoals de gemeente die van Forum Rosmalen B.V. heeft ontvangen voldoet niet aan deze redelijkerwijs te stellen vereisten, noch qua prijsvorming, noch qua specificaties noch qua voorwaarden. Het overleg hiervoor is gestagneerd in afwachting van het behalen van de benodigde voorverhuur- en voorverkooppercentages.

### Omgevingsvergunning

Forum Rosmalen B.V. heeft in een eerder stadium aangegeven dat een indiening van de aanvraag omgevingsvergunning eind 2012 zeker mogelijk moet zijn. Op verzoek van Forum Rosmalen B.V. is deze termijn verlengd tot eind februari 2013. Anno nu moet geconstateerd worden, dat de vergunningaanvraag nog steeds niet is ingediend.

Wij merken hierover op, dat Forum Rosmalen B.V. bij de verlenging van de termijn heeft aangegeven, dat de haalbaarheid van de plannen voldoende verzekerd is op het moment, dat:

- (A) Tenminste 70 % van de te realiseren woningen is en 70 % van de te realiseren winkels (gemeten naar huurinkomsten) is verhuurd c.q. verkocht
- (B) Er een afnemer is gevonden voor de parkeergarage.

Anno nu moet geconstateerd worden, dat aan de voorwaarden voor haalbaarheid van het project niet is voldaan, want:

- (A) Het vereiste percentage voorverhuur c.q. voorverkoop is niet behaald en
- (B) het overleg tussen de gemeente en Forum Rosmalen B.V. over de mogelijke verwerving door de gemeente van de parkeergarage is vastgelopen. Het is ook niet hervat toen bleek, dat het vereiste voorverkoop-/verhuurpercentage niet werd behaald.

#### **4. Conclusie ten aanzien van haalbaarheid**

In april 2012 hadden wij – ondanks de economische recessie - een positief oordeel over de mogelijkheden het Centrumplan Rosmalen te realiseren. Wij verwachtten destijds ook, dat wij u eind 2012 nader zouden kunnen berichten. Zoals hiervoor reeds is gemeld is die termijn opgeschoven naar eind februari 2013.

Anders dan wij verwachtten in juni 2012 kunnen wij u niet nader informeren over de mogelijke koop van de parkeergarage.

Verder heeft Forum Rosmalen B.V. op 25 februari 2013 in een bestuurlijk overleg aangegeven dat er verdere stagnatie in de planvorming optreedt door het ontbreken van voldoende kandidaten om te huren of te kopen. Wij delen de conclusie van Forum Rosmalen B.V., dat het voorliggende plan niet haalbaar is. Er is geen zicht op realisering, niet op korte en niet op langere termijn.

Wel heeft Forum Rosmalen B.V. een aantal serieuze gegadigden. Mede om die reden – en natuurlijk omdat ze eigendommen in het plangebied hebben - willen ze wel een doorstart met het plan maken.

#### **5. Gevolgtrekking**

In de loop van de afgelopen jaren heeft de gemeente op verschillende momenten verantwoordelijkheid genomen om het plan financieel en qua draagvlak te verbeteren, mede door de verwerving van het pand aan de Dorpsstraat 69 en het leveren van een bijdrage in het tekort op de grondexploitatie. Een en ander is verankerd in de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst.

De gemeente heeft dat destijds gedaan om een plan met een tekort op de grondexploitatie toch mogelijk te maken. De gemeente had er ook voor kunnen kiezen om het plan geen doorgang te laten vinden. Die keuze is niet gemaakt omdat destijds is afgewogen, dat het algemeen belang gebaat is bij realisering.

De keuzes van destijds, ook om gelden beschikbaar te stellen en het projectbesluit te nemen, zijn gemaakt tegen het perspectief van de verdere afspraken in de overeenkomst, bijvoorbeeld ten aanzien van de planning van realisering. Zoals gezegd beoogden partijen destijds een start van de bouw in september 2011.

Geconstateerd moet worden, dat de planning zoals die aan de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst is gehecht op geen enkele manier is gehaald.

De aanvraag omgevingsvergunning is nog niet eens ingediend, omdat de haalbaarheid nog niet is verzekerd.

Ook de aanvullende afspraak met de termijn van eind februari 2013 (voor het aanvragen van de vergunning op basis van een haalbaar plan) is niet gehaald.

Dit betekent, dat er na al die jaren nog steeds geen zicht is op een haalbaar en realiseerbaar plan. Deze conclusie wordt ook door Forum Rosmalen B.V. gedeeld.

Het voorgaande illustreert de constructieve wijze waarop de gemeente in de loop der jaren heeft getracht het plan mogelijk te maken. Meest recent is de bereidheid om de parkeergarage af te nemen, mits overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden.

Ten tijde van het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst is uitgegaan van de realisering van een bepaald programma binnen een bepaalde termijn en om dat doel te bereiken heeft de gemeente een deel van de taken en verantwoordelijkheden overgenomen. Zoals gezegd, vanuit de overweging, dat het algemeen belang gebaat is bij realisering van het plan.

Gelet op het tijdsverloop sedert het sluiten van de overeenkomst en het feit, dat nadien gemaakte nieuwe planningsafspraken niet haalbaar zijn gebleken moet geconstateerd worden, dat in casu kennelijk sprake is van een niet haalbaar plan.

In verband hiermee komt ook de bij de planvorming behorende Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst voor ontbinding in aanmerking.

In een bestuurlijk overleg op 25 februari 2013 heeft Forum Rosmalen aangegeven te willen overgaan tot ontbinding van deze overeenkomst, mits er op basis van een nieuw idee een Samenwerkingsovereenkomst komt voor een nieuw integraal en haalbaar plan. Voorts heeft Forum Rosmalen B.V. in dat gesprek de eerste gedachten over een alternatief plan naar voren gebracht.

In vervolg hierop hebben wij een brief aan Forum Rosmalen B.V. geschreven waarin wij onze gezamenlijke conclusie ten aanzien van de onhaalbaarheid van het plan hebben verwoord. In de betreffende brief vragen wij Forum Rosmalen B.V. om formeel te bevestigen, dat de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst ontbonden kan worden. Tevens vragen wij aan Forum Rosmalen B.V. om hun visie op de toekomst aan te geven. Wij houden u op de hoogte van het vervolg.

## **6. Hoe nu verder?**

Wij betreuren het zeer, dat iedere poging om het project te laten slagen is gestrand. Wij kunnen echter niet langer doorgaan op de ingeslagen weg.

Blijkbaar is er geen sprake van een haalbaar en realiseerbaar plan.

In de situatie, die ontstaat na ontbinding van de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst, heeft Forum Rosmalen B.V. nog steeds veel eigendommen in het plangebied Centrum-Zuid. Wij hopen vanuit de huidige werkelijkheid tot een nieuwe vorm van samenwerking te komen, gericht op de realisering van een passend winkelcentrum.

Voor herontwikkeling zal de ontwikkelaar - zoals gebruikelijk - moeten samenwerken met de gemeente. In dat verband voert de gemeente de regie als het gaat om het leggen van bestemmingen en het toepassen van afdeling 6.4. van de Wro (kostenverhaal en locatie-eisen).

De voortrekkersrol ligt gezien de eigendomsverhoudingen bij Forum Rosmalen B.V.. Indien er sprake is van een haalbaar en realiseerbaar plan zal de gemeente zo nodig de vereiste procedure doorlopen (mits het plan de instemming van de gemeente heeft en daartoe een nieuwe anterieure overeenkomst is gesloten).

Bij een doorstart van de planvorming kan gedacht worden aan een kleinschalige herontwikkeling met parkeren op maaiveld. Hiertoe zien wij ruimtelijk zeker de mogelijkheden. Gelukkig heeft Forum Rosmalen reeds contacten met een aantal serieuze gegadigden.

Voorts heeft Forum Rosmalen B.V. in het gesprek op 25 februari 2013 de eerste gedachten over een alternatief plan gepresenteerd. Dit nog zeer globale plan is gedeeltelijk gefaseerd uit te voeren, kent in eerste aanleg minder vierkante meter winkeloppervlak en gaat uit van parkeren op maaiveld (de parkeergarage vervalt). Wij zien in deze planuitgangspunten aanknopingspunten om met Forum Rosmalen B.V. te bezien of gekomen kan worden tot een - in deze tijd - voor zowel Forum Rosmalen B.V. als de gemeente financieel realistisch en uitvoerbaar plan. Wij zullen dit overleg op korte termijn opstarten en wij houden u over deze ontwikkelingen op de hoogte.

In een later stadium (mede in relatie tot de gewijzigde planvorming zal worden afgewogen of betaald parkeren nog langer wenselijk is.

Aangezien de keuze voor betaald parkeren in 2004 is gemaakt in relatie tot de komst van een parkeergarage verwachten wij, dat betaald parkeren niet langer gewenst is. Een eindoordeel hierover kan uitsluitend in relatie tot de planvorming worden geveld.

Wij betreuren de thans ontstane situatie in het bijzonder omdat wij van mening zijn, dat Rosmalen recht heeft op een leefbaar centrum met een goede winkelstructuur en daar al jaren op wacht. Juist om die reden zijn we in het verleden heel ver gegaan in pogingen om het plan haalbaar en realiseerbaar te maken.

Hiervoor hebben we al opgemerkt hoe we aankijken tegen nieuwe ontwikkelingen en de rol van de gemeente in dat verband.

Er is echter ook iets anders aan de hand. Door het tijdsverloop is een aantal panden aan de Dorpsstraat/Brouwerijstraat zwaar in verval geraakt. Dat is ons een doorn in het oog. In ons contact met Forum Rosmalen B.V. zullen wij nogmaals een indringend beroep op deze partij doen om hier iets aan te doen.

Het spijt ons dat wij op dit moment geen positiever bericht kunnen afgeven. Wij houden u op de hoogte van het vervolg.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
Namens deze,  
De secretaris,  
mr. drs. I.A.M. Woestenberg

