



MEMO

Aan : Gemeenteraad

Van : College

Opsteller :

Datum : 12 maart 2019

Onderwerp : Stand van zaken herontwikkeling Vroneterrein

Geachte raad,

Voor het genereren van de benodigde gelden voor het renoveren van het sportcomplex van SV Vrone in Sint Pancras (renovatie en verbeteren voetbalgrasvelden en de bouw van nieuwe kleedkamers/kantine, etc.) wordt tussen betrokken partijen al enige tijd het idee uitgewerkt om de gronden van het sportcomplex (met uitzondering van het beoogde toekomstige openbare parkeerterrein) te verkopen aan SV Vrone, die daarna twee, kadastraal af te splitsen perceeltjes grond zal doorverkopen aan een derde partij.

Deze derde partij, een consortium van lokale marktpartijen welke in deze ontwikkeling onder de naam 'Heeren van Sint Pancras' acteert, zal daarna op één perceel een appartementencomplex realiseren, en het andere perceel benutten voor de bouw van 9 vrijstaande woningen.

Zij zullen vervolgens, in opdracht van SV Vrone, maar voor eigen risico en rekening de kleedkamers/kantine alsmede de herinrichting van het complex en de verplaatsing en renovatie van de voetbalvelden uitvoeren. SV Vrone financiert dat met een gemeentelijke bijdrage, met de opbrengst van de grond(door)verkoop en met een nog door hen te verkrijgen subsidie van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

Vorig jaar rond deze tijd heeft wethouder J. Nieuwenhuizen u geïnformeerd over de toenmalige stand van zaken met betrekking tot de herontwikkelingsplannen van SV Vrone: dat na langdurige voorbereiding door een gezamenlijke projectgroep een intentieovereenkomst was opgesteld die op 14 maart 2017 is ondertekend, en dat vervolgens door die projectgroep – met ondersteuning van externe adviseurs - in mei 2017 een concept Koop- en ontwikkelovereenkomst-/Grondexploitatieovereenkomst tot stand was gebracht.

Deze overeenkomst was in lijn met de eerder door uw raad vastgestelde kaders en uitgangspunten voor dit ontwikkelingsplan en zou niet eerder door uw raad kunnen worden vastgesteld, dan dat SV Vrone en de lokale marktpartijen een koopovereenkomst en een bouwteam- of aanneem-overeenkomst zouden hebben vastgesteld.

Het vaststellen van die laatste overeenkomsten bleek lastig te zijn. Voorstellen van de marktpartijen om van gemeentezijde meer waarborgen danwel andere zekerheden te krijgen, deden afbreuk aan eerdergenoemde kaders en uitgangspunten, en konden daarom niet in voldoende mate worden toegezegd. De voortgang van het project kwam daarmee min

of meer tot stilstand en dit dwong de gemeente om zich op zijn positie te beraden. Dit werd SV Vrone per brief van 27 februari 2018 meegedeeld.

Weliswaar gingen SV Vrone en de marktpartijen onmiddellijk na ontvangst van dit bericht van de gemeente weer met elkaar om tafel, maar aan die status quo is pas recentelijk een einde gekomen. In hun brief van 26 oktober 2018 verklaren SV Vrone en de Heeren van Sint Pancras dat ze elkaar hebben gevonden in de uitgangspunten, aanpak en financiën van het project. Daarbij is sprake van enige aanpassingen in de plannen, in die zin dat het aantal te realiseren appartementen is opgehoogd (per saldo met één bouwlaag, betreffende 10 of 11 appartementen) en dat een verschuiving plaatsvindt in de volkshuisvestelijke signatuur van de te realiseren appartementen (minder sociale koop ten gunste van vrije sector).

De projectgroep kwam begin februari jl. tot de conclusie dat daarmee de inhoudelijke belemmeringen om de benodigde vervolgstappen te zetten in de voorbereiding van het project inderdaad lijken te zijn weggenomen.

Deze vervolgstappen zijn:

- Het actualiseren van de eerdere taxatie uit november 2016 die is uitgevoerd ter voorkoming van eventuele ongeoorloofde staatssteun bij de grondlevering aan SV Vrone. Dit tegen de achtergrond van de aangepaste programmatische opzet.
- Het opstellen en ondertekenen van de overeenkomst tussen SV Vrone en de Heeren van Sint Pancras.
- Het door het college aan uw raad ter besluitvorming voorleggen van de Koop- en ontwikkelovereenkomst/Grondexploitatieovereenkomst tussen de gemeente en SV Vrone. Hierbij worden de plannen ruimtelijk nauwkeurig aangegeven en worden ook de financiële consequenties voor de gemeente voldoende inzichtelijk gemaakt om op het geheel een besluit te kunnen nemen.

Een nauwkeurig tijdspad voor het geheel is op dit moment moeilijk te geven, omdat de eerste stap, de overeenkomst tussen SV Vrone en de Heeren van Sint Pancras, niet bij de gemeente ligt. Al zullen we wel bij de verdere juridische totstandkoming behulpzaam zijn via de projectgroep.

NB

Als uw raad te zijner tijd met een en ander instemt is dat de formele start van het project. Om uitvoering te kunnen geven aan de bouw van de geplande appartementen en woningen is later een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dat is een wettelijk vastgelegde procedure waarbij uw raad opnieuw betrokken zal zijn, en waarbij u een besluit dient te nemen met afweging van alle belangen. Instemming in eerste instantie met dit project betekent dat u weliswaar in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan die benodigde ruimtelijke procedure, maar betekent niet dat u onder alle omstandigheden gehouden bent om die medewerking ook daadwerkelijk te verlenen. Er kunnen bijvoorbeeld gegronde bezwaren ingediend worden door belanghebbenden. Bovendien is ook een verdere beroepsgang mogelijk, zowel tegen de wijziging van het bestemmingsplan als tegen het verlenen van de (daarna) benodigde vergunningen voor de bouw van de betreffende appartementen en woningen. Kortom, de beschreven grondtransacties vinden plaats onder voorbehoud van voorafgaande finale wijziging van het planologische regime middels onherroepelijke vaststelling van een partiële herziening van het bestemmingsplan.