

vergaderverslag

registratienummer : Z20865/INT11-08908
onderwerp : stuurgroep 'de Kwekerij'
datum : 09 dec 2011
plaats : gemeentehuis Bronckhorst
aanvangstijd : 09.30 uur
aanwezig : namens de Ontwikkelaars: de heren [REDACTED]
[REDACTED]
namens de gemeente: de heren [REDACTED]
[REDACTED]
afwezig : namens de gemeente: [REDACTED]
kopie aan : aanwezigen; afwezigen.
opgesteld door : [REDACTED]

De agenda behelst het doornemen van de notitie van Van Mourik Real Estate Services van 7 december 2011, de concept-overeenkomst en de opmerkingen die daarbij zijn geplaatst voorzover nog niet besproken naar aanleiding van genoemde notitie en de grootte van het plangebied.

De nummering sluit aan bij de nummering in genoemde notitie.

1. besluitvorming ondertekening:

De gemeenteraad wordt gevraagd de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen. Wethouder Baars geeft aan dat de gemeenteraad op 1 december 2011 in beslotenheid is bijgepraat over de vorderingen in de onderhandelingen. Tijdens de openbare commissievergadering op 7 december 2011 zijn geen vragen gesteld, maar dat betekent niet dat het beschikbaar stellen van de financiële middelen een hamerstuk zal worden. De wethouder durft geen uitspraak te doen of er een meerderheid in de raad is voor de overeengekomen financiële afwikkeling. De gemeenteraad besluit op 15 december 2011. De overeenkomst kan niet eerder ondertekend worden dan nadat de gemeenteraad ingestemd heeft met de financiële gevolgen. Redelijkerwijs kan het college van burgemeester en wethouders binnen vier weken na een positief raadsbesluit een besluit nemen tot het aangaan van de definitief uitonderhandelde overeenkomst.

2. beeldkwaliteitsplan:

Er is nog geen beeldkwaliteitsplan, noch voor het geoptimaliseerde plan noch voor het terugvalscenario (beide 50 woningen). Uiterlijk eind week 50 zullen de ontwikkelaars een voorstel hiervoor aanleveren, grotendeels gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan voor de 208 woningen, maar dan met drie deelgebieden. Op korte termijn zal een afspraak met de welstandscommissie worden gepland om een beoordeling te geven. Zo mogelijk zullen de door de welstandscommissie goedgekeurde beeldkwaliteitsplannen als bijlage onderdeel uitmaken van de overeenkomst.

3. Herziening restgronden:

Ontwikkelaars kunnen instemmen met de conclusie dat er met hen geen concrete afspraak gemaakt hoeft te worden over herbesteding van de restgronden, nu een en ander middels een aanbiedingsplicht voldoende is afgedekt.

4. Voorbereidingsbesluit:

Het voorbereidingsbesluit voor een groot deel van het plangebied 'de Kwekerij' loopt in februari 2012 af. Het is wenselijk dat er een nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen, nu het niet zal lukken om voor die tijd een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te hebben (waaruit voorbereidingsbescherming voortvloeit).

5. Kostenraming.

De definitie van het begrip 'kostenraming' kan vervallen.

6. Formulering beleidsgarantie:

Wethouder Baars geeft aan niet in te kunnen stemmen met de door de ontwikkelaars voorgestelde formulering van de beleidsgarantie. De tekst blijft zoals door de gemeente voorgesteld.

In de besloten raadsbijeenkomst heeft de wethouder wel aangegeven dat er te zijner tijd een voorstel tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd en dat hij van de gemeenteraad verwacht dat daadwerkelijk tot vaststelling wordt besloten.

Mocht het herziene plan

7. Programmering:

Datum (01-01-2015) komt te vervallen. Verhoging von-prijs is mogelijk zodra provincie prijs bijstelt.

8. Woningtoewijzing:

Woningen zullen worden aangeboden overeenkomstig eerder overeengekomen wijze; dat wil zeggen eerst aanbieden aan ingeschrevenen. De destijds door de stuurgroep geaccordeerde memo zal als bijlage aan de overeenkomst toegevoegd worden.

9. Formulering/opbouw/betaling schadebedrag:

Er zal zo spoedig mogelijk een overleg worden gepland met de fiscalisten en de belastingdienst teneinde zekerheid te krijgen over de fiscale aspecten.

De bijgeleverde financiële opstelling zal worden geactualiseerd, verduidelijkt en na wederzijdse accordering als bijlage aan de overeenkomst worden toegevoegd.

10. Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente:

De ontwikkelaars hebben de Algemene Voorwaarden nog niet op toepasselijkheid doorgenomen. Dit zal alsnog op korte termijn gebeuren.

11. Overdracht plangebied.

De in de overeenkomst opgenomen bepaling dat levering van het plangebied niet later dan in 2012 zal plaatsvinden, is akkoord.

12. Bouwverkeerroute.

De bouwverkeerroute is geen punt van discussie en zal op een tekening die als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd, worden aangegeven (noordzijde plangebied).

13. Aanbestedingsrecht:

De in de overeenkomst op te nemen vrijwaring zal niet verder strekken dan waartoe de ontwikkelaars in de in 2004 gesloten overeenkomst toe verplicht waren.

14. Aanbiedingsplicht/voorkeursrecht:

Een en ander moet zodanig omschreven zijn dat ook een derde na verwerving van de restgronden gehouden is de gronden eerst aan de ontwikkelaars aan te bieden als er sprake is van woningbouw voor 1 januari 2030.

Een boetebeding is niet noodzakelijk, omdat nakoming van de overeenkomst sowieso via de rechter afgedwongen kan worden. Extra zekerheid kan worden verkregen door het voorkeursrecht in de openbare registers in te schrijven.

CONCEPT