



MEMO van het college aan de raad

Datum : 31 oktober 2017
Zaaknummer : BB17.00530
Documentnummer : 17.B004974
Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : Brief aan de burgemeester van de fracties van GroenLinks, de VVD en Gemeentebelangen BES.
Portefeuillehouder(s) : Rasch
Inlichtingen bij : Eric van Hout

Aanleiding

Bij brief van 26 oktober jl. hebt u aan de burgemeester aandacht gevraagd voor de te ondertekenen anterieure exploitatie overeenkomst inzake het bestemmingsplan “De 7 Dorpelingen”. De burgemeester gaat in een aparte brief in op uw verzoek. In deze memo die als bijlage bij de brief wordt gevoegd gaan wij in op de door u in de brief gestelde vragen.

U schrijft dat er in uw ogen zéér grote risico’s voor de gemeente kleven aan de overeenkomst en spreekt daarbij een aantal, sterke, vermoedens uit.

Wij wijzen u erop dat na een langdurig traject van onderhandeling met Schrama B.V. het college op 3 oktober heeft besloten de met Schrama gesloten overeenkomst te ondertekenen. Het tot stand brengen van de anterieure overeenkomst is een rechtstreeks uitvloeisel van eerdere besluitvorming in uw raad op 15 december 2016 waarbij een keuze is gemaakt voor het plan “De 7 Dorpelingen”.

Een aantal van de door uw fracties benoemde vermoedens zijn onderwerp geweest van ingediende zienswijzen door onder meer de bewonersvereniging Bergen Centrum. Op die zienswijze is evenals op andere zienswijzen uitvoerig gereageerd, ook op het punt van de openbare aanbesteding en de vermoedens over staatssteun en het gemeentelijk beleid inzake gronduitgifte en grondprijzen. Ter zake verwijzen wij naar de reactie op de zienswijze betreffende het punt openbare aanbesteding en het punt economische uitvoerbaarheid.

Uw fracties spreken het sterke vermoeden uit dat het raadsbesluit van 15 december 2016 op onjuiste gronden is genomen en daarmee onrechtmatig zou zijn. De besloten vennootschap Olie-exploitatiemaatschappij is bij brief van 24 oktober met gelijklopende kritiek gekomen. Op dat standpunt heeft ons college inmiddels een reactie, die vandaag verstuurd wordt en ter kennisname wordt gebracht aan de gemeenteraad. Het is de conclusie van ons college dat er van een incorrecte of onvolledige voorlichting aan uw raad geen sprake is geweest en er verder evenmin sprake is of is geweest van onrechtmatig handelen. Daartoe zijn de aan uw raad in november en december 2016 gezonden memo’s een belangrijke ondersteuning.



Van een plicht tot aanbesteding is geen sprake geweest omdat de herontwikkeling van de Harmonielocatie niet is aan te merken als een overheidsopdracht voor werken. De marktconforme grondtransactie met Schrama B.V. valt zonder meer buiten de reikwijdte van het aanbestedingsrecht. De herontwikkeling van de Harmonielocatie is een privaat project, waaraan de gemeente uitsluitend uit hoofde van haar publiekrechtelijke bevoegdheden medewerking verleent. Schrama B.V. wordt op geen enkele wijze verplicht tot daadwerkelijke realisatie van haar plannen. De herontwikkeling kan dan ook niet worden gekwalificeerd als een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Ter zake heeft ons college overigens uitgebreid advies gevraagd en verkregen en dat is aan de raad bekend. Voor wat betreft de anterieure overeenkomst is met Schrama B.V. een koopprijs overeengekomen na toepassing van de residuele grondwaardemethodiek, één van de meest gebruikelijke methoden voor grondwaardering. De marktconformiteit van de beoogde koopsom is door een onafhankelijke taxateur bevestigd. Daarmee is de naleving van de staatssteunregels gewaarborgd. Nu geen sprake is van een aanbestedingsverplichting, geldt op grond van de staatssteunregels uitsluitend dat de specifieke met Schrama B.V. gemaakte afspraken niet mogen resulteren in een niet-marktconform voordeel. Ons college heeft als algemene waarborg voorts nog in de anterieure overeenkomst opgenomen dat deze zal worden aangepast indien onverhoopt toch zou blijken dat de afspraken zouden resulteren in onrechtmatige staatssteun. Wij verwijzen hierbij ook naar de nota van zienswijzen en met name de reactie op de aangevoerde stelling inzake de economische uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft planschade is in de anterieure overeenkomst, in tegenstelling tot hetgeen u schrijft, juist verzekerd dat deze tot een bedrag van EUR 75.000,- volledig voor rekening van Schrama B.V. komt. De uitgevoerde planschaderisicoanalyse bevestigt dat dit bedrag reëel is en dat daarmee het risico voor planschade geheel, althans voor het grootste deel, bij Schrama B.V. ligt. Voor zover onverhoopt een hoger bedrag aan planschade moet worden uitgekeerd, wordt deze planschade volgens een (marktconforme) verdeelsleutel tussen gemeente en Schrama B.V. gedeeld. Ook dat is in de anterieure overeenkomst verzekerd.

Voor wat betreft de omgevingsvergunning geldt dat deze voorafgaand aan het onherroepelijk worden zonder meer bruikbaar is voor de vergunninghouder, tenzij deze door middel van een voorlopige voorziening is geschorst. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn op dit punt dan ook in overeenstemming met het systeem van de wet. De verwijzing naar de "eigen discretie" van Schrama B.V. ziet op het feit dat Schrama B.V. ook kan besluiten pas gebruik te maken van de aan haar verleende omgevingsvergunning nadat deze onherroepelijk is geworden.

Tenslotte memoreert u dat er nog geen besluit is van de VvE "De Rustende Jager" voor aanpassingen aan wijzigingen van de ingang van de parkeergarage en de entree van het appartementencomplex. Ook dat punt is meermalen aan de orde gekomen bij de inspraakreacties en de zienswijzen. Het gaat hier niet om een evidente privaatrechtelijke belemmering. Uitdrukkelijk wel om een nog te nemen besluit, waarbij de gewenste wijzigingen worden veiliggesteld. Gelet ook op de



stemverhoudingen in de VvE heeft ons college er alle vertrouwen in dat tot de noodzakelijke wijzigingen tijdig zal kunnen worden besloten.

Uw fracties wijzen erop dat bij gelegenheid van de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen van 17 oktober 2017 er technische vragen zijn gesteld die niet naar tevredenheid zouden zijn beantwoord. U concretiseert niet op welke technische vragen u doelt. Bij gelegenheid van de vergadering zijn op een groot aantal technische punten afdoende reacties gegeven. Daarnaast hebben wij op 31 oktober een memo aan de raad vastgesteld waarin alle nog niet beantwoorde vragen van reactie zijn voorzien.