

## Gespreksverslag Gemeente Dronten en familie De Regt

Woensdag 5 april 2023 gemeentehuis Dronten

Aanwezig:

Wethouder Van Bergen, burgemeester Gebben en [REDACTED] [REDACTED] namens gemeente Dronten

[REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] namens familie De Regt

---

Dit gesprek is een vervolg op het gesprek van 15 november 2022 waar het rapport voor de huurderiving is besproken. Partijen concludeerden daar dat een vervolg zinvol zou zijn dat de gemeente voor de compenserende maatregelen ook een second opinion zou laten uitvoeren door Fakton. Dat is gebeurd en vandaag worden beide rapporten besproken.

Besproken wordt dat de bandbreedte welke Fakton weergeeft nader geduid moet worden, waarbij het uitgangspunt is niet in nieuwe onderhandelingen terecht komen en in de geest van de eerder in november 2021 gemaakte afspraken er uit te komen.

Voor de compensatie van de N307 heeft de gemeente een ander beeld dan Fakton schetst. De gemeente heeft hun zienswijze laten controleren door AKD en die bevestigen dat er wel degelijk een compensatie voor kan zijn. De gemeente wil voorkomen dat er sprake is van betaalplanologie. [REDACTED] [REDACTED] zal die onderbouwing nog nasturen waarna De Regt kan reageren en partijen daarna gezamenlijk overleggen over de te nemen route. Van Bergen geeft aan dat de gemeente hiervoor wel graag compensatie op wil voeren. De Regt stelt voor om de eerder gemaakte afspraak te handhaven waarbij een compensatie van 2 woningen de afspraak was. De gemeente beaamt dat en die afspraak wordt gemaakt.

Voor de andere compenserende maatregelen wordt afgesproken dat dit ook in de lijn blijft met de eerder gemaakte afspraken. De Regt doet een voorzet hoe dat er uit zou kunnen zien en ligt dat nader toe. Het voorstel is grofweg omdat de derving de helft lager is dat ook met de compenserende maatregelen te doen en van alles een gemiddelde te nemen. Dat klinkt aannemelijk en afgesproken wordt om aansluitend op dit overleg dit nader uit te werken tussen de heren [REDACTED] [REDACTED] en De Regt. Ook wordt afgesproken dat in onderling overleg wordt bepaald in welke volgorde de sanering van de studentenwoningen zal plaatsvinden waarbij ervaren overlast een belangrijke maatgever zal zijn.

Verder wordt het vervolg van de planning en procedure op hoofdlijnen besproken. Deze afspraken zijn een bevoegdheid van het college. De gemaakte afspraken zullen in het college besproken worden waarbij de verwachting is dat deze in zal stemmen. Omdat de compenserende maatregelen ook bestemmingsplanwijzigingen betreffen zal de gemeenteraad achter gesloten deuren informeel geïnformeerd worden. Het college heeft de bevoegdheid om deze afspraken te maken echter als het aankomt op bestemmingsplanwijzigingen zal de raad in een later stadium in moeten stemmen.

De planning voor het vaststellen van de bestemmingsplannen voor de Bruggepoort en de N307 wordt op hoofdlijnen besproken. De datum van 1 januari 2024 wordt als uiterste datum afgesproken omdat dan de nieuwe omgevingsweg in gaat. Afgesproken wordt om voor die tijd de bestemmingsplanprocedures te starten voor de N307 en de Bruggepoort.

Daarbij wordt nader uitgewerkt welke procedure gevolgd kan worden (versneld, gecombineerd of gescheiden (omgevingsvergunning en bestemmingsplanprocedure apart van elkaar). Afgesproken wordt om in dit gespreksverslag de gemaakte afspraken op te nemen en AKD als penvoerder aan te stellen voor het opstellen van de overeenkomst tussen partijen. Namens De Regt zal [REDACTED] [REDACTED] mee kijken. Daarbij kan de eerdere versie gebruikt worden. De opdracht hiervoor zal voor de vakantie van [REDACTED] [REDACTED] aan AKD verstrekt worden en [REDACTED] [REDACTED] zorgt dat er binnen gemeente even tijdelijke vervanging is tijdens zijn afwezigheid. De doelstelling is om voor het zomerreces de overeenkomst getekend te hebben waarbij de aanwezigen van beide partijen benadrukken dit gezamenlijk te vieren omdat het een lang en intensief traject is geweest!

## Gespreksverslag nadere uitwerking afspraken Gemeente Dronten en familie De Regt

Woensdag 5 april 2023 gemeentehuis Dronten aansluitend op voorgaand overleg

Aanwezig:

█ namens gemeente Dronten

█ en █ namens familie De Regt

---

### Nadere uitwerking afspraken

Hieronder zijn de gemaakte afspraken opgenomen in het overleg tussen de heren █ en De Regt aansluitend op de voorgaande bestuurlijke afspraak.

Zoals besproken in het bestuurlijk overleg is het uitgangspunt om de gemiddelde waarde te gebruiken voor de derving enerzijds en de compenserende maatregelen voor de N307 en de Bruggepoort. Hieronder wordt eerst de berekening weergegeven voor de derving en daaronder voor de compenserende maatregelen.

### Uitwerking derving

De derving uit het rapport van november 2022 is geschat tussen de € █ en € █

Het gemiddelde daarvan is € █ Als dat bedrag gedeeld wordt door 17 woningen komen we gemiddeld op € █ per woning.

Dat houden we dan aan als derving cf. de uitwerking van Fakton november 2022.

### Uitwerking compensatie o.b.v. rapport Fakton maart 2023

De bandbreedte van de compensatie voor fase 1 uit het rapport van Fakton 20 maart 2023 is tussen € █ en € █ Dat gaat dan voor de Bruggepoort (bouwrijpe grond), Rendierweg (recht van erfpacht en opstallen) en de N307. Voor de N307 is geen compensatie gerekend in het rapport. Daarvoor is tijdens het overleg afgesproken 2 woningen te gebruiken als compensatie binnen de geschetste kaders van AKD. Dat is € █

Als we de compensatie van de N307 dan bij het bedrag van Fakton optellen dan wordt de nieuwe bandbreedte tussen de € █ en € █ Daar het gemiddelde van is € █

Als we dat bedrag delen door de gemiddelde derving per woning is dat € █ / € █ = 13 woningen. Dan resteert er nog compensatie voor 4 woningen. Daarover dient later nader overleg (fase 2) gevoerd te worden.

Daarnaast is het onderwerp van het vroegtijdig leeg maken en ruilen van woningen besproken. Hierbij heeft de familie De Regt op verzoek van de gemeente 3 woningen vrij gemaakt van verhuur aan studenten en 2 woningen voor 1 woning geruild met een andere woningeigenaar. Hierdoor is er huurderving ontstaan. Om dit 'recht' te trekken is afgesproken dat de gemeente Dronten de bestemmingsplanprocedures gaat voeren voor haar rekening en risico. De familie De Regt draagt zorg voor het aanleveren van een concept bestemmingsplan voor de N307 via bureau Witpaard.

T.a.v. de Rendierweg is het praktische punt besproken dat [REDACTED] [REDACTED] de firma Van Dun opdracht geeft om wederom mais te telen op het perceel. Dit om alles helder te hebben en te houden totdat de overeenkomst is getekend t.a.v. de Rendierweg. Afgesproken is dat de familie De Regt dan na het ondertekenen van de overeenkomst het gewas te velde om niet overneemt van de gemeente. De gemeente draagt er verder zorg voor dat de opstallen leeg en schoon worden overgedragen.

### **Vervolg**

Afgesproken wordt dat [REDACTED] [REDACTED] z.s.m. dit verslag bespreekt met de heren Van Bergen en Gebben en daarna bij AKD neer legt voor een verdere uitwerking van de overeenkomst. Doelstelling is om voor de zomer de overeenkomst door beide partijen getekend te hebben. Dan kan er na de zomer gestart worden met de bestemmingsplanprocedure. [REDACTED] [REDACTED] zal hiervoor een planning (laten) maken vanuit gemeentelijk oogpunt.