

# AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR (embargo tot ondertekening)
		Datum : 30-3-2015
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ15.0147
Adviseur	: M. Romeijn MR/2 98	Doc.nr. : BW15.0243
Medeadviseur(s)	: M. Finkers, E. Zweers	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Bouwgrondexploitatie	
Burgerparticipatie	: Niet van toepassing	
Onderwerp	: Elzenbos, (partiële) ontbinding bouwclaimovereenkomst	
VOORSTEL/ADVIES		
<b>College van B&amp;W, besluiten om:</b>		
1. Over te gaan tot ondertekening van bijgevoegde Vaststellingsovereenkomst voor partiële ontbinding en wijziging van de 'Bouwclaimovereenkomst Elzenbos';		
2. Ten aanzien van de Vaststellingsovereenkomst geheimhouding op te leggen overeenkomstig artikel 25.2 Gemeentewet;		
3. Het besluit ter kennisneming te sturen naar de raad.		
<b>Burgemeester, besluiten om:</b>		
4. Voor de ondertekening volmacht te verstrekken aan wethouder E.M. van Ooijen;		
COLLEGEBESLUIT		
Datum	Besluit	Vervolprocedure
14/04/2015	Conform advies  drs. E.V. Schmitz secretaris	Raad: t.k.n.  OR:

## Inleiding

Op 1 maart 2007 heeft de gemeente een bouwclaimovereenkomst gesloten met meerdere Partijen (Woningstichting Brummen en de ontwikkelaars Van Campen, Bouwfonds, Veluwezoom-Verkerk, Rotij en Van Wanrooij) om te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het plangebied 'Elzenbos'. Uitgangspunt was de realisatie van 738 woningen, echter gewijzigde omstandigheden hebben genoodzaakt tot een herijking van het woningbouwprogramma.

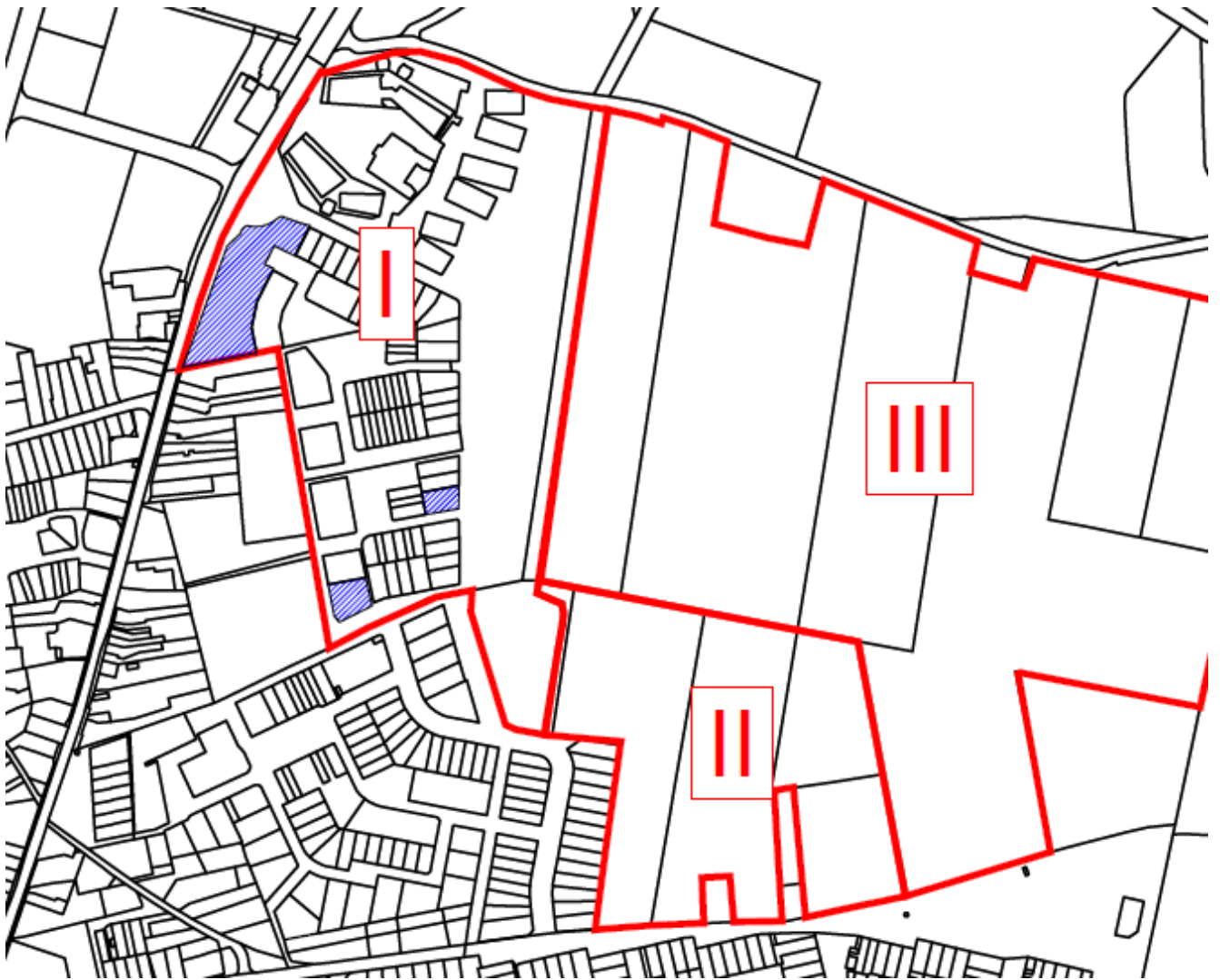
Deze omstandigheden waren aanleiding het overleg met de Partijen op te starten om te komen tot minnelijke overeenstemming over het aanpassen van de bouwclaimovereenkomst, oftewel het maken van afspraken om een fors aantal woningen niet te bouwen.

Met deze adviesnota wordt u voorgesteld tot ondertekening over te gaan van de bijgevoegde Vaststellingsovereenkomst.

## De overeenkomst op hoofdlijnen

Met de Partijen is overeengekomen het totale plangebied op te delen in een 3-tal deelgebieden:

- Deelgebied I: plangebied waarbinnen reeds 122 (van de geplande 133) woningen zijn gerealiseerd;
- Deelgebied II: noordelijk van Meengatstraat, oostelijk van Veldweide en zuidoostelijk van Stroomdal;
- Deelgebied III: de overige gronden binnen plangebied 'Elzenbos'.



**Tekening:** de Deelgebieden I, II en III  
(blauw gearceerd: onbebouwde kavels in Deelgebied I)

Deelgebied I: de bouwclaimovereenkomst wordt ontbonden waardoor de onbebouwde kavels ter vrije beschikking van de gemeente komen. Het betreft de kavels aan de Alant-Stroomdal (ca. 3.700 m<sup>2</sup>), Akkergeelster (ca. 705 m<sup>2</sup>) en Stroomdal-Goudzuring (ca. 475 m<sup>2</sup>).

Deelgebied II: realisatie van het scholencluster Meengatstraat (conform het geldende bestemmingsplan) en start met de realisatie van 35 woningen (met Van Wanrooij als ontwikkelende partij). Verder wordt binnen Deelgebied II een ruimtereservering opgenomen voor maximaal 65 woningen (ingeval een toekomstig woningbouwprogramma na afweging van de Ladder Duurzame Verstedelijking daartoe aanleiding geeft).

Deelgebied III: de bouwclaimovereenkomst wordt ontbonden waardoor de gronden ter vrije beschikking van de gemeente komen, met de restrictie dat maximaal 10 woningen worden gebouwd.

## Argumenten

### 1.1 Vaststellingsovereenkomst in lijn met eerdere raadsbesluiten

Ter uitvoering van eerdere raadsbesluiten (RB13.005: 'Herijking woningbouwprogramma' en RB13.0054: 'Herziening structuurvisie + bestemmingsplan') heeft het college van B&W overleg gevoerd met de Partijen om te komen tot aanpassing van de bouwclaimovereenkomst. Dat overleg het geleid tot de Vaststellingsovereenkomst zoals bijgevoegd.

Bij de raadsbehandeling van bovengenoemde besluiten is ook een amendement en een 2-tal moties aangenomen. Met de Vaststellingsovereenkomst wordt hieraan maximaal invulling gegeven: de overige gronden blijven in eigendom van de gemeente, het onderzoek naar alternatieve ontwikkelingen kan worden

opgestart (zie ook argument 1.4) en de gemeente heeft nu zelf 100% de regie over het moment van weg bestemmen van de 'harde' overcapaciteit.

### 1.2 Volkshuisvestelijk goede koers

Met de Vaststellingsovereenkomst wordt een belangrijke stap gezet richting het planologisch-juridisch weg bestemmen van de 'harde' overcapaciteit (teveel woningen geprogrammeerd). Hiermee wordt gehandeld in de lijn van het gemeentelijke woningbouwprogramma en voldaan aan de afspraken zoals gemaakt met de provincie.

Per saldo resteert op basis van de Vaststellingsovereenkomst een woningbouwprogramma voor het totale plangebied 'Elzenbos' van:

- Deelgebied I: 133 \*
- Deelgebied II: 35
- Deelgebied III: 10 +  
178 'harde' capaciteit cf. gemeentelijk woningbouwprogramma
- 'oude' programma: 738  
560 'harde' **over**capaciteit --> wordt weg bestemd !

\* voor de onbebouwde kavels in Deelgebied I was met de huidige plannen voorzien in vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen, echter mogelijk wordt (vanwege gewijzigde marktomstandigheden) alsnog gekozen voor een ander woningbouwtype en/of ander aantal woningen.

### 1.3 Lokale woning(bouw)markt weer 'van slot'

De afgelopen jaren (sinds het bekend worden van de fors naar beneden bijgestelde regionale woningbouwprogrammering) is er weinig dynamiek geweest op de lokale woning(bouw)markt. Met de ingezette (beleids)koers om de juiste woning op de juiste plaats te realiseren en de 'harde' overcapaciteit daadwerkelijk te gaan weg bestemmen heeft de provincie ook weer vertrouwen in de gemeentelijke planvorming en 'groen licht' gegeven voor de 'goede' woningbouwontwikkelingen.

Recent heeft dat al geleid tot het vaststellen van de bestemmingsplannen voor 'Engelenburgerlaan' (6 woningen: vrijstaand) en Koppelenburg-Zuid' (15 woningen: 2-onder-1-kap + vrijstaand). Met de 35 woningen in 'Elzenbos, Deelgebied II' wordt in aanvulling daarop het volgende woningbouwprogramma gerealiseerd:

- 15 x tussenwoningen, kavelgrootte ca. 150 m<sup>2</sup>
- 10 x hoekwoningen, kavelgrootte ca. 225 m<sup>2</sup>
- 10 x 2-onder-1-kapwoningen, kavelgrootte ca. 275-300 m<sup>2</sup>

Het totale woningbouwprogramma in deze plannen bieden voldoende dynamiek (en dus ook doorstroming) op de woningmarkt in de kern Brummen.

### 1.4 Kansen voor alternatieve ontwikkelingen

Het ontbinden van de bouwclaimovereenkomst voor Deelgebied III biedt perspectief op alternatieve ontwikkelingen, mits maximaal 10 woningen worden toegevoegd. Het proces om te komen tot een visie voor dit deelgebied kan worden opgestart.

### 2.1 Ondertekening door projectwethouder

In het project 'Elzenbos' wordt het college van B&W bestuurlijk aangestuurd door wethouder Van Ooijen (bestuurlijk opdrachtgever). Vanuit die rol is het logisch dat de Vaststellingsovereenkomst ook door hem wordt ondertekend.

### 3.1 Financiële en economische belangen waarborgen

Het opleggen van geheimhouding (uitsluitend ten aanzien van de Vaststellingsovereenkomst) is noodzakelijk om de financiële en economische belangen te waarborgen (ex artikel 10.2.b. van de Wet openbaarheid van bestuur). Het opleggen van geheimhouding is ook noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling / benadeling van de gemeenten en/of derden ontstaat.

## Kanttekeningen

De Vaststellingsovereenkomst biedt weliswaar duidelijkheid over het toekomstperspectief van de gemeentelijke grondexploitatie voor het gehele plangebied 'Elzenbos', echter de onbebouwde kavels in Deelgebied I zijn daarin als te realiseren verkoopopbrengsten opgenomen. Om die opbrengsten ook daadwerkelijk zeker te stellen wordt (met inachtneming van \* bij argument 1.2) op zo kort mogelijke termijn gestart met het proces om tot verkoop te komen.

## Communicatie

In de lijn met beslispunt 3. (opleggen geheimhouding) is in de Vaststellingsovereenkomst opgenomen dat slechts gezamenlijk gecommuniceerd wordt. Hiertoe wordt in samenspraak met Van Wanrooij (de ontwikkelaar voor de 35 woningen) een communicatiemoment ingepland.

Het collegebesluit obv deze adviesnota is NIET OPENBAAR tot het moment alle Partijen en de Gemeente de Vaststellingsovereenkomst hebben ondertekend.

## Financiële toelichting

Per jaarrekening 2011 (na het bekend worden van het gewijzigde regionale woningbouwprogramma) is reeds een financiële voorziening getroffen ter dekking van eventuele nadelige grondexploitatieresultaten (met name ten behoeve van het kunnen afwaarderen van de gronden in gemeentelijk eigendom). De financiële consequenties van de Vaststellingsovereenkomst blijven binnen die kaders. Overigens volgt die afwaardering pas bij de uiteindelijke herziening van het bestemmingsplan (zie 'Uitvoering, Herzien bestemmingsplan').

## Juridische grondslag

- Artikel 160.1.e en 169.4 Gemeentewet: het college van B&W is bevoegd tot het verrichten van privaatrechtelijke handelingen, vanwege de ingrijpende gevolgen is de gemeenteraad reeds de gelegenheid geboden wensen en/of bedenkingen uit te spreken en afrondend kan worden overgegaan tot ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst.
- Artikel 171 Gemeentewet: de burgemeester vertegenwoordigt de gemeente ('daadwerkelijke ondertekening van de overeenkomst'), maar kan middels volmacht deze vertegenwoordiging opdragen aan een door hem aan te wijzen persoon.

## Uitvoering

### Herzien bestemmingsplan

Met de ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst is er privaatrechtelijk duidelijkheid om het publiekrechtelijk proces voort te zetten. Dit betekent dat gestart kan worden met het onderzoek naar alternatieve ontwikkelkansen in Deelgebied III, vervolgens met het herzien van het geldende bestemmingsplan (met inachtneming van hetgeen is opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst en de nieuwe visie voor Deelgebied III) en parallel daar aan volgt een heroverweging van de grondexploitatie.

### Realisatie 35 woningen

Het overleg met Van Wanrooij (als ontwikkelende partij voor de 35 woningen) is reeds opgestart om daadwerkelijk op zo kort mogelijke termijn het stedenbouwkundig ontwerp te kunnen presenteren. Uitgangspunt is dat de gemeente het terrein bouw- en woonrijp maakt en de woningen door Van Wanrooij worden gerealiseerd.

## Bijlage(n) ter informatie

1. Vaststellingsovereenkomst (INT15.0819 / GEHEIM)