

Memo

Aan : De Fractie van BOB en andere leden van de raad
Van : College van burgemeester en wethouders
CC :
Ons kenmerk : 20int04226
Datum : 24 september 2020
Betreft : De Danenberg; verdere duiding beantwoording vragen in vragen uur tje d.d. 8 september 2020

Inleiding

In het vragen uur tje op 8 september jl. heeft het college bij monde van wethouder B. Faber-de Lange de vragen beantwoord van de fractie van BOB, D66 en Groen Links die leven omtrent De Danenberg.

Via de voorzitter van de Raad en de griffier is tot ons gekomen dat er bij de fractie van BOB behoefte bestaat aan een verdere duiding van deze beantwoording. Wij willen met dit memo daarin voorzien door nader in te gaan op de afspraken uit het verleden in de context van het besluit van de raad van 1 oktober 2019. U heeft met dit besluit middelen beschikbaar gesteld voor de aankoop van het middengebied. Tevens is bij dit voorstel aangegeven dat de flanken door middel van een faciliterend grondbeleid tot ontwikkeling worden gebracht.

Wij zijn bereid om de toch wel ingewikkelde juridische context ook in een informatiebijeenkomst nader toe te lichten. Wij nodigen u dan ook graag uit voor een technische toelichting op 6 oktober a.s.

Samenwerkingsovereenkomst Park 15 – gemeente Overbetuwe

In 2009 is de gemeente een samenwerkingsovereenkomst (SOK Park15) aangegaan voor de realisatie van Park15. Bij het aangaan van die overeenkomst was er uiteraard ook een belangrijke link met de realisatie van de landschapvisie De Danenberg. Geborgd moest immers zijn dat het landschapspark er zou komen. In dat licht was er in de SOK Park15 een bijdrage vanuit de grondexploitatie van het bedrijvenpark opgenomen. Dit betrof een bijdrage per m² uitgeefbaar bedrijventerrein dat werd gestort in een door de gemeente beheerd fonds ten behoeve van het landschapspark. Het totale bedrag dat op basis van het aantal m²s uitgeefbaar uiteindelijk beschikbaar zou komen was geraamd op totaal € 1.012.000 inclusief BTW. De fondsbijdrage bestond uit twee delen: € 506.000 als bijdrage vanuit Park15 en € 506.000 was verrekenbaar met nog te ontvangen subsidies. De fondsvulling was hiermee mede afhankelijk van het uitgiftetempo van het bedrijventerrein.

Via twee raadsmemo's hebben we u geïnformeerd over de gewijzigde afspraken in juli 2015 met alle partijen betrokken in het gebied. We verwijzen u naar de memo 'Schriftelijke vragen S-243: Landschapspark De Danenberg' (16int03135) en de brief 'Beantwoording schriftelijke vragen S-307 Groen Links over Landschapspark De Danenberg' (17uit26172).

Kort gezegd kwamen deze afspraken erop neer dat de ontwikkelaar van De Danenberg (VOF De Brouwerij) deze bijdrageverplichting over zou nemen van de ontwikkelaar van



Park15 en daarmee zou er een bijdrage ineens gegarandeerd zijn. Voordeel was dat vulling van het fonds niet langer meer afhankelijk was van het tempo van uitgifte van Park15. Deze afspraak is vastgelegd in de Overeenkomst inzake deexploitatie Park15 in 2015 tussen gemeente en De Combinatie, waarvan De Brouwerij onderdeel is. Deze afspraak komt er in hoofdlijnen op neer dat vanaf de dag van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ter realisatie van de landschapsvisie, doch in ieder geval drie jaar na de dag dat het voorontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd, De Brouwerij aan de gemeente een bedrag van € 562.000 excl. BTW en met toepassing van indexering (prijsspeil 1-1-2015) beschikbaar stelt. Dit bedrag wordt ingezet voor de realisatie van de verschillende plandelen conform het Realisatie- en Beheerplan De Danenberg. Voornoemd bedrag werd verzekerd door De Brouwerij middels een concerngarantie. Ook werd afgesproken dat als De Brouwerij niet tijdig start met de realisatie, dan wel een termijn van 3 jaar na het ter visie leggen van het voorontwerp bestemmingsplan is verstreken, De Brouwerij op eerste verzoek van de gemeente de bijdrage aan de gemeente moet uitkeren. De gemeente heeft dan de verplichting om dit bedrag aan te wenden ten behoeve van projecten uit het Realisatie- en Beheerplan.

Van belang is om op te merken dat de Overeenkomst inzake deexploitatie Park15 nu nog steeds geldig is tussen de gemeente en De Combinatie /De Brouwerij en dat geldt ook voor de destijds gestelde concerngaranties. We komen hier later in dit memo nog op terug.

Ontwikkelingen na ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan

De planontwikkeling voor De Danenberg kwam uiteindelijk niet tot stand, ondanks dat er een voorontwerp in de zomer van 2017 ter visie heeft gelegen. Vooral de invulling van het middengebied leidde tot veel weerstand en bleek ook bij de Provincie tot veel vragen te leiden. We hebben vervolgens geen overeenstemming bereikt over een andere invulling van het middengebied met de eigenaren. Langdurige onderhandelingen hebben niet geleid tot een acceptabel plan dat ook maatschappelijk draagvlak zou hebben. Met dit gegeven is de gemeente met partijen om tafel gaan zitten en heeft er ook een RTG plaatsgevonden om met alle betrokkenen van gedachten te wisselen over de (wijze van) realisatie van De Danenberg.

Om uit de impasse te komen hebben wij vervolgens het initiatief genomen om op een andere wijze tot realisatie van het landschapspark te komen, namelijk door onze regierol te pakken. Dit heeft geleid tot een voorstel aan uw raad (1 oktober 2019) om tot verwerving van het middengebied te komen om toch de doelstellingen van een parkontwikkeling in de Danenberg te realiseren.

U heeft daarop een krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van het middengebied en wij zijn met De Brouwerij in overleg gegaan over de invulling van de flanken. Ook hebben we over de voorwaarden van bestemmingsplanmedewerking aan de twee woningbouwlocaties afspraken gemaakt met De Brouwerij in een exploitatieovereenkomst.

Uitwerking van besluit raad middengebied en de ontwikkeling van de flanken

Intussen zijn we een koopovereenkomst voor het middengebied aangegaan die gelijktijdig is gesloten met voornoemde exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling van de twee flanken. Deze exploitatieovereenkomst heeft voornamelijk als doel afspraken te maken over het woningbouwprogramma, de faciliterende rol van de gemeente te bevestigen en het kostenverhaal voor de planmedewerking te borgen. Naast de gebruikelijke financiële afspraken over de gemeentelijke plankosten en een bijdrage aan Fonds bovenwijks hebben we ook een concreet betalingsmoment afgesproken voor de in 2015 overeengekomen bijdrage aan de landschapsvisie van € 562.000, te weten op het moment van een onherroepelijk bestemmingsplan voor De Danenberg. Dat het bedrag is gesplitst in een deel in natura en een deel contante betaling.

Deze afspraak moet worden beschouwd als een verbijzondering van de afspraken uit de overeenkomst uit 2015.

We hebben voornoemde koop- en de exploitatieovereenkomst overigens niet voor wensen en bedenkingen aan uw raad voorgelegd, omdat de ingediende motie die hiertoe opriep niet werd aangenomen. We hebben wel gemeend om uw raad direct te informeren op het moment dat we besloten de contracten te sluiten.

In een overzicht:

SOK 2009	€ 1.012.000 (inclusief BTW) en inclusief verrekenbare subsidies fondsvulling per m ² Park15
Overeenkomst inzake deexploitatie Park15 2015	garantstelling van een bedrag van € 562.000 ineens (exclusief BTW en met toepassing van indexering prijspeil 2015)
Exploitatieovereenkomst De Danenberg 2020	bedrag van € 562.000 (exclusief BTW en met toepassing van indexering prijspeil 2015) opgesplitst in € 250.000 in natura te besteden aan landschappelijke elementen (o.b.v. goedgekeurde offertes) en € 312.000 contant

Wat als woningbouw niet tot stand kan komen?

De vraag die gesteld is, is wat als het bestemmingsplan niet tot stand komt of niet onherroepelijk wordt? En een daarvan afgeleide vraag: heeft de raad nog een eigen afweging te maken over de wijziging van het bestemmingsplan? Staan we uiteindelijk dan met lege handen? Ons antwoord hierop is: nee, de raad heeft altijd een eigen ruimtelijke afweging te maken waarbij de belangen en zienswijzen van omwonenden en andere belanghebbenden worden meegenomen. In het geval er geen bestemmingsplan wordt vastgesteld of een vastgesteld bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, vallen we terug op de oorspronkelijke garantstelling uit de Overeenkomst inzake deexploitatie Park15. De juridisch-technische onderbouwing die hierbij kan worden gegeven is de volgende. Op het moment van het definitief niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de gemeente de exploitatieovereenkomst ontbinden. In dat geval wordt teruggevallen op de Overeenkomst deexploitatie Park15 en de daarin opgenomen afspraken. Immers, deze overeenkomst is nimmer ontbonden en er kan ook niet worden gesteld dat de afspraken die zien op betaling van het bedrag van € 562.000 zijn vervangen door de afspraken in de exploitatieovereenkomst. Hierin is voorzien door in de exploitatieovereenkomst op diverse plekken in die overeenkomst te kiezen voor een zorgvuldige wijze van formulering.

De verschuldigdheid van het bedrag blijft dus ook in de situatie dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt nog steeds overeind. Dat door tijdverloop bepaalde mijlpalen en jaren genoemd in de overeenkomst uit 2015 inmiddels niet meer actueel zijn, doet op zichzelf de verschuldigdheid van het bedrag niet ontvallen aan de overeenkomst.

Ter afsluiting

We merken op dat het college achter de lijn van beantwoording staat van de vragen die eerder gesteld zijn over dit onderwerp. De doelstellingen om te komen tot realisatie van de landschapsvisie De Danenberg blijven uitgangspunt voor de toekomst. Om die reden hebben we gekozen voor de geschetste aanpak. Met het maken van nadere afspraken hebben we steeds voor ogen dat de gemeente niet in een nadeliger positie terecht moet komen ten opzichte van eerdere afspraken die gemaakt zijn.