

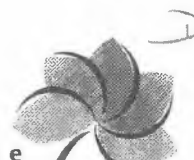
KOPIE:

- res H. Bolding

MINUUT

Gemeente

Raalte



**AANGETEKEND MET BERICHT
VAN ONTVANGST**

De heer M.A. Rozeboom

AANTEKENEN

VERZONDEN D.D.

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Datum:

27 APR. 2009

22 april 2009

0901641

27 april 2009

Onderwerp:

Bijlagen:

Voor informatie:

De Zegge VII

-

Henrieke Bolding,

Geachte heer Rozeboom,

Op 22 april stuurde u namens uw cliënten ons een brief. In deze brief gaat u in op het beroep op zelfrealisatie ten behoeve van het bedrijventerrein de Zegge VII. Met deze brief komen wij hier bij u op terug.

Overleg

Op 15 april heeft u met de heer Materman en mevrouw Bolding van de gemeente gesproken. U gaf aan de heer Spruijt en een bouwbedrijf, waarvan u de naam vooralsnog niet wilt melden, te vertegenwoordigen. Wij ontvangen graag bij het eerst volgende gesprek een document waaruit blijkt dat u door hen bent gemachtigd.

De heer Spruijt is de eigenaar van het perceel (sectie F nummer 3439) liggende aan de Heesweg en Achterweiweg te Raalte. Dit perceel ligt binnen het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein de Zegge met een zevende fase. Tijdens dit gesprek heeft u aangegeven dat uw cliënten zich beroepen op zelfrealisatie. Dit heeft u in uw brief van 22 april bevestigd. Hieronder gaan wij op uw verzoek in.

Voortraject

Partijen hebben gedurende lange tijd overleg gevoerd over de aankoop van de gronden van de heer Spruijt. Wij hebben met onze brief van 23 februari aangegeven geen mogelijkheden te zien om tot aankoop van betreffende gronden over te gaan. Het stopzetten van de onderhandelingen over de grondaankoop is voor ons aanleiding om naast het bestemmingsplan ook een exploitatieplan op te stellen. Wij zijn immers verplicht kostenverhaal te plegen op basis van de nieuwe Wro (onderdeel Grondexploitatiewet) voor de, niet in eigendom zijnde, gronden.

Zelfrealisatie

Wij staan in beginsel positief tegenover de wens van zelfrealisatie van de gronden van de heer Spruijt. Hierover willen wij wel op korte termijn nadere afspraken met de heer Spruijt maken en vastleggen in een overeenkomst. Voordat tot nadere afspraken wordt gekomen willen wij op voorhand duidelijkheid hebben wie de contractspartij is en op welke wijze de zelfrealisatie is gewaarborgd.

Planning

Het is de planning dat het ontwerp-bestemmingsplan De Zegge VII in juni/juli 2009 ter inzage wordt gelegd. Afhankelijk van de situatie of wij met u hebben gecontracteerd m.b.t. de gronden van de heer Spruijt zal tot een keuze worden gekomen om naast het bestemmingsplan ook een exploitatieplan in procedure te brengen.

Soort overeenkomst

Gezien het late stadium van contractering ten tijde van de planvorming opteren wij ervoor direct een exploitatieovereenkomst te sluiten. Zodat alle partijen bij de uitvoering van het plan weten waar zij aan toe zijn.

Afspraken

Tijdens het gesprek op 15 april hebben wij aangegeven u te laten weten over welke zaken wij onder andere afspraken wensen te maken. Zonder op deze plaats uitputtend te willen zijn gaat het in ieder geval om:

- uitgangspunten en randvoorwaarden van het plan;
- uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken;
- overdracht gronden voor de toekomstige openbare ruimte;
- kostenverhaal;
- fasering van de gronduitgifte;
- betalingsmomenten;
- zekerheidsstellingen.

Uitgangspunten en randvoorwaarden van het plan

Naast het bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein De Zegge VII opgesteld. De hierin vertaalde juridische en kwaliteitseisen dienen als randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling.

Uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken

Gezien de verdeling van de grondposities in het plangebied maken wij het gehele gebied bouw- en woonrijp en verhalen deze kosten op de zelfrealisator.

Overdracht gronden voor de toekomstige openbare ruimte

Wij wensen ook afspraken te maken over de overdracht van gronden die in de toekomst gaan functioneren als openbare ruimte.

Kostenverhaal

Wij zullen in ieder geval kostenverhaal plegen voor de, door ons, gemaakte kosten in het bouw- en woonrijpmaken van het gebied, plankosten (interne - en externe uren en onderzoekskosten), bovenwijkse voorzieningen, planschade, overige kosten etc.

Fasering van de gronduitgifte

Afspraken over het moment en de hoeveelheid uit te geven grond met de zelfrealisator.

Betalingsmoment

Wij hanteren voor het betalen van de, nog nader, over een te komen exploitatiebijdrage één betalingsmoment en wel het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Zekerheidsstellingen

Voor de overeengekomen financiële verplichtingen verlangen wij een bankgarantie die bij ondertekening van de, nog te sluiten, overeenkomst moet worden overhandigd.

Vervolg

Nadat duidelijk is geworden wie onze contractspartij gaat worden t.a.v. de gronden van de heer Spruijt en op welke wijze deze partij tot zelfrealisatie kan komen, komen wij met een voorstel voor het maken en vastleggen van nadere afspraken.

Wij hebben een nadrukkelijke wens om tot privaatrechtelijke afspraken met elkaar te komen. Maar wijzen nogmaals op de beperkte tijd voor privaatrechtelijke contractering i.v.m. de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Gezien deze beperkte tijd zullen wij ons ook op het exploitatieplan blijven richten. De voortgang van het project en het op korte termijn ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan staan voor ons voorop.

Tot slot

Mocht u nog vragen hebben dan horen wij dat graag. U kunt daarvoor contact opnemen met de projectleider mevrouw Bolding. Zij is telefonisch te bereiken op telefoonnummer 0572 246 71 per e-mail mbolding@raalte.nl. Wij wachten uw reactie af.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Raalte,



Mr. A.J. Nijman
hoofd van de afdeling Ruimte en Economische Ontwikkeling