

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 19inf00038

Datum advies: 5 maart 2019	Onderwerp: Overeenkomsten Danenberg
Kennis nemen van: Samenvatting overeenkomsten Danenberg	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 12 maart 2019
Bijlagen: Realisatie- & Beheerplan De Danenberg (19bes00092)	

Kennis nemen van:

Samenvatting overeenkomsten Danenberg

Inleiding

Ter voorbereiding van het ronde tafel gesprek op 19 maart 2019 over de Danenberg, is verzocht om een samenvatting van de in het verleden gemaakte afspraken in de met de initiatiefnemer (De Brouwerij) gesloten overeenkomsten inzake dit project. Onderstaand treft u de samenvatting van deze overeenkomsten aan.

Samenvatting overeenkomsten

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Danenberg zijn met de initiatiefnemer in het verleden verschillende overeenkomsten getekend. In deze overeenkomsten zijn afspraken over de voorwaarden en financiële uitgangspunten vastgelegd. Hieronder is op hoofdlijnen per overeenkomst een samenvatting van de gemaakte afspraken weergegeven.

A. Hoofdlijnenovereenkomst

Datum ondertekening: maart 2010

Partijen: gemeente en de VOF Brouwerij, bestaande uit:

1. Havengebied Betuwelijn BV, vertegenwoordigd door Kondor Wessels Projecten BV
2. "K3" Haven Slijk Ewijk BV, vertegenwoordigd door K3 Industriezand BV

Partijen in de onderliggende stukken ook als "de Combinatie" aangeduid.

Aanleiding/context: Partijen hebben eigendommen in het gebied. Bij besluitvorming over de totstandkoming van Park15 als regionaal bedrijventerrein is door de raad als voorwaarde gesteld de ontwikkeling en realisatie van een landschapspark. In goed overleg met de gemeente is een Landschapsvisie en een Realisatie- en Beheerplan tot stand gekomen. Deze vormen uitgangspunt voor de HOK. Het Realisatie- en Beheerplan is als bijlage toegevoegd.

Doel: afspraken maken over het proces en kostenverdeling om te komen tot uitwerking van het Realisatie- en Beheerplan in diverse plannen. Deze overeenkomst heeft het karakter van een intentieovereenkomst.

Korte samenvatting:

In de Hoofdpijnenovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de samenwerking tussen de gemeente en de Brouwerij om het project tot ontwikkeling te brengen. Binnen deze overeenkomst moet de samenwerking leiden tot onder meer:

- inhoudelijke, ruimtelijke/planologische en programmatische kaders voor de realisatie van het Realisatie- en Beheerplan, en;
- meerdere realisatieovereenkomsten.

In het Realisatie- en Beheerplan wordt gesproken over 9 deelprojecten (zie p.14 e.v.).

De deelprojecten worden in een voorlopig ontwerp en stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Ook is er vanaf het begin sprake geweest van gegarandeerde en niet-gegarandeerde delen van de deelprojecten. Deze splitsing is het gevolg van het al dan niet kunnen beschikken over de grondposities om een plandeel mogelijk te maken. Voor de niet-gegarandeerde onderdelen is een inspanningsverplichting opgenomen om te komen tot verwerving van de benodigde gronden om die plandelen mogelijk te maken. De uitvoering van de verschillende werkzaamheden conform het Realisatie- en Beheerplan om tot het landschapspark te komen behoort tot de taken van de Brouwerij.

Financiële afspraken

Naast afspraken over de door de Brouwerij te betalen gemeentelijke plankosten is opgenomen dat een fonds wordt gevormd ter dekking van een deel van de kosten van realisatie van het landschapspark. Dit fonds zou worden gevuld op basis van een bijdrage per m² verkochte grond binnen project Park15. De vulling van het fonds was daarmee afhankelijk van het verloop van de verkoop. Uiteindelijk zou het fonds gevuld worden tot een maximum bedrag van € 1.012.000. Deze afspraak is vastgelegd in de overeenkomst tussen de ontwikkelaars van Park15 en de gemeente.

De fondsbijdrage bestond uit twee delen:

- € 512.000 gegarandeerd door Park15
- € 512.000 verrekenbaar met nog te ontvangen subsidies

Beide bedragen incl. btw.

B. Voorovereenkomst

Datum ondertekening: 7 juli 2015

Partijen: gemeente en de Combinatie, bestaande uit:

1. VOF De Brouwerij
2. Bouwinvest Projecten BV
3. Maasbilt BV

Aanleiding/context:

In 2015 is de gemeente benaderd met het verzoek om de financiële afspraken voor wat betreft de bijdrage en de plankosten nader te bepalen. Dit hield verband met intussen gewijzigde afspraken tussen de ontwikkelende partijen binnen Park15 en de Danenberg.

Korte samenvatting:

Overeengekomen is een gewijzigde bijdrage aan de gemeentelijke plankosten ten opzichte van het bedrag dat eerder in de HOK was afgesproken. Het bedrag is verhoogd tot een vast bedrag

(tweemaal het maximum van de HOK). Er is een gefaseerde betaling afgesproken, te weten eerste termijn bij het ter visie leggen van een ontwerp bestemmingsplan en een tweede termijn bij vaststelling bestemmingsplan.

C. Overeenkomst deelexploitatie Park15

Datum ondertekening: 7 juli 2015

Partijen: gemeente en de Combinatie, bestaande uit:

1. VOF De Brouwerij
2. Bouwinvest Projecten BV
3. Maasbilt BV

Aanleiding/context:

In 2015 is de gemeente benaderd met het verzoek om de financiële afspraken voor wat betreft de bijdrage en de plankosten nader te bepalen. Dit hield verband met intussen gewijzigde afspraken tussen de ontwikkelende partijen binnen Park15 en de Danenberg.

Korte samenvatting

In deze overeenkomst (die onlosmakelijk verbonden is met de Voorovereenkomst) heeft de gemeente met partijen een gewijzigde afspraak gemaakt over de wijze waarop het fonds als bedoeld in het HOK gevuld wordt. Dit houdt in dat vanaf de dag dat het voorontwerp bestemmingsplan van de Danenberg ter visie wordt gelegd de Brouwerij aan de gemeente een bedrag van € 562.000 excl. btw en indexering (prijspeil 1-1-2015) garandeert. Dit bedrag zal worden ingezet voor de realisatie van de verschillende plandelen conform het Realisatie- en Beheerplan De Danenberg. Voornoemd bedrag is verzekerd door partijen met overlegging van een concerngarantie.

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, moet de Brouwerij op eerste verzoek van de gemeente de bijdrage aan de gemeente uitkeren. De gemeente heeft dan de verplichting om dit bedrag aan te wenden ten behoeve van projecten uit het Realisatie- en Beheerplan.

Behandelend adviseur voor technische vragen: R. Jakobs, tel.: 14 0481, email: r.jakobs@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk