Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Planexploitatie Kinderdorp Neerbosch

Opsteller	Pieternel Blankenstein	**Collegebesluit**	16 november 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	22 december 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Met toepassing van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde geheimhouding op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van het raadsvoorstel tot vaststellen van de gewijzigde planexploitatie, alsmede op de als geheim aangeduide planexploitatie, te bekrachtigen, anders vervalt de geheimhouding. De geheimhouding kan worden opgeheven na aktepassering.

Op 12 april 2017 heeft de gemeenteraad de planexploitatie G144 Kinderdorp Neerbosch vastgesteld. Vervolgens is een driepartijen overeenkomst tussen de Lindenhoutstichting, Plegt-Vos en de gemeente gesloten. Nu, ruim vier jaar na ondertekening van de overeenkomst met Plegt-Vos, is het gewijzigde bestemmingsplan Kinderdorp Neerbosch, dat de herontwikkeling conform overeenkomst mogelijk moest maken, nog niet in procedure gebracht. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is gebleken dat de visie van partijen uiteenloopt. Na een lang proces van onderlinge afstemming, weinig voortgang en aanhoudende verschillen van inzicht is gebleken dat de belangen van partijen (blijvend) te ver uit elkaar liggen en heeft Plegt-Vos aangegeven de overeenkomst te willen ontbinden en haar grondpositie in Kinderdorp Neerbosch over te willen dragen aan de gemeente, waarna de gemeente de herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch zelf ter hand kan nemen

Voorstel

1. Met toepassing van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, in verband met artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, de door het college opgelegde geheimhouding op de als geheim aangeduide onderdelen (geel gearceerd) van het raadsvoorstel tot vaststellen van de gewijzigde planexploitatie, alsmede op de als geheim aangeduide planexploitatie, te bekrachtigen.
2. De geheimhouding op te heffen na aktepassering.
3. In te stemmen met de gewijzigde planexploitatie G144 Kinderdorp Neerbosch en deze vast te stellen.

Aanleiding
Op 12 april 2017 heeft de gemeenteraad de planexploitatie G144 Kinderdorp Neerbosch vastgesteld. Voor de vaststelling van deze planexploitatie hebben zowel de Lindenhoutstichting als Plegt-Vos (voorheen Neerbosch C.V.) kenbaar gemaakt hun bezit aan de gemeente te willen verkopen. De condities van Plegt-Vos waren destijds voor de gemeente echter geen aanleiding voor aankoop van het totale bezit. Een aankoop tegen een prijs gebaseerd op een (te) hoge vraagprijs was voor de gemeente geen optie. De gemeente was slechts bereid tot aankoop van de eigendommen van de

Lindenhoutstichting c.s. en overname van het “openbaar gebied” dat eigendom was van Plegt-Vos. De aanleg van de snelfietsroute en de renovatie en/of verplaatsing van de sporthal lagen hier mede aan ten grondslag. De snelfietsroute is inmiddels gerealiseerd.

Dit resulteerde op 21 april 2017 in het sluiten van een driepartijen overeenkomst tussen de Lindenhoutstichting, Plegt-Vos en de gemeente. Kort samengevat is in deze overeenkomst vastgelegd dat alle eigendommen van de Lindenhoutstichting en delen van Plegt-Vos in Kinderdorp overgaan naar de gemeente. Daarnaast is vastgelegd dat een bestemmingsplanprocedure met ontwikkelrechten voor woningbouw en bedrijfsdoeleinden wordt voorbereid. De gemeente zal zich inspannen dat de bestuurlijke procedures voor de vaststelling van het bestemmingsplan zonder (vermijdbare) vertraging worden doorlopen.

Nu, ruim vier jaar na ondertekening van de overeenkomst met Plegt-Vos, is het gewijzigde bestemmingsplan Kinderdorp Neerbosch, dat de herontwikkeling conform overeenkomst mogelijk moest maken, nog niet in procedure gebracht. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is gebleken dat de visie van partijen uiteenloopt. Na een lang proces van onderlinge afstemming, weinig voortgang en aanhoudende verschillen van inzicht is gebleken dat de belangen van partijen (blijvend) te ver uit elkaar liggen en heeft Plegt-Vos aangegeven de overeenkomst te willen ontbinden en haar grondpositie in Kinderdorp Neerbosch over te willen dragen aan de gemeente, waarna de gemeente de herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch zelf ter hand kan nemen. In de VGP-rapportage van afgelopen jaar werd hier al kort bij stil gestaan. Waar in het verleden juist gekozen is voor een samenwerking met Plegt-Vos geven de huidige condities waaronder het aanbod van Plegt-Vos is gedaan aanleiding tot aankoop van de resterende grondpositie.

Tussen de gemeente en Plegt-Vos is overeenstemming bereikt over de aankoop van de resterende grondpositie van Plegt-Vos in Kinderdorp Neerbosch. Aankoop door de gemeente is pas mogelijk na vaststelling van de gewijzigde planexploitatie G144 door de gemeenteraad.

Beoogde impact

Een integrale herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch binnen de gemeentelijke kaders waarbij het belang voor Kinderdorp een belangrijk uitgangspunt is. Het toevoegen van wonen en werken dan wel verplaatsing van werken om elders in de stad woningen te kunnen toevoegen. Dit voorstel draagt bij aan de ambities uit de stadsbegroting:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

En aan de doelen:

- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

- Met het overnemen van de grondpositie kan naast het te realiseren ontwikkelprogramma (wonen en bedrijvigheid) aansluiting worden gezocht bij de visie van de gemeente over Kinderdorp Neerbosch.

Argumenten

1.1 Aangeduide onderdelen (geel gemarkeerd) in het raadsvoorstel alsmede de gewijzigde planexploitatie worden door de raad onder geheimhouding vastgesteld

Op grond van artikel 10, lid 2 sub b: de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen en artikel 10, lid 2 sub g: "het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden" legt het college de raad geheimhouding op.
Bij een blijvende samenwerking tussen gemeente en Plegt-Vos conform gesloten driepartijen overeenkomst – wanneer de gemeenteraad niet instemt met de gewijzigde planexploitatie – wordt met openbaarmaking van dit voorstel met bijbehorende bijlagen de juridische positie van de gemeente Nijmegen in gevaar gebracht en wordt de gemeente benadeeld en Plegt-Vos bevoordeeld met informatie uit dit voorstel. Daarnaast is het bedrijfsbelang van de betrokken verkopende partij (Plegt-Vos) in het geding en dient te worden beschermd. Daarbij gaat het om bescherming van bedrijfsgegevens, positie gebruiker(s) en financiële belangen en dient ervoor te worden gezorgd dat de betrokken verkopende partij als eerste kan kennisnemen van de bestuurlijke beslissing omtrent een transactie.

2.1 De geheimhouding kan worden opgeheven na aktepassering

Na aktepassering is de grondpositie zowel economisch als juridisch overgedragen aan de gemeente en zijn de omschreven risico's met betrekking tot geheimhouding niet meer van toepassing.

3.1 De gemeente heeft na overname 100% zeggenschap en staat aan het roer om te sturen op haar inhoudelijke ambities

Aanhoudende afstemming tussen Plegt-Vos, omgeving en gemeente wordt doorbroken. De afspraken uit de driepartijen overeenkomst kunnen worden losgelaten. Dit moet onder andere leiden tot een andere belangenafweging en voortgang in het proces. Doelstelling hierbij is een vitaal en toekomstbestendig Kinderdorp waar het voor bewoners en werknemers goed toeven is. Onder het motto 'Kiezen voor Kinderdorp' wordt ingezet op de maatschappelijke en cultuurhistorische betekenis van het gebied waarbij onder andere uitvoering wordt gegeven aan de Erfgoedstrategie die op 9 september 2020 door de raad is vastgesteld. Het college heeft Kinderdorp Neerbosch aangewezen als prioritair gebied. Ook kan op een andere manier invulling worden gegeven aan de woningbouwopgave binnen Kinderdorp, de renovatie/nieuwbouw van de sporthal, het toevoegen van bedrijfs- en maatschappelijke functies. Hierbij kan worden gedacht aan aantallen, locatie, oppervlakte, uitstraling en doelgroepen. Het belang voor Kinderdorp en de gemaakte afspraken in de driepartijen overeenkomst met Plegt-Vos gaat vaker niet dan wel hand in hand.

3.2 Het risico op een compensatieclaim bij niet nakoming van de contractuele afspraken wordt weggenomen

Een juridische procedure over eventuele vermijdbare vertraging en niet nakoming van de gemaakte afspraken is reeds – bij een blijvende samenwerking – aangekondigd door Plegt-

Vos. De gemeente heeft zich verplicht om de bestuurlijke procedures zonder vermijdbare vertraging te doorlopen. Dat laatste lijkt niet het geval te zijn, aangezien al ruim vier jaar is verstreken sinds de ondertekening van de overeenkomst. Het gewijzigde bestemmingsplan Kinderdorp Neerbosch, dat de herontwikkeling conform overeenkomst mogelijk moet maken, is nog niet in procedure gebracht. In dat kader zou Plegt-Vos kunnen betogen dat de gemeente tekort schiet in de nakoming van haar contractuele verplichtingen en aanspraak kunnen maken op schadevergoeding. Het mogelijk maken van woningbouw en/of het aantal te realiseren woningen op de aangewezen locaties aangehecht aan de driepartijen overeenkomst is vanuit stedenbouwkundig, ruimtelijk en/of een ander oogpunt (bijvoorbeeld de hindercontour van het bedrijventerrein Westkanaaldijk) niet altijd haalbaar of wenselijk.

3.3 De herontwikkeling van Kinderdorp wordt een integrale gebiedsontwikkeling
Door de overname van de grondpositie van Plegt-Vos ontstaat de kans een integraal ontwikkelplan voor Kinderdorp te maken, waarbij naast het toevoegen van functies zoals wonen, werken en maatschappelijk ook gekeken wordt naar de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen etc. De contractuele afspraken kunnen worden losgelaten bij de te maken belangenafweging. Met input van de omgeving maken we een integraal ontwikkelplan voor Kinderdorp.

3.4 Er blijft sprake van een positief financieel resultaat
Hierbij is ook rekening gehouden met het opvangen van risico's. Ook ontstaat meer financiële ruimte voor het invullen van wensen uit de omgeving en andere onvoorziene zaken. In het afgelopen jaar zijn diverse onderdelen van de oorspronkelijke planexploitatie G144 uitgewerkt (waaronder planning, plankosten, uitvoering). Deze uitwerking leidt tot een reductie van het beoogde resultaat met een tekort als gevolg. De gewijzigde planexploitatie, op basis van de overname van de grondpositie van Plegt-Vos, is financieel gunstiger dan de actuele planexploitatie, sluit positief en biedt ruimte om te verbeteren en / of tegenvallers (van beperkte omvang) op te vangen.

De opbrengsten uit de verkoop van de beoogde (bouw)percelen zijn mede door derden beoordeeld en worden als reëel beschouwd.

Kanttekeningen
1.1 De gemeente Nijmegen ontwikkelt voor eigen rekening en risico in Kinderdorp Neerbosch.
Gebaseerd op onze ervaringen in de afgelopen periode is duidelijk geworden dat de exploitatie van het Kinderdorp vele, soms onverwachte, aandachtspunten kent. Indien hier, na overname, sprake van zal zijn, moet de gemeente deze geheel zelfstandig ter hand nemen.

3.1 Zonder bestemmingsplanwijziging is een sluitende planexploitatie niet mogelijk.

3.1 Wijziging van de bestemming naar bedrijventerrein is niet opgenomen in Regionaal Programma Werklocaties
De voorgestelde bestemmingsplanwijziging moet nog worden voorgelegd aan het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties en getoetst worden aan het geldende RPW-beleidskader.

4.1 De gemeentelijke kosten kunnen alleen worden terugverdiend uit de verkoop van de woningen, de te herbestemmen bedrijfs- en woningbouwkavels en bestaand onroerend goed.

Financiën
De door de gemeente te maken kosten worden verantwoord binnen de gewijzigde planexploitatie G144 Kinderdorp Neerbosch. De kosten omvatten de aankoop van de grondpositie van Plegt-Vos (circa € 2.400.000,-). Daarnaast veranderen, door de wijziging van de gemeentelijke rol, de kosten en opbrengsten aanzienlijk. Veel van de kosten die normaal gesproken door, of namens, Plegt Vos gemaakt zouden worden zijn nu onderdeel van de eigen planexploitatie. Dat geldt uiteraard ook voor de betreffende opbrengsten. De kosten die gemaakt moeten worden voor het bouw- en woonrijp maken van de aan te kopen percelen, en tevens de percelen die al onderdeel waren van de overeenkomst, zijn verwerkt in de nieuwe planexploitatie. Er is budget gereserveerd voor diverse saneringen en het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Diverse onderdelen, zoals de ontsluiting van het toekomstige bedrijfskavel, zijn nader uitgewerkt en de geraamde kosten maken onderdeel uit van de planexploitatie. Aangezien de gemeentelijke organisatie ook verantwoordelijk wordt voor de verder planuitwerking en begeleiding is het plankosten budget verhoogd. In de komende periode worden de plannen nader uitgewerkt, gebaseerd op nauwe afstemming met de beoogde planexploitatie. De beschikbare budgetten bieden, binnen kaders, de ruimte om nadere afwegingen te maken.

In de voormalige planexploitatie werd rekening gehouden met de verkoop van eigen percelen (bijvoorbeeld Volvo en de percelen ter plaatse van, en rondom, Sporthal) en de maximale vergoeding door Plegt Vos. De huidige exploitatie houdt eveneens rekening met de opbrengst van de eigen percelen maar tevens met de gehele grondopbrengst die ontstaat naar aanleiding van de beoogde bestemmingsplanwijziging (naast de opbrengst van diverse kavels / woningen ook de opbrengst uit verkoop van kavels voor bedrijventerrein en zorgvastgoed).
Uitgangspunt is dat de herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch voor de gemeente minimaal neutraal moet verlopen. De voorliggende planexploitatie sluit op een positief saldo van ca € 78.000. Afhankelijk van de verdere planuitwerking en te maken afwegingen zal dit resultaat nog wijzigen.

Vervolg
Na besluitvorming door zowel het college als de raad is de koopovereenkomst met Plegt-Vos gesloten. Vervolgens wordt de overeenkomst ook van gemeentezijde ondertekend en voorgelegd aan de notaris voor levering. Juridische en economische levering van de grondpositie van Plegt-Vos aan de gemeente Nijmegen zal na positieve besluitvorming door de raad in december 2021 plaatsvinden. De geheimhouding kan worden opgeheven na aktepassering.

De omwonenden worden vervolgens geïnformeerd en samen met de omgeving gaan we aan de slag met het opstellen van een integraal ontwikkelplan voor Kinderdorp Neerbosch dat moet passen binnen de vastgestelde gewijzigde planexploitatie door de raad. Daarna zullen we van start gaan met het proces om te komen tot een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Ook hierbij betrekken wij de omgeving. Verantwoording over de

uitvoering (financieel en inhoudelijk) nemen we mee in de jaarlijkse VGP. Na onherroepelijk worden bestemmingsplan wordt gestart met de realisatie.

Bijlagen

- Collegevoorstel (onderdelen onder geheimhouding vastgesteld)
- De gewijzigde planexploitatie G144 Kinderdorp Neerbosch (onder geheimhouding vastgesteld)