

uw brief van: 28 januari 2013
 uw kenmerk:
 ons kenmerk: UIT/1314638
 behandeld door: [REDACTED]
 bijlage(n): -
 onderwerp: Reactie ingekomen brief

Maurik, 24 april 2013
24 APR. 2013
 verzonden:

Geachte [REDACTED]

In uw brief van 29 januari 2013, welke wij per mail hebben ontvangen op 28 februari 2013, gaat u in op de "Concept-grondexploitatieovereenkomst inzake ontwikkeling en realisatie van Entree Lingemeer" en doet u enkele tegenvoorstellen. In deze brief reageren wij op uw voorstel.

Bestuurlijk overleg 3 december 2013

Op 25 juni 2012 hebben [REDACTED] met u een overleg gehad over de ontwikkeling van het entreegebied Lingemeer. In dit overleg hebben zij u de concept exploitatieovereenkomst voor dit project toegelicht en u overhandigd. Naar aanleiding van deze concept exploitatieovereenkomst heeft u per brief van 16 oktober 2012 vragen gesteld, die wij u per brief van 29 november 2012 (kenmerk UIT/1211575) hebben beantwoord.

Tevens heeft er op 3 december 2012 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden waar namens de gemeente Buren [REDACTED] aanwezig waren. Namens [REDACTED] was u aanwezig. In dit gesprek is het gemeentelijk standpunt, zoals verwoordt in de brief van 29 november 2012, nader toegelicht.

In dit bestuurlijk overleg heeft u gevraagd of de gemeentelijke plankosten en bijdragen naar beneden bijgesteld konden worden. Wij hebben u aangegeven dat de Nota Kostenverhaal het kader is wat de gemeenteraad heeft gesteld voor het verhaal van de gemeentelijke plankosten en financiële bijdragen. Dit vormt dan ook een harde randvoorwaarde waaronder wij medewerking kunnen verlenen aan de projecten.



Gemeentelijke plankosten en financiële bijdragen

In de bestuurlijke overleg gen van 3 december 2012 en 25 maart 2013 hebben wij u verder het volgende aangegeven t.a.v. de plankosten en financiële bijdragen:

1. Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw: In de huidige plannen zijn geen woningen in de sociale sector opgenomen. In zulke gevallen legt de gemeente Buren ontwikkelende partijen een bijdrage voor het Fonds Sociale Woningbouw op. In het project Entreegebied Lingemeer is dat € [REDACTED]. De bijdrage is van toepassing indien u binnen het aantal nieuw te realiseren woningen niet minimaal 1/3^e deel in de sociale sector ontwikkelt. In uw laatste plan wordt dit aantal niet gehaald. Wanneer u inderdaad besluit het stedenbouwkundig plan zodanig aan te passen dat het aandeel sociale sectorwoningen wel 1/3 bedraagt, vervalt de bijdrage Fonds Sociale woningbouw. Het definitieve woningbouwprogramma en de bijbehorende prijzen leggen wij vast in de exploitatieovereenkomst.
2. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling: deze bijdrage wordt bepaald op basis van het definitieve woningbouwprogramma. De bijdrage voor een woning in de sociale sector (VON-prijs maximaal € [REDACTED]) bedraagt: € [REDACTED] per te realiseren woning, voor een middeldure koopwoning (VON-prijs tussen € [REDACTED]) is de bijdrage € [REDACTED] per te realiseren woning en voor een dure koopwoning (VON-prijs vanaf € [REDACTED]) is de bijdrage € [REDACTED] per te realiseren woning. Het definitieve woningbouwprogramma en de op basis daarvan berekende bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling wordt vastgelegd in de grondexploitatieovereenkomst.
3. Bijdrage gemeentelijke plankosten: de kosten die de gemeente maakt voor het tot ontwikkeling komen van het plan leggen wij door aan de initiatiefnemer. Te denken valt aan de kosten van het toetsen van ontwerpen, onderzoeken, bestemmingsplan, bestekken, et cetera. In de concept-grondexploitatieovereenkomst hebben wij deze exploitatiebijdrage vooraf geraamd op € [REDACTED]. In plaats van een raming vooraf, zijn wij ook bereid om de kosten te verrekenen op basis van werkelijke bestede tijd en kosten. Concreet betekent dit dat wij u maandelijks een factuur toezenden van de kosten die de gemeente voor het project Entreegebied Lingemeer heeft gemaakt met een specificatie. Daarbij brengen wij de reeds gemaakte plankosten niet in rekening. Uitgangspunt daarbij is dat deze kostenoverzichten en facturen niet ter discussie worden gesteld. Mocht er onverhoopt niet tot een bestemmingsplanwijziging worden gekomen, bijvoorbeeld door een gerechtelijke uitspraak, worden alle tot dat moment nog niet in rekening gebrachte gemeentelijke kosten door [REDACTED] vergoed.
4. Bankgarantie verkeersremmende maatregelen: In de concept grondexploitatieovereenkomst hadden we een artikel opgenomen over de realisatie van de verkeersremmende maatregelen in de Batouwse Singel. In deze concept overeenkomst staan dan ook bepalingen over het opstellen van een bankgarantie voor deze kosten. Inmiddels zijn met [REDACTED] afspraken gemaakt over het woonrijp maken van de Batouwse Singel en een gedeelte van de Betuwe Singel en de bijbehorende verkeersremmende maatregelen. In de definitieve grondexploitatieovereenkomst die wij met u sluiten kan het artikel over de verkeersremmende maatregelen en de bijbehorende bankgarantie daarmee komen te vervallen.



In uw brief van 29 januari 2013, door ons ontvangen per mail op 28 februari 2013, doet u het voorstel om de een bijdrage van € [REDACTED] per woning te betalen incl. de leges. Uitgaande van 27 woningen betekent dat een totaalbijdrage van € [REDACTED]. Zoals hierboven aangegeven, blijft voor ons toepassing van de Nota Kostenverhaal een randvoorwaarde voor medewerking aan de ontwikkeling van de entree van het [REDACTED]. Dit betekent dat wij vasthouden aan hetgeen we onder de punten 1 tot en met 4 hierboven hebben beschreven. In de gemeentelijke plankosten zijn de leges voor het wijzigen van het bestemmingsplan opgenomen. Naast de genoemde exploitatiebijdrage van € [REDACTED] uit de concept grondexploitatieovereenkomst, dienen ook de wettelijk verschuldigde leges voor de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen te worden betaald. De hoogte van deze leges is afhankelijk van de bouwkosten van de woningen. Op onze website www.buren.nl kunt u de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel downloaden.

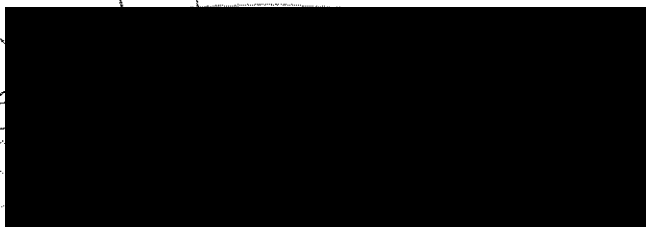
Afronding exploitatieovereenkomst

U heeft in het bestuurlijk overleg van 25 maart jongstleden aangegeven dat u het bedrag van € [REDACTED] niet vooraf kunt betalen en dat u daarvoor ook geen bankgarantie kunt afgeven. Wij stellen ons op het standpunt dat u de gemeente een zekerstelling moet geven voor de bijdragen zoals deze zijn genoemd in de concept-grondexploitatieovereenkomst. In het bestuurlijk overleg hebben we afgesproken dat u, na overleg met uw bank, de gemeente een tekstvoorstel doet toekomen voor deze zekerstelling.

Om tot een afronding van de grondexploitatieovereenkomst Entree Lingemeer te kunnen komen, ontvangen wij graag dat tekstvoorstel én uw instemming met de gemeentelijke voorwaarden die de gemeente in de concept-grondexploitatieovereenkomst heeft opgenomen en nader heeft toegelicht in deze brief. Op dat moment kunnen wij de concept-grondexploitatieovereenkomst definitief maken en sturen wij u deze voor een finale check naar u toe.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Buren,



Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling

