

Raadsvoorstel

Opsteller

Timmerman, Ellen

Vergadering van

25 mei 2021

Kenmerk

Z/21/009276 / D/21/021268

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Onderwerp

Bekrachtiging geheimhouding

Samenvatting

Op 25 mei jl. heeft het college besloten geheimhouding op te leggen op de geanonimiseerde delen van een onlangs openbaar gemaakte intentieovereenkomst met bijlagen. Deze intentieovereenkomst met bijlagen, op delen waarvan dus geheimhouding rust, heeft het college op 25 mei jl. aan uw raad overgelegd. Uw raad wordt gevraagd de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Gevraagd besluit

Besluit de door het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad opgelegde verplichting tot geheimhouding ingevolge artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur, met betrekking tot de geanonimiseerde delen van de openbaar gemaakte intentieovereenkomst met bijlagen van 5 november 2019 (met documentnummer D/21/021282) te bekrachtigen.

Inleiding

Vanuit uw raad is het verzoek gekomen om inzage te krijgen in de op 5 november 2019 gesloten intentieovereenkomst tussen de Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer (SPOV) en de gemeente Woerden. Deze overeenkomst ziet op het onderzoeken van de haalbaarheid van uitbreiding van het Winkelcentrum Snel en Polanen en het toekomstbestendig maken van dit winkelcentrum. Naar aanleiding van een Wob-verzoek van omwonenden van het winkelcentrum is de overeenkomst met bijlagen onlangs openbaar gemaakt. Delen van de overeenkomst zijn evenwel, met toepassing van enkele weigeringsgronden uit de Wob, weggelakt. De openbaarmaking zag daarmee enkel op het niet-geanonimiseerde deel van de overeenkomst en de bijlagen.

Bij besluit van 25 mei jl. heeft het college, op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opgelegd op de geanonimiseerde delen van de openbaar gemaakte intentieovereenkomst met bijlagen. De niet-geanonimiseerde overeenkomst met bijlagen, waar dus gedeeltelijk geheimhouding op rust, heeft het college, tezamen met de geanonimiseerde intentieovereenkomst met bijlagen, bij brief van 25 mei jl. aan uw raad overgelegd.

Uw raad wordt verzocht de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Participatieproces

N.v.t.

Wat willen we bereiken

Inzage mogelijk maken zonder dat de niet-openbare delen van de intentieovereenkomst met bijlagen openbaar worden.

Wat gaan we daarvoor doen

N.v.t.

Argumenten

1.1 De weigeringsgronden toegepast bij beoordeling van het Wob-verzoek zijn onverkort van toepassing.

In het kader van het Wob-verzoek is besloten de intentieovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, deels geanonimiseerd, te verstrekken. De passages die bedrijfsvertrouwelijke informatie bevatten zijn weggelakt. Het betreft hier financiële gegevens en passages die inzicht kunnen verschaffen in, kort gezegd, de bedrijfsvoering van SPOV en die haar (concurrentie)positie kunnen schaden en die om die reden niet openbaar mogen worden gemaakt. Daarnaast zijn er diverse persoonsgegevens weggelakt omdat het belang van openbaar zijn hiervan niet opweegt tegen het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. De betreffende weigeringsgronden uit de Wob gelden in dit geval onverkort.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

N.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Vervolgproces

Op grond van artikel 12 van het Reglement van Orde van de raad van Woerden zal de overeenkomst met bijlagen onder de griffier rusten en kan aan raadsleden op verzoek inzage worden verleend.

Bevoegdheid raad

Artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.

Bijlagen

- Raadsbesluit geregistreerd onder D/21/021280 / Z/21/009276.

RAADSBESLUIT

D/21/021280

Z/21/009276



Onderwerp: Bekrachtiging opgelegde geheimhouding

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 25 mei 2021 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet

b e s l u i t:

de door het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad opgelegde verplichting tot geheimhouding ingevolge artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur, met betrekking tot de geanonimiseerde delen van de openbaar gemaakte intentieovereenkomst met bijlagen van 5 november 2019 (met documentnummer D/21/021282) te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer



SPF Beheer bv

Vermogensbeheer

RBP 13 NOV. 2019

19.091265



AANTEKENEN

Gemeente Woerden



Postbus 45

3440AA WOERDEN

Postbus 2030
3500 GA Utrecht
Tel. 030-23 29 111
Fax: 030-23 29 112

Bezoekadres:
Arthur van Schendelstraat 850
3511 ML Utrecht

E-mail: info@spfbeheer.nl

Internet: www.spfbeheer.nl

Utrecht, 12 november 2019

Ons kenmerk : AHE VB20191112SPFB-1134

Telefoonnummer : 06 – 23 95 29 00

E-mail : @spfbeheer.nl

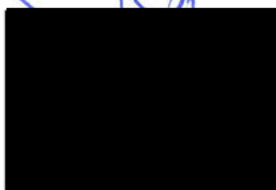
Onderwerp : Intentieovereenkomst

Namens 

Volgens bijlagen.

Intentieovereenkomst uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen Woerden

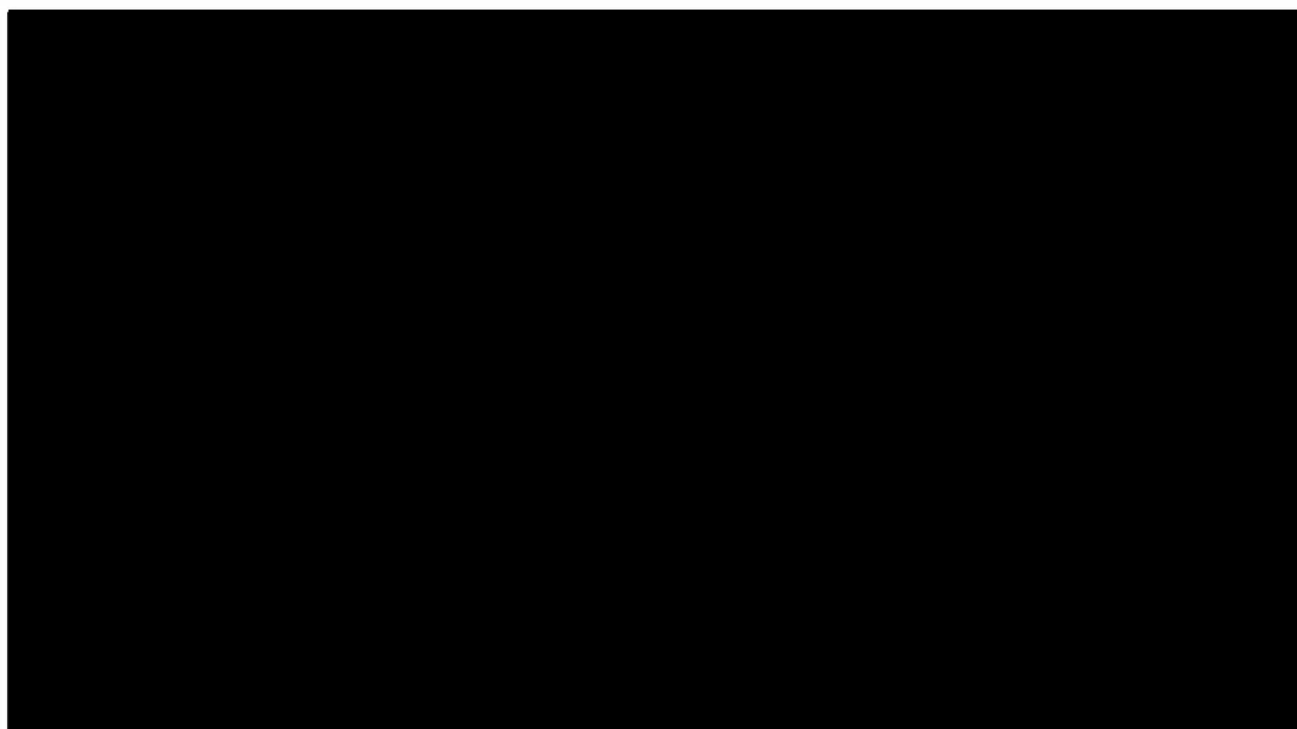
Met vriendelijke groet,
SPF Beheer bv



Secretaresse Vermogensbeheer



**INTENTIEOVEREENKOMST
OM DE HAALBAARHEID TE ONDERZOEKEN VAN DE
UITBREIDING WINKELCENTRUM SNEL EN POLANEN TE
WOERDEN EN HET TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN HET
WINKELCENTRUM**



Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer

en

Gemeente Woerden

**INTENTIEOVEREENKOMST
OM DE HAALBAARHEID TE ONDERZOEKEN VAN DE
UITBREIDING WINKELCENTRUM SNEL EN POLANEN TE WOERDEN EN HET
TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN HET WINKELCENTRUM**

Ondergetekenden:

1. **Gemeente Woerden**, ten dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder T.H.D. de Weger, daartoe gemachtigd door de heer V.J.H. Molkenboer, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 29 oktober 2019, hierna te noemen "**Gemeente**";

en

2. **Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer**, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41180358, gevestigd te Utrecht aan de Arthur van Schendelstraat 850, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde **SPF Beheer B.V.**, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30131360, gevestigd te Utrecht aan de Arthur van Schendelstraat 850, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], algemeen directeur, geboren [REDACTED], wonende te 's Gravenhage en [REDACTED], directeur vermogensbeheer, geboren [REDACTED], wonende te Maarssen, hierna te noemen "**SPOV**".

de Gemeente en SPOV hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

nemen het volgende in aanmerking:

1. De Gemeente heeft het voornemen opgevat om in het gebied aangeduid als Snellerpoort een hoogwaardige woongebied met een uitbreiding van winkelcentrum Snel & Polanen tot stand te brengen (bijlage 1);
2. De gemeenteraad op 19 december 2018 in dat kader *"het volgende besluit heeft genomen: "het ambtiedocument "Snellerpoort, een ander perspectief", vast te stellen waardoor de structuur van de openbare ruimte voor Snellerpoort wordt vastgelegd waarbij de bouwvelden flexibel kunnen worden ingevuld."*;
3. De gemeente heeft om genoemde beoogde ontwikkeling mogelijk te maken twee nieuwe bestemmingsplannen in voorbereiding omdat het huidige bestemmingsplan thans niet toereikend is;
4. De gemeente is voornemens de twee genoemde bestemmingsplannen in het 4^e kwartaal 2019 / 1^e kwartaal 2020 in procedure te brengen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden heeft op 9 juli 2019 de geactualiseerde supermarktstructuurvisie vastgesteld;
6. SPOV de eigenaar is van het huidige winkelcentrum Snel & Polanen te Woerden;
7. SPF Beheer BV als gevolmachtigde van SPOV (hierna te noemen "**SPF**") interesse heeft getoond in de mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum Snel & Polanen en de wens/ambitie om het winkelcentrum het toekomstbestendig te maken op eigen initiatief kenbaar heeft gemaakt richting de gemeente;
8. Voor SPOV/SPF duidelijk is dat de gewenste uitbreiding van het winkelcentrum slechts mogelijk is door het huidige bestemmingsplan te wijzigen en accepteert het (afbreuk)risico van de nog door te lopen planologische procedure;
9. In het overleg van 15 juli 2019 tussen de gemeente en SPF geeft SPOV/SPF aan dat zij in het kader van het haalbaarheidsonderzoek van de uitbreiding van het winkelcentrum en het toekomstbestendig maken van het winkelcentrum o.a. de volgende zaken onderzocht wil hebben **(A)** het huidige bestaande winkelcentrum gebied wenst te upgraden/verduurzamen omdat de uitstraling niet meer optimaal is. SPOV/SPF geven in hetzelfde overleg ook aan **(B)** onderzoek te zullen doen naar inpassing van zorgappartementen (met als voorbeelden o.a. Oudenhuis en/of Habion) waarbij het concept (zorg voor ouderen). Verder geven SPOV/SPF aan bij de uitbreiding **(C)** onderzoek te zullen doen naar het invullen van een huiskamer en sportruimte (zoals fitness of

andere bewegingsachtige sporten). De hiervoor genoemde punten zullen nader worden uitgewerkt als tussen partijen een ontwikkelingsovereenkomst tot stand komt;

10. [REDACTED]
11. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden op 23 juli 2019 heeft aangegeven de bieding van SPOV/SPF van 5 juli 2019 een voldoende interessante uitnodiging te vinden om in overleg te treden en zij het ambtelijk apparaat de opdracht heeft gegeven met de eigenaar van het winkelcentrum Snel en Polanen (SPOV/SPF) de mogelijkheid te verkennen en met het doel om tot een intentieovereenkomst te komen,;

en verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Deze Intentieovereenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling gericht op:

- Het vastleggen van procedure afspraken om tot een Ontwikkelingsovereenkomst voor de locatie te komen.
- Het vastleggen van de uit te werken onderzoeksonderwerpen en uitgangspunten in de ontwikkelingsovereenkomst.

Artikel 2 Procedure

1. Partijen zullen zich inspannen [REDACTED] om te komen tot een ontwikkelingsovereenkomst en vastleggen van de condities.
2. Partijen zullen binnen [REDACTED] na ondertekening van deze overeenkomst in overleg treden en concrete afspraken maken om tot een ontwikkelingsovereenkomst te komen.

Artikel 3

1. [REDACTED]

Artikel 4 Te uit te werken onderzoeksonderwerpen

In de ontwikkelingsovereenkomst zullen in ieder geval de volgende niet limitatieve onderwerpen uitgewerkt worden met inachtneming van de kaders geformuleerd in lid 2 van dit artikel en voorbehouden geformuleerd in lid 3 van dit artikel

1. Uitwerken van concept bieding van SPF Beheer BV d.d. 5 juli 2019 en afspraken vastleggen met betrekking tot:
 - a. Definiëren bouwprogramma (woningbouw en winkelprogramma);
 - b. Huurwoningen;
 - c. Invulling vrij gevallen meters in verband met max invulling van [REDACTED] ([REDACTED]);
 - d. Onderzoek / invulling zorgappartementen;
 - e. Vastleggen exacte grenzen van het te verkopen perceel (in het vervolg het "Perceel") en het Plangebied (inclusief de herinrichting van het openbaar gebied/plein door SPOV;
 - f. Status te leveren "Perceel" (zoals wat is bouwrijp, wie doet wat en voor wiens rekening, terug te leveren winkelplein);
 - g. Tot een definitieve grondbieding komen van SPOV;
 - h. Werkzaamheden van contractspartijen bepalen;

- i. Procedures/haalbare planning opstellen en verdelen taken;
- j. Planologische procedures (o.a. wie doet wat, planning, etc.);
- k. Duurzaamheid/natuur inclusief bouwen (WKO/sedem/BENG/honey highway/vogelopvang);
- l. Watertoets (o.a. retentiedaken);
- m. Afspraken maken beheer en onderhoud van openbare maaiveld parkeerplaatsen in het plangebied;
- n. Parkeernormen (o.a. deelauto's, elektrische auto's, deelfietsen, etc);
- o. Invulling "upgraden" huidige winkelcentrum door SPOV;
- p. Invulling programmering van de supermarkt huidige en nieuwe winkellocatie;
- q. Kostenverdeling inrichting winkelplein in relatie tot ambitieniveau uitbreiding winkelcentrum;
- r. Tijdelijke voorziening en maatregelen (o.a. parkeer, communicatie richting bewoners en winkeliers en klanten van het winkelcentrum, omleggen Steinhagenseweg, verleggen/omleggen kabels en leidingen, inrichting winkelplein, wie doet wat en wanneer (planning));
- s. Communicatie uitbreiding winkelcentrum (voor-, tijdens en na bouw uitbreiding winkelcentrum en herinrichting openbaar gebied, gebruik maken specifieke gemeentelogo voor Snellerpoort in voorlichting en reclamemateriaal);
- t. Financiën (o.a. betaling, overwinst, etc);
- u. Fiscaliteit;
- v. Leveringsconditie;
- w. Afnameconditie;
- x. Planschade/nadeelcompensatie/bouwschade;
- y. [REDACTED];

2. Uitgangspunten voor het sluiten van de ontwikkelingsovereenkomst:

- a. [REDACTED] supermarktvloeroppervlakte + [REDACTED] aan supermarkt winkel ondergeschikte daghoreca;
- b. vervallen
- c. Naleving Aanbestedingsregelgeving indien van toepassing;
- d. Marktconforme prijs en voorwaarden (staatssteun-proof);
- e. Huidig vastgestelde Supermarktstructuurvisie;
- f. [REDACTED];
- g. [REDACTED];

3. Voorbehouden bij het sluiten van de Ontwikkelingsovereenkomst

- a. Goedkeuring college en/of raad
- b. Goedkeuring bestuur SPOV/SPF

Artikel 5 Slotbepalingen

- 1. Deze overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van burgemeester en wethouders van Woerden heeft besloten tot het aangaan daarvan.
- 2. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege indien partijen niet voor [REDACTED] overeenstemming hebben bereikt over de ontwikkelingsovereenkomst zoals genoemd in deze overeenkomst (van die overeenstemming doen blijken uit een door beide partijen ondertekende ontwikkelingsovereenkomst), tenzij partijen besluiten om deze termijn met een nader te bepalen termijn te verlengen. Aan zodanige beëindiging zal SPOV/SPF geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

3. De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: Kaart ligging plangebied
- Bijlage 2: Concept Biedingsbrief – Woerden Snellerpoort d.d. [REDACTED] van SPF Beheer BV (inclusief bijbehorende bijlagen)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden op 5 november 2019

namens Gemeente Woerden

[REDACTED]

wethouder T.H.D. De Weger

namens Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7
[REDACTED]



**INTENTIEOVEREENKOMST
OM DE HAALBAARHEID TE ONDERZOEKEN VAN DE
UITBREIDING WINKELCENTRUM SNEL EN POLANEN TE
WOERDEN EN HET TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN
HET WINKELCENTRUM,**

Bijlage 1

Kaart ligging plangebied

GEMEENTE WOERDEN
Winkelcentrum Snel en Polanen

BESTEMMINGSPLAN



project	20190200		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend		concept	03-05-2019
idn	NL.IMRO.0000.uitbreidingwcsp-bvo1		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl



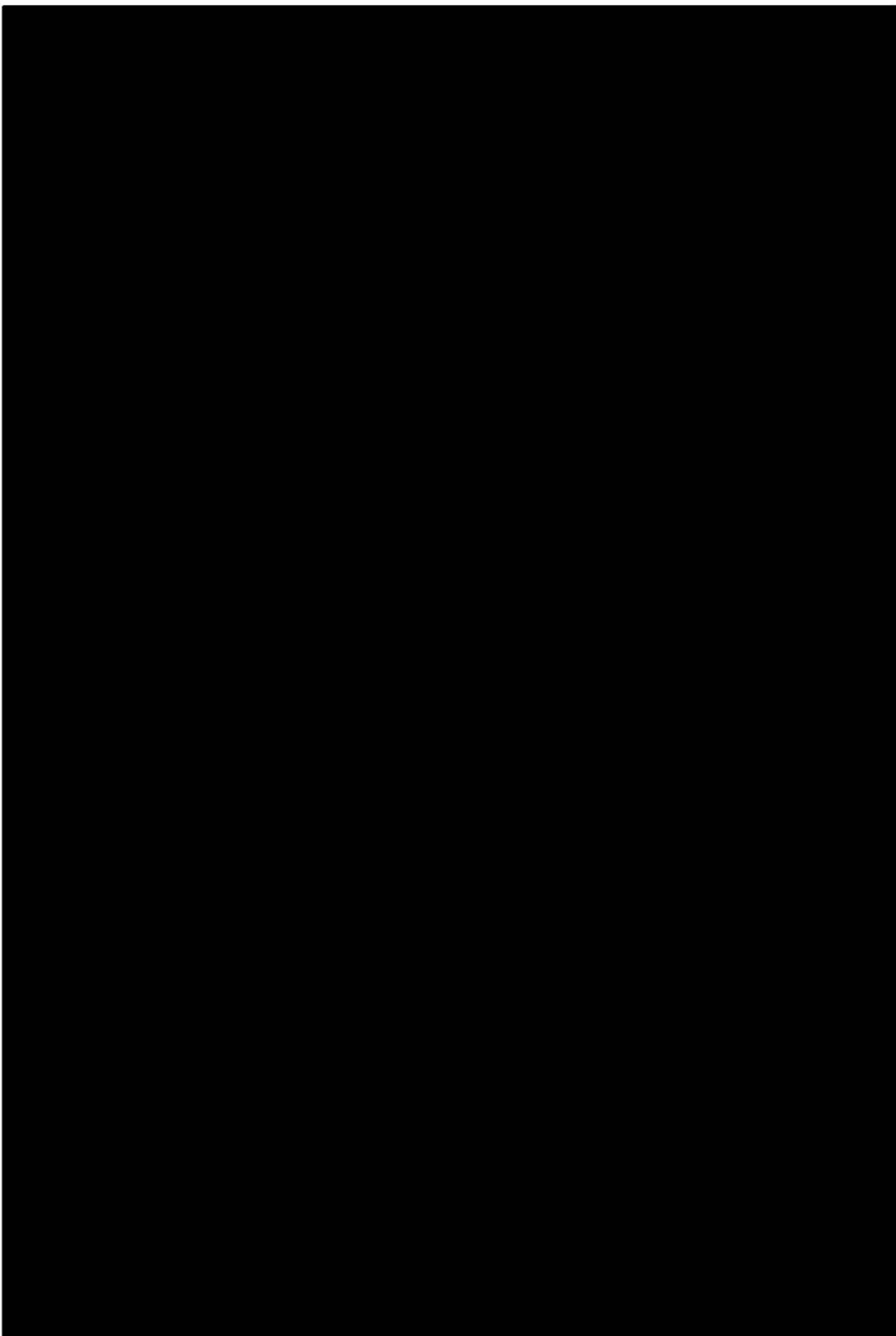
**INTENTIEOVEREENKOMST
OM DE HAALBAARHEID TE ONDERZOEKEN VAN DE
UITBREIDING WINKELCENTRUM SNEL EN POLANEN TE
WOERDEN EN HET TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN
HET WINKELCENTRUM,**

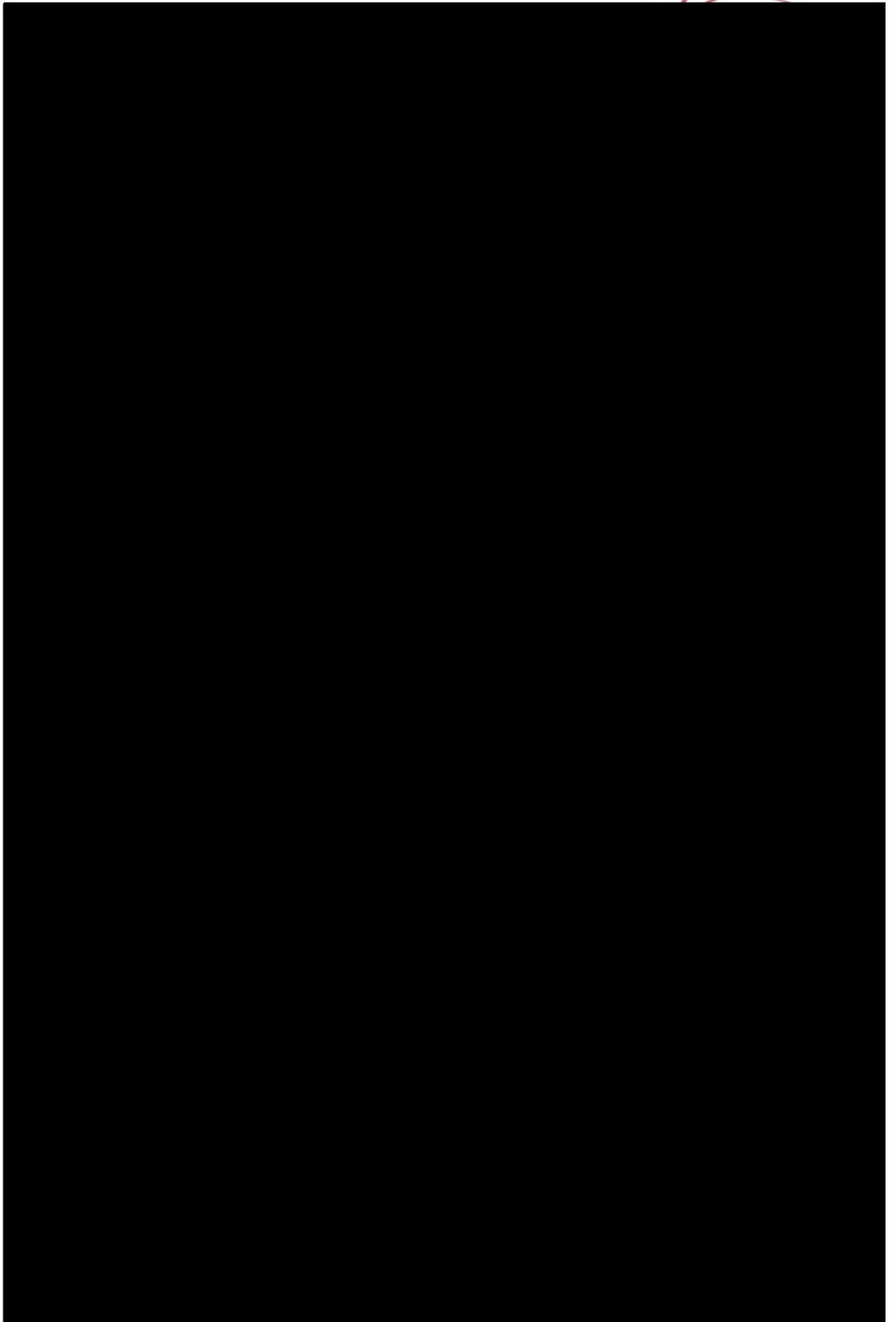
Bijlage 2

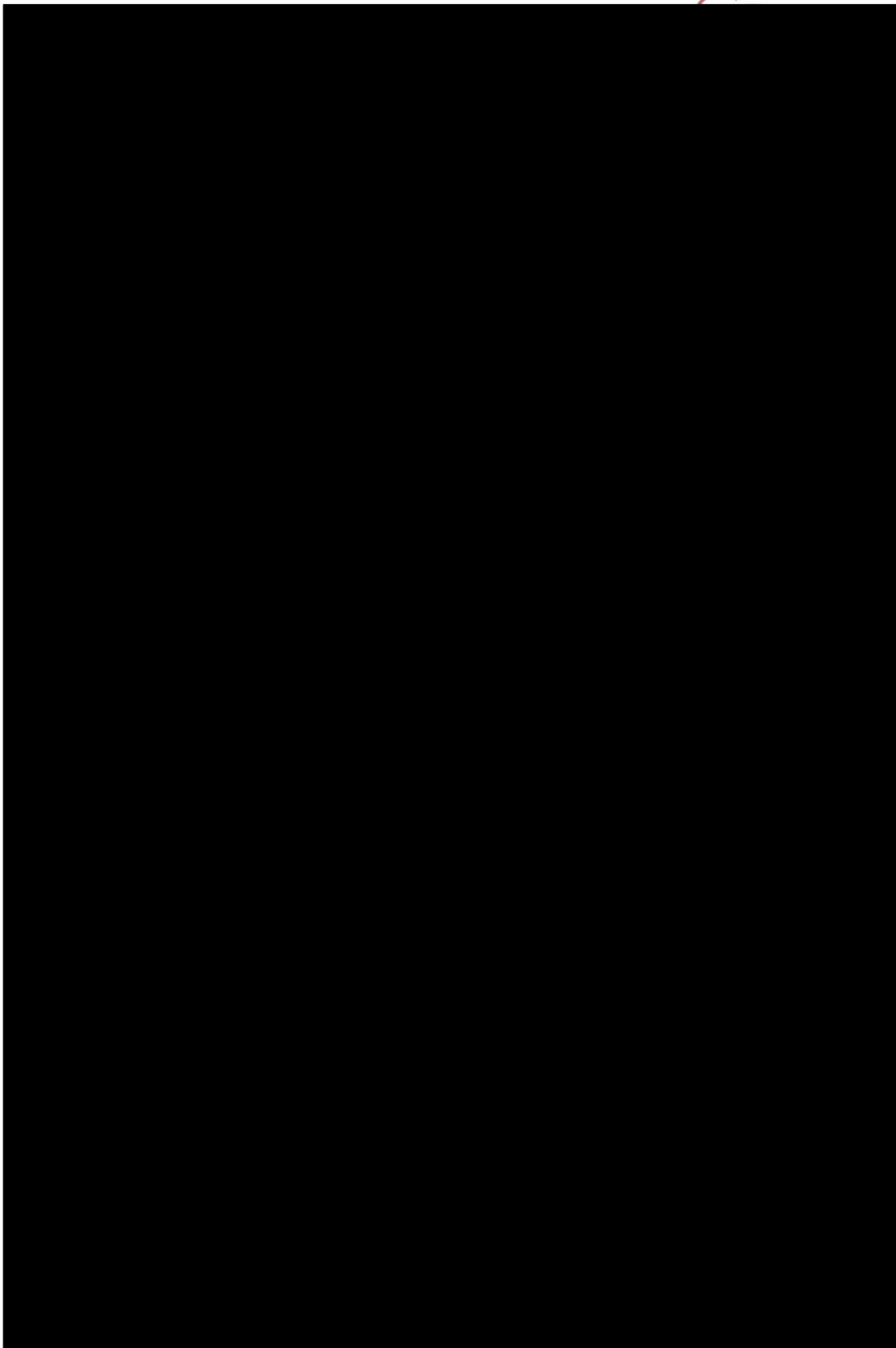
**Concept Biedingsbrief – Woerden
Snellerpoort d.d. 5 juli 2019 van SPF Beheer
BV (inclusief bijbehorenden bijlagen)**


Paraaf Gemeente

paraaf SPOV:







Snellerpoort

Winkelcentrum Snel en Polanen



31 januari 2019

Uitgangspunten van het plan



Ambities in
duurzaamheid

Betaalbaar wonen

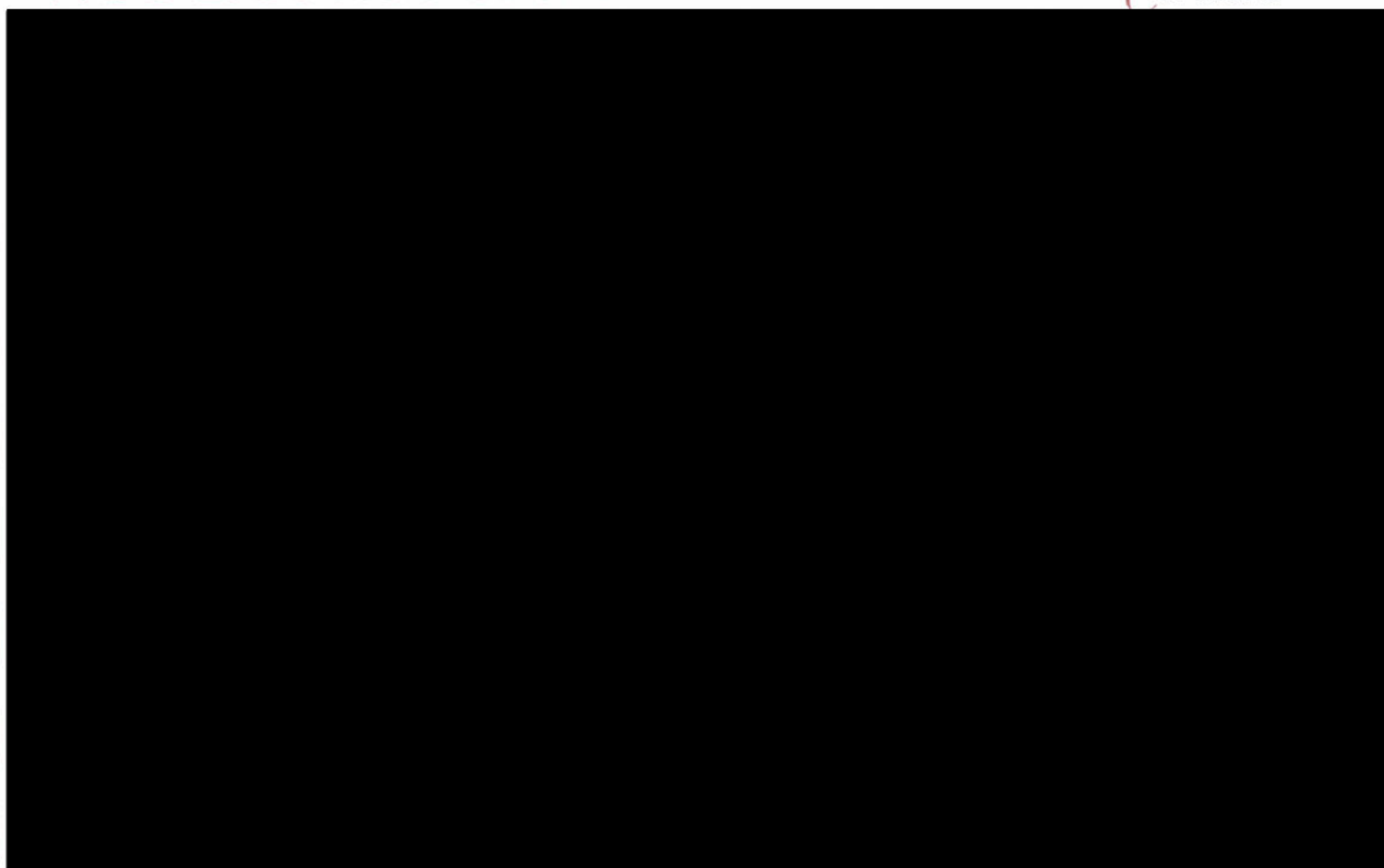


Ontmoeten

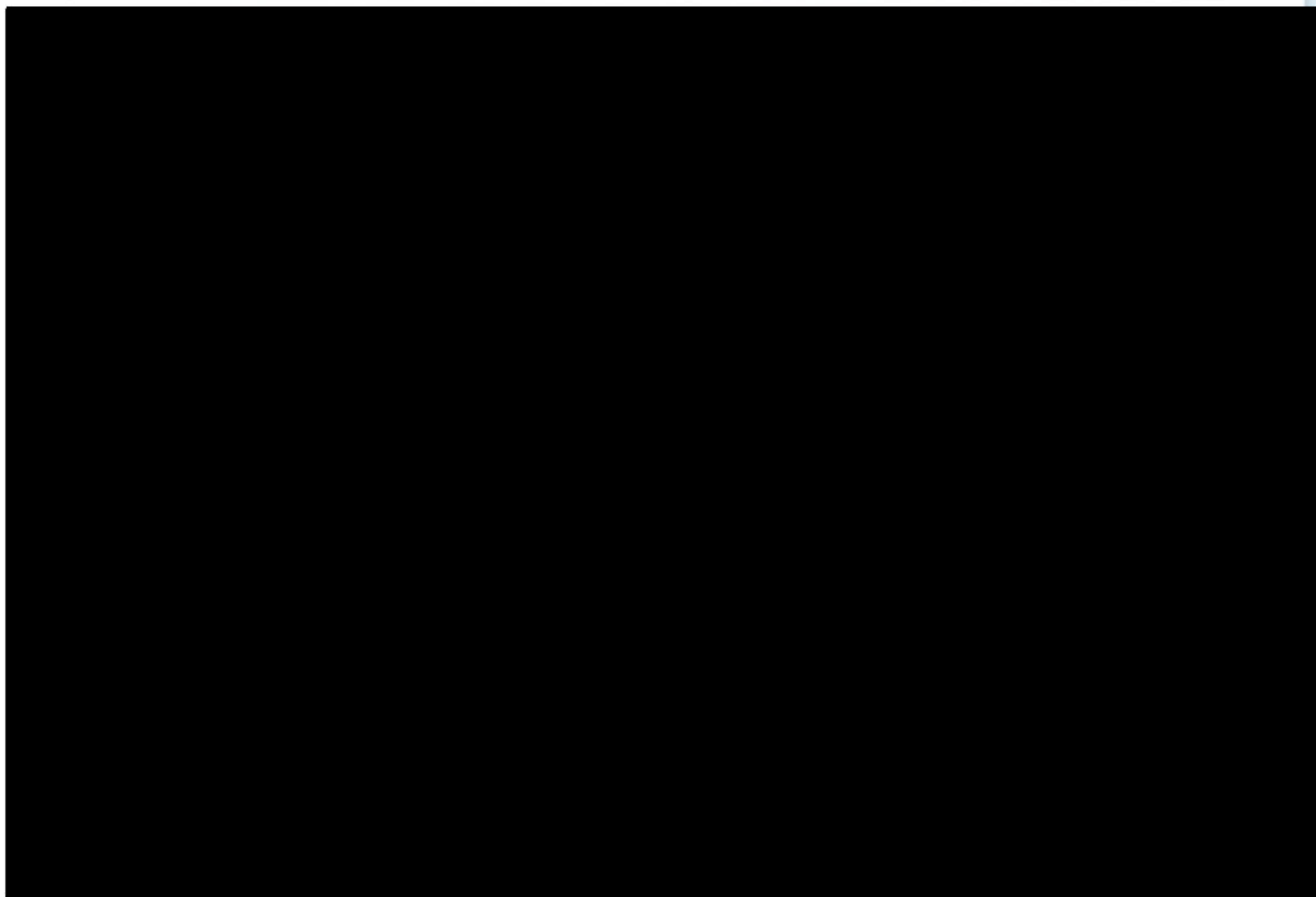


Toekomstbestendig

Hoe ziet het eruit?



Wonen: een evenwichtige mix

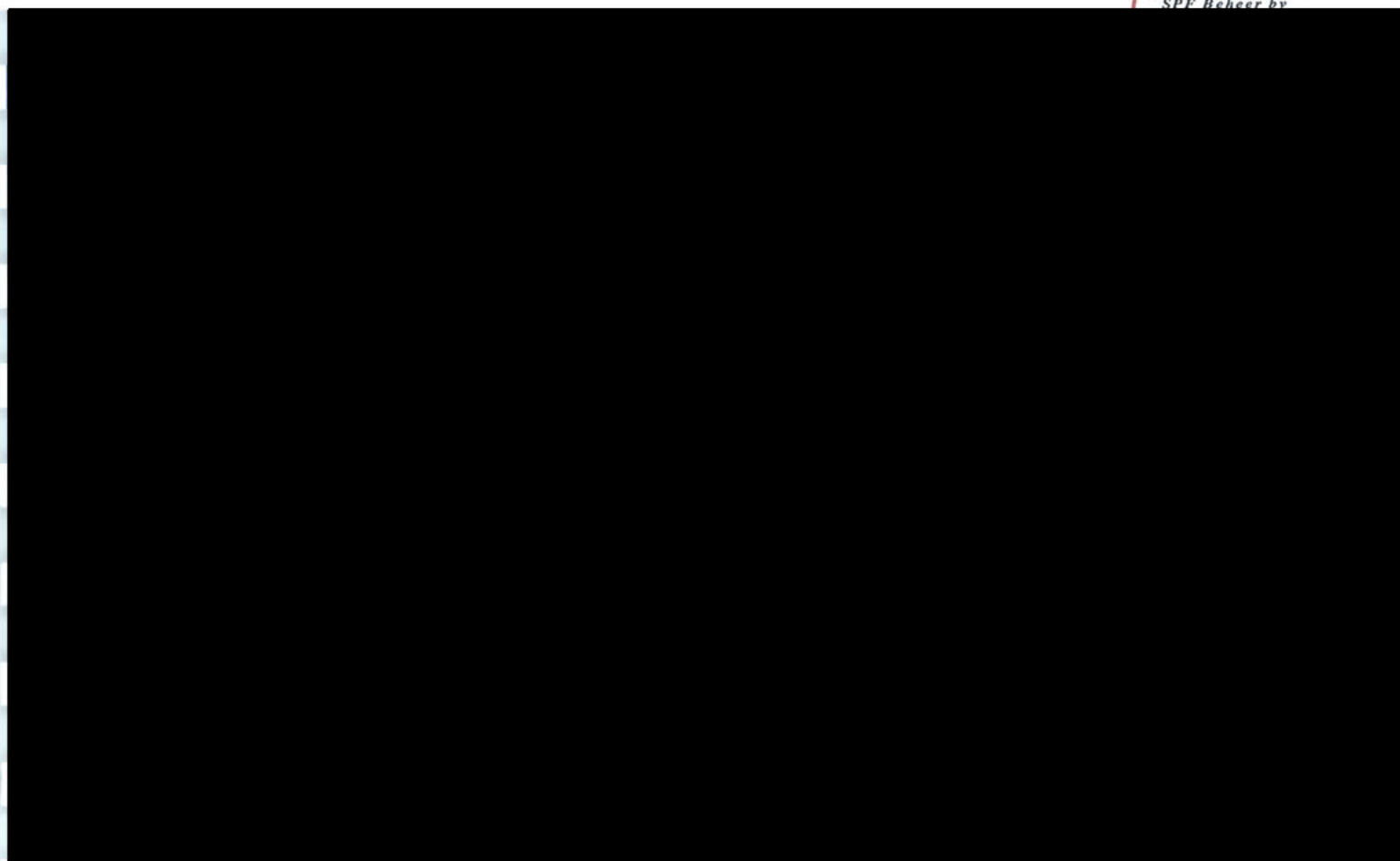


Ambities in duurzaamheid



Ontmoetingsplein





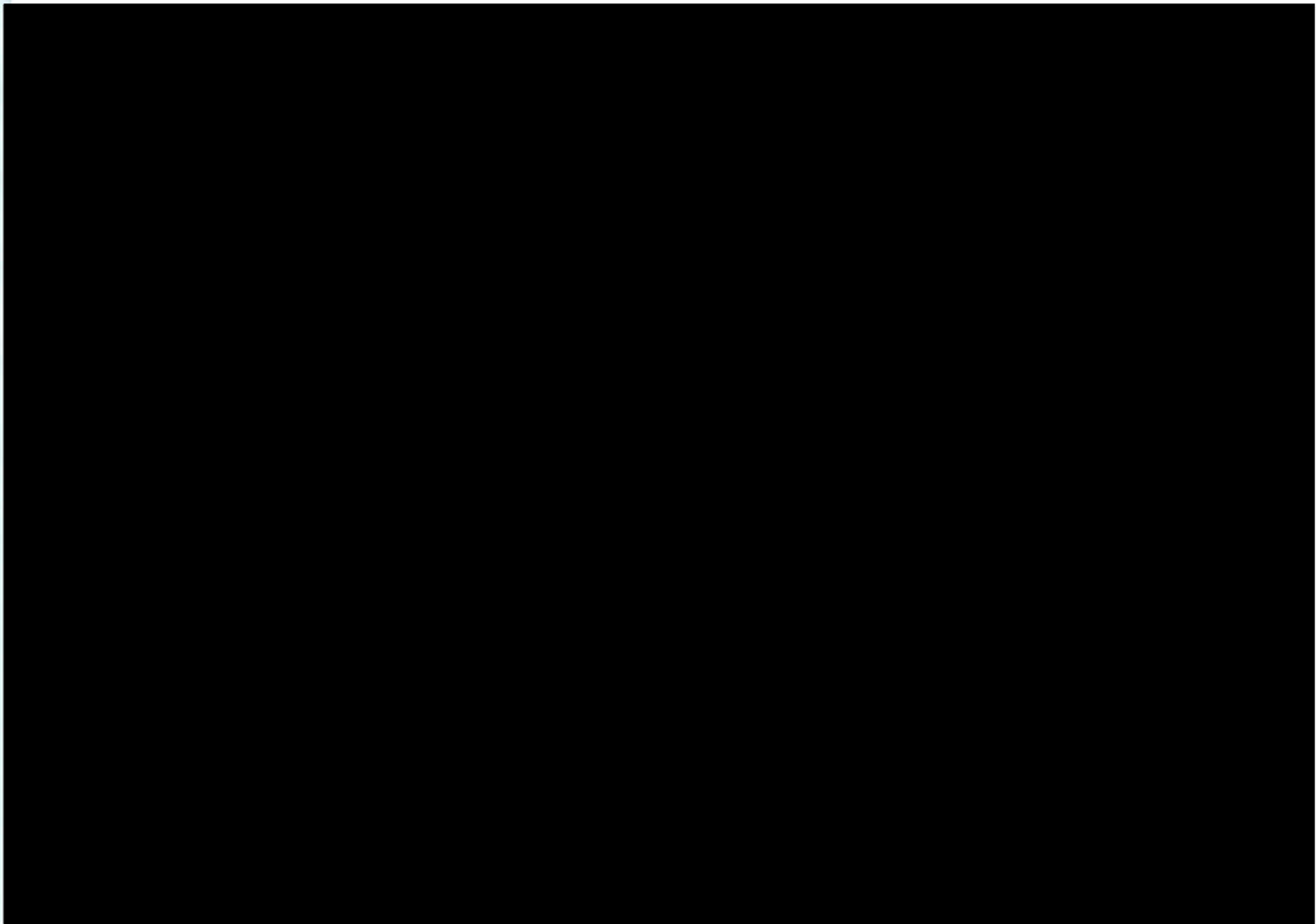
Moderne supermarkt

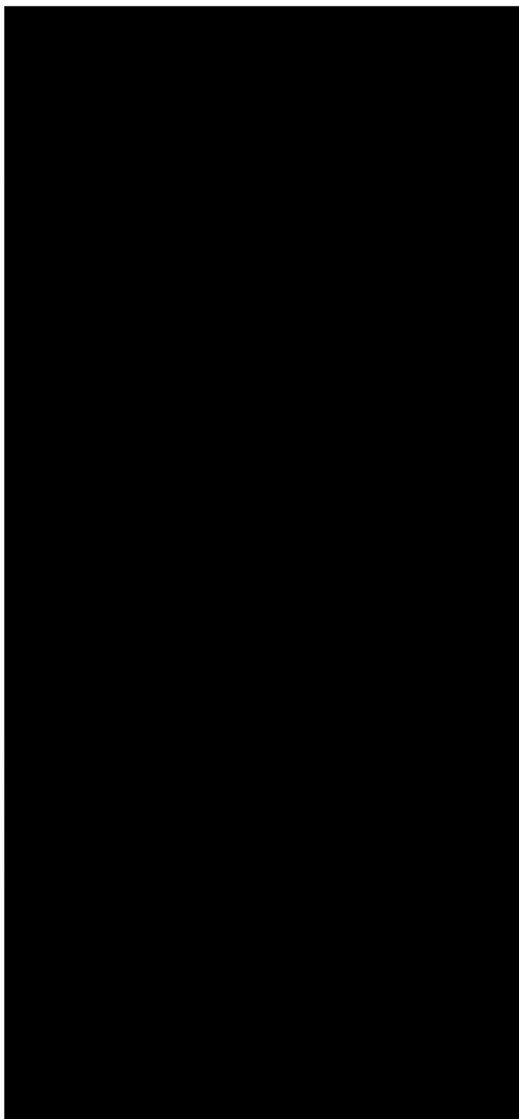




Parkeervoorzieningen







Colofoon



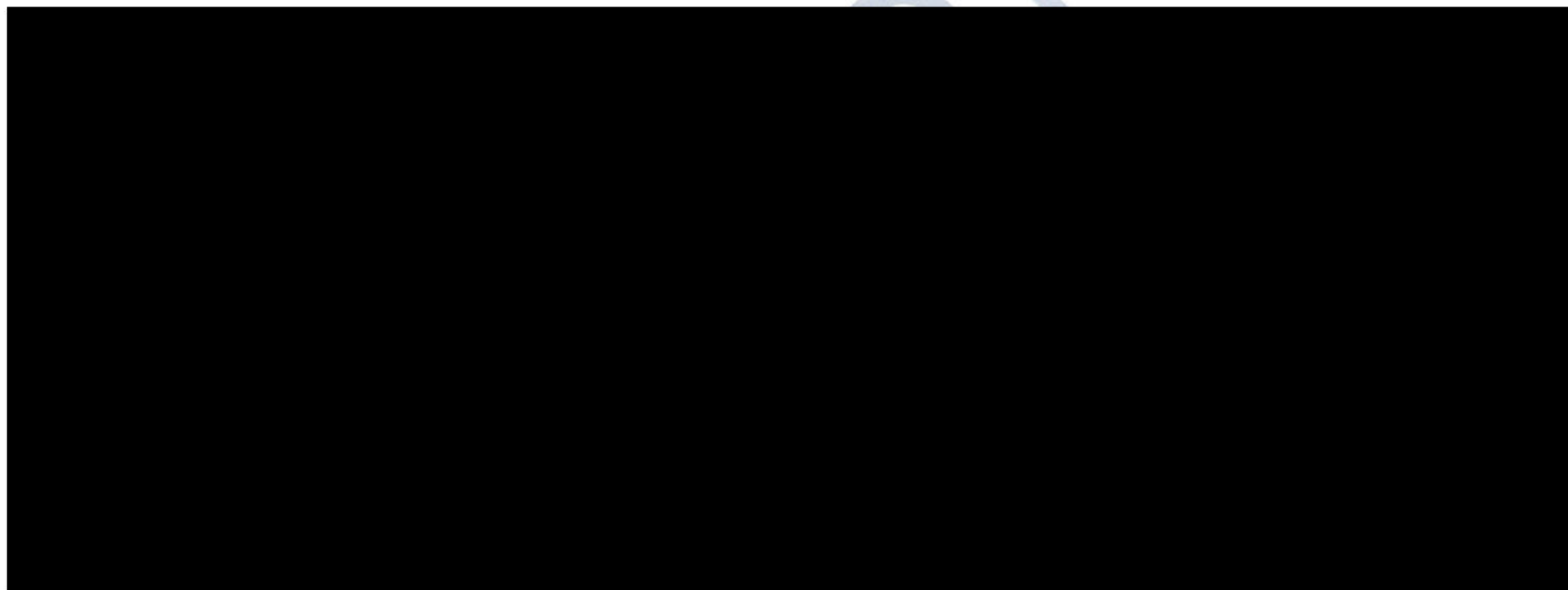

projectontwikkelaar
Tabermann B.V.



De inhoud van dit document is strikt vertrouwelijk en eigendom van SPF Beheer B.V. Het is niet toegestaan om dit document, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. SPF behoudt zich alle rechten en wettelijke aanspraken voor inzake de inhoud van dit document.



Bijlage



Plan bij Biedingsbrief

4 april 2019

