

VERGADERING COLLEGE		AGENDA		
Behandelingsdatum:	17 oktober 2023	Portefeuillehouder:	P. van Bergen / J.P. Gebben	
<b>Voorstel openbaarmaking conform Wet open overheid (Woo)</b>		Zaaknummer:	449985	
		Documentnummer:	449986	
<b>GEHEIM</b>		Bijbeh.raadsvoorstel:		
		Bijbeh.raadsbesluit:		
		<b>PARAAFSTUK</b>	Akkoord	Bespreken
		J.P. Gebben		
		S.J. Lap		
		P. van Bergen		
		P. Duvekot		
		L. Hillebregt		
		Gemeentesecretaris		
Datum:	26 september 2023	Naam manager of ambtelijk opdrachtgever:		
Team:	Gebiedsontwikkeling	[Redacted]		
Steller:	[Redacted]			
Toestel:	995			
Nota in overeenstemming met:		Portefeuillehouder en burgemeester		
Geraadpleegde adviseur:		[Redacted] (AKD-advocaten), [Redacted] (Twynstra Gudde), [Redacted] (voor wat betreft geheimhouding)		
Team met afwijkende opvatting:				
<b>ONDERWERP: overeenkomst inzake terugbrengen aantal studentenwoningen in Dronten-Noord</b>				
<b>CONCEPT-BESLUIT (CB):</b> het college besluit:				
1) tot het aangaan van de overeenkomst met nummer 474652;				
2) tot publicatie van het voornemen tot overdracht om niet van het erfpachtrecht van perceel Rendierweg 33 in Dronten (kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B, nummer 3607), de verkoop van de opstallen op voornoemd perceel en de verkoop van perceel nabij de Bruggepoort in Dronten (kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B, nummer 4139);				
3) de brief met nummer 450119 vast te stellen en aan het Rijksvastgoedbedrijf te zenden;				
4) de raadsinformatiebrief met nummer 451616 vast te stellen en aan de raad te zenden;				
5) [Redacted]				
<b>BESLUIT:</b>	<i>Conform CB</i>	<i>Paraaf secr.</i>	<i>Afwijkend van CB</i> <i>Paraaf secr.</i>	



Bijlagen:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. overeenkomst (nr. 474652)</li><li>2. publicatie voornemen verkoop erfpachtrecht Rendierweg 33 (nr. 474654)</li><li>3. publicatie voornemen verkoop Bruggepoort (nr. 474653)</li><li>4. brief aan RVB (nr. 450119)</li><li>5. raadsinformatiebrief (nr. 451616)</li><li>6. de drie locaties waarop de compensatie ziet (nr. 451638)</li><li>7. collegebesluit met nummer 450310</li></ol>
Stukken ter inzage:	

## 1) CONTEXT

Begin 2016 werd duidelijk dat het merendeel van de bestemmingsplannen van Dronten een gebrek bevatten. Op grond van deze leemte was het bij recht toegestaan dat meerdere huishoudens één woning bewoonden. Dit is strijdig met de gedachte achter de bestemmingsplannen van één huishouden per woning. Het meest in het oog springende concrete gevolg van dit gebrek was dat alle studentenwoningen en de woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten bij recht waren toegestaan en dat daarmee de gevoerde vergunningen- en handavingsprocedures ten onrechte waren gevoerd. Ook het beleid op grond waarvan een omgevingsvergunning kon worden verleend voor studenten- en tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen was juridisch van geen betekenis, daar het beleid was gestoeld op de gedachte dat huisvesting van meerdere huishoudens in één woning strijd met de bestemmingsplannen opleverde, hetgeen nu juist niet het geval bleek.

Met de vaststelling van het “Paraplubestemmingsplan Bijzondere woonvormen (D6000)” op 16 februari 2017 is dit gebrek hersteld. Woningen waren met dit parapluplan weer bestemd voor de bewoning door één huishouden. Alle rechten om woningen te gebruiken voor de bewoning door meerdere huishoudens die waren ontstaan vóór de nieuwe regeling in het parapluplan, zijn bestaande rechten die niet ongedaan konden worden gemaakt met de vaststelling van het parapluplan. Het gebruik van de betreffende woningen voor de huisvesting van meerdere huishoudens kon dan ook worden voortgezet. De betreffende woningen zijn voor het merendeel studentenwoningen, waarbij er zeker in Dronten-Noord sprake is van een te grote concentratie aan dergelijke studentenwoningen. Deze te grote concentratie aan studentenwoningen heeft geleid tot vele overlastklachten. De raad heeft medio 2020 de ‘Beleidsvisie Huisvesting Studenten en Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Hierin staat in de uitvoeringsagenda opgenomen dat vanwege de overlastklachten het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord moet worden verminderd.

Van gemeentewege zijn er de afgelopen jaren al meerdere acties ondernomen om de overlast terug te brengen. Echter, om de balans in de wijk tussen reguliere woningen en studentenwoningen weer structureel op orde te brengen, als gevolg waarvan tevens de overlast structureel zal worden verminderd, is het doelgericht verminderen van het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord feitelijk de enige oplossing. Daarom is de gemeente sinds eind 2019 in gesprek met de familie De Regt (hierna: De Regt), de grootste verhuurder van studentenwoningen in Dronten. In Dronten-Noord bezit zij 16 woningen. Het onderhandelingstraject is een langdurig traject geweest met vele obstakels.

De onderhandelingen met de gemeente voert De Regt geheel op vrijwillige basis, daar de gemeente geen reële juridische middelen tot haar beschikking heeft om hem te dwingen zijn studentenwoningen op te heffen. Dit is een gevolg van het feit dat op al zijn studentenwoningen het planologische recht rust om deze als studentenwoningen te mogen



gebruiken. Dit recht kan hem enkel worden ontnomen door middel van een bestemmingsplanherziening, maar deze weg zal – mocht hij al slagen - in ieder geval leiden tot een grote schadeplichtigheid van de gemeente richting De Regt. Die weg is daarmee niet reëel.

Onderwerp van de onderhandelingen is de beoogde functiewijziging van studentenwoningen naar reguliere woningen voor de 16 betreffende woningen. Wanneer De Regt stopt met het verhuren van de woningen aan studenten en in plaats daarvan de woningen aanwent als reguliere eengezinswoningen, treedt winstderving op (= **het dervingbedrag**). In ruil voor het stoppen met de verhuur van de woningen aan studenten verkrijgt De Regt van de gemeente een aantal (ontwikkel)rechten. Deze (ontwikkel)rechten vertegenwoordigen een bepaalde waarde (= **de compensatiemaatregelen**).

In de onderhandelingen tussen de gemeente en De Regt is in november 2021 een principeovereenstemming bereikt onder voorbehoud van uiteindelijke instemming van het college over de hoogte van de compensatie. Deze principeovereenstemming houdt samengevat het volgende in:

*Het dervingbedrag bedraagt [redacted]. De compensatiemaatregelen zijn gesplitst in twee fasen. Fase 1 is thans aan de orde en bestaat uit drie concrete maatregelen die zien op de locaties: Rendierweg 33, het perceel Bruggepoort en het perceel N307-Colijnweg (zie bijlage 8 voor de precieze locaties). Fase 2 komt mogelijk in een later stadium aan de orde (zie verder laatste alinea van Context). Op grond van de berekende waarde van de compensatiemaatregelen zal De Regt alle 16 studentenwoningen in Dronten-Noord opheffen (NB. er is gesproken over compensatie voor 17 woningen omdat De Regt in het kader van de onderhandelingen Karveelstraat 22 en Fokkerstraat 42 - niet gelegen in Dronten-Noord - heeft verkocht om De Oeverloper 39 te kunnen kopen).*

Op basis van de principeovereenstemming is een second opinion uitgevoerd door Fakton (Fakton begeleidt in het domein van ruimte, vastgoed en energie complexe financiële, strategische en ontwikkelvraagstukken). Doel van de second opinion was vast te stellen of de in de principeovereenstemming overeengekomen bedragen (het dervingbedrag en de waarde van de compensatiemaatregelen) reëel waren (zodat er bijvoorbeeld niet sprake zou zijn van onrechtmatige staatssteun). Fakton heeft achtereenvolgens 2 rapporten opgesteld.

#### **Rapport opinion 1**

- Betreft een analyse van de waarde van de woningen van De Regt (het dervingbedrag).
- Deze waarde is door Fakton geschat op een bedrag met een bandbreedte van [redacted]

#### **Rapport 2**

- Betreft een analyse van de 3 compensatiemaatregelen van de gemeente.
- Deze waarde is door Fakton geschat op een bedrag met bandbreedte van [redacted]

Naar aanleiding van de uitkomsten van de second opinion zijn de onderhandelingen met De Regt vervolgd op 5 april 2023. Dit was mogelijk omdat uit de second opinion volgde dat zowel het dervingbedrag als de waarde van de compensatiemaatregel naar evenredigheid lager lagen dan het bedrag waarvan was uitgegaan in de principeovereenstemming uit november 2021 [redacted]. De volgende principeovereenstemming is vervolgens bereikt op basis van de volgende berekening en verdere onderhandeling:



1. de gemiddelde waarde van de bandbreedte van de compenserende maatregelen = [REDACTED]
2. de gemiddelde waarde van de bandbreedte van het dervingbedrag gedeeld door 17 woningen = [REDACTED]
3. bedrag 1 gedeeld door bedrag 2 levert opheffing van 8 á 9 woningen op;
4. verdere onderhandeling met De Regt heeft geleid tot de afspraak zij **13 studentenwoningen** zal opheffen.

De gemeentelijke tegenprestatie voor het opheffen van 13 studentenwoningen in Dronten-Noord door De Regt houdt de volgende in:

1. het gemeentelijk erfpachtrecht van de Rendierweg 33 te Dronten (eigendom van de Rijksvastgoedbedrijf, hierna RVB) om niet aan De Regt worden overgedragen zodat zij dit aan kan wenden voor agrarisch gebruik;
2. De Regt verkrijgt het recht om de op het perceel Rendierweg 33 in eigendom van de gemeente zijnde opstallen (1 bedrijfswoning en 2 loods) te kopen;
3. De Regt verkrijgt het recht om het voormalige gemeentelijke gronddepot Bruggepoort van de gemeente aan te kopen teneinde op het perceel grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting (300 plaatsen) te realiseren; hiertoe zal de gemeente zorgdragen voor de vereiste bestemmingsplanherziening en het bouwrijp opleveren van het perceel;
4. op het perceel bij de N307-Colijnweg dat in eigendom is van de familie De Regt zal het college zich inspannen om tot een bestemmingsplanherziening te komen die grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting (300 plaatsen) op het perceel mogelijk moet maken.

Van belang om op te wijzen is dat wanneer de overeenkomst wordt uitgevoerd, dit betekent dat dit tevens bijdraagt aan de aanpak van andere maatschappelijke problemen (naast het terugbrengen van het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord). Er is namelijk een tekort aan huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten en met de uitvoering van deze overeenkomst zullen er 600 plaatsen voor arbeidsmigranten worden gerealiseerd. Daarnaast komen (vooralsnog) 13 woningen vrij voor reguliere woningzoekenden.

#### *Vervolg onderhandelingstraject (fase 2)*

In de overeenkomst is ten slotte opgenomen dat in een later stadium het gesprek zal worden aangegaan om ook de overige 3 studentenwoningen van De Regt in Dronten-Noord op te heffen.

## **2) ARGUMENTEN**

### **2.1 De overeenkomst tussen de gemeente en De Regt**

De overeenkomst is tot stand gekomen volgens hetgeen hierboven onder Context is beschreven. Verwezen wordt naar de tekst aldaar. Verder worden hieronder een aantal belangrijke en voor deze kwestie specifieke componenten van de overeenkomst expliciet benoemd.

#### *Waarborgen ter voorkoming aansprakelijkheid gemeente*

De volgende waarborgen zijn ingebouwd ter voorkoming van aansprakelijkheid van de gemeente in geval de overeenkomst (deels) niet kan worden nagekomen vanwege omstandigheden die buiten de macht van uw college liggen:

1. dat de onderhandelingen over de overeenkomst het college op generlei wijze kunnen binden;
2. het algemene voorbehoud met betrekking tot de publiekrechtelijk verantwoordelijkheid van de gemeente en haar gebondenheid aan de algemene



- beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving en jurisprudentie (denk aan bijvoorbeeld de betekenis van het Didam-arrest);
3. daar de raad geen directe partij is bij de overeenkomst, is de gemeente niet aansprakelijk indien de raad in strijd met de overeenkomst mocht besluiten over de in de overeenkomst opgenomen planologische maatregelen (bestemmingsplanherzieningen voor de N307-Colijnweg en Bruggepoort) waarvoor de raad het bevoegd gezag is;
  4. het niet kunnen overdragen van het erfpachtrecht van de Rendierweg 33 vanwege het gebruik maken van het recht van eerste koop door de eigenaar, het RVB (zie ook onder punt 3 van de Argumenten);
  5. indien het bestemmingsplan dat de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie N307-Colijnweg planologisch mogelijk maakt niet uiterlijk op 1 januari 2026 is vastgesteld dan heeft ieder der partijen de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden voor dit onderdeel zonder dat hieruit schadeplichtigheid voortvloeit, met uitzondering van een maximale vergoeding van [REDACTED] door de gemeente aan De Regt in verband met de in redelijkheid gemaakte externe kosten die zij heeft gemaakt ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure;
  6. indien de locatie Bruggepoort niet aan De Regt wordt verkocht vóór 1 januari 2026 dan heeft ieder der partijen de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden voor dit onderdeel zonder dat hieruit schadeplichtigheid voortvloeit;
  7. in verband met de twee planologische maatregelen waarop de overeenkomst ziet, is opgenomen dat De Regt alle hieruit voortvloeiende planschade zal volledig zal compenseren.

#### *(Inspannings)verplichtingen De Regt*

1. uiterlijk op 31 augustus 2024 beëindigt De Regt de studentenbewoning van de 8 in de overeenkomst gespecificeerde studentenwoningen in verband met de compensatie van de Rendierweg 33;
2. uiterlijk binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de N307-Colijnweg beëindigt De Regt de studentenbewoning van de 2 in de overeenkomst gespecificeerde studentenwoningen;
3. uiterlijk binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de Bruggepoort beëindigt De Regt de studentenbewoning van de 3 in de overeenkomst gespecificeerde studentenwoningen;
4. De Regt is aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van ter hoogte de helft van de huur van de betreffende studentenwoningen bedoeld onder 1 tot en met 3 totdat deze alsnog vrij zijn van studentenbewoning.
5. alle onder 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen van De Regt gelden tevens voor diens rechtsopvolgers;
6. De Regt gaat ermee akkoord dat de aanduiding 'studentenwoning' zal worden verwijderd uit het vigerende bestemmingsplan.

#### *(Inspannings)verplichtingen van de gemeente*

1. uiterlijk 31 december 2023 een publicatie doen overeenkomstig de eisen van het Didam-arrest omtrent de voorgenomen overdracht van het erfpachtrecht en verkoop van de opstallen van de Rendierweg 33 en de verkoop van perceel Bruggepoort;
2. uiterlijk 1 april 2024 levering erfpachtrecht en verkoop opstallen Rendierweg 33;
3. uiterlijk op 31 december 2023 het ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplannen voor de locaties N307-Colijnweg en Bruggepoort (zie ook verderop in dit voorstel onder: Planning, Procedures/Proces) in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024);
4. aan De Regt uiterlijk op 28 februari 2025 het perceel Bruggepoort te verkopen.

#### *De koopovereenkomsten inzake de Rendierweg 33 en Bruggepoort*



De overeenkomsten inzake hierboven beschreven rechtshandelingen ziende op de percelen Rendierweg 33 en Bruggepoort zullen in een later stadium aan uw college ter vaststelling worden voorgelegd - nadat zekerheid is verkregen dat de gemeente in overeenstemming met het Didam-arrest kan overdragen/verkopen aan De Regt. Voor wat betreft de financiële aspecten van de verkoop zie verderop in dit voorstel onder Financieel en Fiscaal.

## 2.2 Publicatie voornemen tot verkoop in verband met het Didam-arrest

De Hoge Raad heeft 26 november 2021 het zogenoemde Didam-arrest gewezen. Dit arrest stelt dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een overheidslichaam bij verkoop van onroerend goed ruimte voor mededinging moet bieden, indien er meerdere geïnteresseerde gegadigden zijn of indien het redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De uitzondering op deze regel stelt dat geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Aan Kienshuis Hoving Advocaten is om advies gevraagd of in dit geval kan worden verdedigd dat de uitzondering op de regel zich hier voordoet.

Kienshuis Hoving Advocaten stelt in zijn advies dat betoogd kan worden dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde – De Regt – in aanmerking komt voor de aankoop van de gronden. Hierbij wordt een parallel getrokken met bouwclaims in het kader van gebiedsontwikkeling. Vergelijkbaar aan een bouwclaim, wil de gemeente immers het onroerend goed alleen aan De Regt verkopen, indien De Regt meewerkt aan het verminderen van studentenwoningen in een bepaald gebied. De Regt krijgt dus in ruil voor het verminderen van studentenwoningen een “claim” (vergelijkbaar met een bouwclaim) om arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren en om andere gronden te gebruiken voor biologische landbouw. In die omstandigheden kan betoogd worden dat in zoverre geen sprake is van gelijke gevallen en dat er daarom dus geen ruimte voor mededinging behoeft te worden geboden.

Het voornemen tot verkoop zal voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend moeten worden gemaakt dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij de gemeente dient te motiveren waarom naar haar oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In de publicatie dient te worden opgenomen dat eventuele geïnteresseerde gegadigden op straffe van verval van recht binnen een (verval)termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van het voornemen zich kunnen verzetten tegen de voorgenomen verkoop door middel van het aanhangig maken van een kort geding

De opgestelde documenten met het voornemen tot verkoop van het erfpachtrecht en de verkoop van de opstallen inzake de Rendierweg 33 en de verkoop van het perceel Bruggepoort voldoen aan het gestelde in het advies van Kienshuis Hoving Advocaten. De publicaties zullen worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (zie de beide betreffende publicaties met nummers 474653 en 474654).

## 2.3 Brief aan het RVB

De steller van dit collegevoorstel heeft begin 2021 gesprekken met een medewerker van het RVB gevoerd over de verkoop van het erfpachtrecht. De medewerker van het RVB heeft bij e-mail van 12 maart 2021 aangegeven dat het RVB geen belangstelling heeft voor de aankoop van het erfpachtrecht

In de voornoemde e-mail heeft de medewerker van het RVB mede te kennen gegeven dat, indien het tot verkoop komt, de gemeente een formele brief aan het RVB dient te zenden met



het verzoek om af te zien van het aankooprecht dat het RVB heeft. Na ondertekening van de overeenkomst door beide partijen kan het formele verzoek om af te zien van het recht van aankoop van het erfpachtrecht aan het RVB worden gezonden.

#### 2.4 Raadsinformatiebrief

De bij dit voorstel behorende raadsinformatiebrief informeert de raad over de te sluiten overeenkomst en de gevolgen hiervan. Verwezen wordt verder naar de inhoud van deze brief.

#### 2.5 Geheimhouding

### 3 ALTERNATIEVEN

Er zijn geen reële alternatieven voorhanden in deze eindfase van het onderhandelingstraject. In het geval er wordt besloten om de overeenkomst niet aan te gaan, zal in ieder geval de opgave om het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord terug te brengen niet kunnen worden gerealiseerd.

### 4 MIDDELEN

#### FINANCIËEL EN FISCAAL

Het uitgangspunt is dat alle in de overeenkomst beschreven transacties zo veel als mogelijk met gesloten beurs plaatsvinden. De uitzonderingen hierop worden hieronder beschreven.

##### *Bruggepoort*

In de overeenkomst staat opgenomen dat De Regt zelf het perceel Bruggepoort zal aankopen tegen een grondprijs van [redacted] c per m<sup>2</sup> excl. BTW en volgens het prijspeil 2021 met een jaarlijkse indexering volgens de gemeentelijke grondprijsnota. De gemeente zal de grond bouwrijp opleveren. De kosten hiervan zijn opgenomen in de voornoemde grondprijs. Voorts neemt de gemeente de kosten van de bestemmingsplanherziening voor haar rekening en zal tevens het perceel bouwrijp maken voor de openbare voorzieningen, waaronder een deel van de groenvoorzieningen en het behoud van huidige voorzieningen op het terrein. De kosten van de bestemmingsplanprocedure en het woonrijp zijn vastgesteld op [redacted] c. Met dit bedrag is het dervingbedrag opgehoogd. Voor de bestemmingsplanprocedure zullen geen leges worden geheven.

##### *N307-Colijnweg*

Voor de locatie N307-Colijnweg zal De Regt de kosten van de bestemmingsplanprocedure en het bouwrijp maken van het perceel, inclusief een ontsluiting van af de parallel weg N307, voor haar rekening nemen. Voor de bestemmingsplanprocedure zullen leges in rekening worden gebracht.

Kostenverhaal zal om de volgende redenen niet plaatsvinden:

- De Regt heft 3 á 4 woningen meer woningen dan op grond van de second opinion van Fakton nodig is;
- met de uitvoering van de overeenkomst wordt een belangrijk maatschappelijk probleem in Dronten-Noord opgelost, namelijk de overlast en aantasting van het woonkarakter van de wijk Dronten-Noord die mede het gevolg zijn van de grote concentratie van studentenwoningen in deze wijk;
- het monitoren, voorkomen, het maatregelen nemen en het proberen op te lossen van voornoemd maatschappelijk probleem kost de gemeente veel geld en met de



opheffing van de studentenwoningen is deze kostenpost voor de gemeente grotendeels verdwenen.

Gesteld kan dan ook worden dat eventuele kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro voldoende anderszins verzekerd zijn.

### *Rendierweg 33*

Het erfpachtrecht van de landbouwgronden van het perceel Rendierweg 33 zal om niet aan De Regt worden overgedragen. De verkoopwaarde van de opstallen zal worden vastgesteld op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

## **COMMUNICATIE/ PR**

In de stuurgroep Dronten-Noord zal het sluiten van de overeenkomst worden gemeld en zal de route worden aangegeven die moet worden gegaan om het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord met 13 te verminderen.

## **ICT**

Niet van toepassing.

## **JURIDISCHE ASPECTEN**

Tegen het aangaan van de overeenkomst staan geen rechtsmiddelen open. Wel kunnen kort-geding-procedures worden aangespannen tegen de voorgenomen overdracht van het erfpachtrecht en de verkoop van de opstallen inzake de Rendierweg 33 en de verkoop van het perceel Bruggepoort.

Tegen de toekomstige bestemmingsplanherzieningen voor de realisatie van arbeidsmigrantenhuisvesting op Bruggepoort en de N307-Colijnweg (die voortvloeien uit de overeenkomst) staan de gebruikelijke rechtsmiddelen open: eerst de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen de ontwerpbestemmingsplannen en vervolgens beroep bij de Raad van State tegen de vastgestelde bestemmingsplannen.

Voor de gevolgen van het Didam-arrest zie hierboven onder 2.2 van de Argumenten.

## **PERSONEEL**

Niet van toepassing.

## **5 PLANNING, PROCEDURE/ PROCES**

### *De percelen Rendierweg 33 en Bruggepoort*

Na ondertekening van de overeenkomst zal de RIB aan de raad worden gezonden en zullen de aankondigingen over de voorgenomen de rechtshandelingen inzake de percelen Rendierweg 33 en Bruggepoort worden gepubliceerd. Mogelijk melden zich andere gegadigden voor de percelen en zal er een kort-geding-procedure moeten worden doorlopen.

Na ondertekening van de overeenkomst zal ook door middel van de bij dit voorstel behorende brief aan het RVB worden verzocht om af te zien van zijn recht op eerste aankoop van het erfpachtrecht.

Indien zich geen andere gegadigden melden of zodra een eventuele kort-geding-procedure tot een goed einde is gebracht – zal de overeenkomst worden opgesteld en voorgelegd aan uw college ten behoeve van de rechtshandelingen inzake de percelen Rendierweg 33 en Bruggepoort.

De Regt zal uiterlijk 31 oktober 2023 conceptbestemmingsplannen voor de arbeidsmigrantenhuisvesting op de locaties N307-Colijnweg en Bruggepoort aan uw college





doen toekomen. Deze zullen zo spoedig mogelijk worden beoordeeld en zo nodig aangepast. Ook zullen ze aan de Provincie Flevoland en het Waterschap worden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Uiterlijk 31 december 2023 zullen de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage worden gelegd. Hiermee wordt bereikt dat op beide plannen de huidige wetgeving van toepassing is en niet de Omgevingswet. Vervolgens zullen beide procedures verder worden vervolgd richting vaststelling van de plannen door de raad.

#### *Herziening bestemmingsplan “Woongebieden (D1000)”*

Nadat het erfpachtrecht en de opstallen van de Rendierweg 33 zijn verkocht en de bestemmingsplannen voor de locaties N307-Colijnweg en Bruggepoort onherroepelijk zijn geworden, zal het bestemmingsplan “Woongebieden (D1000)” (dan: het omgevingsplan) worden herzien in de zin dat de aanduiding ‘studentenwoning’ van alle 13 studentenwoningen waarop de overeenkomst ziet uit bijlage 1 van het bestemmingsplan worden verwijderd, zodat deze woningen weer enkel als reguliere woningen mogen worden gebruikt.

#### *Herziening beleid arbeidsmigrantenhuisvesting*

Er is een herziening van het beleid inzake arbeidsmigrantenhuisvesting in voorbereiding, die volgens planning uiterlijk in december van dit jaar aan de raad ter vaststelling zal worden aangeboden. Deze in voorbereiding zijnde herziening zal niet van invloed zijn op de bestemmingsplanprocedures voor de realisatie van arbeidsmigrantenhuisvesting op Bruggepoort en de N307-Colijnweg. Hierop blijven de thans vigerende beleidsregels van toepassing.

## **6 INWONERSPARTICIPATIE**

Dit is niet van toepassing op de onderhandelingen en de totstandkoming van de overeenkomst.

Voor de planologische ontwikkelingen die voortvloeien uit de overeenkomst (de realisering van arbeidsmigrantenhuisvesting op Bruggepoort en bij de N307-Colijnweg), zal wel participatie plaatsvinden. Gelet op het streven om de ontwerpplannen vóór 31 december 2023 ter inzage te leggen, zal er geen participatie meer kunnen plaatsvinden vóór het ter inzage leggen van de ontwerpen. Participatie zal daarom in dit geval daarna plaatsvinden. De ontwerpen kunnen dan zo nodig worden aangepast naar aanleiding van het participatietraject.

## **7 RISICO'S**

Als gevolg van het door de Hoge Raad gewezen Didam-arrest kan niet worden gegarandeerd – bij gebrek aan rechtspraak – dat het erfpachtrecht en de opstallen van de Rendierweg 33 en perceel Bruggepoort niet ook aan anderen moet worden aangeboden, omdat ten onrechte het standpunt is ingenomen dat De Regt de enige serieuze gegadigde is. Het standpunt is – zoals hierboven aangegeven - echter goed verdedigbaar volgens Kienshuis Hoving Advocaten. In de overeenkomst zijn – zoals hierboven gezegd- tevens bepalingen opgenomen die de gemeente vrijwaren voor aansprakelijkheid indien het ingenomen standpunt in rechte niet houdbaar blijkt.

De bestemmingsplanherziening voor de huisvesting aan de N307 – Colijnweg vraagt om goedkeuring door de Provincie Flevoland. In 2020 is reeds op bestuurlijk niveau met de provincie hierover gesproken en de provincie heeft toen aangegeven, gelet op de in het geding zijnde belangen, zich niet te zullen verzetten tegen de bestemmingsplanherziening. Er zijn inmiddels een aantal jaren verstreken en inzichten kunnen zijn gewijzigd. Een risico is



dus dat de provincie thans een andere mening over deze kwestie heeft dan destijds en zich zal verzetten tegen de gevraagde herziening. Vooralsnog lijkt het voorgaande echter niet aan de orde.

## **8 AFWIJKENDE OPVATTINGEN**

Niet van toepassing.



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

### **N** Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen