

ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	NUMMER
21 januari 2014	[REDACTED]	Ruimtelijke Ontwikkeling	B&W/14/01151

Onderwerp	Strategie entreegebied Lingemeer								
voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"> 1) [REDACTED] in de gelegenheid stellen om voor 1 april 2014 voldoende zekerheden te stellen voor de ontwikkeling van het entreegebied. 2) [REDACTED] waarbij de mogelijkheid te geven om de gemeentelijke plankosten maandelijks te betalen op basis van werkelijk bestede tijd en kosten, waarbij zij: <ol style="list-style-type: none"> a) verder de gebruikelijke bankgaranties stelt voor de diverse bijdragen en het openbaar gebied. b) De historische kosten, groot [REDACTED] betaald bij ondertekening van de anterieure overeenkomst. 3) Wanneer op 1 april 2014 er geen zicht is op het bereiken van overeenstemming met [REDACTED] ver een anterieure overeenkomst, het project intern af te sluiten en de bestaande overeenkomst met [REDACTED] uit 2005 als beëindigd te beschouwen. 4) Instemmen met de concept brief, waarin beslispunt 1, 2 en 3 in zijn verwoord en deze te versturen aan [REDACTED] 								
openbaar	O.R./G.O.	voorbereidende gemeenteraad	raadsvergadering	par. RO	par. RB	par. V&H	par. IZ	par. A&O	par. F&B
nee				[REDACTED]	0	0	0	0	0

voorlichting	begr.wijz/budgetnr.	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd		concern controller	besluit burgemeester en wethouders d.d.
0			akk	aant	[REDACTED]	10-02-2014 nr. 1
portefeuillehouder			pff.	akkoord	bespreken	25-02-2014
[REDACTED]			x	[REDACTED]		<ol style="list-style-type: none"> 1) acc. 2) acc. 3) Wijzigen in: Wanneer op 1 juli 2014 geen getekende overeenkomst bestaat met ... 4) Conceptbrief akkoord, na aanpassing 5) Invoerde onderhandelingen meenemen de overeenkomst tussen H.J. de Gans en P. van den Berg d.d. 7-9-2013 <p>Wethouder thm alfa onthoudt zich van stemming.</p>

Besluit 25-02-2014 zie achterzijde

Inleiding

Op 15 december 2005 heeft de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten met [REDACTED]. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de herziening van het bestemmingsplan "Park Lingemeer". Afsproken werd dat de gemeente medewerking wilde verlenen aan deze bestemming "indien voldoende waarborgen worden verkregen met betrekking tot de daaraan verbonden financiële gevolgen". Deze herziening zag toe op het wijzigen van de recreatieve woonbestemming naar een permanente woonbestemming, én het opnemen van de bestemming centrumvoorzieningen. Uiteindelijk is in het bestemmingsplan voor het entreegebied een



groenbestemming opgenomen met daarbij een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van woningen.

Sinds het sluiten van de exploitatieovereenkomst in 2005 is de gemeente in gesprek met [REDACTED] om te komen tot een invulling van het entreegebied. Tot op heden is het niet gelukt overeenstemming te bereiken over een anterieure overeenkomst. [REDACTED] heeft aangegeven vooraf geen bankgaranties te willen en kunnen stellen voor de gemeentelijke plankosten, planschade, kosten bouw- en woonrijp maken en voor de bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling, Kunstbijdrage en Fonds Sociale Woningbouw. Dit heeft zijn oorzaak in de financiële positie van [REDACTED]. Het laatste voorstel dat wij hebben ontvangen is dat [REDACTED] bij de notariële verkoop van de woningen, de gemeente een bedrag van [REDACTED] per woning wil betalen voor de kosten en bijdragen. Ze willen starten met het realiseren van 6 woningen.

Doel / meetbaar effect

Een strategie bepalen richting [REDACTED] over de ontwikkeling van het entreegebied Lingemeer.

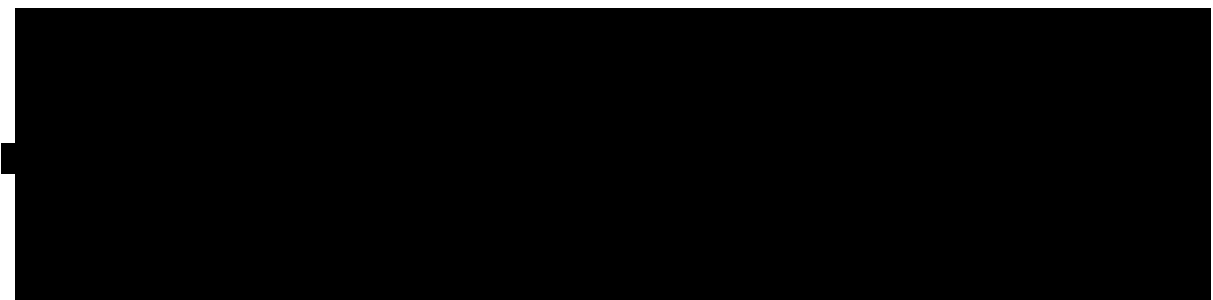
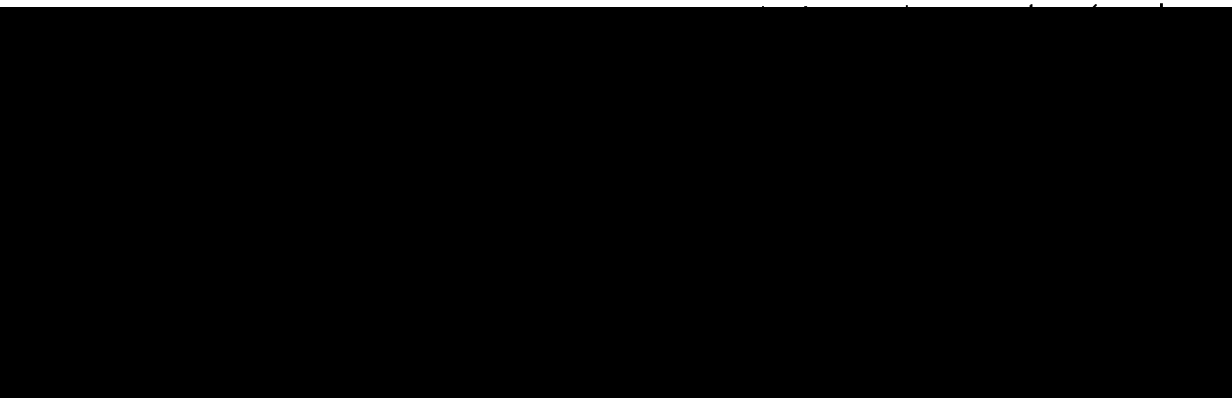
Argumenten

1.1 De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid wanneer bestaand beleid wordt toegepast en voldoende zekerheden.

In het geldende bestemmingsplan Woongebied Lingemeer is het entreegebied opgenomen waarvan [REDACTED] eigenaar is. De gronden zijn bestemd als groen en voor het entreegebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen naar wonen. De gemeente heeft altijd haar bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan deze wijzigingsbevoegdheid. Daarbij dient wel het gemeentelijk beleidskader uitgangspunt te zijn. Ook in de bestaande overeenkomst uit 2005 wordt aangegeven dat deze bereidheid bestaat, voorzover de gemeente voldoende financiële waarborgen krijgt.

Het gemeentelijk beleidskader vermeldt dat de gemeentelijke plankosten door de initiatiefnemer moeten worden gedragen. En er moeten vooraf bankgaranties worden gesteld voor de gemeentelijke begeleidingskosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, kosten schade openbaar gebied, planschadekosten en de bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling, Kunstbijdrage en Fonds Sociale Woningbouw.

1.2 We brengen een plan pas in procedure wanneer er een anterieure overeenkomst is gesloten
In de bestaande exploitatieovereenkomst uit 2005 wordt nog gesproken van centrumvoorzieningen. Er wordt daar nog geen rekening gehouden met realisatie van woningen in het entreegebied. Het is daarom noodzakelijk om een nieuwe anterieure overeenkomst te sluiten, welke aansluit op de inhoud van het project en het vastgestelde gemeentelijke beleidskader.



[Redacted]

2.1

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3 *Ruimtelijk en volkshuisvestelijk is het niet strikt noodzakelijk om het entreegebied in ontwikkeling te nemen.*

In de prioriteitstelling woningbouwprogramma 2010-2020 is het entreegebied van het Lingemeer opgenomen. Vanuit ruimtelijk en volkshuisvestelijk oogpunt is het niet noodzakelijk om het entreegebied in ontwikkeling te nemen. Er is daarmee ook geen reden om het plan als een gemeentelijk plan op te pakken, waarbij de gemeente het ontwikkelrisico loopt.

3.4 *Het is de keuze van het college om de wijzigingsbevoegdheid uit te voeren.*

Er is momenteel sprake van een wijzigingsbevoegdheid voor het entreegebied, waarbinnen wonen mogelijk is. Formeel gezien heeft het college van b&w een vrije keuze om deze wijzigingsbevoegdheid uit te voeren. [REDACTED]

Met het intern afsluiten van het project, wordt nog geen definitieve keuze gemaakt om de wijzigingsbevoegdheid niet uit te voeren. Het is niet de bedoeling om op dit moment het bestemmingsplan Woongebied Lingemeer aan te passen en de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Bij een volgende actualisering van het bestemmingsplan moet de gemeente bekijken of de wijzigingsbevoegdheid op ruimtelijke en volkshuisvestelijke gronden wordt gehandhaafd of komt te vervallen. In dat laatste geval vallen de woningaantallen vrij voor andere plannen. Een toekomstig vervallen van de wijzigingsbevoegdheid is te onderbouwen; [REDACTED] Tot op heden is het echter niet gelukt om tot een overeenkomst te komen.

Kanttekeningen

1.1 *De nota Kostenverhaal is vastgesteld na de bestaande exploitatieovereenkomst Lingemeer.*

Op basis van de laatste plannen of de voorgeschiedenis is er geen reden om af te wijken van de Nota Kostenverhaal. Ook de argumentatie dat de primaire afspraak voor ontwikkeling van het entreegebied werd gemaakt voordat het beleidskader werd vastgesteld, is daarbij niet van belang. Er was immers mogelijkheid genoeg om tot overeenstemming te komen voordat dit beleidskader eind 2010 van kracht werd. De plannen waren echter daarvoor nog niet dusdanig concreet. Ook in andere gevallen is de Nota Kostenverhaal onverkort toegepast.

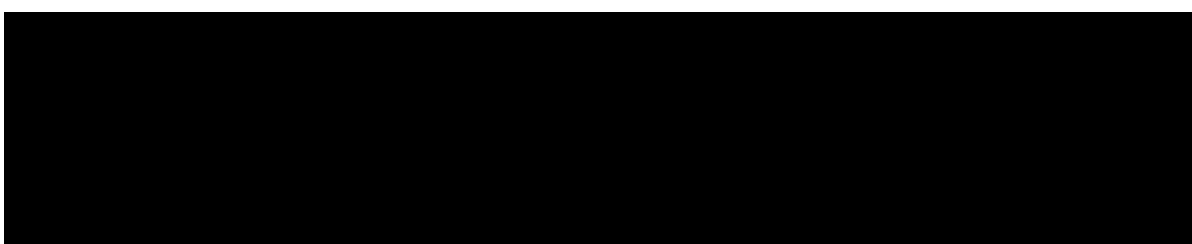
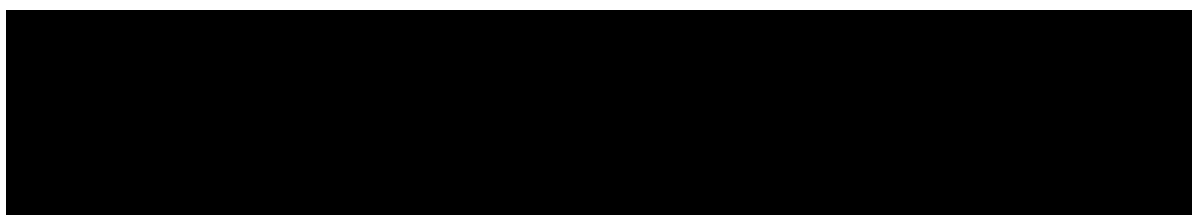
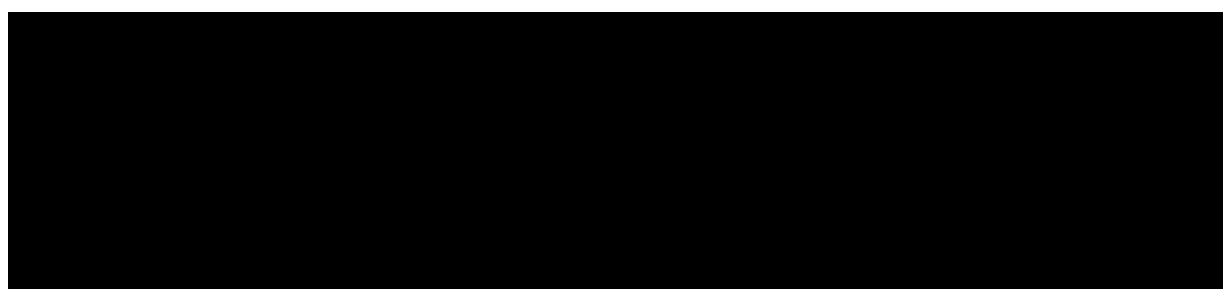
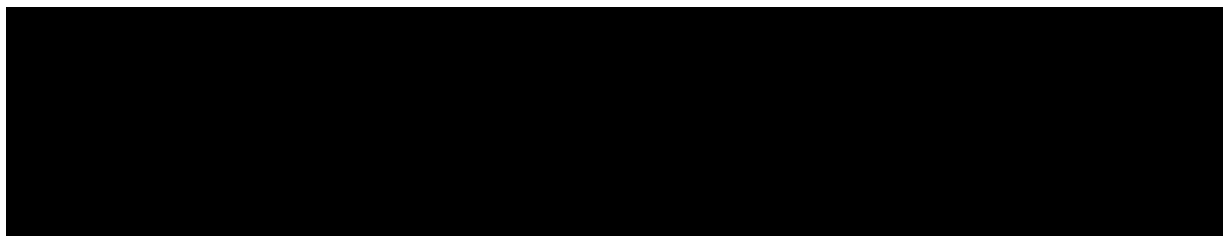
1.2 *De gemeente kan een exploitatieplan opstellen om het kostenverhaal veilig te stellen.*

[REDACTED]

1.3 [REDACTED] *heeft een alternatief voorstel gedaan voor de bankgaranties.*

Dit alternatieve voorstel zag toe op de betaling van [REDACTED] aan de gemeente op het moment dat de juridische levering van de kavel en woning aan de eindgebruiker notarieel werd getransporteerd. Dit voorstel strookt echter niet met de vooraf noodzakelijke zekerheid. Het past daarmee niet binnen de kaders van de Wro en het gemeentelijke beleidskader, omdat voorafgaande zekerheid over kostenverhaal niet is gegarandeerd.

De situatie zou zich kunnen voordoen dat na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure de verkoop stagneert. In dat geval heeft de gemeente wel kosten gemaakt, maar worden deze niet betaald door de initiatiefnemer.



Inmiddels zijn de stelconplaten rondom het entreegebied vervangen door klinkerbestrating. Het definitief woonrijp maken van deze delen van de Betuwe Singel en Batouwse Singel en het aanbrengen van enkele punaises is globaal geraamd op [REDACTED]. Deze raming is gebaseerd op een eerder afgegeven offerte van [REDACTED]. De punaises als verkeersremmende maatregelen zijn onderdeel van de afspraken die met de [REDACTED] zijn gemaakt. Hiervoor is reeds een betaling van de [REDACTED] van ontvangen, groot [REDACTED] excl. BTW.

Financiën

De reeds gemaakte voorbereidingskosten groot [REDACTED] (tot 1-1-2014) zijn niet gedekt door een gesloten overeenkomst. In dit bedrag is circa [REDACTED] aan kosten voor Algemeen Beheer opgenomen.

Van deze [REDACTED] reeds ten laste gebracht van de reserve Algemene Voorbereidingskosten.

Uitvoering

- Planning

Na het collegebesluit wordt [REDACTED] middels een brief op de hoogte gesteld van het standpunt van het college. Wanneer er na 1 april 2014 geen zicht is op overeenstemming over de

antérieure overeenkomst, wordt het college hierover eerst geïnformeerd voordat de schriftelijke beëindiging van de onderhandelingen en de bestaande overeenkomst aan [REDACTED] wordt verstuurd.

- **Communicatie**

[REDACTED] ontvangt per brief het standpunt van het college. De status quo van 1 april 2014 wordt via het raadsjournaal met de gemeenteraad gedeeld. In het geval de onderhandelingen worden beëindigd zal er tevens een brief uitgaan naar de [REDACTED] en de [REDACTED]

- **Evaluatie**

Op 1 april 2014 wordt bekeken of er reëel zicht is op het bereiken van overeenstemming. Is het bereiken van overeenstemming over een antérieure overeenkomst niet binnen handbereik dan wordt [REDACTED] schriftelijk bevestigd dat de onderhandelingen worden beëindigd evenals dat de gemeente de bestaande overeenkomst uit 2005 als beëindigd beschouwt.

Burgerparticipatie

Dit voorstel leent zich niet voor burgerparticipatie. Het betreft een onderhandelingstraject over een antérieure overeenkomst met een ontwikkelende partij.

Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en of regelgeving.

Achtergrondinformatie

Geen.

Populaire samenvatting

Het is geen openbaar collegevoorstel, een samenvatting is daarom niet van toepassing.

B&W besluit 25-02-2014:

Conform voorstel besloten met dien verstande dat de datum van 1 april 2014 wordt gewijzigd in 1 juli 2014. Dit leidt tot de volgende aanpassingen in de beslispunten 1) en 3):

1) [REDACTED] in de gelegenheid stellen om voor 1 juli 2014 voldoende zekerheden te stellen voor de ontwikkeling van het entreegebied.

3) Wanneer op 1 juli 2014 geen getekende overeenkomst bestaat met [REDACTED] over een antérieure overeenkomst, het project intern af te sluiten en de bestaande overeenkomst met [REDACTED] uit 2005 als beëindigd te beschouwen.

[REDACTED] onthoudt zich van stemming
Hiermee vervalt besluit B&W van 10-2-2014