

ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

| DATUM | BEHANDELEND AMBTENAAR | AFDELING | NUMMER |
|------------------|-----------------------|----------|--------------|
| 16 februari 2015 | [REDACTED] | Ruimte | B&W/15/01541 |

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------|------------------|----------------------|--------------------|-------------|
| Onderwerp | Bevestiging beëindiging project Lingemeer entreegebied | | | | | |
| voorgesteld besluit | 1) Het voorstel van [REDACTED] in het licht van de herijking woningbouwprogrammering 2015-2025 als nieuw initiatief te bezien; 2) Instemmen met de concept brief aan [REDACTED] en haar advocaat over de bevestiging van de beëindiging van het project. | | | | | |
| openbaar | O.R./G.O. | Voorbespreking | raadsvergadering | par. Bedrijfsvoering | par. Inwonerszaken | par. Ruimte |
| nee | | | | 0 | 0 | 1 |

| | | | | | | |
|--------------------|---------------------|------------------|----------------|-----------|---|--|
| voorlichting | begr.wijz/budgetnr. | paraaf ambtenaar | afdelingshoofd | | concern controller | besluit burgemeester en wethouders d.d. 10-03-2015 nr. 2 |
| 0 | | [REDACTED] | akk | aant | | |
| Portefeuillehouder | | pfh. | akkoord | bespreken | <i>Conferm voorstel [Handwritten Signature]</i> | |
| [REDACTED] | | | | | | |
| [REDACTED] | | | | | | |
| [REDACTED] | | x | | | | |

Inleiding

U besloot op 15 juli 2014 (kenmerk B&W/14/01290) om het project Entreegebied Lingemeer te beëindigen. De wijzigingsbevoegdheid liet u vooralsnog in stand. Deze bevoegdheid moet bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan opnieuw afgewogen worden. Aan de gemeenteraad is teruggekoppeld dat een nieuw initiatief (van de ontwikkelaar of een derde) opnieuw wordt beoordeeld op basis van de dan geldende uitgangspunten.

Uw besluit is op 15 september 2014 aan initiatiefnemer toegelicht in een bestuurlijk overleg met wethouder Lautenbach. Naar aanleiding van dit overleg heeft de initiatiefnemer en zijn advocaat aanvullende informatie aan de gemeente toegezonden per brief van 16 december 2014. In deze brief leveren zij:

- een aangepaste ruimtelijke invulling;
- een onderbouwing waaruit volgens hen blijkt dat de bankgarantie bouw- en woonrijp maken kan worden verlaagd naar [REDACTED]

Zie bijlage 1 voor de brief van [REDACTED] en de advocaat.

Om een reactie te kunnen versturen naar de initiatiefnemer en zijn advocaat is de aangeleverde informatie globaal beoordeeld, ondanks de beëindiging van het project.



Doel / meetbaar effect

Bestuurlijke standpuntbepaling over de aangeleverde informatie voor het reeds beëindigde project Lingemeer-entreegebied en over de reactie richting initiatiefnemer [REDACTED]

Argumenten

1.1 U besloot op 15 juli 2014 tot beëindiging van het project Lingemeer entreegebied.

Op de kop van het Lingemeer ligt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. Sinds 2005 was de gemeente in gesprek met [REDACTED] om deze locatie in te vullen met woningbouw. Dit overleg heeft niet geleid tot overeenstemming over de ruimtelijke invulling en het kostenverhaal. Wij stelden de ontwikkelaar, gezien het lange verloop van het project, een termijn. Hij kon binnen deze termijn niet aan de gemeentelijke randvoorwaarden voldoen. U besloot tot beëindiging van het project Lingemeer entreegebied (zie bijlage 2). Uw besluit is op 15 september 2014 aan initiatiefnemer toegelicht in een bestuurlijk overleg met wethouder Lautenbach. Tijdens dit overleg is hierop door de wethouder een toelichting gegeven aan initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft gevraagd om aanvullende informatie aan te mogen leveren. Daarop is aangegeven dat de gemeente dit dan op zijn eigen merites zal beoordelen en dat hierover ook een collegevoorstel opgesteld zal worden. Deze aanvullende informatie leidt niet tot een ander standpunt ten aanzien van uw eerdere besluit van 15 juli 2014.

2.1 U besloot geen nieuwe bouwinitiatieven in behandeling te nemen.

In het kader van de prioriteitstelling woningbouwprogrammering 2015-2025 besloot u op 22 juli 2014 geen nieuwe bouwinitiatieven in behandeling te nemen totdat de uitkomsten van de herijking woningbouwprogrammering 2015-2025 bekend waren. Met het beëindigen van het project zien wij de aangeleverde informatie als een verzoek voor een nieuw plan. Het ligt dus voor de hand om dit verzoek op dit moment ook niet inhoudelijk in behandeling te nemen totdat de besluitvorming over deze herijking plaatsvindt.

In verband met het lange voortraject hebben we ervoor gekozen om een globaal oordeel te geven over de nieuwe ruimtelijke invulling.

3.1 We willen de initiatiefnemer duidelijk maken waar deze aan toe is.

We geven de initiatiefnemer aan dat we de aangeleverde informatie als een nieuw plan bezien en dus nu niet in behandeling nemen. (zie bijlage 3) Daarbij willen we er voor zorgen dat hij geen onjuiste verwachtingen heeft over de haalbaarheid van het plan. Zonder het plan volledig inhoudelijk te hebben beoordeeld, komen we tot de conclusie dat het plan zowel stedenbouwkundig/ruimtelijk bezien, maar ook vanuit het aspect wonen (woonvisie) niet voldoet. Verder blijven we van mening verschillen over de omvang van de benodigde bankgarantie. (zie bijlage 4)

Kanttekeningen

1.1 [REDACTED] en haar advocaat beschouwen hun verzoek om vervolg niet als een nieuw initiatief.

Op basis van de brief van de advocaat van [REDACTED] lijkt het er op dat zij hun verzoek als een vervolg en niet als een nieuw initiatief. Met dit besluit en de communicatie daarover zorgen we er voor dat het hun duidelijk is hoe de gemeente met hun verzoek om gaat.

1.2 en 2.1 De kans op een schadeclaim blijft aanwezig.

In het vorige collegevoorstel is reeds aangegeven dat er een grote kans bestaat dat [REDACTED] een schadeclaim indient. Nu we duidelijk maken dat we niet meer in gesprek zijn over het project en het beëindigd hebben, en daarbij ook aangeven dat het nieuwe voorstel niet past binnen het gemeentelijk beleid is de kans groot dat [REDACTED] en haar advocaat een schadeclaim zullen indienen voor reeds gemaakte kosten (denk aan afkoop milieuhindercirkels, plankosten) en gedeelde opbrengstpotentie.

Het is echter de vraag of een dergelijke aansprakelijkheidsstelling kans van slagen heeft. In dit geval gaan we er vanuit dat sprake is van een intentieovereenkomst uit 2005, waarin de gemeente in beginsel wil meewerken aan een plan met woningbouw. Vooraansnog stelden wij ons op het standpunt dat wij willen meewerken, maar dat er, na 9 jaar, geen definitieve inrichting bekend is en dat voor ons het kostenverhaal niet zeker is. Er is door ons voldoende inspanning getoond om tot een plan te komen. In de overeenkomst uit 2005 staat geen beëindigingsmogelijkheid. Wel is duidelijk opgenomen dat sprake is van een inspanningsverplichting voor de bestemmingsplanwijziging. De gemeente kan, zonder schadevergoedingsplicht anders beslissen als dit wordt ingegeven door haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Tevens staat er vermeld dat indien de gemeenteraad het bestemmingsplan niet of gewijzigd vaststelt partijen kijken of ze er alsnog uitkomen. Als dat niet mogelijk is, is er een

ontbindingsgrond zonder dat er een schadevergoedingsplicht ontstaat.

We zien op een aantal punten risico's:

- Er is erg veel met initiatiefnemer gesproken. Doordat ontwikkelen van woningen niet de "core business" is van de initiatiefnemer was hier veel tijd mee gemoeid. Voor hem zal dat hebben geleid tot het idee dat de gemeente graag wil en dat we ver zijn in de precontractuele fase. Wij moesten telkens de spelregels opnieuw uitleggen. Onze perceptie is dan ook dat we niet veel zijn opgeschoten en dat ons gewenste beeld voor deze locatie niet past bij de doelstellingen van initiatiefnemer. Het enige doel van initiatiefnemer is om financieel zo optimaal plan te realiseren (zijn verlies beperken).
- Er is weinig informatie over de wijze waarop de exploitatieovereenkomst in 2005 is gesloten. Daarnaast is weinig bekend wat er is gedaan en besproken in de periode 2005-2010. De nadruk in deze periode lijkt te liggen op het totstandkomen van een onherroepelijk bestemmingsplan voor woongebied Lingemeer.

Door nu reeds aan te geven dat het nieuwe voorstel niet past binnen het gemeentelijk beleid, maakt de kans groter dat een eventuele schadeclaim ook eerder ingediend wordt. Wij vinden het echter richting ontwikkelaar beter om nu reeds duidelijkheid te geven over de kans van slagen, zodat hij geen verdere kosten maakt voor een onhaalbaar initiatief. Wij zien geen mogelijkheid om met initiatiefnemer tot een acceptabele ruimtelijke invulling te komen. Daarnaast is deze partij, zoals hij zelf ook aangeeft, weinig financieel solvabel. Ook over de financiële afspraken lijken wij geen overeenstemming te bereiken. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om onze precontractuele fase af te ronden met een door beide partijen geaccordeerde overeenkomst.

Financiën

De financiële consequenties van dit besluit zijn niet veranderd ten opzichte van het besluit van 15 juli 2014:

"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. Deze kosten zijn ten laste gebracht van het jaarrekeningresultaat 2013.

Voor 2014 staat in de begroting [REDACTED] voor het project Lingemeer. De gemaakte kosten bedragen [REDACTED]. Dit is inclusief [REDACTED] algemeen beheer. Deze kosten zijn verantwoord in de jaarrekening 2014.

Uitvoering

- Planning
Na het collegebesluit wordt [REDACTED] per brief op de hoogte gesteld van het standpunt van het college.
- Communicatie
[REDACTED] ontvangt per brief het standpunt van het college. De gemeenteraad is reeds over uw eerdere collegebesluit geïnformeerd.
- Evaluatie
Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

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

Deregulering

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

Achtergrondinformatie

- Bijlage 1 Brief advocaat [REDACTED] d.d. 16-12-2014
- Bijlage 2 Collegebesluit d.d. 15-7-2014 (kenmerk B&W/14/01290)
- Bijlage 3 concept brief aan [REDACTED] en advocaat
- Bijlage 4 Globale beoordeling aanvullende informatie n.a.v. brief advocaat

Populaire samenvatting
Geen openbaar voorstel.