



Adviesnota college – openbaar

Onderwerp	Centrum Beinum - aankoop vijver
Zaakdossier	Z/25/056369 - D/25/176075
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat

Opsteller		E-mail	 @doesburg.nl
Team	Leefomgeving, Economie & Toerisme	Telefoonnummer	06 

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de inhoud van voorliggende overeenkomst inzake aankoop vijver gelegen in het herontwikkelingsgebied Centrum Beinum
2. Voorbereidingen treffen tot het dempen en voorbelasten van de vijver en de aanleg van wadi's

Ter besluitvorming van de burgemeester

Projectwethouder Birgit van Veldhuizen te mandateren om namens de burgemeester conform artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet de met het Waterschap Rijn en IJssel te sluiten koopovereenkomst te ondertekenen.

Toelichting / samenvatting

Het college stemt in met de voorwaarden tot aankoop van de retentievijver. Vooruitlopende op vaststelling van het omgevingsplan voor de herontwikkeling van het centrum van Beinum wordt alvast de engineering voor het dempen en daarna voorbelasten van de vijver voorbereid. Dit wordt gedaan om niet onnodig tijd te verliezen. Door deze voorbereidingen kan de bouw van de supermarkt zo spoedig mogelijk ná verleende omgevingsvergunning van start gaan. Daarmee wordt ook een onzekerheid voor marktpartijen in het tenderproces weggenomen, met een beter tenderresultaat tot gevolg.

Vakdiscipline	Akkoord	Advies / toelichting
Financiën	Ja	
Communicatie	Ja	
Inkoop	n.v.t.	
Juridische zaken	Ja	
ICT architectuurteam	n.v.t.	
P&O	n.v.t.	
Overige betrokkene(n):	Ja	

Voorstel

1. In te stemmen met de inhoud van voorliggende overeenkomst inzake aankoop vijver gelegen in het herontwikkelingsgebied Centrum Beinum.
2. Voorbereidingen treffen tot het dempen en voorbelasten van de vijver en de aanleg van wadi's

Inleiding

In mei 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp en de grondexploitatie voor het centrum van Beinum. Daarmee zijn de kaders voor verdere uitwerking van het plan vastgesteld. De aankoop van de vijver van het Waterschap en het voorbereiden van de engineering voor het dempen van de vijver passen binnen deze kaders.

Deze werkzaamheden betreffen in grote lijnen het dempen van de vijver en het voorbelasten (om daarmee de ingebrachte grond versneld te doen laten inklinken en te prepareren voor de hierop te bouwen nieuwe supermarkt. Om het watersysteem Beinum goed te laten blijven functioneren moeten tegelijkertijd de geplande wadi's als alternatieve opvang van regenwater worden aangelegd.



Kaart ontleend aan vastgesteld stedenbouwkundig plan met daarop in rood aangegeven de contouren van de vijver.

Doel / meetbaar effect

Zo spoedig mogelijk tot overdracht van de vijver over te gaan, opdat voorbereidende werkzaamheden kunnen worden getroffen tot het dempen van deze vijver.

Er wordt hiermee een zorg (risico) voor marktpartijen weggenomen waardoor er een betere uitkomst in de tender te behalen valt.

Argumenten

1.1 Koopsom is bepaald op basis van een uitgevoerde taxatie.

Met Waterschap Rijn en IJssel is formeel een akkoord bereikt over de aankoop van de retentievijver. De voorwaarden waaronder de vijver door de gemeente kan worden aangekocht zijn vervat in bijgevoegde koopovereenkomst. Het voor het bepalen van de koopsom door Nedstaete en Firando BV (in opdracht van Waterschap Rijn en IJssel) opgestelde taxatierapport dateert van april 2024. De in dit rapport door taxateurs onderbouwde vraagprijs is beoordeeld door adviesbureau Arcadis (opsteller van de grex) en is als alleszins redelijk beoordeeld. Het aankoopbedrag van € 21.000 k.k. kan worden betaald uit de financiële grondexploitatie (grex). Bij het opstellen van de grex is met deze uitgave rekening gehouden.

Over het tot stand komen van deze vraagprijs:

Normaliter zou de waarde van de vijver conform de vigerende bestemming "water" op een symbolisch bedrag van rond € 1,-- per m2 liggen (zie pagina 25, paragraaf 9.1 van voornoemd taxatierapport). De ontwikkelpotentie – het feit dat op een deel van de gedempte vijver een supermarkt wordt gerealiseerd – zou volgens de taxateurs moeten leiden tot een m2 prijs van € 9,--. En dat resulteert bij een grootte van het perceel van 2.380 m2 tot een afgeronde koopsom van € 21.000 k.k.

2.1 Het is belangrijk om vaart te houden in de planvoorbereiding

De vijver maakt onderdeel uit van de eerste bouwfase, waarin is voorzien in de realisatie van een nieuwe grotere supermarkt met aangrenzende parkeerplaatsen en een ontsluiting rechtstreeks op de Bingerdensedweg. Tijdens gehouden marktconsultaties met potentiële gebiedsontwikkelaars werd in verschillende gesprekken het dempen en belasten van de vijver als risico bestempeld. En dit is naast snelheid een bijkomende reden om deze werkzaamheden zelf ter hand te nemen. Wij zijn namelijk van mening dat hiermede een hogere koopsom kan worden gevraagd (en ontvangen) voor de aan een gebiedsontwikkelaar te verkopen bouwgrond met bouwrecht.

Naast dempen van de vijver en het voorbelasten (om de ingebrachte grond versneld te doen inklinken) moeten gelijktijdig wadi's worden aangelegd om het regenwatersysteem Beinum goed te laten blijven functioneren. Bij de voorbereidingen van de grondwerkzaamheden en tijdens de uitvoering zal nauw worden samengewerkt met het Waterschap. ¹

¹ Benadrukt wordt dat het Waterschap vanaf het begin betrokken is geweest en hij zijn inbreng heeft gehad in het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp.

De bouwgrond voor de supermarkt wordt verkocht nadat voor de bouw ervan een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. De voorkeur gaat er naar uit om de grond in bouwrijpe staat aan de supermarktontwikkelaar te verkopen. Bouwgrond voor de supermarkt wordt door de gemeente verkocht.

Kanttekeningen

2.1 Mogelijk is een vergunning van het Waterschap noodzakelijk.

De technische tekeningen moeten nog worden opgesteld. Nader overleg met het Waterschap is hierbij noodzakelijk. Daarbij wordt ook afgestemd of er nog een specifieke vergunning vanuit het Waterschap noodzakelijk is.

Financiën

Voor aankoop van de vijver en voor de kosten gemoeid met de voorbereidende werkzaamheden voor het dempen van de vijver c.a. heeft geen apart budget beschikbaar te worden gesteld.

1. De kosten voor aankoop vijver worden betaald uit de grex voor de herinrichting van het Centrum van Beinum (vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 29 mei 2024).
2. De kosten voor het bouwrijp maken van de vijver (en aanleg wadi's) zijn eveneens opgenomen in de grex voor het Centrum van Beinum.

Voor alle kosten die thans en in de nabije toekomst worden gemaakt voor project Centrum Beinum geldt dat deze voor de baat uit gaan. De baat bestaat in dit geval uit de te innen grondopbrengsten bij verkoop van bouwgrond (met bouwrecht) aan een gebiedsontwikkelaar.

Uitvoering

Planning

Wanneer u instemt met voorstel 1:

1. Wordt door het Waterschap de voorgenomen verkoop openbaar bekend gemaakt conform het Didam-Arrest
2. Wordt aan het einde van de termijn van openbaarmaking (en onder voorwaarden dat zich geen andere koper meldt voor de vijver) de koopovereenkomst formeel gesloten
3. Vindt binnen twee maanden na gesloten koopovereenkomst overdracht van de vijver plaats

Wanneer u instemt met voorstel 2:

1. Wordt in samenspraak met het Waterschap een civieltechnisch bestek opgesteld voor het dempen en voorbelasten van de vijver en de aanleg van wadi's volgens vastgesteld stedenbouwkundig plan
2. Wordt ná vastgesteld omgevingsplan dit civieltechnisch bestek aanbesteed en vervolgens in uitvoering gebracht (ná de hiervoor verkregen vergunning)



Communicatie

- ✓ Ondertekening van de koopovereenkomst wordt aangegrepen als persmoment. In dit persbericht wordt mededeling gedaan van de civieltechnische voorbereiding voor het dempen van de vijver.
- ✓ Stand van zaken omtrent de planvoorbereidingen wordt in een informatiebrief gedeeld met de gemeenteraad.
- ✓ Voornoemde brief wordt geplaatst op www.onsdoesburg.nl

Evaluatie

N.v.t.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Bijlage(n)

1. Concept overeenkomst inzake aankoop retentievijver
2. (vertrouwelijk) rapport van Nedstaete & Firando Taxaties Velp (17-4-2024) ²

² Het rapport is uitgebracht onder Copyright, inhoudende dat het rapport zonder voorafgaande toestemming niet ter beschikking gesteld mag worden aan derden (zie hiervoor pagina 7 van voornoemd rapport).

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen