# B&W-voorstel

## Algemene gegevens

| | | |
|---|---|---|
| Titel | : | Overeenkomsten bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Brinkweg 24-26 |
| Portefeuillehouder | : | Paul Hofman |
| Begrotingsprogramma | : | Leefomgeving |
| Draagt bij aan Global Goal(s) | : | Leven op het land |
| Rol van de gemeenteraad | : | n.v.t. |
| Zaaknummer | : | 806807 |
| Bijlage(n) | : | 3 |

## Voorstel

Instemmen met het aangaan van:

1. een intentieovereenkomst met initiatiefnemers voor de functiewijziging naar 'Wonen' op het woonerf en naar 'Agrarisch met waarden' op de voormalige kwekerijgrond aan de Brinkweg 24-26, waarin is opgenomen dat de kosten voor de bestemmingsplanherziening evenredig gedeeld worden tussen de initiatiefnemers en de gemeente;
2. een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemers voor de functiewijziging naar 'Wonen' op het woonerf en naar 'Agrarisch met waarden' op de voormalige kwekerijgrond aan de Brinkweg 24-26, waarin is opgenomen dat de eerste helft van de planschade vergoed wordt door initiatiefnemers en de tweede helft voor rekening is van de gemeente.

## Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een erfpachtovereenkomst voor de gronden aan de Brinkweg 24-26 waar voorheen een boomkwekerij werd geëxploiteerd. De gronden bestaan uit een woonerf en de voormalige kwekerij. Op het woonerf staan opstallen gevestigd, die middels een opstalrecht eigendom zijn van initiatiefnemers. Op 28 oktober 2022 is het perceel kadastraal in tweeën gesplitst ten behoeve van het voorgenomen plan om de bestemming ‘Niet-agrarisch bedrijf’ te wijzigen naar ‘Wonen’ voor het woonerf en te wijzigen naar ‘Agrarisch met waarden’ voor de voormalige kwekerijgronden. Eind augustus 2023 is een akte van aankoop tussen initiatiefnemers en de gemeente getekend, waarna de voormalige kwekerijgrond volledig terug in eigendom is gekomen van de gemeente en het woonerf in eigendom is gekomen van initiatiefnemers.

Uw college heeft op 1 november 2022 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief. Initiatiefnemers hebben inmiddels de financiering, benodigd voor de bestemmingsplanprocedure, rond gekregen, waarna wij u nu dit voorstel aan kunnen bieden om het initiatief een vervolg te kunnen geven.

Het vigerend bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’ zal worden herzien op deze locatie om de functiewijzingen mogelijk te maken. In bijgevoegde intentieovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder wij bereid zijn een bestemmingsplan in procedure te brengen. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst bijgevoegd om het risico van planschade gedeeltelijk te verleggen naar de initiatiefnemers.

## Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Met dit voorstel willen we beogen een bestemmingsplan in procedure te brengen waarin de genoemde functiewijzigingen planologisch-juridisch wordt geregeld.

## Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Reden voor deze functiewijzigingen is dat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie in 2019 zijn beëindigd en initiatiefnemers een achterstand hebben in het betalen van de erfpachtcanon. Middels de verkoop van de woningen inclusief de grond van het woonerf na de bestemmingsplanherziening kan voldaan worden in deze achterstand die initiatiefnemers de gemeente schuldig zijn.

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden gedeeld tussen de initatiefnemers en de gemeente, aangezien het plangebied deels volledig in eigendom terugkomt van de gemeente en de gemeente baat heeft bij de functiewijziging van de kwekerijgrond naar 'Agrarisch met waarden' om daar natuurinclusieve landbouw mogelijk te maken.

Inmiddels is het perceel kadastraal gesplitst ter voorbereiding van de verkoop van het bloot eigendom van het woonerf aan initiatiefnemers en terug levering van de kwekerijgrond aan de gemeente. Het koopaanbod is opgesteld op basis van vastgestelde waarden uit het taxatierapport. De koopovereenkomst is eind augustus met initiatiefnemers gesloten. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de kwekerijgrond in de huidige staat zal worden opgeleverd ten behoeve van het behoud van aanwezige ecologische waarden.

De gemeente en de initiatiefnemer zijn het eens over de inhoud van de overeenkomsten. Het draagvlak zal uiteindelijk moeten blijken tijdens de vooroverlegfase met de wettelijke instanties en uit de bestemmingsplanprocedure zelf. Op basis van de zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over ingediende zienswijzen.

## Wat zijn de risico's van dit voorstel?

Naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad over het één op één verkopen van gronden en gebouwen (Didam-arrest) is uitgezocht in hoeverre deze uitspraak betrekking heeft op de betreffende verkoop en wat het risico is. Vastgesteld is dat volstaan kon worden met het tijdig publiceren van het voornemen tot verkoop van het bloot eigendom waarin is gemotiveerd waarom naar ons oordeel bij voorbaat slechts één serieuze gegadigde is. Op deze publicatie zijn geen reacties gekomen.

Er zijn geen andere risico's aanwezig dan de reguliere risico's bij planologische procedures. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan en beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Het kan zijn dat uit nader onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan alleen in aangepaste vorm door kan gaan. Indien initiatiefnemers niet tijdig de benodigde documenten aanleveren kan het zijn dat terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet lukt vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. In dat geval kan de bestemmingsplanprocedure niet opgestart worden en zal moeten worden bezien met welke procedure het initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt. Dit is vermeld in de intentieovereenkomst.

In de planschaderisicoanalyse wordt geconcludeerd dat als gevolg van de planologische wijziging geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal optreden. Desalniettemin wordt met initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat de eerste helft van de planschade voor initiatiefnemers is.

## Waar moeten we rekening mee houden?

### Financiële consequenties

De kosten van de onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure, alsmede de kosten van eventuele planschade worden door initiatiefnemers en de gemeente Rheden gedeeld. Daarmee wordt ook het risico gedeeld. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke planschade hebben wij een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. In de te sluiten planschadeverhaalsovereenkomst is opgenomen dat initiatiefnemers zich verbinden om aan de gemeente de helft van het totale bedrag van planschade te compenseren. Initiatiefnemers zullen geen legesaanslag ontvangen, maar de legeskosten en overige kosten ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure van in totaal circa €20.000 worden verdisconteerd in de residuele grondprijs.

De residuele grondprijs komt tot stand door het resultaat van de opbrengsten vanuit de verkoop van de woningen en bijbehorende gronden (verkoop bloot eigendom plus de af te dragen meerwaarde aan de gemeente) minus de totale kosten (waaronder legeskosten, onderzoekskosten, gemaakte kosten voor de planschaderisicoanalyse en de ambtelijke kosten voor het opstellen van het erfinrichtingsplan/landschapsplan) gemaakt door beide partijen. Genoemde residuele grondprijs gedeeld door twee is het quotiënt per partij. De gemeente ontvangt het quotiënt plus het bedrag van de gemaakte kosten door de gemeente plus de achterstand in canon die initiatiefnemers de gemeente schuldig zijn. Deze deling van kosten wordt geborgd in de intentieovereenkomst alsook in de koopovereenkomst.

| | | |
|---|---|---|
| Bij: eenmalig | Verkoop bloot eigendom grond woonerf | € 89.700 |
| Bij: eenmalig | Meerwaarde af te dragen bij totale verkoop door fam. Worm | € 72.500 |
| Af: eenmalig | Kosten van taxatie | € 2.500 |
| Af: eenmalig | Post voor juridische ondersteuning en verkoop kosten (geschat) | € 3.500 |
| Af: eenmalig | Kosten kadastrale splitsing | € 440 |
| Af: eenmalig | Onderzoekskosten bestemmingsplan | € 20.000 |
| **Resultaat** | **Opbrengst** | **€ 135.760** |

De opbrengst komt ten goede van het resultaat van 2023.

De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de reguliere uren en het gereserveerde bedrag “onderzoekskosten bestemmingsplan”.

## Personele consequenties

Er zijn geen personele consequenties.

## Communicatie en participatie

Het advies aan de initiatiefnemers is om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Dit advies is tevens opgenomen als voorwaarde in de intentieovereenkomst.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, die na ondertekening van de overeenkomsten zal worden opgestart, wordt aan een ieder de gelegenheid gegeven zienswijzen op het plan in te dienen op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze. De gemeente zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Waar nodig zal overleg gevoerd worden met andere overheidsinstanties.

## Evaluatie

Evaluatie is niet nodig.