



Limburglaan 24
5652 AA Eindhoven

Postbus 8708
5605 LS Eindhoven

Telefoon (040) 2 66 13 20
Telefax (040) 2 66 13 30
Website www.ballast-nedam.nl
KvK 17233909



Gemeente Bladel
t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 11
5530 AC BLADEL

Gemeente Bladel		
Briefnr.: 14K.1429		
Ingek. d.d.: - 3 MAART 2014		
Beh. afd.:	Ontv.bev.	Afged.
<i>M. K. J. J. J.</i>		

Datum	28 februari 2014	Doorkiesnummer	(040) 2 66 13 99
Uw kenmerk	-	Directe telefax	(040) 2 66 13 30
Ons kenmerk	B14002	E-Mail adres	w.geijtenbeek@ballast-nedam.nl
Behandeld door	CWE		
Onderwerp	gebiedsontwikkeling "De Egyptische Poort"		

Geacht college,

Inmiddels hebben wij kennis genomen van het raadsvoorstel, zoals dat genomen is naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan "De Egyptische Poort" tijdens de raadsvergadering op 6 februari jl. De raad heeft besloten niet tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan over te gaan en het college opgeroepen om met ons in overleg te treden.

Naar aanleiding hiervan vragen wij uw aandacht voor het volgende.

De raad verzoekt nader onderzoek te doen naar planaanpassingen, teneinde de 'gewenste zekerheden ten aanzien van de uitvoering van de fase 2 en 3' te kunnen bieden. Daarnaast zou het plan meer in overeenstemming moeten worden gebracht met de oorspronkelijk beoogde functies. Zoals echter uit het raadsbesluit blijkt, is de raad sedert 2008 meegenomen in het planproces en de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan De Egyptische Poort. De raad verwijst zelf naar haar besluiten d.d. 18 september 2008, 30 oktober 2008, 30 september 2010 en tenslotte 28 juni 2012, waarbij expliciet is ingestemd met de gekozen planopzet. Dat zij nu contrair gaat aan haar eigen besluitvorming, kan onder de gegeven omstandigheden niet voor rekening van Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling komen.

Volledigheidshalve merken wij op dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het Programma van Eisen Gebiedsontwikkeling Egyptische Poort d.d. 7 oktober 2008 en de daarin opgenomen aanbestedingsvoorwaarden en tevens binnen het door ons vervaardigde masterplan, beeldkwaliteitsplan en voorontwerp-bestemmingsplan De Egyptische Poort zoals door de raad is behandeld en goedgekeurd op 28 juni 2012.

Sedert 2008 is het planproces uitgevoerd in aansluiting op de nader opgekomen wensen en verlangens van diverse stakeholders, waaronder ook de raad, uitgevoerd. Wij zijn daarbij bereid geweest conform de verzoeken vanuit de gemeente om op een aantal onderdelen af te wijken van onze bieding in de aanbesteding. Daarbij is evenwel het totale planconcept in de basis niet gewijzigd. De oorspronkelijke bedoelingen zijn juist bewaakt gedurende het gehele proces.

De raad stelt thans twijfels bij een zekere uitvoering. Wij brengen bij u in herinnering dat wij tussen 2009 en 2012 al diverse marktconsultaties hebben gehouden ten behoeve van de realisatie van het hotel/restaurant, , zorg- en welzijnsvoorzieningen en duurzaamheidsconcepten. Bovendien hebben wij in genoemde periode tot heden niet concreet kunnen ingaan op verzoeken van diverse potentiële kopers van de bospercelen om tot overeenstemming te komen. Door de ontstane vertragingen en het uitblijven van planologische besluitvorming zijn de betrokken geïnteresseerde (markt)partijen echter weer afgehaakt. Wij dienen de gemeente er tevens op te wijzen dat er bij verdere vertragingen een duurzame exploitatie van het zwembad steeds onzekerder



wordt. Vanwege de verwachte vaststelling van het bestemmingsplan begin 2014 zijn investeringen in het zwembad opgeschort. De zekere uitvoering van het plan zou dan ook juist gediend zijn geweest bij een positief raadsbesluit, omdat planologische zekerheid juist de belangrijkste grondslag biedt voor verdergaande investeringen en een start van de eerste werkzaamheden hiermee mogelijk wordt.

Door het onderhavige besluit voorzien wij dat de gebiedsontwikkeling nog verder vertraagd, de kosten verder stijgen, terwijl opbrengsten binnen een afzienbare termijn niet verzekerd zijn.

In het licht van de tussen partijen gesloten exploitatieovereenkomst en het reeds doorlopen planproces zien wij ons genoodzaakt aan uitvoering van het besluit van de raad voorwaarden te verbinden:

- Nader onderzoek naar mogelijke planaanpassingen zal opnieuw om de inzet van eigen kennis en kunde en van adviseurs vragen. Door het uitstellen en vertragen heeft Ballast Nedam te maken met desinvesteringen. Op basis van reeds gemaakte kosten, ramen wij de hiermee gemoeide meerkosten op een bedrag ter hoogte van 130.000,- euro, uitgaande van een intensief traject, waarbij binnen een tijdsbestek van 5 maanden tot resultaat kan worden gekomen. Genoemde kosten komen voor rekening van de gemeente. Betaling dient te geschieden op basis van 50% bij aanvang en 50% bij afronding van de werkzaamheden.
- De financiële effecten van een eventuele planwijziging worden verdisconteerd in de grondexploitatie, zodat er geen sprake kan zijn van een verslechtering van de grond- en opstalexploitatie, voor zover deze voor rekening komt van Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling. Nadere verslechterende marktomstandigheden vanwege het huidige uitstel zijn eveneens voor rekening en risico van de gemeente.
- Indien de voorgestelde planaanpassingen vervolgens wederom niet tot definitieve besluitvorming leiden doet zich een situatie voor als bedoeld in artikel 16.5 en zal Ballast Nedam enkel tegen vergoeding van haar kosten, het resultaat uit de grond- en opstalexploitatie, voor zover deze voor rekening en risico van Ballast Nedam wordt gerealiseerd, waaronder in ieder geval wordt begrepen de geprognosticeerde percentages voor AK en Winst/Risico instemmen met beëindiging.

Gaarne vernemen wij van u op welke termijn en op welke wijze het college voornemens is om het raadsbesluit ten uitvoer te brengen.

In afwachting van uw berichten,

Met vriendelijke groet,
Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling B.V.

Klaas Bruins Slot
Directeur