

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: 2 ^o Addendum project Noord&Landzigt	
Aanleiding	: Het verstrekken van informatie naar aanleiding van vragen van de raadscommissie van 15 oktober 2013.	
Datum	: 3 december 2013	
Doel	: Verstrekken van informatie over het project Noord&Landzigt en beantwoording van vragen over de platanen bij het Trosgebouw.	
Portefeuillehouder	: P.J. Verheij (078) 770 6003	p.j.verheij@alblasserdam.nl
Primaathouder	: G.J. Voerman (078) 770 6061	g.j.voerman@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Ontwikkelaar Reuvers Bouw en Ontwikkeling heeft na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning in mei 2013 een dringend beroep gedaan op de gemeente om de eerder gesloten overeenkomsten aan te passen, omdat zij anders niet kan starten met het project. Zowel gemeente als de ontwikkelaar willen het vergunde plan met 8 woningen in het Trosgebouw, 5 polderwoningen en 7 dijkwoningen realiseren. Naar aanleiding van dit beroep op de gemeente zijn met Reuvers aanvullende afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een 2^o addendum. Reuvers heeft dit voorstel op 24 september j.l. geaccepteerd.

Reuvers gaat het oude plan bouwen maar een aantal voorwaarden die de gemeente eerst had vastgelegd, zijn veranderd of losgelaten. De oude platanen zullen bijvoorbeeld niet gehandhaafd worden. De voorgevel van het Trosgebouw wordt niet gerestaureerd maar herbouwd. Deze aanpassingen hebben voor de gemeente een kwalitatief nadeel. Met de afspraken in het addendum neemt het risico voor de gemeente aanzienlijk af.

Met ondertekening van het addendum willen we bereiken dat het oorspronkelijke project wordt gerealiseerd onder aangepaste condities en dat de risico's voor de gemeente bijna geheel worden weggenomen, o.a. door het vastleggen van prestaties met een start- of einddatum.

Het college is bevoegd de vaststellingsovereenkomst aan te gaan. Gezien het belang van het besluit wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen in te brengen over dit besluit (artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet).

Deze brief is de openbare versie van onze brief aan u d.d. 1 oktober 2013. In deze brief worden aanvullend ook de vragen van de commissie Grondgebied van 15 oktober 2013 over de platanen beantwoord.

Historie

Het project kent een vrij complexe historie. In deze periode zijn meerdere elkaar aanvullende overeenkomsten gesloten die in het 2^o addendum worden gewijzigd. Hierbij volgt, voor zover van belang als achtergrondinformatie voor de besluitvorming, een kort overzicht.

Het project is in 2002 gestart met Van Roeij Projectontwikkeling BV te 's-Hertogenbosch.

Op 2 juni 2003 is een intentieovereenkomst met Van Roeij gesloten, op 7 maart 2006 een realisatieovereenkomst en op 31 januari 2007 een addendum op de realisatieovereenkomst.

Op 29 maart 2007 is Van Roeij Projectontwikkeling / Zuiderkruis BV failliet verklaard.

Op 26 november 2007 is een "Acte instemming contractovername" getekend met Aannemingsbedrijf Reuvers BV te Oss. Met Reuvers heeft het plan een doorstart gemaakt.

In 2008 is een nieuwe bouwaanvraag ingediend. In de periode waarin het project stil heeft gelegen, heeft het Waterschap Rivierenland de toestand van de dijken in ogenschouw genomen en als gevolg daarvan de eisen voor het bouwen langs de dijk opgeschroefd. Een nieuwe vergunningaanvraag moet voldoen aan de nieuwe eisen. Het waterschap was echter niet duidelijk aan welke specifieke eisen de dijk en het plan in deze situatie moeten voldoen en vervolgens niet over de wijze waarop de problemen in de praktijk moeten worden opgelost. Ook ten aanzien van de benodigde waterberging is pas laat uitsluitsel ontvangen. De problemen met het Waterschap zijn in 2012 opgelost. Het proces met het Waterschap heeft gezorgd voor ruim 3 jaar vertraging.

Afspraken (openbare versie)

1. Juridische levering (en betaling) van het Trosgebouw in de huidige staat met overdrachtsbelasting bij de start van het bouw- en woonrijpmaken in april 2014
2. Het bouwrijp maken gebeurt vanaf april 2014 voor het hele plan door Reuvers.
3. Reuvers moet een goede oplossing aandragen voor de toegankelijkheid van het bouwterrein voor het bouwverkeer en een ketenplan. Zwaar verkeer via de W.B. van der Veldenstraat is niet toegestaan.
4. De oude platanen bij het Trosgebouw blijven niet gehandhaafd. Dit is erg ingewikkeld en kostbaar bij het bouwrijpmaken. Dit levert Reuvers een financieel voordeel op. De gemeente heeft een voorbehoud gemaakt ten aanzien van haar publiekrechtelijke verplichtingen.
5. Het Trosgebouw wordt geheel afgebroken en de voorgevel wordt niet gerestaureerd. Plantetechnisch is dat wel mogelijk, maar het is een lastige en kostbare opgave. Wel wordt de voorgevel geheel overeenkomstig de oude gevel en met oude materialen herbouwd. Financieel voordeel bij uitvoering (met name bij het bouwrijpmaken en het bouwen) is voor Reuvers.
6. Medewerking aan een goedkopere uitvoering van het bouwrijp maken. Aanpassing van de plannen en wijzigingen in vergunningen zijn voor rekening en risico Reuvers. De kwaliteitseisen voor inrichting van de openbare ruimte blijven ongewijzigd. Aanvang van het werk in april 2014. Voor elke maand later betaalt Reuvers een bedrag aan de gemeente.
7. Start verkoop 1 oktober 2013.
8. Tot het einde van het project zal de gemeente geen aanpassingen van de contracten meer in overweging nemen.

Platanen

De commissie Grondgebied heeft op 15 oktober 2013 vragen gesteld over de onderbouwing van de kosten van het al dan niet kappen van de platanen en over eventuele herplant.

In het 2^e addendum is over de herplant de volgende gewijzigde zinsnede opgenomen:

"Onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst is de Gemeente bereid mee te werken aan het voorstel van Reuvers om de huidige in het Projectgebied staande platanen bij het Trosgebouw niet te handhaven, mits Reuvers ten genoegen van de gemeente aantoont dat dit leidt tot een aanzienlijke kostenbesparing. Ongeveer op de plaats van de huidige platanen zullen binnen de planperiode twee nieuwe platanen met een omtrek van 45 – 50 cm (op een hoogte van 1.30 meter boven maaiveld) worden geplant." De plicht tot herplant is hiermee geregeld.

De gevraagde informatie over de kostenbesparing is op 11 november jl door Reuvers onderbouwd in een mail met een bijlage.

De kosten (exclusief btw) voor het handhaven van de bomen zijn: € 20.000 berekende bestekskosten en een aanname van ca. € 10.000 kosten voor de fasering van de bouw van de dijkwoningen. Totaal ca. € 30.000.

De kosten voor herplant zijn berekend op € 3000 (bestekskosten). Ambtelijk is aangegeven nog aanvullende eisen te zullen stellen aan de grondverbetering en de beluchting van de bomen, waarna de kosten voor herplant uitkomen op ca. € 7000.

De keuze tussen handhaven en herplant van de platanen is hiermee voldoende onderbouwd. De conclusie is dat uit kostentechnische overwegingen het vervangen van de platanen goedkoper is.

Relatie collegeprogramma

In het collegeprogramma is afgesproken dat de woningbouw op de locatie Noord en Landzigt zal worden afgerond. Het opstellen van bestemmingsplan en het begeleiden van de planologische procedure stonden in de planning voor 2012. De aanleg van de openbare ruimte zou in 2014 gereed zijn.

De huidige stand van zaken is dat planologische procedure begin 2013 is afgerond. Door de precaire woningbouwmarkt en alles wat daarmee samenhangt, wordt oplevering van het plan niet voor eind 2016 verwacht.

Financiële aspecten

De hernieuwde afspraken zoals vastgelegd in het addendum zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Juridische aspecten

Het 2^e addendum is opgesteld door juridische adviseurs van het Grondbedrijf Dordrecht in samenspraak met de projectleider.

Communicatie en inspraak

De oorspronkelijke raadsinformatiebrief is geheim, omdat het voor beide partijen marktgevoelige informatie bevat. Deze brief is openbaar.

Met omwonenden zal regelmatig worden gecommuniceerd over voortgang en realisatie van het project. Hiervoor wordt een klankbordgroep met belanghebbenden ingesteld.

Uitvoering (inclusief planning)

Na ondertekening van het addendum gaan we verder met de voorbereiding van de uitvoering en na april 2014 met de uitvoering.

2013 Voorbereidingsfase

- Goedkeuren van bestekken van de ontwikkelaar voor de openbare ruimte.
- Afspraken maken over bouwroute en bouwplaatsinrichting ter voorkoming van overlast.
- Overleg met de nog in te stellen klankbordgroep met omwonenden.
- Afronden gesprekken met drie omwonenden over de aanpassingen bij hun kavelgrens.
- Sturen op het halen van de planningen conform overeenkomst.

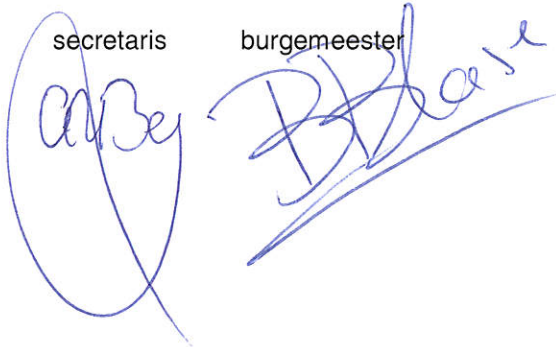
2014 en verder Voorbereidingsfase en uitvoeringsfase

- Voorbereidingsfase afronden
- Start uitvoering in april 2014
- Regelmatig toezicht of werkzaamheden aan toekomstige openbare ruimte (gemeente-eigendom) worden uitgevoerd conform bestekken.
- Overleg met de klankbordgroep met omwonenden.
- Sturen op het halen van de plannings conform overeenkomst.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

burgemeester

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for the secretary and is enclosed in a large, loopy oval. The signature on the right is for the mayor and is more stylized, with a long horizontal stroke at the bottom.