

onderwerp:
Bestuursbrief 12/2009 schadevergoeding project Zwaanstraat/Mariaplein

Agendapunt 17

Leden van de gemeenteraad

ons kenmerk:Zwaanstraat/Mariaplein
bijlagen:
behandeld door: P. van de Koolwijk
doorkiesnummer:

verzonden op:

Cuijk, 20 november 2009

Geachte heer, mevrouw,

Op 3 november 2009 besloot ons college om in principe in te stemmen met het betalen van een schadevergoeding aan de ontwikkelcombinatie Van der Horst Vastgoed / Bouwfonds in verband met het niet kunnen realiseren van een zestal woningen aan het zogenaamde Mariaplein. Ons college gaat pas tot definitieve besluitvorming over nadat u, indachtig artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, in de gelegenheid bent gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen ons voorgenomen besluit.

In 2004 kocht de genoemde ontwikkelcombinatie het pand inclusief ondergrond aan de Smidstraat 42 (vml. Rabobank). Op die plek was de realisatie van een 38-tal appartementen mogelijk op basis van het toen geldende bestemmingsplan. Ons college was echter van mening dat, gelet op de beoogde hoogte en de stedenbouwkundige samenhang in het totale gebied een verbreding van de ontwikkeling plaats moest vinden ter versterking van de zogenaamde dienstenas. Vervolgens is op ons verzoek een plan ontstaan inclusief de ontwikkeling van de zuidzijde van het Mariaplein en de grond waarop het voormalige Shell-Nabuurs-tankstation (later ING) gehuisvest was.

Hoewel wij aan de ontwikkelcombinatie hebben gemeld, dat uiteindelijke realisatie ook afhankelijk is van besluitvorming door de raad, heeft de ontwikkelcombinatie op basis van onze wensen en uitgangspunten een plan ontwikkeld en hierin geïnvesteerd (onder meer de aankoop van het stuk grond waarop eerder het Shell tankstation was gevestigd). Het hieruit voortvloeiende plan is tussentijds ook nog toegelicht aan uw raad, en het totaal aantal woningen (inclusief het aantal woningen gekoppeld aan het Mariaplein) is verwerkt in het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma.

Doordat zowel ons college als uw raad inmiddels van mening is, dat woningbouw aan de zuidzijde van het Mariaplein niet (meer) tot de mogelijkheden behoort, is de ontwikkelcombinatie geconfronteerd met een deficit op de totale planontwikkeling. Uw raad besloot in februari 2009 een gebiedsvisie voor het betreffende centrumdeel vast te stellen zonder woningbouw op het Mariaplein.

Na minnelijke onderhandeling heeft ons college met de ontwikkelcombinatie overeenstemming bereikt over een schadevergoeding in geldelijke middelen van € 300.000,- exclusief b.t.w. De hoogte van deze vergoeding is gekoppeld aan het vertrekpunt dat aan de ontwikkelcombinatie in ieder geval de "kale" aankoopkosten van het voormalige Rabobankpand zouden moeten worden gecompenseerd. Gekoppeld aan de realisatie van een 38-tal woningen (de betreffende akte ligt voor uw raad ter inzage). Ook heeft ons college met de ontwikkelcombinatie gesproken over compensatie in de vorm van bouwproductie maar dit zou neerkomen op het om niet weggeven van bouwrijpe grond wat uiteraard net zo goed in geld vertaalbaar is.

Uw raad wordt op basis van de voorliggende brief en een dossier dat ter inzage ligt bij de raadsgriffier in de eerstvolgende raadsvergadering in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen ons voorgenomen besluit.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester