

## ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	NUMMER
9 december 2013	[REDACTED]	Ruimtelijke Ontwikkeling	B&W/13/01097

Onderwerp	Hof van Ingen, Anterieure overeenkomst								
voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Instemmen met de anterieure overeenkomst</li> <li>2 Het project te beëindigen als er op 31 maart 2014 geen door de initiatiefnemer en gemeente ondertekende anterieure overeenkomst ligt.</li> <li>3 Instemmen met de reactie op de brief van 15 oktober 2013.</li> </ol>								
openbaar	O.R./ G.O.	voorbereidende gemeenteraad	raadsvergadering	par. RO	par. RB	par. V&H	par. IZ	par. A&O	par. F&B
nee				0	0	0	0	0	0

voorlichting	begr.wijz/ budgetnr.	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd	concern controller	besluit burgemeester en wethouders d.d. 17-12-2013 nr. 2
0		[REDACTED]	[REDACTED] 10/12	[REDACTED]	
portefeuillehouder		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<i>Deadline verplaatsen naar 1 maart 2014. Brief en overeenkomst daarop aanpassen. Ook in brief de data/planning actualiseren. Overigens conform voorstel</i>
J.A. de Boer		[REDACTED]	[REDACTED]		
G.J. van Ingen		[REDACTED]	[REDACTED]		
H.N. de Ronde		[REDACTED]	[REDACTED]		
drs. G.J.M.E. van der Donk-van Andel		[REDACTED]	[REDACTED]		
S. van Alfen		[REDACTED]	[REDACTED]		
mr. R.P. van der Starre		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

### Inleiding

Op 3 september 2013 besloot u de projectopdracht voor het project Hof van Ingen aan de Zevenmorgen in Ingen vast te stellen. Het betreft een project van [REDACTED]. Tegelijkertijd besloot u slechts medewerking te willen verlenen aan het project middels een anterieure overeenkomst. Een kopie van het betreffende B&W-voorstel zit als achtergrondinformatie bij dit voorstel.

Op 3 september 2013 besloot u ook over de aan de initiatiefnemer toe te sturen brief. Deze stuurden wij de initiatiefnemer op 10 september toe. Naar aanleiding daarvan ontvingen wij op 23 oktober 2013 een reactie van de initiatiefnemer. Mede naar aanleiding daarvan leggen wij u op dit moment de aangepaste anterieure overeenkomst voor. Ook leggen wij u de conceptreactie voor.

### Doel / meetbaar effect

Doel van dit voorstel is het kunnen afsluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer alsmede het toesturen van een inhoudelijke reactie op de brief van 15 oktober 2013 (binnengekomen 23 oktober 2013).



## **Argumenten**

### **1.1 De anterieure overeenkomst baseerden wij op de vastgestelde projectopdracht.**

Op 3 september 2013 stelde u de projectopdracht vast. De voorliggende overeenkomst is een uitwerking van de projectopdracht en de eveneens door u vastgestelde brief aan de initiatiefnemer (zie achtergrondinformatie 2).

### **1.2 In de anterieure overeenkomst verwerkten we de opmerkingen op de eerdere anterieure overeenkomst.**

U ondertekende de vorige anterieure overeenkomst (versie april 2011) niet omdat er onvoldoende zekerheidsstellingen waren. De initiatiefnemer wenste geen bankgaranties te overleggen en wilde daarvoor in de plaats een hypotheekrecht geven. Als gemeente zouden we echter pas het 3<sup>e</sup> recht van hypotheek krijgen. Dit bood te weinig zekerheid.

Naar aanleiding van gesprekken gaf de initiatiefnemer uiteindelijk (ook schriftelijk) aan alsnog de bankgaranties te willen overleggen. Dit verwerkten we nu in de overeenkomst. Daarnaast actualiseerde we de overeenkomst ook. Het gaat daarbij om de punten uit de projectopdracht en brief (zie argument 1.1).

### **1.3 De gemeentelijke jurist paste de anterieure overeenkomst aan.**

In de eerdere overeenkomst gingen we uit van een tweetrapsraket.

1. een haalbaarheidsfase waarin werd beoordeeld of het plan ruimtelijk en economisch uitvoerbaar is en
2. een ontwikkelingsfase waarin afspraken worden gemaakt over de aanlevering van de benodigde stukken, de bestemmingsplanprocedure, de kosten, de zekerheden en de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte en de overname daarvan door de gemeente.

De besluitvorming rondom de prioriteitsstelling betekende dat de haalbaarheid van het plan niet meer afzonderlijk ter discussie staat. Er is besloten om alle [REDACTED] woningen bij recht toe te staan en geen onderscheid te maken in een eerste (direct bestemd) en tweede fase (met wijzigingsbevoegdheid). De haalbaarheid beoordelen we nu alleen nog maar in de bestemmingsplanprocedure.

De afspraken in de overeenkomst zien op de volgende hoofdpunten:

1. [REDACTED] levert de benodigde stukken en onderzoeken aan voor de bestemmingsplanprocedure. De gemeente toetst deze.
2. Na uw akkoord leggen we het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.
3. De gemeente verplicht zich met deze overeenkomst om het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Een garantie geven we echter niet. Alleen de inspanning van het college om het ontwerp met een positief advies voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit uiteraard behoudens eventuele externe zienswijzen die tot een ander standpunt leiden. De besluitvorming van de gemeenteraad en eventuele zienswijzen/beroepen kunnen ertoe leiden dat de raad het bestemmingsplan niet vaststelt of onherroepelijk wordt.
4. We maken afspraken over de woningtypen en prijzen.
5. We maken afspraken over de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de overname door de gemeente nadat het plan gereed is.
6. De financiële afspraken ten aanzien van de gemeentelijke kosten leggen we vast. Ook leggen we vast dat [REDACTED] een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en een bijdrage fonds sociale woningbouw betaalt.
7. De gemeente moet er zeker van zijn dat [REDACTED] de gemeentelijke kosten ook daadwerkelijk betaalt. Een boete in de overeenkomst bij niet-betalen biedt te weinig zekerheid. Daarom verlangen (eisen) we een bankgarantie. Door dit laatste zijn onze kosten ook gedekt bij een eventueel faillissement.
8. Zodra de initiatiefnemer de woningen realiseert, moet er zekerheid bestaan over de juiste realisering van de openbare ruimte. De initiatiefnemer moet niet alleen goede materialen gebruiken maar zij moet ook de openbare ruimte aanleggen. Om te voorkomen dat [REDACTED] bij faillissement de openbare ruimte niet afmaakt en dus de gemeente dit moet doen, nemen we ook voor het volledige bedrag van bouw- en woonrijp maken een bankgarantie op. Legt [REDACTED] niet of niet conform de afspraken aan, dan kunnen wij met deze bankgarantie zelf de uitvoering ter hand nemen.
9. Er gaat nogal wat bouwverkeer plaatsvinden op de omliggende wegen. Voor eventuele schade aan deze omliggende wegen verlangen we een bankgarantie van [REDACTED]. Op eerste aanzegging van de gemeente moet [REDACTED] de schade herstellen. Doen zij dat niet, dan herstellen wij met het geld dat we krijgen via de bankgarantie.

10. Voor een goede ontsluiting is de verbreding van de Verhuizensestraat nodig. De kosten bedragen ten minste [REDACTED]. De gemeente zal deze verbreding uitvoeren, maar [REDACTED] moet betalen. Ter zekerheid van de betaling door [REDACTED] stellen zij voor [REDACTED] een bankgarantie. Dit betreft dus niet een bankgarantie voor de totale kosten.
11. Alle planschade ten gevolge van het plan komen voor rekening van [REDACTED]. Er is een risicoanalyse planschade uitgevoerd waaruit een schade volgt van [REDACTED] (excl. eventuele schade door spuitzones). Voor dit bedrag (vermeerderd met de overgebleven schade voor de spuitzones) moet de initiatiefnemer een bankgarantie stellen.
12. Voor de aanleg van de openbare ruimte geldt dat het een aanbestedingsplichtig werk is. Deze aanbestedingsplicht kunnen wij doorleggen aan [REDACTED] maar wel onder voorwaarden. Deze voorwaarden namen wij op in de overeenkomst.
13. Als laatste namen we een aantal algemene bepalingen op ten aanzien van ontbinding, contractovername etc.

#### *1.4 Met het sluiten van de anterieure overeenkomst voldoen we aan de regels uit de Wet ruimtelijke ordening.*

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er een verplichting tot kostenverhaal. Het kostenverhaal kunnen we regelen via een overeenkomst of via een exploitatieplan. De voorliggende anterieure overeenkomst voldoet aan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Het kostenverhaal is daarom anderszins verzekerd. We hoeven dan ook geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen. Dit is echter alleen het geval als wij in de uiteindelijke overeenkomst de zekerheden voor de gemeente handhaven. Zonder deze zekerheden is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd, waardoor de gemeente haar kosten niet afdwingbaar heeft afgedekt.

#### *1.5 Wij stellen de gemeentelijke kosten veilig door het sluiten van een anterieure overeenkomst.*

In een eerder stadium van dit project bespraken wij een concept anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Wij tekenden echter geen overeenkomst. Tot het moment van overdracht projectleiding (maart 2013) maakten wij circa [REDACTED] aan gemeentelijke kosten. Wij verwachten nog circa [REDACTED] aan kosten te moeten maken. Deze kosten kunnen wij alleen volledig op de initiatiefnemer verhalen wanneer wij een anterieure overeenkomst sluiten. We kiezen er hier voor om de kosten van de procedure af te kopen. Dit betekent dat we goed met de kosten om moeten gaan. We rekenen niet achteraf af.

#### *1.6 De financiële risico's van een exploitatieplan zijn groter dan bij een anterieure overeenkomst*

De risico's voor de gemeente bij een exploitatieplan zijn aanzienlijk groter dan bij een anterieure overeenkomst. Bij een anterieure overeenkomst krijgt de gemeente vooraf het geld, terwijl bij een exploitatieplan de kosten pas worden vergoed bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit kan betekenen dat de initiatiefnemer niet voor alle woningen een omgevingsvergunning, terwijl de gemeente wel alle openbare ruimte moet inrichten. De gemeente kan dan niet alle kosten verhalen. Daarbij komt dat bij een exploitatieplan de gemeente de inrichtingswerkzaamheden zelf moet uitvoeren. Dat doen wij liever niet. We stellen liever eisen aan de aanleg door de ontwikkelaar, waarbij wij toezicht houden en uiteindelijk de gronden overnemen op basis van een proces verbaal. Tot slot kunnen wij ook niet alle vergoedingen doorberekenen. Daarbij moet je onder andere denken aan de bijdrage sociale verevening. Daarom kiezen we liever voor een anterieure overeenkomst dan voor een exploitatieplan.

Overigens besloot u al op 3 september 2013 slechts medewerking te willen verlenen aan het plan na het sluiten van een anterieure overeenkomst.

#### *2.1 Als wij geen afspraken vastleggen, kunnen wij het project niet uitvoeren.*

U stelde eerder het projectplan vast. De punten uit het projectplan verwerkten wij in de anterieure overeenkomst. Daarnaast bevat de overeenkomst veel werkafspraken en procedurele punten. Zonder deze vast te leggen is niet duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is.

#### *2.2 Zonder financiële afspraken is het plan economisch niet uitvoerbaar.*

Als wij de gemeentelijk kosten niet bij de initiatiefnemer kunnen neerleggen, is het plan niet uitvoerbaar. De gemeente maakt dan namelijk wel kosten zonder dat er inkomsten tegenover staan.

#### *3.1 Duidelijke communicatie naar initiatiefnemer*

Op 3 september besloot u dat u alle brieven aan de initiatiefnemer wilt goedkeuren. De nu voorliggende brief bevat een reactie op de brief van de initiatiefnemer van 15 oktober 2013. Er staan geen nieuwe punten in anders dan die ook opgenomen zijn in dit voorstel.

## **Kanttekeningen**

### **1.1 De initiatiefnemer kan de bankgaranties die wij in de anterieure overeenkomst opnemen mogelijk niet verstrekken**

Om alle gemeentelijke kosten af te dekken en ook de buitenplanse kosten die samenhangen met dit project af te dekken, namen wij bankgaranties op in de overeenkomst. Het gaat om [REDACTED] aan bankgaranties. De kans bestaat dat de initiatiefnemer deze bankgaranties niet kan verstrekken omdat haar financiële positie niet toereikend genoeg is. In dat geval sluiten wij geen anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer kan gemeentelijke medewerking aan het project dan alleen afdwingen via een exploitatieplan. Een andere mogelijkheid is te stoppen met het project.

### **1.2 Mogelijk gaat het bedrijf van initiatiefnemer failliet**

Op 12 november 2013 besloot u de invordering van de openstaande OZB-aanslagen over te dragen aan de deurwaarder. U besloot hiertoe ondanks het risico dat hierdoor de initiatiefnemer failliet gaat. Als dit het geval is, bestaan er geen verplichtingen meer ten opzichte van de initiatiefnemer. Wel neemt mogelijk een andere ontwikkelaar de betreffende ontwikkellocatie over. Wij moeten dan wel verdere afspraken maken met de curator.

### **1.3 Vanuit omwonenden bestaat weerstand tegen het project**

Een eerdere informatieavond over het project deed de nodige stof opwaaien bij omwonenden. Enkele omwonenden informeren periodiek naar de stand van zaken van het project. Via diverse kanalen krijgen wij signalen dat zij zich verenigen om op te komen tegen het plan. Dit is echter pas aan de orde bij het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan. Dit doen wij pas nadat wij een anterieure overeenkomst hebben gesloten met de initiatiefnemer en hij aan zijn verplichtingen (bankgaranties) heeft voldaan.

### **1.4 De provincie is niet positief over het project**

In het kader van het vooroverleg, stuurden wij het concept bestemmingsplan van september 2012 al naar de provincie. Zij hebben een aantal kritische kanttekeningen geplaatst bij ten minste het aantal te bouwen woningen en de inpassing in de omgeving. Onduidelijk is of de provincie een zienswijze indient op een eventueel ontwerpbestemmingsplan.

### **1.5 De kosten van het verbreden van de Verhuizensestraat berekenden wij nog niet exact.**

In de overeenkomst namen wij op dat de initiatiefnemer alle kosten betaald die verband houden met de verbreding van de Verhuizensestraat. Wij berekenden deze kosten nog niet exact. Wel maakten wij een eerste inschatting.

Bij ondertekening van de overeenkomst verlangen wij een zekerheidstelling (bankgarantie) ter grootte van [REDACTED]

[REDACTED] Als wij de gronden niet kunnen aankopen komt de keuze aan de orde tussen onteigenen of het plan NIET door laten gaan. Vooralsnog vinden wij onteigenen een te zwaar middel. Daarom nemen wij in de anterieure overeenkomst een ontbindende voorwaarde op dat het plan niet door kan gaan als wij de gronden niet minnelijk kunnen verwerven. Dit passen wij nog aan in de overeenkomst.

Overigens is de eigenaar van de noodzakelijke grond voor de verbreding ook de eigenaar van de hoogstamfruitboomgaard waarover nog een discussie loopt in het kader van de teeltvrije zone. In dat kader wilde de eigenaren wel medewerking verlenen aan het plan maar dan onder de voorwaarde dat zij [REDACTED] vrijstaande woningen mochten realiseren. Hieraan verlenen wij geen medewerking omdat het dan een verdere uitbreiding van het aantal woningen betreft.

### **2.1 Initiatiefnemer dreigt met een schadeclaim bij het niet doorgaan van haar initiatief.**

Recent dreigde de initiatiefnemer met een schadeclaim van enkele miljoenen euro wanneer wij het project stop zouden zetten.

## **Financiën**

Wij verhalen alle gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer op basis van de te sluiten anterieure overeenkomst. Bij een eventueel faillissement van de initiatiefnemer vervalt de mogelijkheid om onze historische kosten te verhalen. Het gaat hierbij om een bedrag van circa [REDACTED]. Het financiële nadeel is echter [REDACTED] aangezien bij eerdere jaarrekeningen al [REDACTED] als kostenposten verwerkten.

## **Uitvoering**

### **- Planning**

<b>Datum</b>	<b>Actie gemeente</b>
19 december 2013	Gemeente stuurt ondertekende anterieure overeenkomst toe
Uiterlijk 31 januari 2014	Terugsturen door ██████████ ondertekende anterieure overeenkomst
1 februari – 15 maart 2014	Beoordelen en aanpassen concept bestemmingsplan van september 2012
25 maart 2014	Collegebesluit Ontwerpbestemmingsplan
16 april 2014	Publicatie ontwerpbestemmingsplan
17 april tot en met 28 mei 2014	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage
Juni – juli 2014	Verwerken zienswijzen
16 / 30 september 2014	Bespreken en vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad
8 oktober 2014	Publicatie vastgesteld bestemmingsplan
9 oktober tot en met 19 november 2014	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage
Mei 2015	Uitspraak Raad van State over eventueel beroep tegen het bestemmingsplan
September 2015	Start bouw

Mocht de bijgevoegde anterieure overeenkomst aanleiding geven tot nader overleg met de initiatiefnemer is het wenselijk daar ook een einddatum aan te verbinden. Als nader overleg nodig is, geldt de navolgende planning:

<b>Datum</b>	<b>Actie gemeente</b>
Uiterlijk 31 maart 2014	Terugsturen door ██████████ ondertekende anterieure overeenkomst
1 mei – 31 mei 2014	Beoordelen en aanpassen concept bestemmingsplan van september 2012
10 juni 2014	Collegebesluit Ontwerpbestemmingsplan
25 juni 2014	Publicatie ontwerpbestemmingsplan
26 juni tot en met 6 augustus 2014	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage
Augustus – september 2014	Verwerken zienswijzen
25 november / 9 december 2014	Bespreken en vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad
17 december 2014	Publicatie vastgesteld bestemmingsplan
18 december tot en met 28 januari 2015	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage
Juli 2015	Uitspraak Raad van State over eventueel beroep tegen het bestemmingsplan
September 2015	Start bouw

### **- Communicatie**

Als je als gemeente een anterieure overeenkomst sluit, moet je hiervan een zakelijke weergave ter inzage leggen. Het betreft een beperkte omschrijving van het project en hetgeen je financieel vastlegde. Een en ander zonder concrete bedragen.

### **- Evaluatie**

Gezien de financiële risico's van het project 'Hof van Ingen ██████████ koppelen wij belangrijke informatie aan u terug. Dit doen wij door de portefeuillehouder op de hoogte te stellen van nieuwe ontwikkelingen. Wij verzoeken u om nieuwe besluiten te nemen indien dat nodig is.

### **Burgerparticipatie**

Wij betrokken geen burgers bij het opstellen van de projectopdracht, de te versturen brief of de anterieure overeenkomst. Dit deden we niet omdat deze niet open staan voor enige vorm van inspraak van burgers of instanties. Zij kunnen in een later stadium reageren op het nog op te stellen bestemmingsplan. Vooralsnog vindt dus geen burgerparticipatie plaats.

### **Deregulering**

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op het voorliggende advies.

### **Achtergrondinformatie**

1. Anterieure overeenkomst Hof van Ingen [REDACTED] met wijzigingen bijhouden ten opzichte van de door de initiatiefnemer wel ondertekende versie
2. Kopie B&W-besluit 3 september 2013
3. Kopie aan de initiatiefnemer toegestuurde brief
4. Reactie initiatiefnemer

### **Bijlagen**

1. Anterieure overeenkomst Hof van Ingen [REDACTED]
2. Brief naar initiatiefnemer

### **Populaire samenvatting**

In de anterieure overeenkomst maken de gemeente en de initiatiefnemer van het project afspraken die betrekking hebben op het plan aan de Zevenmorgen te Ingen. De overeenkomst bevat ook financiële en procedurele afspraken. De doelstelling is om het plan planologisch en juridisch mogelijk te maken. De planning voorziet op een start van de bouw na de zomer van 2015.