

Onderwerp: Aanvullende Overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject
BBV nr: 2015/16336

1. Inleiding

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst (besluit 219/2000) gesloten voor het realiseren van 298 woningen parkeerplaatsen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. In de realisatieovereenkomst is onder andere geregeld voor welke bedragen de gronden en gebouwen aan de OCR worden verkocht en dat de verkoop in fasen zal geschieden.

De uitvoering van de laatste fasen van het project heeft door de economische crisis sterke vertraging opgelopen. Toch hebben OCR en de gemeente altijd getracht plandelen te ontwikkelen dan wel door deze aan te passen dan wel door in kleinere fasen uit te voeren.

Voor ca. 50 woningen in de laatste 2 plandelen zien de OCR en de gemeente op korte termijn geen mogelijkheid deze te ontwikkelen zonder daar financieel fors op toe te moeten leggen dan wel afbreuk te doen aan het complete plan Ripperda.

De OCR en de gemeente hebben wel het vertrouwen dat er voldoende marktherstel binnen een periode van 5 jaar zal optreden en de ontwikkeling op de Ripperda kan worden voltooid zoals oorspronkelijk bedoeld. Omdat het inlassen van een pauze voor marktherstel afwijkt van de gemaakte afspraken van de realisatieovereenkomst hebben de gemeente en de OCR aanvullende afspraken gemaakt en deze vastgelegd in een overeenkomst. Met deze nota besluit het college akkoord te gaan met de “Aanvullende Overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject”

2. Besluitpunten college

Het College besluit:

1. akkoord te gaan met de “Aanvullende Overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject” (bijlage 1)
2. geen financiële consequenties want de gevolgen van het besluit zijn reeds geactualiseerd en vastgesteld in de Grondexploitatie Ripperda complex 017, MPG 2014.
3. de Ontwikkelcombinatie Ripperda te informeren over het genomen besluit.
4. dit voorstel ter informatie te sturen aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De aanvullende overeenkomst omvat afspraken over een in te lassen ontwikkelpauze en de monitoring van marktherstel teneinde de ontwikkeling op het Ripperdatterrein binnen 5 jaar te voltooien.

4. Argumenten

De OCR heeft aan haar contractuele verplichtingen voldaan door de woningen van fase 3 op de markt te brengen. De beoogde ontwikkeling bleek echter niet verkoopbaar en is na een circa één jaar uit de verkoop genomen. Conform de afspraken uit de realisatieovereenkomst dienen partijen, gemeente en OCR, met elkaar in overleg te treden hoe de ontwikkeling verder op te pakken.

De verslechterde afzetbaarheid van appartementen, en daarom de vertraagde ontwikkeling, past in het beeld van de vastgoedmarkt van nu en de afgelopen jaren. Echter de aantrekkende woningmarkt maakt ontwikkelen van de Ripperda conform de plannen en afspraken uit de realisatieovereenkomst binnen 5 jaar mogelijk.

Aan elke te realiseren koopwoning op de Ripperda is een privéparkeerplaats in de parkeergarage Cronjé gekoppeld. Deze plaatsen zijn reeds gerealiseerd en voorgefinancierd (IP parkeergarage Cronjé) door de gemeente. Realisatie van koopwoningen betekent verkoop en dekking van de door de gemeente gerealiseerde parkeerplaatsen.

Het voltooien van het plan Ripperda conform het oorspronkelijk plan heeft de voorkeur omdat het project zowel stedenbouwkundig als architectonisch een totaalontwerp is.

5. Risico's en kanttekeningen

Stagnatie van de ontwikkeling van de Ripperda betekent dat het project langer actief gehouden moet worden en dat de opbrengsten uit de verkoop van grond en parkeerplaatsen later worden gerealiseerd.

Stagnatie van de ontwikkeling van het 'Spiegelgebouw', appartementenblok E1 onderdeel van het plandeel Westhof, betekent dat de OCR de private gemeenschappelijke binnentuin van de Westhof nog niet gaat aanleggen. Bij de eigenaren van het (monumentale) Hoofdgebouw, ook onderdeel van de Westhof, stuit dit op protest omdat zij sinds de realisatie het al jaren moeten doen met een tijdelijke binnentuin welke in schil contrast staat met het plan voor de definitieve tuin. Het gaat hier om een privaatrechtelijke afspraak tussen de OCR en de eigenaren van de Westhof, de gemeente heeft in dit geschil geen formele rol.

Door het stagneren van de ontwikkeling van het Spiegelgebouw ligt het bouwterrein braak. Het bouwterrein is in gebruik genomen door de Mobiele Moestuin, een buurtinitiatief waarin bewoners moestuinen houden op braak liggende terreinen. Zodra de ontwikkeling van het terrein weer ter hand kan worden genomen dient de Mobiele Moestuin verwijderd te worden.

6. Uitvoering

De aanvullende overeenkomst is akkoord bevonden door de OCR en treed in werking na akkoord gemeentebestuur.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Aanvullende Overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester