

Onderwerp: **Wensen en bedenkingen-procedure koopovereenkomst Schaffelaarbos bv.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

Geen wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet ter kennis van het college te brengen met betrekking tot het aangaan van de koopovereenkomst tussen de gemeente en Van de Steeg B.V. (Schaffelaarbos) inzake het plangebied van Columbiz Park.

1. Inleiding

De afgelopen periode hebben wij u met regelmaat geïnformeerd over het ontwikkelingstraject dat wij voor het plangebied van Columbiz Park hebben ingezet.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan Columbiz Park I zijn er gesprekken gevoerd met het bedrijf Schaffelaarbos over de geurcontour van het bedrijf en over het plangebied van Columbiz Park. Deze gesprekken waren voor het bedrijf aanleiding om na te denken over hun toekomstperspectief. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Columbiz Park is er geen overeenstemming bereikt tussen Schaffelaarbos en de gemeente over een gemeenschappelijk toekomstperspectief. Op 6 juli 2016 heeft u het bestemmingsplan Columbiz Park I vastgesteld waarbij u ons middels een motie heeft opgedragen om de gesprekken met Schaffelaarbos te vervolgen en afspraken te maken omtrent de vergunningssituatie van het bedrijf. Gedurende deze gesprekken heeft Schaffelaarbos aangegeven verdergaande groeiplannen te hebben en om deze te faciliteren heeft het bedrijf aangegeven interesse te hebben in de verwerving van het plangebied van Columbiz Park.

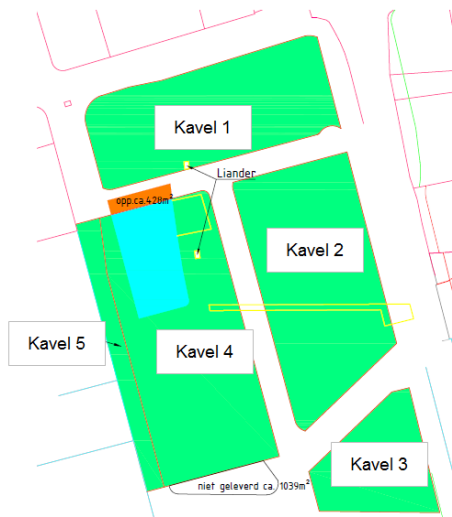
Op basis van het voorgaande is er in augustus 2017 met Schaffelaarbos een principe overeenstemming bereikt over de aankoop van het totale plangebied van Columbiz Park. In onze memo van 8 augustus 2017 hebben wij u geïnformeerd over principe-overeenstemming met Schaffelaarbos, de contouren van een nieuw op te stellen bestemmingsplan en de te zetten vervolgstappen. De principe overeenstemming is bereikt onder een aantal voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De bestaande reeds gesloten overeenkomst met derden kunnen worden ontbonden.
- De definitieve koopovereenkomst komt eerst dan tot stand nadat de gemeenteraad heeft afgezien van het kenbaar maken van wensen en bedenkingen.

Inmiddels is met de partijen achter de reeds gesloten overeenkomsten overeenstemming bereikt over de ontbinding van deze overeenkomsten. In lijn met de memo van 8 augustus 2017 wordt de koopovereenkomst aan u voorgelegd voor wensen en bedenkingen.

De hoofdlijnen van de koopovereenkomst laten zich als volgt samenvatten:

1. Het verkochte is circa 41.805 m² groot.
2. Het verkochte is verdeeld in vijf kavels die verkocht worden voor een totaalprijs.



3. Kavel 3 kan door de Gemeente tijdelijk in gebruik worden gegeven aan BAM Infra Nederland B.V. als werkterrein ten behoeve van de realisatie van de Harselaartunnel. Dit gebruik kan tot maximaal 1 september 2018 voortduren.
4. Aanvullend op de aan Schaffelaarbos verstrekte historische bodemonderzoeken zal de gemeente op korte termijn een geactualiseerd verkennend bodemonderzoek uitvoeren in het plangebied. Mocht daaruit blijken dat er sprake is van bodemverontreiniging die het beoogde gebruik in de weg staat zal de gemeente het betreffende deel van het verkochte saneren tot de grondklasse industrie.
5. Het ontwerp-bestemmingsplan Harselaar Centraal 2017 is in nauw overleg met Schaffelaarbos tot stand gekomen. Hierbij dient Schaffelaarbos dan ook te voldoen aan al het daarin bepaalde, alsmede aan het bijbehorende beeldkwaliteitplan.
6. De levering van een deel van de gronden is gekoppeld aan het moment van verlenen van een door Van de Steeg aangevraagde milieuvergunning. Met Van de Steeg is overeengekomen dat de behandeling van de aanvraag op een projectmatige wijze wordt ingericht ten einde zo spoedig mogelijk tot een verleende vergunning te komen. Met Van de Steeg is overeengekomen dat zij een rentevergoeding betalen vanaf het moment van bouwrijp zijn van de betreffende kavels tot aan het moment van afname.
7. Indien het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning niet uiterlijk 31 december 2018 onherroepelijk zijn, treden partijen in overleg. Als op dat moment niet in redelijkheid verwacht kan worden dat het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning alsnog onherroepelijk zullen worden kan elk van partijen de koopovereenkomst ontbinden.
8. Eventuele planschaden als gevolg van bestemmingsplan Harselaar-Centraal 2017 blijven voor rekening van de Gemeente, behoudens wanneer de planschade betrekking heeft op bouwmogelijkheden op gronden die Schaffelaarbos nu al in eigendom heeft.
9. De gemeente behoudt bij alles wat in de koopovereenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en er is geen sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst als ze gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid handelt of nalaat te handelen en dit niet in het voordeel is van de aard of strekking van de koopovereenkomst.
10. Schaffelaarbos heeft in 2011 reeds een perceel in eigendom verworven, waarvan hij nu een klein gedeelte terug levert aan de gemeente ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte in het plangebied.
11. Het te verkopen gedeelte van de Industrieweg zal door de gemeente aan de openbaarheid worden onttrokken. Er wordt een opstalrecht gevestigd ten behoeve van de eigenaren van de kabels en leidingen die onder de huidige Industrieweg liggen.
12. De overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat de gemeenteraad heeft afgezien van het formuleren van zodanige wensen en bedingen dat de koopovereenkomst niet in de voorliggende vorm tot stand kan komen.

2. Door de raad gestelde kaders

In de programmabegroting 2016 is Columbiz Park als speerpunt benoemd: *“Verdere ontwikkeling van de locatie Columbiz Park. Verbreding van de toekomstige functie van het gebied met in achtname van de verbrede kaderstelling waartoe de raad in juli 2014 heeft besloten”*.

Verder heeft de raad bij besluit van 8 juli 2014 (nr. 14 - 50) kaders gesteld voor de heroriëntatie op het ontwikkelingsperspectief van Columbiz Park. Daarbij heeft de raad ingestemd met het opstellen van een globaal en flexibel bestemmingsplan om zo een verbreding van functies mogelijk te maken. Ook is besloten

om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een interactief proces te volgen met een maximale inbreng van belanghebbenden uit de markt.

Op 6 juli 2016 (nr. 16 -72) heeft de raad het bestemmingsplan Columbiz Park I vastgesteld waarmee invulling is gegeven aan de wens om te komen tot een globaal en flexibel bestemmingsplan. Met de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 maart 2016 op dit bestemmingsplan is de uitvoering van het in 2014 vastgesteld verbrede functieprofiel deels niet meer opportuun.

Tevens heeft de raad ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Columbiz Park een motie aangenomen met daarin de opdracht om de gesprekken met Schaffelaarbos te vervolgen en afspraken te maken omtrent de vergunningssituatie van het bedrijf.

Bij besluit van 4 maart 2015 (nr. 15 – 15) heeft de raad een aanvullende verliesvoorziening op de grondexploitaties vastgesteld. Daarbij is een verliesvoorziening getroffen van € 15,6 miljoen om eventuele verliezen in de grondexploitaties op te vangen.

3. Effect

Door het aangaan van de koopovereenkomst kan het plangebied van Columbiz Park tot ontwikkeling worden gebracht.

4. Argumenten

1.1 De bestaande koopovereenkomsten zijn niet langer uitvoerbaar en zijn ontbonden.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 15 maart 2017 kunnen de bouwplannen van de toenmalige kopers niet worden gerealiseerd. Om die reden is het gerechtvaardigd thans tot ontbinding van de koopovereenkomsten over te gaan. Wij hebben hierover met de bestaande kopers in goed overleg en in alle redelijkheid afspraken gemaakt.

1. De koopsommen in de transactie met Schaffelaarbos zijn marktconform.

2. Verkoop van het plangebied ineens levert een risicoreductie op.

Nu geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, is het bestemmingsplan zeer waarschijnlijk zes weken na vaststelling onherroepelijk en staat (na het bouwrijpmaken) niets levering van de bouwkavels meer in de weg. Met de ontwikkeling van Columbiz Park kan het plangebied van Columbiz Park tot ontwikkeling worden gebracht en kan een langlopend complex dossier worden afgerond.

3. De transactie past binnen de gestelde inhoudelijke en financiële kaders.

Met de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2016 op het bestemmingsplan Columbiz Park I is de uitvoering van het in 2014 vastgesteld verbrede functieprofiel grotendeels niet meer opportuun. Op basis van de uitspraak zijn verschillende ontwikkelingsscenario's verkend waarbij de ontwikkeling van het plangebied als regulier bedrijventerrein het meest haalbaar lijkt. Een doorrekening van de nu voorliggende koopovereenkomst heeft een positief resultaat op de eindwaarde van de GREX en ligt binnen de eerder getroffen verliesvoorziening van € 15,6 miljoen.

5. Kanttekeningen en/of alternatieve scenario's

Een alternatief is dat er voor gekozen wordt om de voorliggende koopovereenkomst niet aan te gaan. Dit betekent dat er een nieuwe koper gezocht wordt, waarbij het de vraag is of dezelfde grondopbrengst wordt gerealiseerd. Bovendien bestaat het risico dat de haalbaarheid van de ontwikkeling van Columbiz Park verder afneemt doordat de rentelasten oplopen.

6. Uitvoering

Planning: De levering van de grond aan Schaffelaarbos vindt gefaseerd plaats. Indien alles volgens planning verloopt, zal medio volgend jaar een start gemaakt kunnen worden met het bouwrijp maken van het plangebied van Columbiz Park.

7. Financiële gevolgen

Bij besluit van 4 maart 2015 heeft de raad een aanvullende verliesvoorziening op de grondexploitaties vastgesteld. Daarbij is een verliesvoorziening getroffen van € 15,6 miljoen om eventuele verliezen in de grondexploitatie van Columbiz Park op te vangen. De voorgenomen transactie blijft binnen deze verliesvoorziening.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

1. Niet openbaar: Koopovereenkomst gemeente en Schaffelaarbos.
2. Niet openbaar: Grondexploitatie Columbiz Park.