Ambtelijke annotatie
Raadscommissie RO
11 juli 2018

Kabinetdeel vanaf P. 56

Algemeen

1 Opening procedureel gedeelte

2 Mededelingen

3 Vaststellen agenda

4 Conceptverslag (niet aanwezig)

5 Termijnagenda per portefeuille
Op de tkn-lijst vindt u de veegbrief onder punt 19. Deze is eerder al via de dagmail naar de commissie gestuurd. Op de termijnagenda van de portefeuille RO staan nog meerdere moties, toezeggingen en raadsadressen open waarvan de termijn reeds is verlopen. Er wordt voorgesteld om de termijnagenda RO op te schonen. Dit betekent onder meer dat voor een aantal acties een procedurele afhandeling wordt voorgesteld. In bijgevoegde brief is puntsgewijs de stand van zaken opgenomen van alle openstaande punten. Als de commissie de veegbrief ter kennisgeving aanneemt wordt de stand van zaken aangepast en worden de afgeronde punten gereed gemeld en afgevoerd.

6 Tkn-lijst
Tkn 4 Kennisnemen van beantwoording vragen van voormalig raadslid Geenen n.a.v. de raadscommissie RO van 7 maart 2018.
Mocht dit punt gepiept worden en de voorzitter niet doorvraagt naar de reden van agendering dan graag hiernaar vragen, omdat het 7 verschillende onderwerpen betreft waarvan 2 van R&D en 5 van G&O. Anders weten de ambtenaren niet hoe ze u van de juiste annotaties en advies kunnen voorzien.

7 Opening inhoudelijk gedeelte

8 Inspreekhalfuur Publiek

9 Actualiteiten en mededelingen

10 Rondvraag

[redacted]

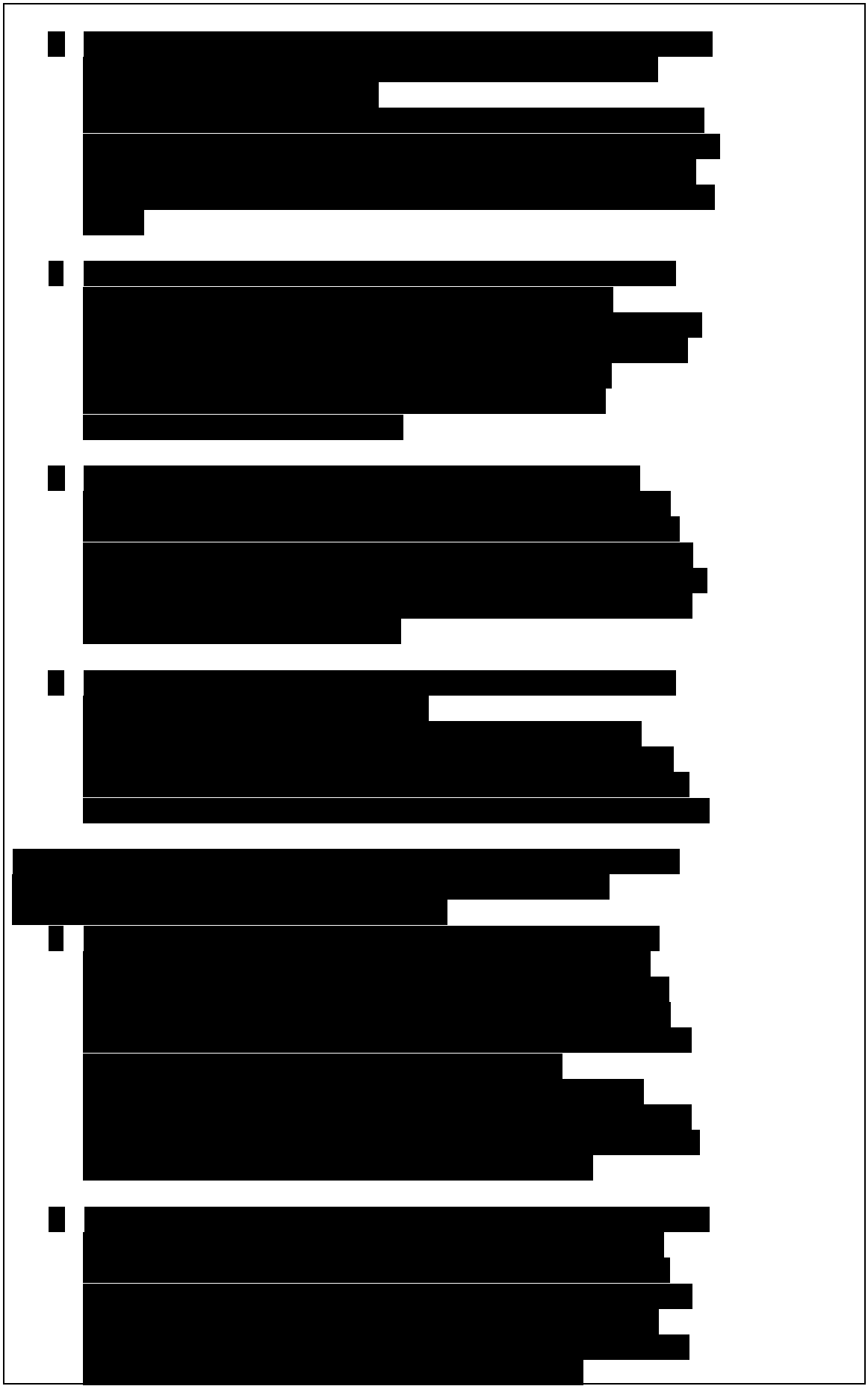
[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]







[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]



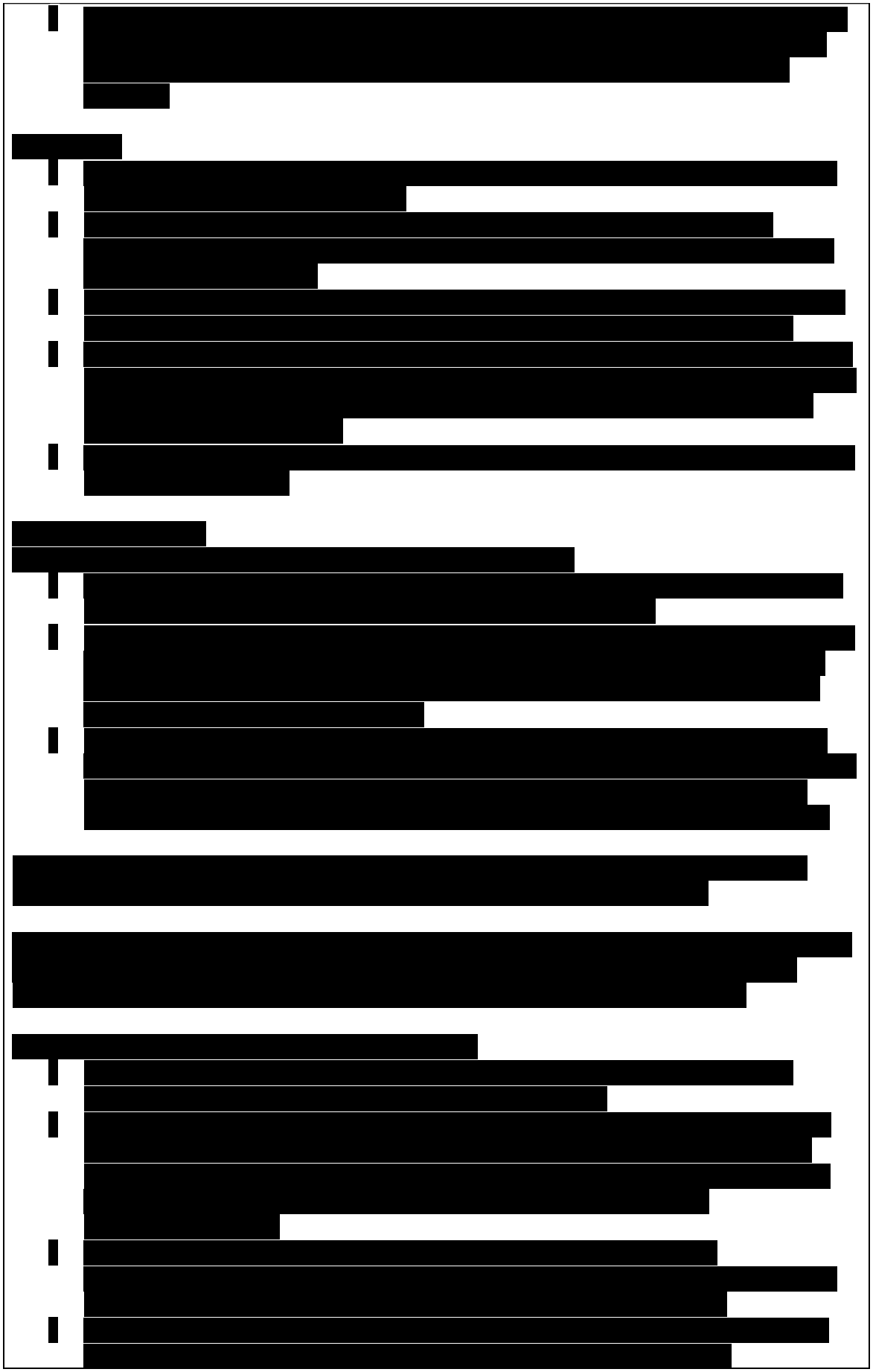


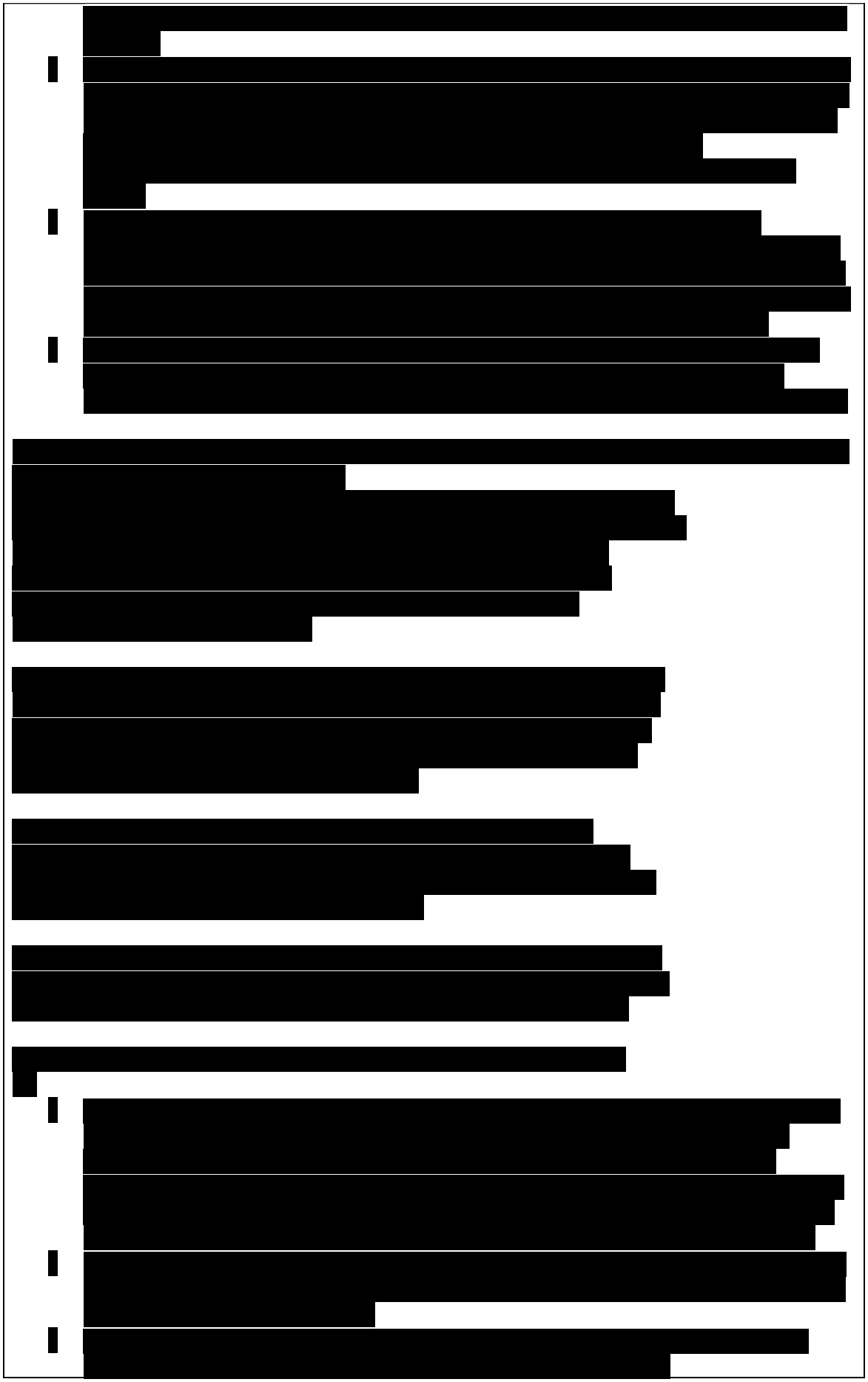
[redacted]

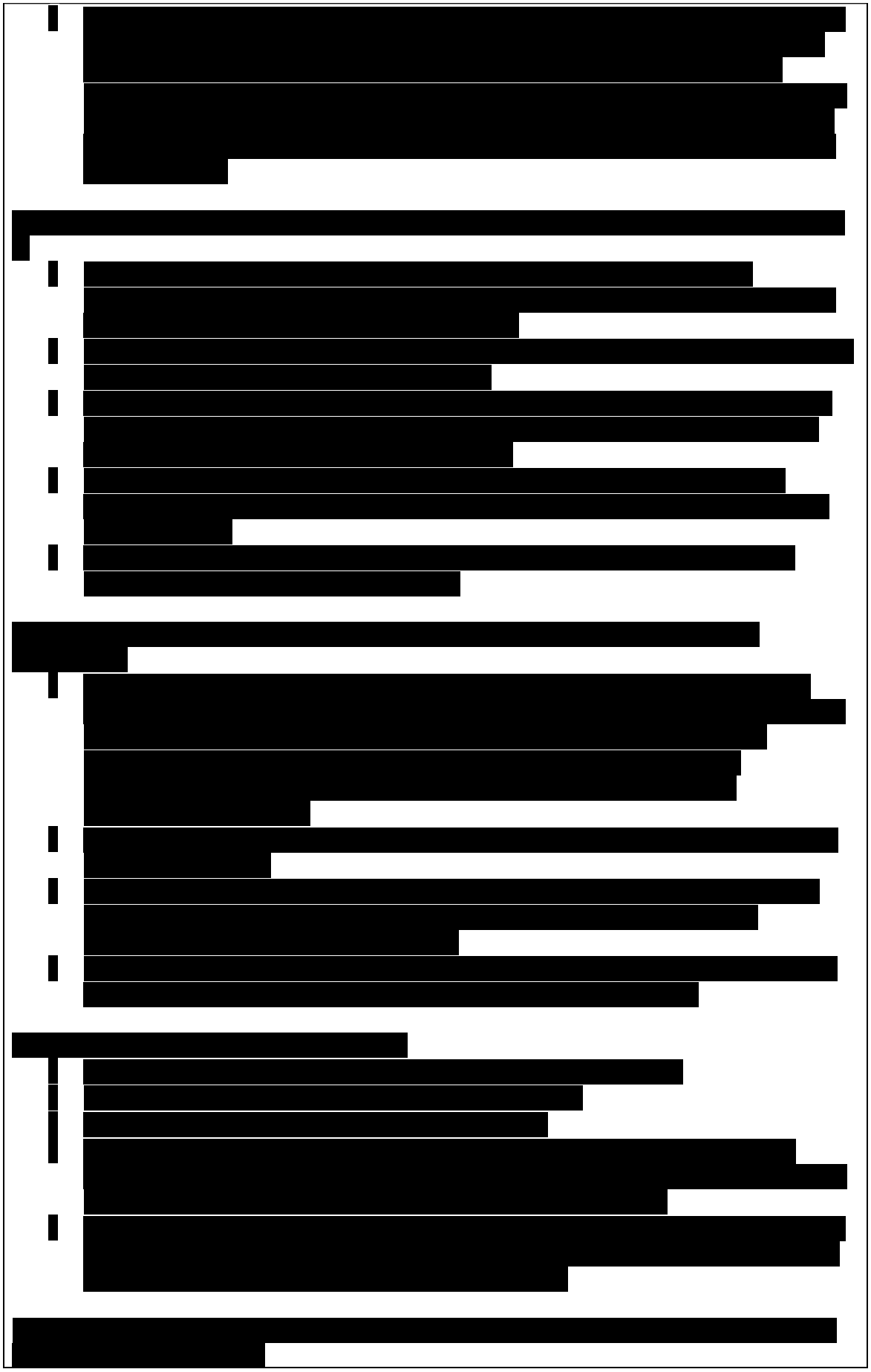


[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

[redacted]







[redacted]

Agendapunt 20

20 Beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van de gewenste vergroening van kavel X (Westerpark West). Nr. BD2018-007691

Beslispunt

- De gemeenteraad te adviseren in te stemmen met de raadsvoordracht (Gemeenteraad d.d. 18.07.2018).
- Kabinetbijlagen worden separaat naar de leden verstuurd.

Annotatie

Westerpark West in het kort

- Het projectgebied beslaat ca. 26.500 m2 en zal ruimte bieden voor ±800 woningen.
- De grond is bijna volledig in eigendom van Pinnacle, m.u.v. een klein deel erfpacht op kavel X en wat randjes uitgegeven in erfpacht.
- Het projectgebied valt buiten de hoofdgroenstructuur.
- Huidige situatie Kavel X: ca. 3.000 m2 groot, is momenteel een geheel verhard parkeerterrein met ±70 parkeerplaatsen. Ca. 1/3 is in vol eigendom van Pinnacle, en 2/3 is in gemeentelijke erfpacht uitgegeven aan Pinnacle.
- Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld, met op kavel X een onbeperkte bouwmogelijkheid. Dit laatste door een fout in het amendement nr. 1511 (op initiatief van raadslid dhr. Nuijens) aangenomen tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de raad van 29 november 2017.

Pinnacle & [redacted]

Tijdens de besluitvorming rondom het bestemmingsplan Westerpark West lag het project gevoelig gezien de commotie rondom projectontwikkelaar Pinnacle met [redacted] als mede-eigenaar van Pinnacle en de andere activiteiten van de ontwikkelaar (pandverhuur). Dit kan mogelijk ook een gevoeligheid zijn tijdens de bespreking van dit kredietbesluit.

Waarom aankoop Kavel X

Woensdag 11 juli a.s. staat op de commissie RO agenda het beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van verwervings-, inrichtings- en proceskosten benodigd voor de groene inrichting van kavel X (Westerpark West).
De aankoop van de kavel is in een stroomversnelling gekomen vanwege de fout in het amendement, dat ervoor zorgde dat er onbeperkte bouwmogelijkheid mogelijk was ten behoeve van kantoren, in plaats van de beoogde bedoeling van het amendement: iedere vorm van bebouwing op kavel X voorkomen.
De gemeente en Pinnacle zijn na het ontdekken van de fout tot overeenkomst gekomen om kavel X aan te kopen voor een all-inclusive bedrag. Overigens, Pinnacle heeft de gemeente gewezen op de fout.

Financiële onderbouwing (bijlagen 2 en 3)

De bijlagen nr. 2 [redacted] en nr. 3 [redacted], zijn kabinet voor onbepaalde tijd en dienen in het kabinet deel besproken te worden.
In bijlage 2 [redacted].
Bijlage 3 [redacted]

[redacted] De onderbouwing is terug te vinden in bijlage 2.
Van belang is te weten dat voor kavel X in het vigerende bestemmingsplan staat dat parkeren voor bewoners niet is toegestaan. Er is voor gekozen om het ondergronds brengen te vergoeden, omdat in de Anterieure Overeenkomst is opgenomen dat Kavel X als parkeerterrein gebruikt mag worden voor bewoners als er geen bebouwing op kavel X wordt gerealiseerd.

Staatsteun?
Met de overeengekomen koopsom van in totaal [redacted] is er een minnelijke oplossing gevonden waarmee Pinnacle afziet van een (veel hogere) planschadeclaim, de ongewenste en onbeperkte bouwmogelijkheden op kavel X worden weggenomen en de gemeente kavel X verwerft zodat deze, zoals gewenst, op korte termijn vergroend kan worden.
Intern zijn alle partijen het met elkaar eens dat met deze redenering ongeoorloofde staatsteun niet van toepassing is.

Risico's
1. Conform de overeenkomst met Pinnacle moet de gemeenteraad uiterlijk 1 augustus 2018 een besluit hebben genomen over het al dan niet beschikbaar stellen van een krediet. Indien de noodzakelijke beschikbaarheidstelling van het krediet niet onherroepelijk is, heeft Pinnacle het recht de afsprakenbrief te ontbinden.
2. Wanneer de gemeenteraad besluit om geen krediet beschikbaar te stellen voor het aankopen van kavel X voor een 'all-inclusive' bedrag van [redacted], dan vervalt de gehele overeenkomst met Pinnacle.

De gevolgen van het ontbinden van de afsprakenbrief vanwege bovenstaande situaties zijn:
1. Het vervallen van de afspraak dat Pinnacle (of een derde partij via Pinnacle) geen omgevingsvergunning zal indienen. Door het genomen voorbereidingsbesluit is dit risico voor de duur van een jaar afgeschermd van ongewenste vergunningsaanvragen. Dit betekent echter wel dat er voor 17 mei 2019 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen, anders vervalt het voorbereidingsbesluit. Een omgevingsvergunning voor een gebouw moet dan verleend worden.
2. Het vervallen van de aankoopdeal voor [redacted]. Aangezien het amendement behorende bij het Bestemmingsplan Westerpark West de onbeperkte bebouwingsmogelijkheden bevat en het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld, zal de ontwikkelaar bij nieuwe onderhandelingen wijzen op de planschadeclaim die zij kunnen indienen (globale inschatting planschade [redacted].). Het aankoopbedrag kan dan vele malen hoger komen te liggen. Immers, ook de afspraak dat er geen planschadeclaim wordt ingediend, is dan van tafel.
3. Niet aankopen betekent dat er geen sprake zal zijn van vergroening. Naar verwachting zal het actiecomité dan weer van zich laten horen. In hun ogen heeft de raad zich op 29 november 2017 immers duidelijk uitgesproken voor een groene inrichting op kavel X.

Vervolgstappen vergroening kavel X
Wanneer de gemeenteraad besluit om het krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop, de proces- en de inrichtingskosten, zal er een bestemmingsplan worden opgesteld voor kavel X en een inrichtingsplan worden voorbereid. Vergroening van kavel X is een stedelijk project, maar het traject zal in nauwe samenwerking met stadsdeel West worden doorlopen.

Er zal bij het opstellen van deze plannen veel aandacht worden besteed aan participatie met omwonenden, bewoners, tuinders en andere belanghebbenden. Daarbij zal ook afstemming

worden gezocht met Pinnacle, andere gemeentelijke project zoals Havenstad enz.

Tijdelijk parkeren op kavel X
In de afsprakenbrief is tevens opgenomen dat de gemeente tijdelijk parkeren op kavel X ten behoeve van de woonfunctie van 'De Voortuinen' mogelijk maakt. Deze tijdelijke regeling is geldig tot de bewoners van 'De Voortuinen' gebruik kunnen maken van de te realiseren ondergrondse parkeergarage elders in het plangebied.
Pinnacle zal hiervoor een omgevingsvergunning indienen, nadat de Raad het kredietbesluit voor aankoop kavel X heeft genomen.



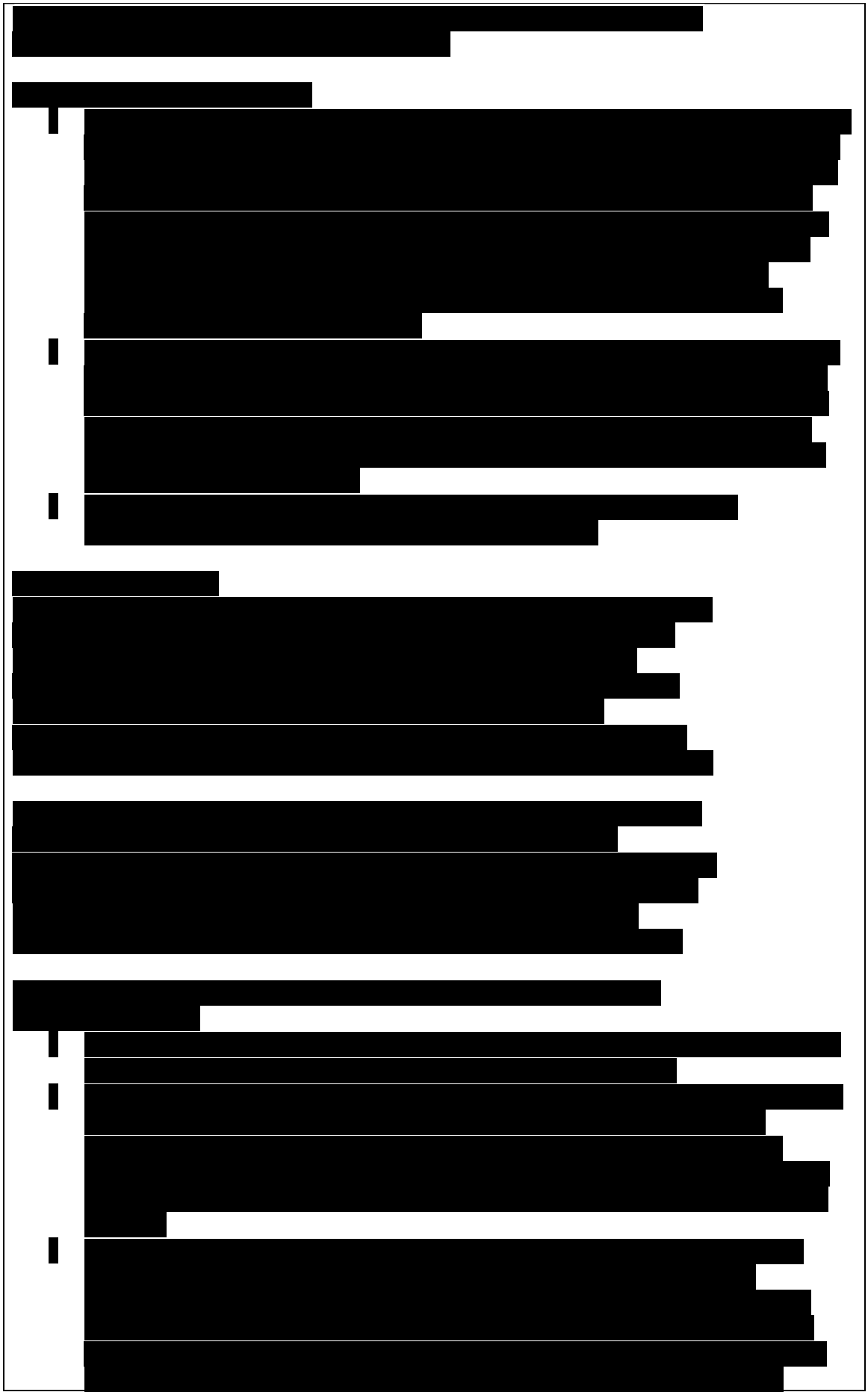


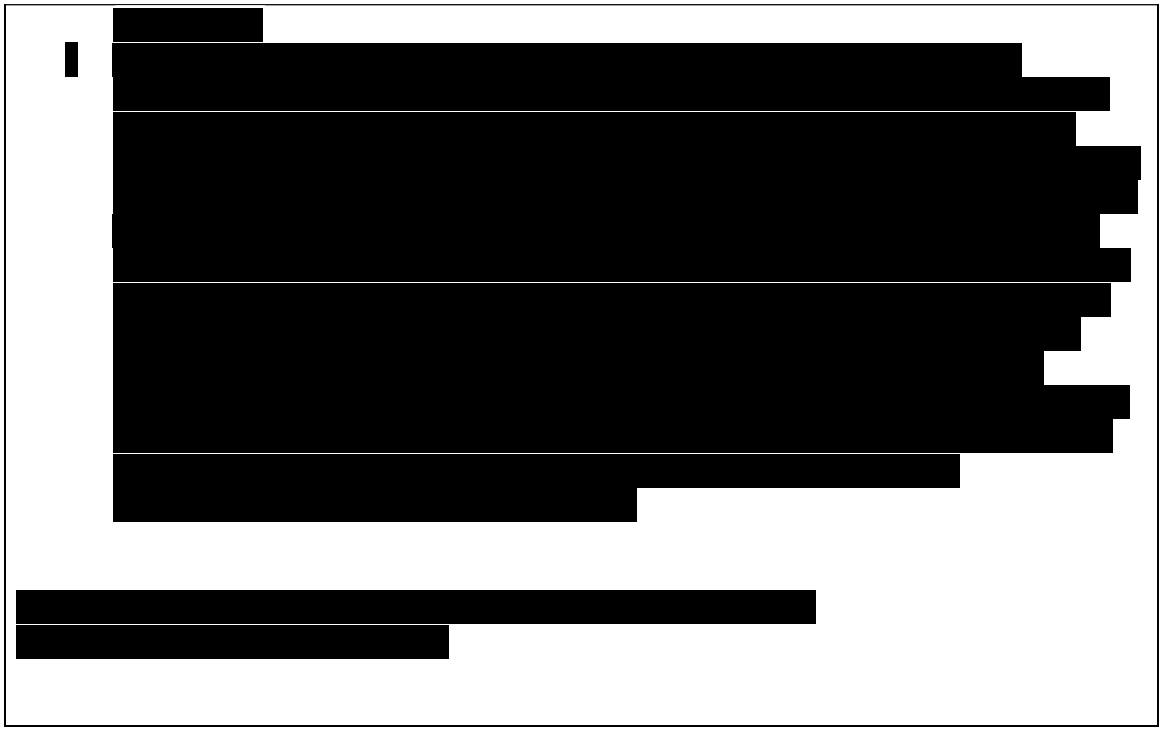
[redacted]

[redacted]

[redacted]





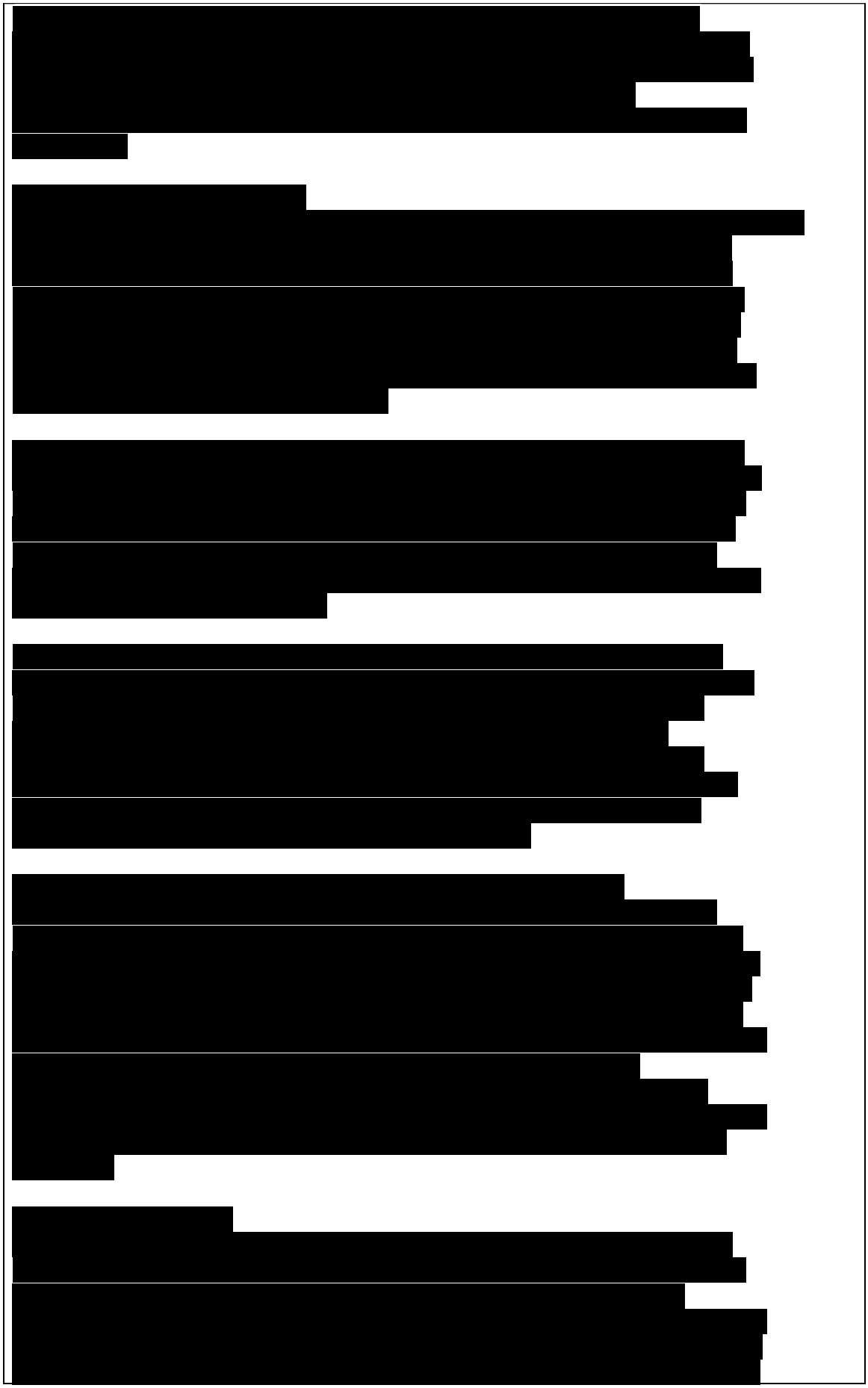


[redacted]

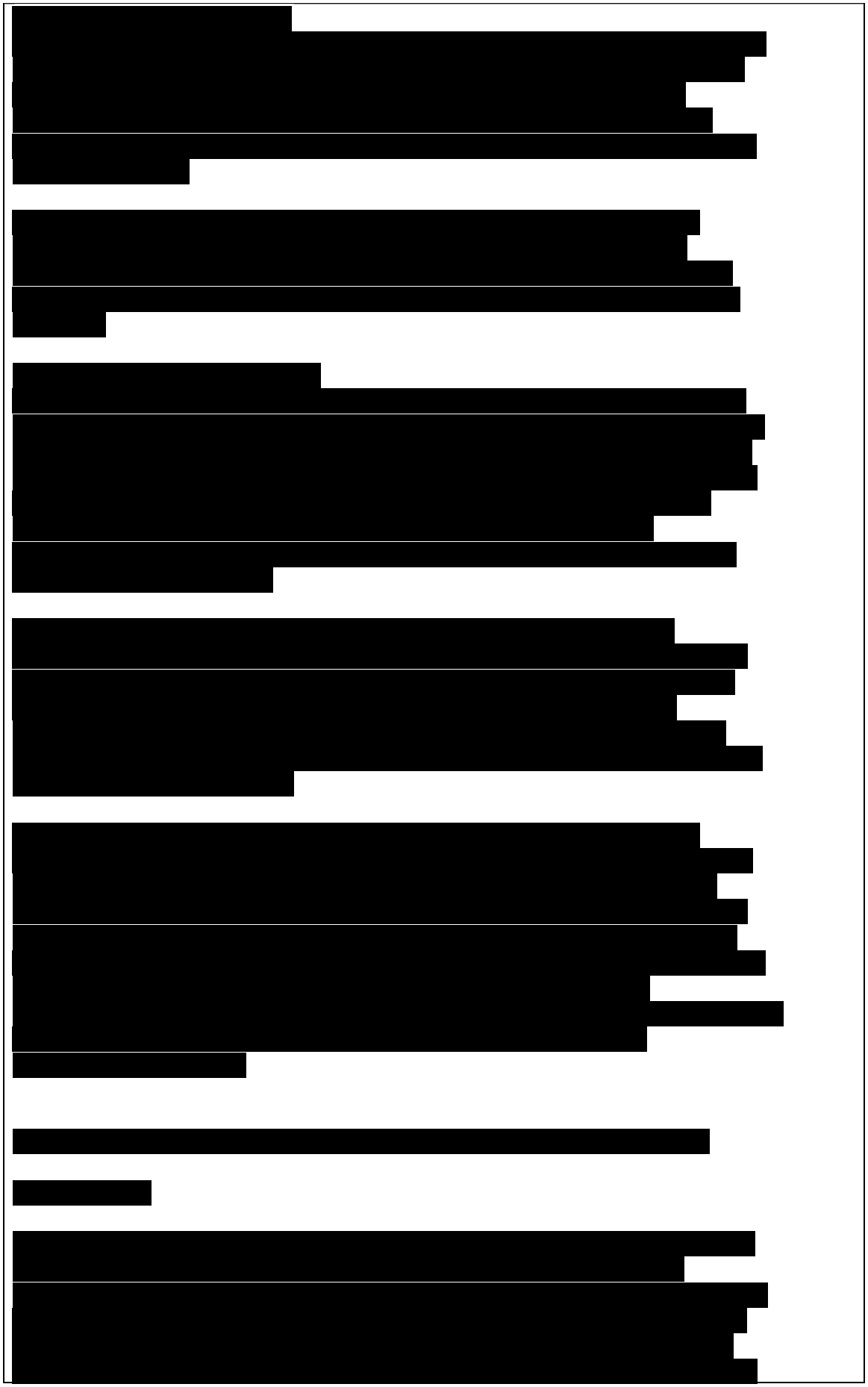
[redacted]

[redacted]

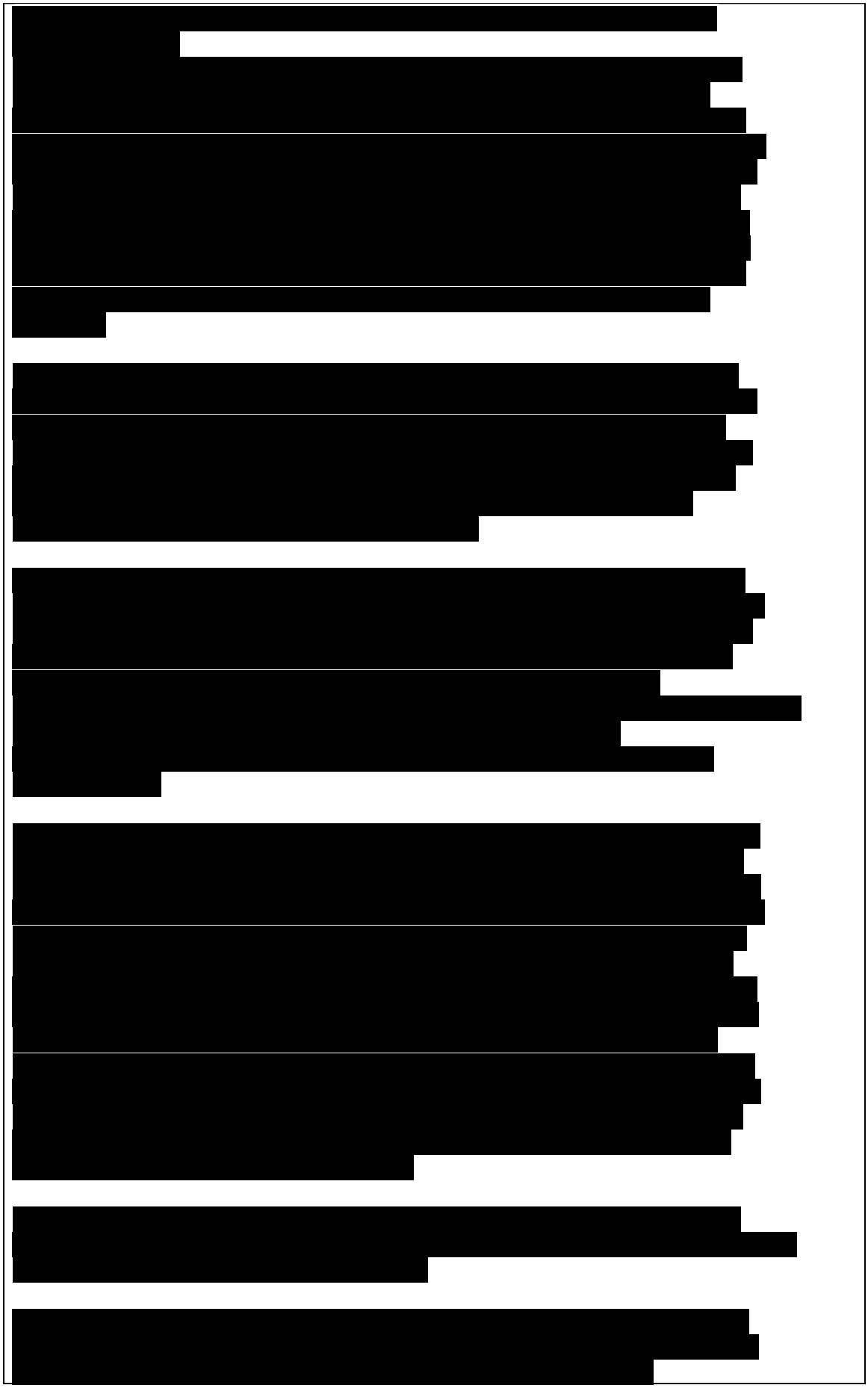
[redacted]













[redacted]

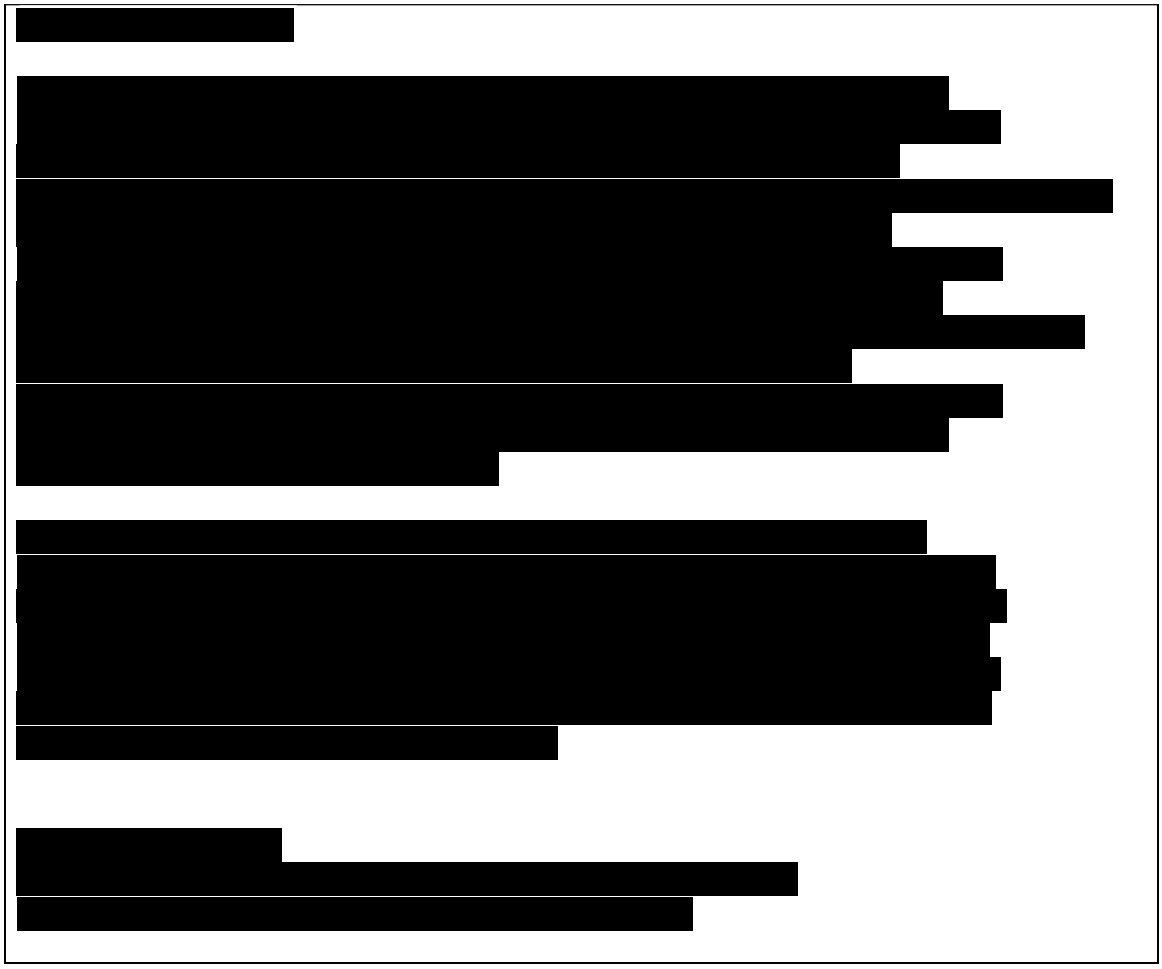
[redacted]

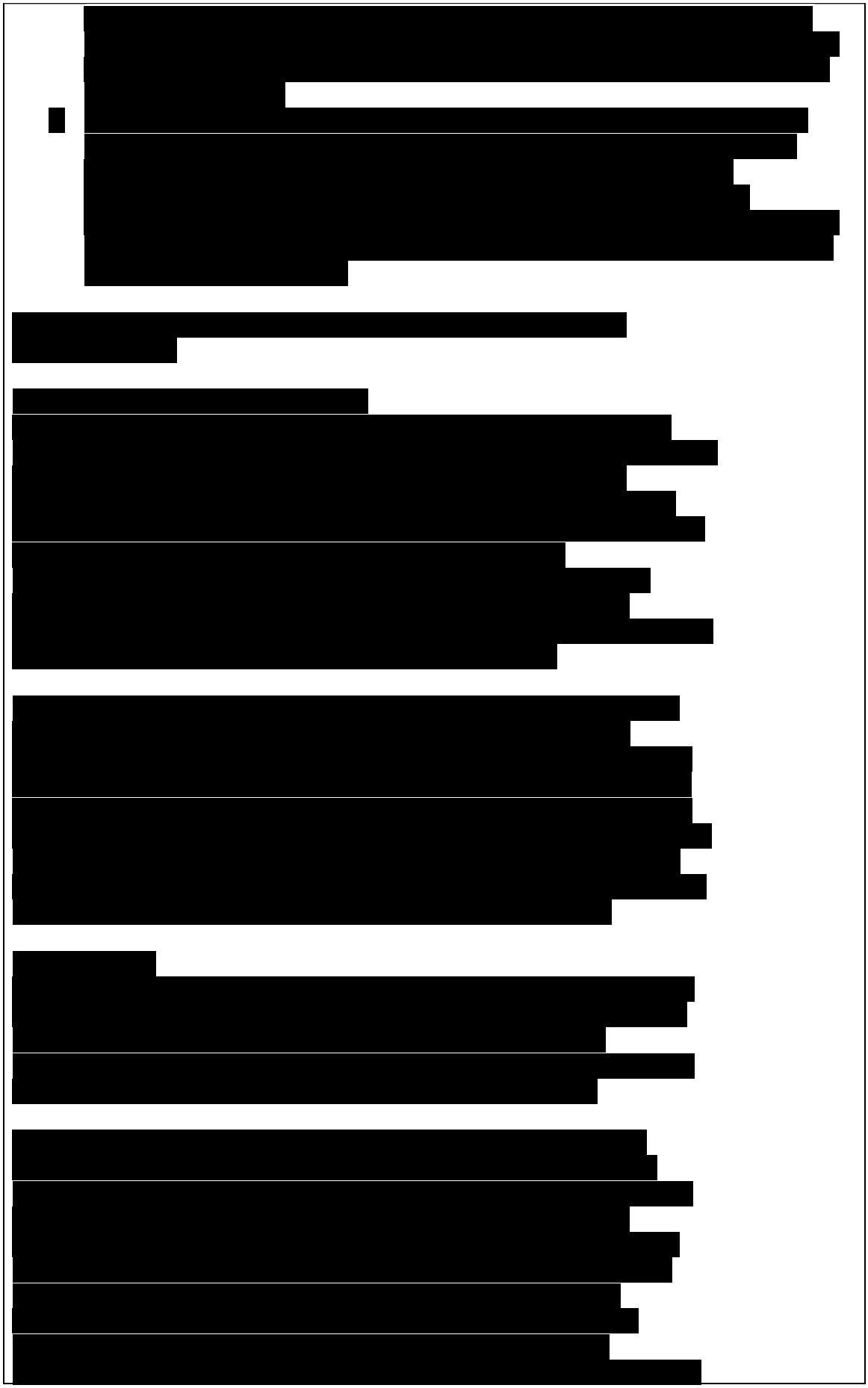
[redacted]

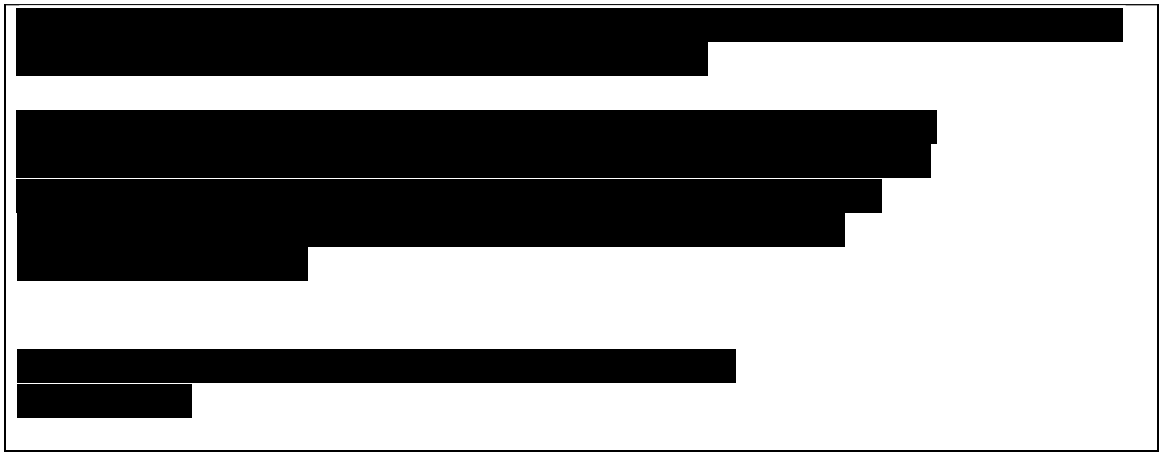
[redacted]

[redacted]









[redacted]



[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]

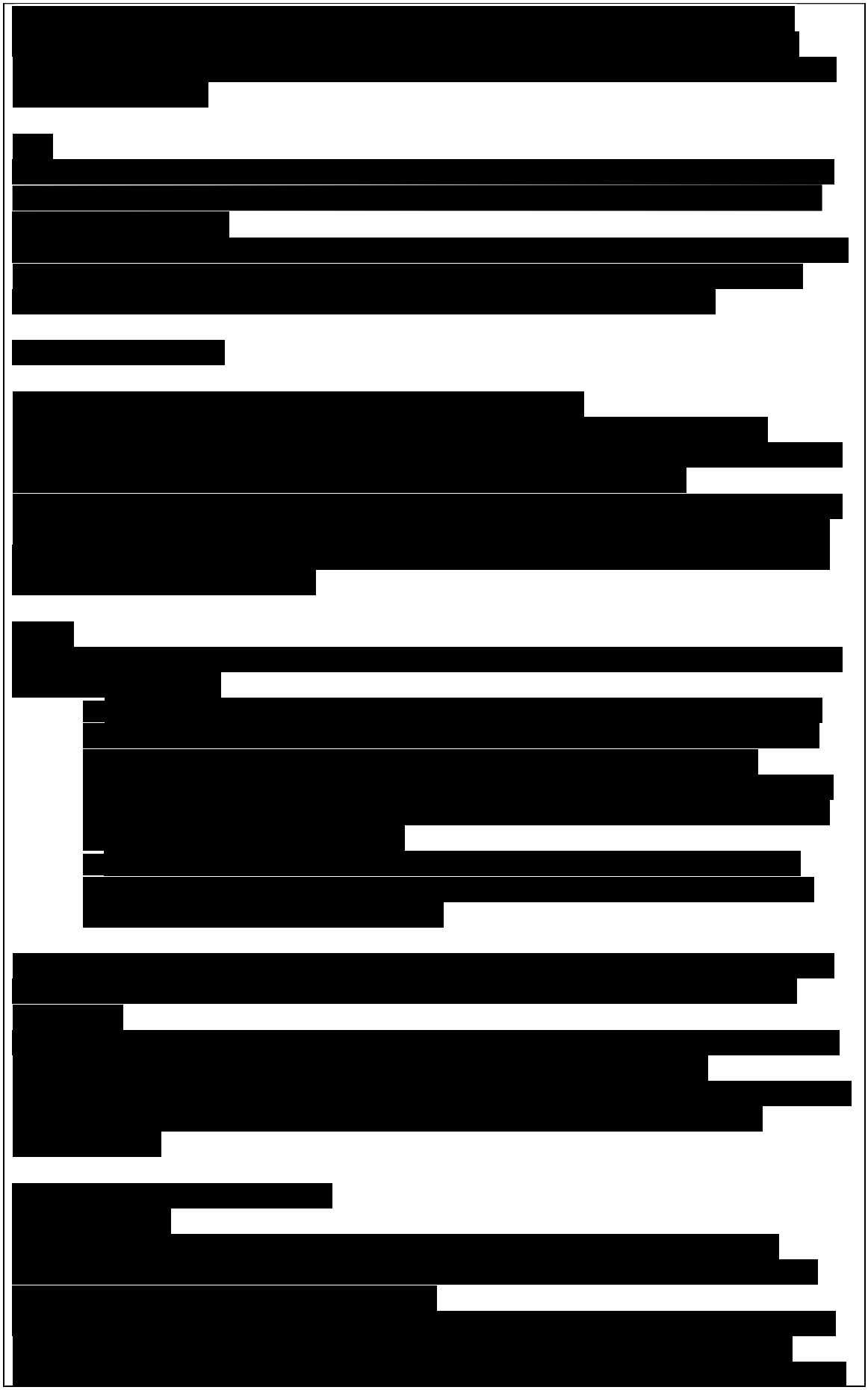
[redacted]

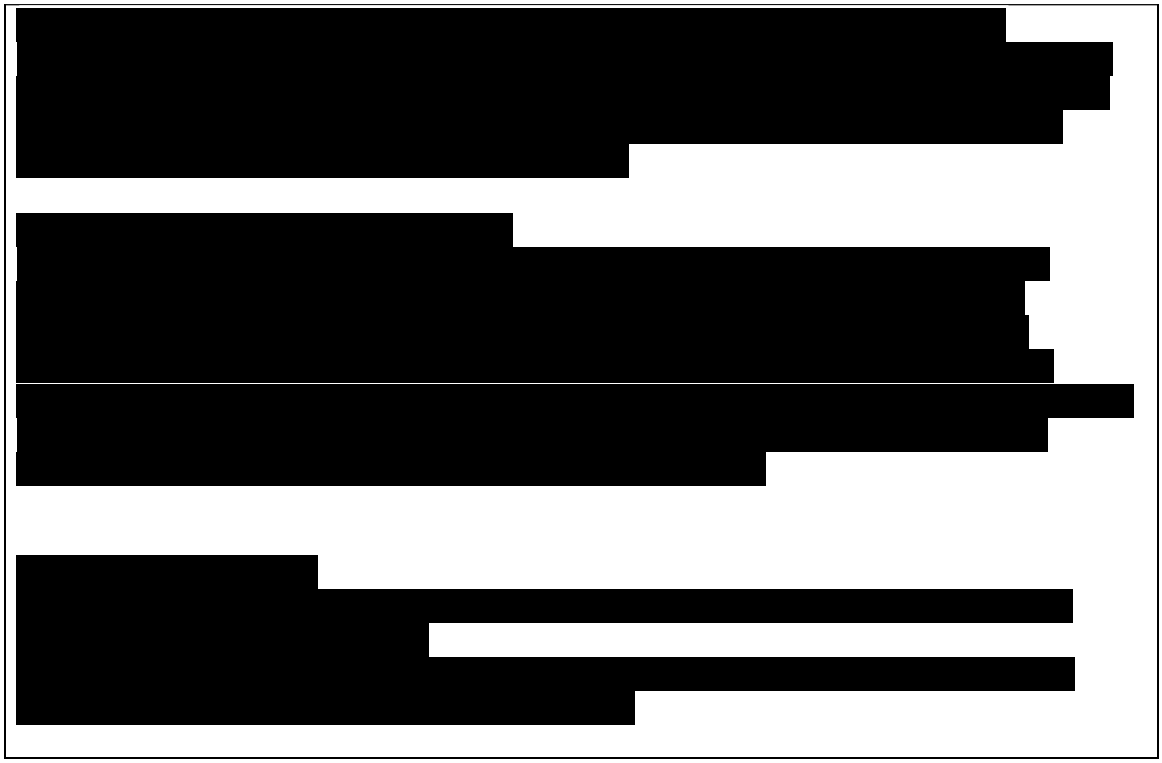
[redacted]

[redacted]

Kabinet deel

[redacted]





[redacted]

[redacted]

[redacted]

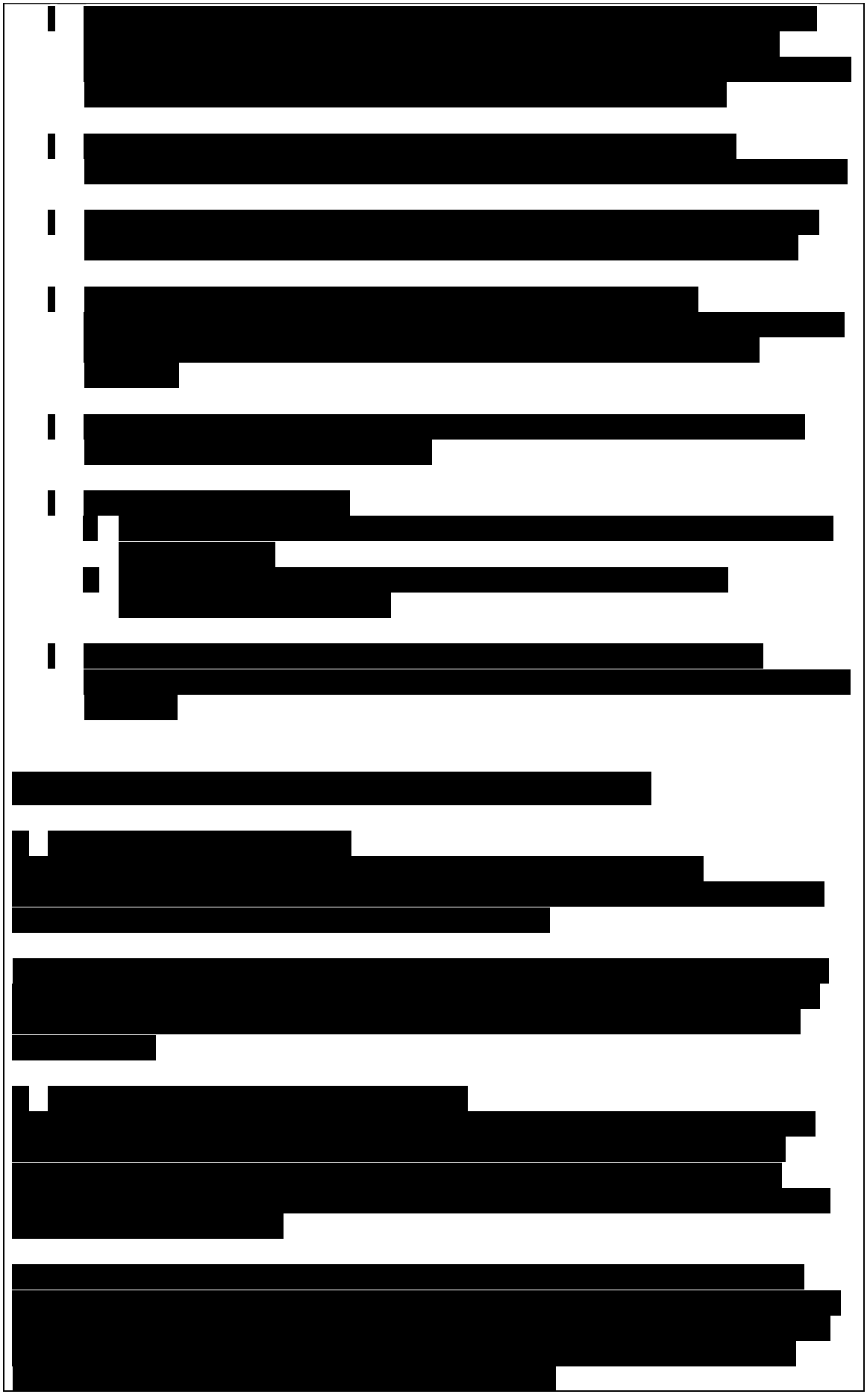
[redacted]

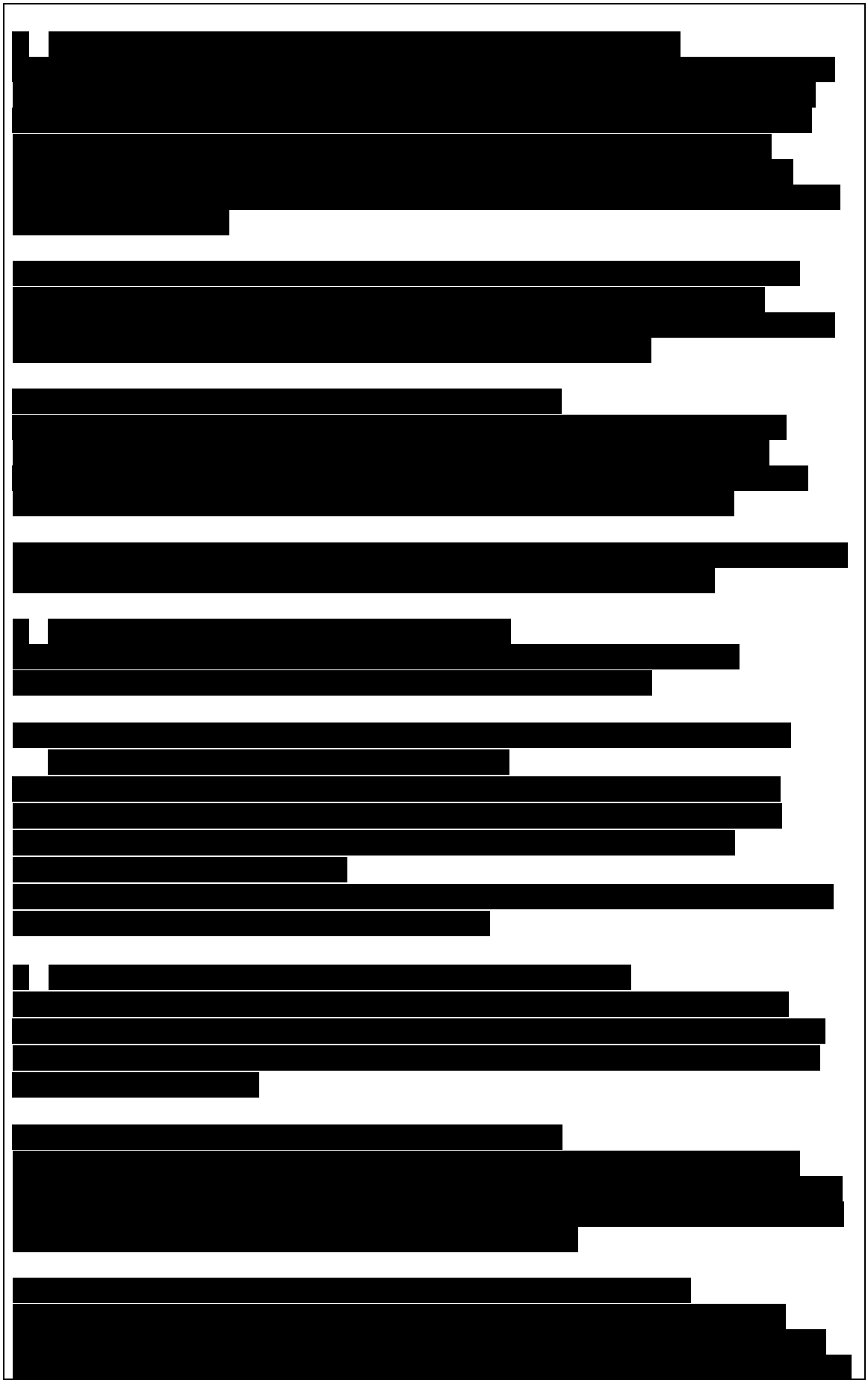
[redacted]

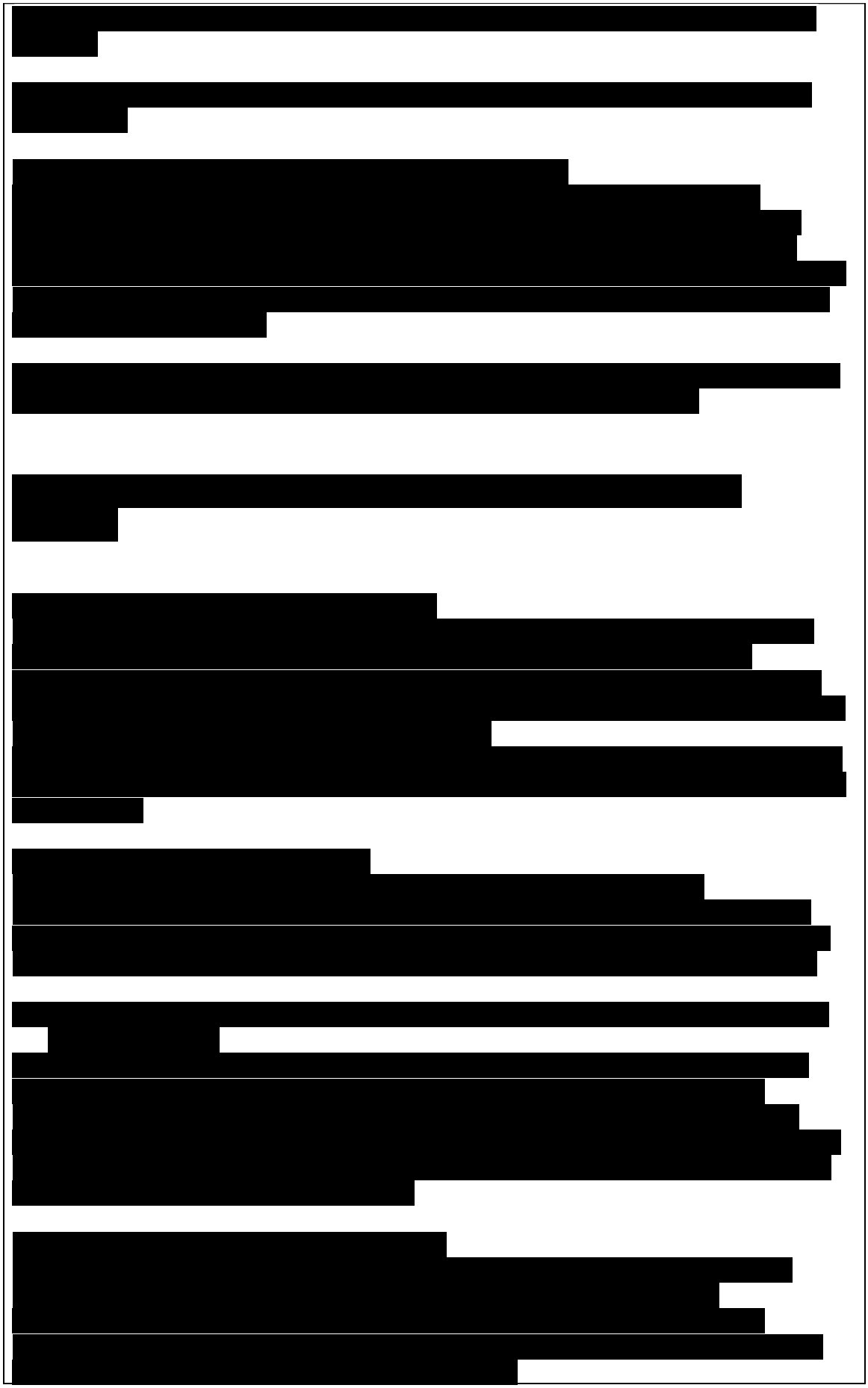
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

- [redacted]







[redacted]

