

MEMO van het college aan de raad

Datum : 22 november 2016
Zaaknummer :
Documentnummer : 16.B007269
Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : Invulling Harmonielocatie in project Mooi Bergen
Portefeuillehouder(s) : mw. O. Rasch
Inlichtingen bij : E. van Hout

Aanleiding

- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht
-

Kernboodschap

Ons college informeert u over een drietal onderwerpen met betrekking tot de invulling van de Harmonielocatie in project Mooi Bergen

Aan de orde zijn de volgende drie onderwerpen:

1. Memo van Stichting Initiatiefgroep Mooier Bergen van 17 november over het eigendom van het pand Karel de Grotelaan 7s/Plein 36
2. Brief van Stichting Initiatiefgroep Mooier Bergen van 14 november over de financiële vergelijking tussen de twee plannen
3. Brief Schenkeveld advocaten van 21 november over de status van de intentieovereenkomst met Schrama BV

Ad 1 Het eigendom van het perceel Plein 36

Voor wat betreft het perceel Plein 36 onderscheiden zich twee kadastrale gedeelten. Enerzijds het aan het Plein gelegen onbebouwd deel (wat momenteel wordt gebruikt voor de uitstalling ten behoeve van de bloemenverkoop) en anderzijds een bebouwd deel (het pand Karel de Grotelaan 7s/Plein 36) waarin de bloemenverkoopzaak is gevestigd. Het onbebouwde deel is van oudsher in eigendom van Schrama B.V.

De aan uw raad gerichte memo van Stichting Initiatiefgroep Mooier Bergen van 17 november gaat over het pand Karel de Grotelaan 7s/Plein 36. Het is correct dat het pand recentelijk (14 november) is verkocht aan Olie Exploitatiemaatschappij BV te Hoorn. Schrama BV stelt dat in september overeenstemming is bereikt met de eigenaar de heer B.S. en met de heer G. (de heer G. had een recht van eerste koop ten aanzien van deze onroerende zaken). De heer B.S. heeft daarna echter het perceel verkocht aan Olie Exploitatiemaatschappij BV. Schrama BV heeft daarop op 14 november een verzoek tot beslaglegging ingediend bij de rechtbank. Schrama BV is een procedure gestart om te komen tot levering van de onroerende zaken.



Voor dit moment is evenwel duidelijk dat Schrama BV geen eigenaar van het betreffende pand is. Dat acht ons college ook niet noodzakelijk. Eén van de toetsingscriteria is dat partijen moeten aantonen dat de ontwikkelingen juridisch uitvoerbaar zijn. Oftewel, op het moment dat het plan uitgevoerd gaat worden, dient de initiatiefnemer beschikking te hebben over de gronden. Gelet op de planologische procedure die moet worden opgestart, zal dat naar verwachting over twee jaar aan de orde zijn.

De procedure om te komen tot levering van de onroerende zaken neemt naar verwachting circa 9 maanden in beslag, dus in september 2017 is de vraag beantwoord of Schrama BV de beschikking heeft over het pand Karel de Grotelaan 7s/Plein 36. Parallel aan deze procedure wordt het bestemmingsplanprocedure doorlopen. De planning is dat de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in uw vergadering van november/december 2017 wordt geagendeerd. De eigendomssituatie is dus helder op het moment dat uw raad een besluit neemt over het vaststellen van het bestemmingsplan. Onze juridisch adviseurs schatten de haalbaarheid van de claim dat de gronden alsnog aan Schrama BV geleverd worden, in op 80 a 90%.

Los van dit traject, onderzoekt Schrama BV momenteel de mogelijkheden om het plan De 7 dorpingen op een andere wijze binnen de gestelde kaders van de structuurvisie en de stedenbouwkundige contourenkaart, te realiseren. Schrama BV ziet hiertoe mogelijkheden. Die andere wijze van uitvoering van het plan kan dienen als vangnet indien de procedure om te komen tot levering van de onroerende zaken niet het voor Schrama BV gewenste resultaat oplevert. De andere wijze van invulling heeft geen principiële wijziging van het plan tot gevolg dus ons college ziet geen aanleiding om een andere koers te varen. Uw raad wordt nader geïnformeerd indien de schetsuitwerkingen zijn getoetst.

Het verzoek tot beslaglegging van advocaat mr. R. van der Hooft namens Schrama BV ligt vertrouwelijk voor uw raad ter inzage bij de griffier.

Ad 2 De financiële vergelijking

Ons college is tot de conclusie gekomen dat het plan In Harmonie een negatieve grondwaarde heeft van € -440.000. Stichting Initiatiefgroep Mooier Bergen stelt bij brief van 14 november dat de grondwaarde € 340.000 positief is. Diverse kostenposten (zoals de inbrengwaarde van het pand Karel de Grotelaan 17, de waarde van de parkeeroplossingen, de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken) worden op een andere manier ingevuld en dat leidt dan logischerwijze ook tot een ander financieel resultaat. De opzet was en is om “appels met appels” te vergelijken. Dus de overwegingen en uitgangspunten zoals deze zijn aangehouden bij de grondwaardeberekening van het plan De 7 dorpingen zijn ook aangehouden bij de doorrekeningen van het plan In Harmonie.

De berekening van ons college en de brief met bijlagen van Stichting Mooier Bergen liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffier. Indien u hierover een toelichting wenst kunt u contact opnemen met onze projectleider de heer E. van Hout.

Ad 3 De status van de intentieovereenkomst

In het raadsvoorstel is onder het kopje risico's het volgende risico benoemd:



Indien uw raad voor plan In Harmonie kiest moet niet uitgesloten worden dat Schrama B.V. hiertegen zal ageren met de stelling dat er is voldaan aan de intentieovereenkomst en er aanleiding is met dit bedrijf een vervolgovereenkomst te sluiten. De exacte impact van een dergelijk scenario is nog niet in beeld.

Ons college heeft Schenkeveld advocaten verzocht een juridische analyse te maken van op de intentieovereenkomst met Schrama BV van 29 maart 2016 in relatie tot het vervolgtraject. Mr. Mevr. I. van der Poel staat stil bij de vraag of Schrama BV het gerechtvaardigde standpunt kan innemen dat zij nakoming van de gemaakte afspraken kan afdwingen indien wordt voldaan aan alle meegegeven randvoorwaarden en uitgangspunten. In de analyse wordt de conclusie getrokken dat er goede gronden zijn om te stellen dat er met Schrama BV verder moet worden onderhandeld en als uw raad dat niet wil er goed moet worden gemotiveerd waarom er niet verder wordt gegaan met Schrama BV. Eén van die redenen zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat de raad de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 wil herzien. Maar dan moet ook gemotiveerd worden waarom de plannen van Schrama BV niet meer in de nieuw te ontwikkelen structuurvisie passen en waarom niet met Schrama BV verder onderhandeld kan worden.

De juridische analyse van Schenkeveld advocaten van 21 november 2016 ligt vertrouwelijk voor raadsleden ter inzage gelegd bij de griffier.

Resumé

Ons college stelt uw raad voor dat, indien er vragen zijn over de hiervoor genoemde punten 1 t/m 3, u contact opneemt met onze projectleider de heer E. van Hout. Dit zijn vertrouwelijke onderwerpen waarover niet in openbaarheid wordt vergaderd of vragen worden gesteld. Indien u behoefte heeft aan een besloten behandeling van één van deze onderwerpen aansluitend aan de ARC van 29 november 2016, dan kunt u dat uiterlijk maandag 28 november om 12 uur kenbaar maken bij de griffier. Ons college is dan tijdig in staat externe deskundigen uit te nodigen.