

Agendapunt : 14.  
Voorstelnummer : 03-021  
Raadsvergadering : 14 maart 2013  
Naam opsteller : E. de Waard  
Informatie op te vragen bij : E. de Waard, D. Minkman  
Portefeuillehouders : Wethouder Hietbrink

Onderwerp: Aangepaste regeling sanering MOB complex

**Aan de raad,**

**Beslispunt:**

- *De zekerheidstelling ten aanzien van enkele uitvoeringsaspecten bij de ontwikkeling van MOB complex te laten regelen via de koopakte.*
- *Het amendement 6 over de sanering MOB complex bij agendapunt 12 van de raadsvergadering van 13 december 2012 in te trekken.*

#### **1. Waar gaat dit voorstel over?**

In de Nota van inlichtingen bij het biedboek over het MOB complex had ons college geconstateerd dat DLG het besluit van uw raad met betrekking tot het Publiek Programma van Eisen niet integraal had overgenomen. DLG had daarin aangegeven dat het onderdeel sanering uit het amendement niet past binnen het proces dat door hen voor de verkoop wordt gevolgd.

Wij hebben hierop een gesprek gehad met DLG voor een nadere toelichting. In dit gesprek is door DLG het standpunt herhaald. Namens ons college heeft wethouder Hietbrink hiervan na afloop van de raadsvergadering van 7 februari 2013 melding gemaakt aan de fractiespecialisten en fractievoorzitters. Uw raad heeft daar aangegeven het verzoek tot een nader overleg van DLG te laten agenderen.

Het nader overleg met een delegatie uit uw raad heeft op donderdag 21 februari 2013 plaats gevonden. DLG heeft daarbij het standpunt opnieuw uitgelegd aan de aanwezigen. Het wettelijke kader voor bodemsanering is verder toegelicht. Duidelijk is dat de provincie bevoegd gezag is bij bodemsanering en dat sanering plaatsvindt op basis van een vergunning op een goedgekeurd saneringsplan. De kwaliteit van de sanering is daarmee publiekrechtelijk geborgd. Helder is ook geworden dat de gekozen publiekrechtelijke weg niet de geëigende weg is om dit onderwerp te regelen.

In het overleg is ook verkend hoe de wens van de raad tot zekerheidstelling van de sanering en het voorkomen van (financieel) risico voor de gemeente als gevolg van de ontwikkeling van het complex vorm kan worden gegeven.

DLG heeft vanuit de dialoog die heeft plaats gevonden een voorstel geformuleerd waarin aan het aspect zekerheidstelling en het voorkomen van risico voor de gemeente is tegemoet gekomen. Om de realisatie van de plannen voor het gehele MOB te kunnen afdwingen zullen privaatrechtelijk afdwingbare afspraken worden gemaakt.

Om te zorgen dat de koper ook daadwerkelijk de plannen realiseert stelt DLG voor

om in de koopakte nadere regels op te nemen en boetes te stellen ingeval een koper de verplichting, om het verkochte complex conform het ingediende ontwikkelingsplan te ontwikkelen, niet nakomt.

Meer concreet gaat het dan om het in de akte opnemen van:

- een termijn, vanaf overdracht in eigendom aan koper, waarbinnen koper een ontwerpbestemmingsplan moet aanbieden bij de gemeente,
- een termijn, vanaf overdracht in eigendom aan koper, waarbinnen een saneringsplan ter goedkeuring moet zijn voorgelegd aan de provincie,
- een termijn, vanaf het moment van verkrijging van een omgevingsvergunning voor enig deel van het MOB, waarbinnen de realisatie van de plannen voor het natuurdeel (waar uiteraard sanering van dat deel een onderdeel van is) zal zijn afgerond.

Als te stellen sanctie bij het niet nakomen van de verplichtingen binnen de gestelde termijnen denkt DLG aan een boete. De tijd was te kort om op dit punt al de lengte van termijnen en de hoogte van de dwangsommen te bepalen, nader overleg met juristen en planeconomen is hiervoor nodig. Als uitgangspunt geldt dat hieruit een sterke financiële prikkel moet uitgaan.

Om te voorkomen dat opvolgende partijen, na bijvoorbeeld (door)verkoop of faillissement, niet gebonden zijn aan de verplichtingen uit het contract wordt ook een kettingbeding opgenomen. Het kettingbeding zorgt er voor dat de bepalingen uit het eerste contract, dus zoals eerder genoemd, blijven doorwerken voor de opvolgende kopers/ rechtsopvolgers.

Met het geformuleerde boete- en kettingbeding heeft de raad de garantie dat het nakomen van de opgelegde verplichtingen ook kan worden afgedwongen indien het perceel tussentijds verkocht wordt dan wel de koper failliet gaat.

DLG verneemt graag of u instemt met de hiervoor voorgestelde wijze en of dit tegemoet komt aan wat u met het amendement beoogde te bereiken.

Wij zijn van mening dat met de voorgestelde aanvullende bepalingen in de koopakte de beoogde zekerheid ten aanzien van bepaalde aspecten van de uitvoering van het ontwikkelingsplan, gebaseerd op het Publiek Programma van Eisen, in het privaatrechtelijk domein gerealiseerd kan worden, zonder (financieel) risico voor de gemeente. Het amendement over sanering kan hierdoor worden ingetrokken. Ons college verzoekt uw raad hierop een standpunt in te nemen.

## **2. *Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?***

De raad besluit om de zekerheidsstelling over uitvoeringsaspecten bij de ontwikkeling van het MOB complex op voorstel van DLG s te regelen via de koopakte.

## **3. *Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?***

De gemeenteraad gaat over zijn eigen besluiten. Het proces tot verkoop van het MOB is in gang gezet. Binnen dit proces is het dringend gewenst om potentiële kopers duidelijkheid te bieden op dit punt, daarom is een uitspraak van uw raad op deze korte termijn essentieel.

## **4. *Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?***

De beslissing van u is van belang voor DLG en potentiële kopers van het complex.

- a. **Burgerparticipatie** nee
- b. **Externe communicatie** nee
- c. **Extern overleg gevoerd met DLG**

5. **Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**

In dit voorstel wordt ingegaan op een privaatrechtelijke oplossing versterkt met een kettingbeding, termijnstelling en dwangsommen.

6. **Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**

Het besluit van u wordt aan DLG meegedeeld.

7. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

Nvt

8. **Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?**

De vastlegging op basis van een (privaatrechtelijke) koopakte van termijnen, verplichtingen, boetes en de doorwerking hiervan aan rechtsopvolgers ( boetebepaling en kettingbeding) doet recht aan de wensen van uw raad door de geboden zekerheid en voorkomen van risico voor de gemeente. Daarnaast geeft dit binnen het proces tot verkoop van het perceel duidelijkheid aan de potentiële kopers.

**Bijlagen:** brief Dienst Landelijk Gebied 26 februari 2013

Bergen, 12 maart 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman  
secretaris

drs. H. Hafkamp,  
burgemeester