

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-024458

Datum b&w-vergadering:

12 juli 2022

Onderwerp:

Intentieovereenkomst De Pas – deelgebied Ten Brinke

Te nemen besluit:

1. De intentieovereenkomst De Pas fase II aan te gaan met Ten Brinke Vastgoed B.V.
2. De bijlagen behorende tot dit voorstel tijdelijk te onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 5, tweede lid onder b van de Wet open overheid, in ieder geval tot het moment van ondertekening door beide partijen.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / R.J.E. Peet

Status advies:

Openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Horsthuis - Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

N.v.t.

Betrokkenen bij advies intern:

TSP/ L. Albers van der Linden

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

- Intentieovereenkomst Ten Brinke Vastgoed B.V. – Gemeente met bijlagen

Bijlagen voor raad:

- Collegevoorstel De Pas – deelgebied Ten Brinke Vastgoed B.V.
- Intentieovereenkomst Ten Brinke Vastgoed B.V. – Gemeente met bijlagen

Te nemen besluit

1. De intentieovereenkomst De Pas fase II aan te gaan met Ten Brinke Vastgoed B.V.
2. De bijlagen behorende tot dit voorstel tijdelijk te onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 5, tweede lid onder b van de Wet open overheid, in ieder geval tot het moment van ondertekening door beide.

Inleiding

Recent heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Pas behandeld. Dit plan ziet toe op het gebied dat Amvest en BPD (deels) in eigendom hebben en gaan ontwikkelen. Ten noordoosten van dit gebied heeft ontwikkelaar Ten Brinke Vastgoed B.V. al enige tijd plannen om woningen te realiseren. Met dit voorstel wordt u gevraagd akkoord te gaan met de intentieovereenkomst tussen Ten Brinke Vastgoed B.V. en de gemeente. In de intentieovereenkomst (IOK) maken partijen afspraken om de haalbaarheid van deze planontwikkeling te onderzoeken.

Beoogd resultaat

Het doel is om de haalbaarheid van de planontwikkeling te onderzoeken. De onderzoeksfase wordt bij een positieve uitkomst afgesloten met een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over het in procedure brengen van het bestemmingsplan, het gemeentelijk kostenverhaal en het overnemen van het openbaar gebied.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Hiermee kan de initiatiefnemer gaan starten met de planvoorbereiding voor het woningbouwproject.

Door aan de voorkant heldere afspraken te maken over taken en rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer kan hierover in het vervolg geen discussie ontstaan. Binnen de projectgroep vindt vervolgens toetsing en coördinatie op de op te leveren documenten plaats.

1.2 Alle kaders en randvoorwaarden zijn reeds vastgelegd.

De door de gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden voortvloeiend uit visie en beleid zijn opgenomen, waardoor aan de voorkant duidelijk is waar de op te leveren documenten in het kader van de planvorming aan moeten voldoen.

De raad heeft voor dit gebied op 7 april 2015 de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld. Daarnaast heeft zij op 7 april 2015 een amendement aangenomen genaamd 'Duurzaam Overbetuwe in De Pas'. Tot slot heeft de raad een Kader voor ruimtelijke kwaliteit De Pas-Elst vastgesteld (september 2018). Het gebied van Ten Brinke Vastgoed B.V. zal qua stedenbouwkundige uitwerking aansluiten op de plannen van BPD en Amvest; dit is overeenkomstig het advies van de regiekamer (mei 2019) die heeft aangegeven dat dit project gelieerd is aan de gebiedsontwikkeling De Pas.

1.3 De gemeente heeft hiermee haar kosten voor deze fase van het project geborgd.

Het gemeentelijk kostenverhaal is berekend voor deze fase op € 30.000,-. De initiatiefnemer betaalt dit bedrag als voorschot aan de gemeente bij ondertekening van de intentieovereenkomst.

1.4. Er is grote behoefte aan woningen.

Dit plan is opgenomen in de Woondeal waarbij gemeente, de Regio Arnhem-Nijmegen en het Rijk afspraken hebben gemaakt over het versneld realiseren van woningen. De Woondeal benoemt versnellingslocaties die kansen bieden om op korte termijn (2025) meer

woningen te bouwen door bijvoorbeeld zachte plannen in de planvoorraad naar voren te halen. Dit is in Overbetuwe van toepassing op de locatie Driel-Zuidwest en De Pas (Elst). Deze locaties zijn specifiek benoemd in de Woondeal. De gemeente faciliteert de versnellingslocaties uit de Woondeal om deze op korte termijn te ontwikkelen.

In 2016 is De Pas bij het Ministerie van I&M aangemeld als een project in het kader van de Crisis- en hertelwet met als doel om woningbouw te versnellen.

Er wordt aangesloten bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Er is uitgegaan van een voorlopig bouwprogramma voor het Plangebied van 75 tot 100 woningen. Ten Brinke Vastgoed B.V. is verplicht 30% van het totaal overeen te komen aantal woningen als betaalbare huurwoning en 20% als betaalbare koopwoning te realiseren (betaalbaar wordt gesteld op NHG grens op moment van verkoop, analoog aan de afspraken bij De Pas). De overige 50% van het woningbouwprogramma is vrij qua woningbouwcategorie en qua verdeling in woningtypen. Dit sluit ook aan bij de overeenkomst die is gesloten met BPD en Amvest.

1.5.Ten Brinke Vastgoed B.V. heeft afspraken gemaakt met Vivare over de sociale huurwoningen.

Ten Brinke Vastgoed B.V. heeft met Vivare een intentieovereenkomst gesloten over de realisatie van 30% sociale huurwoningen. Dit sluit aan bij onze Woonagenda. Vivare wordt op basis van deze overeenkomst betrokken bij de planvorming van de betaalbare huurwoningen.

2.1.De bescherming van de (financiële) belangen van alle partijen weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Het belang om informatie uit de overeenkomst niet openbaar te maken weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking tijdens de onderhandelingsfase niet alleen de belangen van de gemeente, maar ook die van Ten Brinke Vastgoed B.V. onevenredig kunnen worden benadeeld. Ná het sluiten van de intentie overeenkomst geldt de niet-openbaarheid niet meer.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1. Er zijn zorgen bij huidige bewoners.

Bewoners in het gebied hebben zorgen over onder meer het behoud van het karakter van het gebied en de waterhuishouding. Er zal een beeldkwaliteits- en waterstructuurplan opgesteld worden die ingaan op deze aspecten. Het bestemmingsplan/omgevingsplan/omgevingsplanactiviteit (OPA) wordt ook getoetst door zowel gemeente als waterschap.

1.2. Ten Brinke Vastgoed B.V. is nog geen eigenaar van de gronden.

Ten Brinke Vastgoed B.V. heeft het gebied gekocht, maar nog niet geleverd gekregen. Levering vindt plaats, nadat zowel de het bestemmingsplan/omgevingsplan als de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden. Zolang de kosten van de gemeente gedekt zijn, zijn hier geen extra risico's aan verbonden.

Financiën

Ten Brinke Vastgoed B.V. vergoedt aan de gemeente de plankosten (c.q. ambtelijke capaciteit) die gemaakt worden gedurende dit proces (circa € 30.000,-). Zij vergoedt daarnaast nog historisch gemaakte kosten (€ 15.500,-). Hier vindt verrekening met BPD/Amvest over plaats conform artikel 9.2. van de intentie overeenkomst met BPD en Amvest. De bijdrage komt ten gunste van de post plankosten De Pas.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijke inhoud van haar publiekrechtelijke documenten, zoals het bestemmingsplan/omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Vanwege de faciliterende rol van de gemeente zal de participatie primair worden getrokken door Ten Brinke Vastgoed B.V. Zij maakt het communicatie- en participatieplan. Wij geven hiervoor de kaders mee

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Duurzaamheid

Het amendement genaamd 'Duurzaam Overbetuwe in De Pas' (aangenomen op 7 april 2015) maakt onderdeel uit van de overeenkomst. Dit houdt in dat (een combinatie van) de volgende concepten worden onderzocht op haalbaarheid, onder meer: energieneutraliteit, gebruik van duurzame bouwmaterialen, klimaat robuust bouwen, watergebruik en/of-zuivering, groene wijken, gezond binnenklimaat, geluidsisolatie, sociale ontmoeting en duurzame/gezonde mobiliteit.

Vervolg

Planning

Na het tekenen van de IOK gaan Ten Brinke Vastgoed B.V. en gemeente de haalbaarheid onderzoeken. Naar verwachting kan eind dit jaar een anterieure overeenkomst gesloten worden. Medio 2023 kan een voorontwerp bestemmingsplan/ omgevingsplan/ omgevingsplanactiviteit (OPA) aan u worden voorgelegd.

Communicatie

Ten Brinke Vastgoed B.V. maakt zelf een participatie- en communicatieplan en is ook zelf verantwoordelijk voor het participatietraject. Wij geven hiervoor de kaders mee. De resultaten zullen wij vervolgens beoordelen.

Evaluatie

Er zijn geen evaluatiepunten..