

Postadres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan

de heer mr. J.C. van der Net
van de fractie VVD
Vissersdijk 14
3319 GV DORDRECHT

Datum 26 maart 2013
Ons kenmerk MO/947653
Betreft vragen ex artikel 40 ontwikkelingen Winkelcentrum Crabbehof

Geachte heer Van der Net,

In januari 2013, bij ons binnengekomen op 25 januari 2013, heeft u 7 artikel 40 vragen gesteld met betrekking tot de plannen met het winkelcentrum Crabbehof, de betekenis van de winkeliersvereniging en het contract tussen de winkeliersvereniging en de gemeente met betrekking tot de grond onder het Chinese restaurant op het plein. Onderstaand een puntsgewijze beantwoording van de gestelde vragen.

Vraag 1. *In hoeverre denkt de gemeente dat het in de huidige economische tijd reëel is dat de eigenaar grootschalige investeringen wil doen in het winkelcentrum?*

Antwoord: De gemeente realiseert zich terdege dat het in de huidige economische tijd niet gemakkelijk zal zijn een grootschalige ingreep te financieren.

In een werkgroep met de winkeliersvereniging, de eigenaar van de winkels, de eigenaar van de woningen, de ontwikkelaar van de bedrijvenstrip aan de Savornin Lohmanklaan en de gemeente is een schetsplan ontwikkeld.

Geredeneerd vanuit de visie op Crabbehof, waarin wordt ingezet op het versterken van de onderlinge relaties en verbindingen tussen de verschillende functies in de kern en de kansen die zich mogelijk voordoen, voorziet het plan in een nieuwe autotoegang naar het bestaande binnenplein in combinatie met een nieuw buitenplein in de zuidwesthoek van het winkelcentrum. Door het nieuwe "buitenplein" met winkelfronten en vestigingsmogelijkheden voor horeca opent het winkelcentrum zich naar de wijk. De bibliotheek en het wijkcentrum krijgen, vanwege hun ligging aan het nieuwe plein, een betere positie in de Kern van Crabbehof. De Savornin Lohmanweg en de Groen van Prinstererweg kunnen autoluw worden en zo kunnen de verbindingen tussen het zorgcentrum en het winkelcentrum en de verbinding tussen het wijkcentrum/bibliotheek en het winkelcentrum worden verbeterd.

De verschillende partijen zijn enthousiast over het plan en willen de haalbaarheid ervan verder onderzoeken. Ook de winkeliersvereniging vindt het een goed plan, maar heeft in de werkgroep laten weten niet gerust te zijn op het realiteitsgehalte.

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
DORDRECHT

T 14078
F (078) 770 8080
www.dordrecht.nl

Contactpersoon
E.A. Peereboom
T (078) 770 4789
E ea.peereboom@dordrecht.nl

DOSSIER
Afschrift:
- MO/WGW, EA Peereboom
SK Dordrecht West 1^e etage
- wethouder Reynvaan
SK Dordrecht 714
- bestuursvoorzitter
M. Benjamin
SK Dordrecht 410-412
- SBC/Concern, EG Imthorn
SK Dordrecht 713
raadsgriffier Van Hall t.b.v.
raads- en burgerraadsleden



Datum 26 maart 2013
Ons kenmerk SO/947653
Onderwerp vragen ex artikel 40 ontwikkelingen Winkelcentrum Crabbehof

Vraag 2. Is de gemeente bekend met de sociale functie van de winkeliersvereniging ?

Antwoord: Ja. Zie ook antwoord vraag 3.

Vraag 3. Heeft de gemeente deze sociale functie meegenomen in haar overwegingen met betrekking tot de plannen voor het winkelcentrum?

Antwoord: De gemeente is, zoals dat ook in 2011 in een brief aan de winkeliersvereniging is gesteld, van mening dat een goed functionerende winkeliersvereniging het winkelcentrum ten goede komt. Het is daarom voor alle partijen - winkeliers, eigenaar, wijk c.q. gemeente - van belang dat een winkeliersvereniging ook in de toekomst kan functioneren. Met betrokken partijen zal daarom in een vroegtijdig stadium worden gezocht naar een oplossing voor het ook na 2017 laten functioneren van een winkeliersvereniging op een - bij de nieuwe situatie passende - gezonde financiële basis.

Vraag 4. Klopt het dat de gemeente na 30 jaar inderdaad het voornemen heeft om het contract niet te verlengen?

Antwoord: Ja, dat klopt.

Vraag 5. Is het In het kader van behoorlijk bestuur wel te billijken om zonder meer het contract op te zeggen na 30 jaar?

Antwoord: Tussen de gemeente en de winkeliersvereniging is in 1967 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten ten behoeve van het vestigen van een recht van opstal voor het hebben en houden van een opstal op het betreffende perceel. In deze overeenkomst is een expiratedatum opgenomen (28 februari 2017).

In de overeenkomst zijn de volgende bepalingen opgenomen met betrekking tot het einde van de termijn en de oplevering van het perceel. Uit deze bepalingen kan worden opgemaakt dat de vereniging geen recht op vergoeding van de waarde van de opstallen heeft.

art. 8

Bij het eindigen van het opstalrecht (28 februari 2017) kan de gemeente te harer keuze:

- a. de opstalhoudster de gelegenheid geven de opstallen binnen een door de gemeente te bepalen termijn te verwijderen; in dat geval wordt de grond, waarop het opstalrecht was gevestigd, door de gemeente op kosten van de winkeliersvereniging aangepast aan het aangrenzende terrein.*
- b. de opstallen in eigendom overnemen overeenkomstig het bepaalde in art 762 van het Burgerlijk Wetboek.*

art. 9

Indien de opstalhoudster geen gebruik heeft gemaakt van de haar geboden gelegenheid om de opstallen binnen de door de



Datum 26 maart 2013
Ons kenmerk SO/947653
Onderwerp vragen ex artikel 40 ontwikkelingen Winkelcentrum Crabbehof

gemeente bepaalde termijn te verwijderen, vervallen de opstallen aan de gemeente, zonder dat deze tot enige vergoeding gehouden is.

De winkeliersvereniging is eigenaar van de bestaande opstal en heeft de opstal verhuurd aan een Chinees restaurant. Het huurcontract tussen de winkeliersvereniging en het Chinese restaurant loopt af in 2014.

De winkeliersvereniging wil de verhuring aan het Chinese restaurant ook na 2014 voortzetten om hun inkomsten hieruit ook op termijn veilig te kunnen stellen en heeft daarom de gemeente gevraagd het recht van opstal per 28 februari 2017 te verlengen, dan wel op deze datum een nieuw recht van opstal te vestigen.

De bestaande overeenkomst voorziet niet in de mogelijkheid het opstalrecht te verlengen. Dit betekent dat beide partijen willens en wetens een contract voor een bepaalde duur zijn aangegaan. Van opzegging van het contract is geen sprake, het opstalrecht eindigt van rechtswege.

Indien partijen voortzetting van het opstalrecht zouden nastreven, dan zou een nieuw opstalrecht gevestigd moeten worden. De gemeente heeft echter - na afweging van alle belangen (zie vraag 6) - besloten hiertoe niet over te gaan. De winkeliersvereniging is met redenen omkleed hiervan per brief d.d. 21 september 2011 op de hoogte gesteld.

Over deze kwestie is reeds in 2008 met de winkeliersvereniging gesproken en het gemeentelijk standpunt is, na beschouwing van mogelijke alternatieven, in de loop van 2009 mondeling duidelijk gesteld.

De sloop van het pand betekent niet dat er voor het hierin gevestigd restaurant geen plaats meer is in het winkelcentrum. Het restaurant op zich past binnen de branchering van het centrum. Het streven is daarom voor het restaurant een nieuwe vestigingsplaats in het centrum te vinden.

Tot 28 februari 2014 kan de winkeliersvereniging de opstal verhuren aan het Chinese restaurant. Mocht de huurder voor februari 2017 zicht hebben op een alternatieve locatie, maar deze is nog niet beschikbaar, dan zijn wij bereid het bestaande opstalrecht nog maximaal twee jaar door te laten lopen om de huurder in staat te stellen de overgang naar die nieuwe locatie te bewerkstelligen. In zo'n geval wordt het opstalrecht - hoewel reeds geëxpireerd - voortgezet tegen dezelfde prijs en voorwaarden, tot het moment dat formele beëindiging plaatsvindt. De gemeente verlengt als het ware de ontruimingstermijn met enkele jaren.

Indien de huurder voor februari 2017 geen zicht heeft op een alternatieve locatie, dan wordt het opstalrecht formeel per februari 2017 beëindigd en wordt de ontruiming van het perceel direct aangezegd.



Datum 26 maart 2013
Ons kenmerk SO/947653
Onderwerp vragen ex artikel 40 ontwikkelingen Winkelcentrum Crabbehof

Vraag 6. Wat is de reden voor de gemeente om na 30 jaar het contract niet meer te verlengen?

Antwoord: De "werkgroep winkelcentrum" - met vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging, de eigenaar en de gemeente onder voorzitterschap van MKB Nederland - stelt in haar advies ten behoeve van de toekomstvisie voor Crabbehof dat de opstal van het Chinese restaurant vanwege zijn plaatsing het zicht op een groot deel van de winkels wegneemt en vanwege zijn uitstraling afbreuk doet aan het winkelcentrum en daarom niet past in het beeld wat de werkgroep voor ogen staat.

Het algemeen belang in ogenschouw nemend, wegen de genoemde redenen om niet tot een nieuw opstalrecht over te gaan zwaarder dan de belangen om wel een nieuw opstalrecht te vestigen. Een door de winkeliersvereniging gewenst nieuw recht van opstal voor het bestaande gebouw is daarom afgewezen.

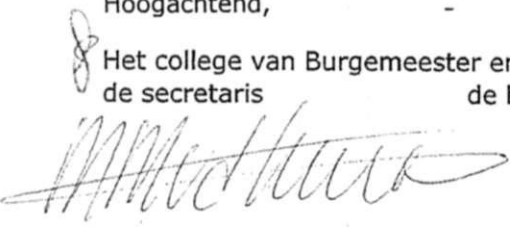
Vraag 7. Kan de gemeente aangeven binnen welke termijn zij de vereniging duidelijkheid kan verschaffen over de toekomstplannen?

Antwoord: De plannen zijn op dit moment in ontwikkeling. De gemeente is hierover in overleg met de verschillende eigenaren en marktpartijen. De mogelijkheden worden met hen verkend. Alle partijen hebben tot op heden een positieve grondhouding.

Gezien het feit dat de aanpak voor het overgrote deel afhankelijk is van de stappen die marktpartijen kunnen/willen zetten, is het op dit moment lastig te bepalen hoe die er uiteindelijk uit zal zien en wanneer de daadwerkelijke aanpak van het winkelcentrum van start gaat. De winkeliersvereniging is vertegenwoordigd in de werkgroep en blijft zo op de hoogte van de planontwikkeling. De winkeliers zullen periodiek worden bijgepraat over de ontwikkelingen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de burgemeester

M.M. van der Kraan


A.A.M. Brok