

Onderwerp: Verkoop grond aan de Alliantie Ontwikkeling B.V.

<i>Raadsvergadering</i>	21 maart 2019, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	..
<i>Bijlage(n)</i>	3
<i>Zaaknummer</i>	Z.033442 / D.852916
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 6 maart 2019, agendapunt ..
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder R.G. Boom
<i>Informatie bij</i>	Robert de Vries
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	r.devries@huizen.nl / (035) 528 15 16

Voorstel

1. In het kader van het protocol artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet geen wensen of bedenkingen inbrengen met betrekking tot de bijgevoegde Koop- en Realiseringsovereenkomst voor de verkoop van grond tussen de Trekkerweg en de Ploegweg (bijlage 1).
2. De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 van de Gemeentewet ten aanzien van de kosten-batenanalyse versie 1 (Huizer-maatjes) en versie 2 (vrije sectorwoningen), bekrachtigen (bijlage 2).
3. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven ten behoeve van het bouwplan voor de Huizer-maatjes.
4. De onder 3 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aanmerken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring en de ontwerp omgevingsvergunning zijn ingediend.
5. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bouwplan Huizer-maatjes.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Wensen en bedenkingen (punt 1 en 2)

Wij hebben het voornemen om met de Alliantie Ontwikkeling B.V. een Koop- en Realiseringsovereenkomst aan te gaan voor de verkoop van 1.555 m² grond. Omdat de verkoop meer dan 150 m² grond betreft, dient u op grond van de daarvoor geldende regeling eerst in de gelegenheid te worden gesteld uw wensen en bedenkingen ten aanzien van de verkoop kenbaar te maken.

Verklaring van geen bedenkingen (punt 3, 4 en 5)

De Alliantie Ontwikkeling B.V. is voornemens om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor het project Huizer-maatjes. Medewerking aan deze aanvraag is alleen mogelijk door toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure. Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is daarbij nodig.

Op 10 december 2015 is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Het Huizer-maatjes project past daar niet in omdat geen sprake is van de bouw voor een in de VVGB genoemde doelgroep en er meer dan 5 woningen worden gebouwd. Een aparte VVGB is daarom nodig.

Argumentatie

1. *In het kader van het protocol artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet geen wensen of bedenkingen in te brengen met betrekking tot de bijgevoegde Koop- en Realiseringsovereenkomst voor de verkoop van grond tussen de Trekkerweg en de Ploegweg;*

De Alliantie Ontwikkeling B.V. is voornemens grond te kopen tussen de Trekkerweg en de Ploegweg om een woongebouw met 18 wooneenheden en bijbehorende ruimten te realiseren. De stichting Huizer-maatjes zal het gebouw huren van de Alliantie. Er wordt een Realisatieovereenkomst tussen de Stichting Huizer-maatjes en de Alliantie gesloten. Overeenkomstig de gestelde taxatie door Castanea Bedrijfsmakelaars en de indexering volgens de CPI (Consumentenprijsindex) zal de grond worden verkocht voor € 349.838,- (excl. btw en kosten koper).

2. *De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 van de Gemeentewet ten aanzien van de kosten-batenanalyse versie 1 (Huizer-maatjes) en versie 2 (vrije sectorwoningen), te bekrachtigen;*

Zie onder **Geheimhouding** volgende pagina.

3. *Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van bouwplan voor de Huizer-maatjes;*

Het plan voor de Huizer-maatjes voorziet in een wooncomplex voor 18 zorgunits, twee gezamenlijke ruimten en een fietsenberging. Het bouwplan is gesitueerd binnen het bouwvlak van de onderliggende bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de goot- en bouwhoogte sluit het bouwplan aan bij de hoogten van de hier geldende wijzigingsbevoegd namelijk, een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het huidige bouwplan is op 27 juni 2018 door de Huizer-maatjes en de Alliantie tijdens een informatie-avond gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Het bouwplan is positief ontvangen door de aanwezigen.

Voor situering en gevelbeelden van het bouwplan zie bijlage 3. De gevelindeling is in deze fase nog schetsmatig. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt deze nader bekeken. De getoonde hoogten sluiten aan bij de eerder genoemde goot- en bouwhoogte.

4. *De onder 3 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend;*

Na uw besluit wordt het bouwplan verder uitgewerkt. Nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend wordt de ontwerpvergunning samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid voor een ieder om te reageren (indienen van zienswijzen). Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning na deze periode verleend. De vergunningverlening is in dit geval gemandateerd aan de teamleider van het team Vergunningen. De ontwerpverklaring kan in het geval dat er geen zienswijzen zijn ingediend, aangemerkt worden als definitieve verklaring. Als er wel zienswijzen worden ingediend, dan wordt een Nota beantwoording zienswijzen opgesteld die gelijktijdig met een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan u wordt voorgelegd.

5. *Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit project;*

Voordat het plan ter inzage wordt gelegd wordt met de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staan afspraken over legeskosten, mogelijke planschade en eventuele kosten voor aanpassing van of schade aan openbaar gebied. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Wettelijk is vereist dat een besluit moet worden genomen zodra er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Daarom wordt dit voorstel aan u voorgelegd.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet rust er vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente op de financiële bijlagen (bijlage 2) geheimhouding.

Alternatieven

Ons college heeft eerder ingestemd met het initiatief van de Huizer-maatjes, een eerdere planopzet en de mogelijke grondopbrengst. In dit besluit wordt een alternatieve ontwikkeling voorgesteld zodat de gemeenteraad op de hoogte is welke opbrengst maximaal haalbaar is binnen een logische stedenbouwkundige opzet en welke opbrengst wij voorstellen vanuit het Huizer-maatjes plan.

Alternatieve ontwikkeling

Een alternatieve ontwikkelingsmogelijkheid is om op de grond 7 vrije sector woningen te realiseren. Opzet, maat en schaal van de woningen is vergelijkbaar met de omliggende woningen (maximum goothoogte 6 (m), maximum bouwhoogte 9 (m)). Voor de verkaveling en mogelijke opbrengst van dit alternatief wordt u verwezen naar de geheime bijlage (variant 2). De 7 vrije sector woningen kunnen op een vergelijkbare manier, via de Trekkerweg, ontsloten worden. Van mogelijke herontwikkeling van de schoolkavel is nog geen sprake. Het gebouw en terrein wordt nu verhuurd.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

De bruto opbrengst van de grondverkoop bedraagt € 349.838,- (excl. overdrachtsbelasting of btw en kosten koper). De gemeente zal ten behoeve van het project voor eigen rekening een ontsluitingsweg realiseren voor een bedrag van € 70.000,- (excl. btw). De netto grondopbrengst bedraagt € 279.838,- en komt ten gunste van het begrotingsresultaat 2019.

Zie tevens onder de kop Argumenten bij punt 5.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Wensen en bedenkingen (punt 1 en 2)

Op 26 juni 2008 heeft u ingestemd met de procedure omtrent de reikwijdte van artikel 169 Gemeentewet (betreft uitoefening collegebevoegdheden die ingrijpende gevolgen voor de gemeente kunnen hebben en daarom vooraf voor wensen en bedenkingen aan u moeten worden voorgelegd). Hierbij is beschreven welke bevoegdheden als niet-ingrijpend dienen te worden beschouwd en dus niet voor wensen en bedenkingen aan u hoeven te worden voorgelegd.

Over grondverkoop is het volgende opgemerkt:

“.....

4. de bevoegdheid tot het verkopen van grond in eigendom van de gemeente als bedoeld in de nota snippergroen of verkoop van grond ter grootte van maximaal 150 m²;

.....”

De gemeente verkoopt 1.555 m² grond (> 150 m²). Dit betekent dat deze verkoop voor wensen en bedenkingen aan de raad wordt voorgelegd.

Verklaring van geen bedenkingen (punt 3, 4 en 5)

De omgevingsvergunning kan verleend worden door toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onderdeel van de procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, dit is in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nader beschreven.

Het college beslist over de verlening van de omgevingsvergunning, dat is een bevoegdheid van het college. Dat kan alleen is als ook een verklaring van geen bedenkingen is verleend.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgeschreven procedure

Verklaring van geen bedenkingen (punt 3, 4 en 5)

Nadat u heeft ingestemd met ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp omgevingsvergunning voorbereid. De ontwerpverklaring wordt daarna samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd. Gedurende zes weken kan een ieder dan zienswijzen indienen over de ontwerp besluiten. Na afloop van deze periode worden eventuele zienswijzen beoordeeld. Zie verder punt 4 onder het kopje argumentatie van dit raadsvoorstel.

Kader- en beleidsnota's

Nota Grondbeleid

In de nota Grondbeleid die door de raad op 1 oktober 2015 is vastgesteld, is bepaald dat grond met een geschatte grondwaarde van boven de € 20.000,- excl. btw voor de verkoop door een beëdigd taxateur getaxeerd moet worden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Concept-Koop- en Realiseringsovereenkomst 'Huizer-maatjes'.
- Kosten-batenanalyse (**geheim**).
- Gevels- en perspectiefbeelden.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]