

uw brief van: 10 maart 2014  
 uw kenmerk:  
 ons kenmerk: [REDACTED]  
 behandeld door: [REDACTED]  
 bijlage(n):  
 onderwerp: Overeenkomst entreegebied Lingemeer

Maurik, 18 maart 2014

verzonden: 18 MAART 2014

Geachte heer [REDACTED],

Op 27 februari 2014 verstuurd wij u een brief (kenmerk: UIT/1419488) over de te sluiten overeenkomst voor de ontwikkeling van het entreegebied Lingemeer. Wij hebben uw reactie op deze brief per mail op 10 maart jl. ontvangen.

Wij hebben onze standpunten verder mondeling toegelicht in ons overleg van 18 maart jl. In deze brief vatten wij onze standpunten samen en reageren daarmee op uw brief van 10 maart jl. Wij gaan in op de volgende punten:

1. Onderbouwing historische plankosten
2. Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw
3. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
4. Bankgarantie planschade
5. Bankgarantie bouw- en woonrijp maken – overdracht openbare ruimte

#### 1. Onderbouwing historische plankosten

De planontwikkeling voor de invulling van het entreegebied van het Lingemeer is al enige jaren in voorbereiding. De historische kosten bedragen [REDACTED]. Deze kosten zijn gemaakt in de periode 2009 tot en met 2013. In deze periode hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Voorbereiding legalisatie en opstellen bestemmingsplan Woongebied Lingemeer
- Begeleiding planologische procedure van het bestemmingsplan (tot en met Raad van State)
- Opstellen geurverordening t.b.v. bestemmingsplan Woongebied Lingemeer
- Werkzaamheden in het kader van de afwikkeling van de spuitzones, milieucirkels/ -vergunning
- Opstellen programma van eisen voor het entreegebied
- Beoordelen van diverse versies van het stedenbouwkundig plan
- Opstellen overeenkomst



- Diverse overleggen t.b.v. bovenstaande onderwerpen
- Voorbereiding bestuurlijke besluitvorming rondom bovenstaande onderwerpen

In de bijlage treft u een uitsplitsing van de gemeentelijke plankosten aan over de jaren 2009 tot en met 2013. Tijdens ons overleg van 18 maart jl. hebben we afgesproken dat dit bedrag binnen vier weken na ondertekening van de overeenkomst moet worden betaald.

Zoals in onze brief van 27 februari jl. opgenomen, spraken we af dat de nog te maken gemeentelijke kosten vanaf 1 januari 2014 maandelijks bij u in rekening worden gebracht op basis van werkelijk bestede tijd en kosten. De eerste factuur ontvangt u bij ondertekening van de overeenkomst.

## **2. Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw**

In onze brief van 27 februari jongstleden hebben wij nogmaals bevestigd dat de Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw kan komen te vervallen, wanneer 1/3 van het totale woningbouwprogramma in de goedkope sector wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de V.O.N.-prijs lager is dan [REDACTED]. Wij spraken eerder af dat de gemeente zich kan vinden in 8 woningen in dit segment, uitgaande van een wijzigingsplan met in totaal 26 woningen.

U geeft aan dat uw aannemer deze woningen gaat bouwen met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,00. Dit heeft als gevolg dat de V.O.N.-prijs met [REDACTED] wordt verhoogd tot [REDACTED]. Daarmee moet u de Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw voldoen, aangezien de V.O.N.-prijs van [REDACTED] wordt overschreden. U vraagt de gemeente om in dit geval af te zien van de Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw, omdat de koper lage woonlasten heeft als gevolg van de EPC-norm van 0,00. Wanneer de woonlasten aantoonbaar gelijk of lager zijn dan bij een woning van [REDACTED] zijn wij bereid om over uw voorstel na te denken en te bezien of dit is in te passen in het gemeentelijke beleid. Wij leggen dit dan ter beoordeling voor aan het college van burgemeester en wethouders.

Voor het overige gelden natuurlijk de uitgangspunten die wij ook reeds in onze brief 27 februari jl. hebben opgenomen. Dit betekent dat 8 woningen in het goedkope segment, met inachtneming van de voorgaande alinea, moeten worden gerealiseerd, uitgaande van 26 woningen als totaal. Gebeurt dit niet dan moet een Bijdrage Fonds Sociale Woningbouw worden betaald.

## **3. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling**

De Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van het totale programma dat het vast te stellen wijzigingsplan mogelijk maakt. In de concept-overeenkomst namen we op dat u een bankgarantie voor dit totale bedrag moest stellen, uiterlijk 2 weken voor de ter inzage legging van het wijzigingsplan.

De hoogte van de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling wordt berekend aan de hand van hetgeen in onze brief van 27 februari jl. (bovenaan pagina 3) is vermeld. Uitgaande van een bouwplan met:

- 8 woningen in de goedkope sector (zie punt 2 van deze brief)
- 18 woningen in het middeldure segment

bedraagt de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling [REDACTED]

U stelt in uw brief dat u het entreegebied gefaseerd gaat bouwen. Wij kunnen u het volgende voorstel doen ten aanzien van de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling. In de overeenkomst:

- leggen we vast dat de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling wordt berekend over het totale woningbouwprogramma dat het wijzigingsplan mogelijk maakt;
- leggen we vast dat u de totale bijdrage verschuldigd bent;
- leggen we vast dat u de bijdrage gefaseerd kunt betalen. De helft van de uiteindelijke bijdrage betaalt u op het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk is of als de eerste omgevingsvergunning is verleend (welke het eerste komt). De andere helft betaalt u 1 jaar na het moment van het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan of de verlening van de eerste omgevingsvergunning. Het gaat daarbij op de betaling zoals opgenomen in artikel 15.2 sub c (dus eventueel inclusief bijdrage Fonds sociale woningbouw);
- nemen we een bankgarantie op ter hoogte van de totale bijdrage, welke kan worden verlaagd op het moment dat de eerste helft is betaald;
- leggen we vast dat u deze bankgarantie moet stellen uiterlijk 2 weken voor de inzage legging van het wijzigingsplan.
- leggen we vast dat deze bankgarantie vrij valt nadat de tweede betaling heeft plaatsgevonden.

Wij willen twee weken voor ter inzage legging van het wijzigingsplan een onherroepelijke bankgarantie ontvangen. U heeft aangegeven dat uw bank een alternatief heeft, waarbij zij nu een bankgarantie stellen, welke pas inbaar is op het moment dat het wijzigingsplan in werking treedt. Wij spraken af dat u uw bank vraagt om een dergelijke concept bankgarantie op te stellen, welke wij zullen beoordelen.

Voor de volledigheid melden wij u dat bovenstaande een voor de gemeente afwijkende werkwijze is. Deze zal ter goedkeuring nog moeten worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

#### **4. Bankgarantie planschade**

U moet voor het wijzigingsplan ook een planschaderisicoanalyse (laten) opstellen. De eventueel te verwachten planschade bepaalt de hoogte van de eventueel te stellen bankgarantie. Mocht uit de opgestelde planschaderisicoanalyse blijken dat er geen planschade is te verwachten dan hoeft deze bankgarantie vanzelfsprekend niet te worden gesteld. Deze werkwijze is al opgenomen in de overeenkomst.

#### **5. Bankgarantie bouw- en woonrijp maken en overdracht openbare ruimte**

Wij houden vast aan een bankgarantie voor eventuele schade aan het openbaar gebied. U geeft aan dat het openbaar gebied nog van [REDACTED] is en dat hij eventuele schade maar bij u moet verhalen. Dit gaat in onze ogen niet op. Het openbaar gebied heeft een openbaar karakter en is ook opengesteld voor verkeer. Dit betekent dat de gemeente kan worden aangesproken. Wij moeten dit dan doorleggen aan de eigenaar/gebruiker. Als de eigenaar/gebruiker niet snel genoeg reageert, dan zullen wij (om verdere schade te voorkomen) toch optreden. Daarnaast is het de vraag of het openbaar gebied gedurende de hele tijd van uitvoering van onze overeenkomst nog steeds in eigendom bij [REDACTED] blijft. De ene overeenkomst kan niet afhankelijk zijn van de andere overeenkomst.

Als handreiking doen wij u het voorstel om de bankgarantie te verlagen van [REDACTED] naar [REDACTED]. Er moet dan wel worden voldaan aan de overige voorwaarden van de bankgarantie (stellen bankgarantie 1 week na inwerkingtreding wijzigingsplan of afgifte omgevingsvergunning, direct opeisbaar en afgegeven door een erkende bankinstelling).

Als tweede handreiking geven wij u ter overweging om deze garantie als verplichting door te leggen aan de aannemer van de bouw van de woningen.

Verder nemen wij in de anterieure overeenkomsten altijd een bankgarantie voor het bouw- en woonrijp maken op voor het geval de gemeente deze werkzaamheden moet afmaken. Zoals in onze brief van 27 februari jl. opgenomen, vragen wij u op basis van het definitieve stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte een raming voor het bouw- en woonrijp maken op te stellen en ons deze voor toetsing voor te leggen. Dit inrichtingsplan en de raming moeten voldoen aan de "Materiaal- en ontwerpeisen Nieuwe Werken en Beheer en Onderhoud" en het "Handboek openbare verlichting" van de Gemeente Buren. De door ons goedgekeurde raming bepaalt uiteindelijk de hoogte van deze af te geven bankgarantie. Tot het moment dat er een goedgekeurde raming is, houden wij ons raambedrag van [REDACTED] aan. De bankgarantie moet overigens pas bij het indienen van de omgevingsvergunning worden afgegeven. Voor alle duidelijkheid: in die bankgarantie kan de hoogte van de door ons goedgekeurde raming worden opgenomen.

U geeft in uw brief van 10 maart jl. aan dat u met firma [REDACTED] afspraken heeft gemaakt over het bouw- en woonrijp maken. Wij hebben kennis genomen van deze overeenkomst, maar deze biedt voor ons niet voldoende waarborgen. Wanneer u de bouw van de woningen in het entreegebied niet kunt afronden, om wat voor reden dan ook, is het maar zeer de vraag in hoeverre uw contractpartij nog gebonden is aan de uitvoering van de overeenkomst die u met elkaar sloot. De gemeente kan daarop ook geen enkele invloed uitoefenen. Gezien het openbare karakter van de erfontsluitingswegen en de bijbehorende parkeervakken in het entreegebied, kan de gemeente worden verplicht de inrichting van de openbare ruimte af te maken. Daarvoor is dan ook geld nodig, dat wij halen uit de bankgarantie. Dit maakt dat wij zekerheden willen hebben, dat het terrein bouw- en woonrijp wordt opgeleverd conform de gemeentelijke eisen die wij daarvoor hebben vastgesteld (zie hierboven). Voor het geval u of uw contractpartijen dat niet kunnen nakomen, moet de gemeente deze werkzaamheden conform deze eisen kunnen afronden.

Daarbij komen we ook op uw stellingname dat u de erftoegangswegen en de bijbehorende parkeervakken in eigen beheer wilt houden en niet wenst over te dragen aan de gemeente. De buitenruimte van het entreegebied van het Lingemeer kenmerkt zich als openbaar toegankelijk gebied. Het is niet te vergelijken met een binnenterrein van een wooncomplex van bijvoorbeeld een woningstichting. Wij hebben zeer slechte ervaringen met openbare ruimten die in beheer en eigendom zijn van een vereniging van eigenaren of anderszins. Wij hebben dit nooit toegepast voor een plan met het aantal woningen zoals gepland in het entreegebied. Op lange termijn ontstaan hier altijd discussies. Dit willen wij niet. Wij kunnen daarom niet mee instemmen dat het terrein in prive-eigendom blijft.

Concreet betekent dit dat wij vasthouden aan het stellen van een bankgarantie voor het bouw- en woonrijp maken van het entreegebied en het overdragen van het openbaar



gebied aan de gemeente. Voor de bankgarantie schade openbaar gebied zijn wij bereid, ter finale afronding, deze te verlagen naar [REDACTED].

### Tot slot

Deze brief hebben wij toegelicht in ons overleg van 18 maart jl. Dit gesprek was op onderdelen zeer verhit. Desalniettemin blijven wij de hoop uitspreken dat wij samen tot een werkbare overeenkomst voor beide partijen kunnen komen. Wij zijn van mening dat wij met de in deze brief vermelde voorstellen zo veel als voor ons mogelijk aan u zijn tegemoet gekomen. Wij stellen voor dat u de inhoud van deze brief, de inhoud van onze brief van 27 februari jl. en ons overleg op 18 maart jl. nog een keer tot u neemt en ons dan laat weten of u daarmee instemt.

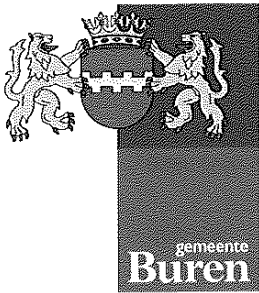
Zoals u weet wil de gemeente voor 1 juli a.s. over een getekende overeenkomst beschikken. Wij verzoeken u dan ook voor 1 mei a.s. ons te laten weten of u instemt met ons finale voorstel, zodat wij de afspraken kunnen verwerken in de definitieve overeenkomst. Het in deze brief en bijlage opgenomen voorstel wordt u gedaan onder voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren.

In de bijlage treft u een overzicht aan welke u kunt overleggen aan uw bank. In deze bijlage zijn de kosten, bijdragen en bankgaranties opgesomd. Daarbij is aangegeven op welk moment deze moeten worden voldaan. Wanneer uw bank hierover vragen heeft, zijn wij uiteraard bereid om dit nader aan ze toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Buren,

[REDACTED]  
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Bijlage

## Overzicht kosten, bijdragen en bankgaranties Entreegebied Lingemeer



uw brief van: 10 maart 2014

Maurik, 18 maart 2014

uw kenmerk:

ons kenmerk:

verzonden: 18 MAART 2014

behandeld door:

bijlage(n):

onderwerp: Overeenkomst entreegebied Lingemeer

Geachte heer [REDACTED],

Op 18 maart jl. spraken wij met elkaar over de afronding van de anterieure overeenkomst Entreegebied Lingemeer. Tijdens dit overleg heeft u ons gevraagd om een overzicht van de kosten, bijdragen en bankgaranties. In deze brief treft u dit overzicht aan.

In het overzicht is niet alleen de hoogte van de bedragen opgenomen, maar ook het moment waarop deze moeten worden voldaan.

Kostensoort	Bedrag	Moment van betaling
Betaling: historische kosten	[REDACTED]	Vier weken na ondertekening van de anterieure overeenkomst.
Betaling: nog te maken gemeentelijke kosten	€ pm	Deze kosten worden maandelijks op basis van werkelijk bestede tijd en kosten in rekening gebracht. Voor het eerst bij ondertekening van overeenkomst.
Betaling: bijdrage Fonds Sociale Woningbouw	Nihil	Uitgaande van 8 woningen in het goedkope segment. Daarom gaan we er vanuit dat er ook geen bankgarantie nodig is.
Betaling: bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	[REDACTED]	Uitgaande van 8 goedkope woningen [REDACTED] en 18 middeldure woningen [REDACTED].  De betaling vindt in twee termijnen plaats: 1) [REDACTED] vier weken na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan 2) [REDACTED] één jaar na onherroepelijk



Kostensoort	Bedrag	Moment van betaling
		worden van het wijzigingsplan Deze betaling wordt gedekt door een bankgarantie; zie hieronder.
Bankgarantie: plankosten	██████	Bankgarantie moet gesteld worden bij ondertekening van de overeenkomst.
Bankgarantie: planschade	€ pm	Bankgarantie moet gesteld worden binnen 8 weken na ondertekening van de overeenkomst op basis van de uit te voeren risicoanalyse planschade.
Bankgarantie: bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	██████	De bankgarantie wordt gesteld twee weken voor ter inzage legging ontwerp wijzigingsplan. U vraagt uw bank om een concept bankgarantie waaruit blijkt dat het bedrag pas voor de gemeente inbaar is op het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk is.
Bankgarantie: schade openbaar gebied	██████	De bankgarantie wordt gesteld 1 week na inwerkingtreding wijzigingsplan of afgifte omgevingsvergunning. De bankgarantie kan wat ons betreft doorgelegd worden naar de aannemer van de bouw van de woningen.
Bankgarantie: bouw- en woonrijp maken	€ pm	De bankgarantie moet worden gesteld gelijktijdig met de aanvraag van de omgevingsvergunning van de eerste woning. De hoogte van deze bankgarantie wordt bepaald aan de hand van een goedgekeurd bestek en bijbehorende begroting.  Wanneer het bouwrijp maken is afgerond, wordt de bankgarantie verlaagd met de daarmee samenhangende bedragen.

### Onderbouwing historische kosten 2009-2013

Historische kosten Lingemeer		
Periode	2009 t/m 2013	
Jaar	Omschrijving	Kosten (excl. BTW)
2009	Voorbereiding legalisering, bestemmingsplan en gesprekken	€ ██████████
2010	Bestemmingsplan en Raad van State procedure	€ ██████████
2011	Milieucirkels, spuitzone van de Berg en beoordeling stedenbouwkundige ontwerpen	€ ██████████
2012	Beoordeling stedenbouwkundige ontwerpen, opstellen overeenkomst en gesprekken	€ ██████████
2013	Gesprekken overeenkomst	€ ██████████
		€ ██████████

Het in deze brief opgenomen voorstel wordt u gedaan onder voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Buren,



hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling