

Onderwerp: Ontwikkeling Naarderstraat 66

<i>Raadsvergadering</i>	7 november 2019, agendapunt 8 - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	29 oktober 2019
<i>Bijlage(n)</i>	1
<i>Zaaknummer</i>	Z.060192 / D.936101
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 16 oktober 2019, agendapunt 7.6
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder R.G. Boom
<i>Informatie bij</i>	Richard van Noord
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	r.vannoord@huizen.nl / (035) 528 15 18

Voorstel

1. In het kader van het protocol 169 Gemeentewet geen wensen of bedenkingen inbrengen met betrekking tot de bijgevoegde concept Koop- en Realiseringsovereenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Naarderstraat 66.
2. De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 Gemeentewet ten aanzien van de concept Koop- en Realiseringsovereenkomst, in verband met de belangen van de gemeente en W.A. Duits Projecten B.V., bekrachtigen.
3. Instemmen met de financiële gevolgen, zoals opgenomen in de financiële paragraaf.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op 27 maart 2008 is het bestemmingsplan Kom-West vastgesteld. Daarin is voor de locatie Naarderstraat 66 een bestemming "Uit te werken woondoeleinden" opgenomen. Om toekomstige initiatieven te kunnen sturen, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. In de commissievergadering Fysiek Domein van 16 maart 2016 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden ter consultatie aan de commissie Fysiek Domein voorgelegd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden vormden het kader voor het op te stellen uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan heeft het toenmalig college op 2 juni 2017 vastgesteld.

Op dinsdag 25 september 2018 is de nationale tender/aanbesteding voor de ontwikkeling van de Naarderstraat 66 opengesteld. In de aanbestedingsprocedure zijn geen geldige aanbiedingen binnengekomen. De enige inschrijving van W.A. Duits is op basis van procedurele gronden afgewezen. Uiteindelijk is het project op 19 juni 2019 definitief in een één-op-één procedure gegund aan W.A. Duits Projecten B.V onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat wordt voldaan aan alle voorwaarden die aan de ontwikkeling zijn gesteld in de aanbestedingsleidraad en het vastgestelde uitwerkingsplan. De ontwikkelaar heeft dat toegezegd. De aanbestedingsbrief van de ontwikkelaar is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

W.A. Duits heeft eerder in Huizen het voormalige Schoemanterrein (hoek van Lindenlaan, Plaveenseweg en Wilhelminastraat) ontwikkeld.

Voor de verkoop van de grond en de ontwikkeling, overeenkomstig de gestelde tendervoorwaarden en het door het college vastgestelde uitwerkingsplan, is de bijgevoegde koop- en realiseringsovereenkomst opgesteld.

Daarmee zijn o.a. de volgende ontwikkelpunten geborgd:

- 12 appartementen voor senioren 55+
- 22 parkeerplaatsen op eigen terrein (12 onder bebouwing en 10 achter het gebouw)
- duurzaam bouwen (gasloos) met een EPC van 0
- bouw overeenkomstig aanbestedingsleidraad en vastgesteld uitwerkingsplan

Argumentatie

Gezien de consultatie van de buurt, commissie en de door u gestelde kaders voorafgaand aan de aanbesteding geen wensen en bedenkingen inbrengen.

In de tender/ aanbesteding zijn heldere kaders gesteld. Daarbij is uitgegaan van de stedenbouwkundige eisen als ook de politiek-bestuurlijke wens om voor deze locatie het verschil tussen boekwaarde en verkoopwaarde zo laag mogelijk te houden. Afwijken van de gestelde kaders brengt een aanbestedingsrisico met zich mee.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de met u overeengekomen artikel 169 procedure.

In de nota Grondbeleid is beschreven dat een verzoek om verkoop van gemeente grond apart beoordeeld moet worden. Voor de toewijzing of afwijzing van andere verzoeken dan snippergroen spelen toegedachte bestemming, mogelijkheden en onmogelijkheden bestemmingsplan, groenstructuur, wettelijke voorschriften, politieke afwegingen en reeds in het verleden aangegane verplichtingen een belangrijke rol.

Op 13 juni 2008 heeft u ingestemd met de procedure omtrent de reikwijdte van artikel 169 Gemeentewet. Hierbij is beschreven welke bevoegdheden als niet-ingrijpend dienen te worden beschouwd en dus niet voor wensen en bedenkingen aan de raad hoeven te worden voorgelegd.

Op basis van deze procedure menen wij dat het hier een transactie (overdracht van meer dan 150m² grond) betreft met mogelijk ingrijpende gevolgen, die voor wensen en bedenkingen aan de raad moet worden voorgelegd.

Geheimhouding

In verband met uit te voeren aanbestedingen wordt geheimhouding op de Koop- en Realiseringsovereenkomst en de financiële bijlage opgelegd.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Omwonenden zijn bij de planvorming betrokken geweest door inspraakmogelijkheden bij een informatieavond en bij de commissie Fysiek Domein. Daarbij hebben bewoners hun wensen en bedenkingen geuit. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen van het plan. Deze punten zijn betrokken bij de gevoerde aanbesteding. Aangezien de kaders voor de uitwerking zeer duidelijk aangegeven zijn in het bestemmingsplan is niet gekozen voor burgerparticipatie, in een variant hoog op de participatieladder.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

De grondopbrengst van € 936.000,- excl. BTW wordt ten tijde van de overdracht van de grond geboekt op 3202101 Verkoop eigendommen/531100 Verkoop gronden. De boekwaarde van de grond van € 1.533.945,- wordt dan afgeraamd.

Voor het verlies ad. € 597.945,- is een oormerking van € 700.000,- in de vrije ruimte van de egalisatie-reserve opgenomen. Het restant van de oormerking ad. € 102.055,- valt vrij ten gunste van de vrije ruimte van de egalisatiereserve.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

- De raad heeft de autonome bestuursbevoegdheid, ingevolge artikel 108, lid 1, en 147, lid 2, van de Gemeentewet. Op grond hiervan is de raad bevoegd te besluiten tot de gebiedsontwikkeling of wijziging ervan, voor zover wordt afgeweken van eerder door uw raad vastgestelde kaders.
- De financiële gevolgen van deze voorstellen vallen onder de budgetbevoegdheid van de raad.
- De uit dit voorstel voortvloeiende en nader te verrichten privaatrechtelijke rechtshandelingen, behoren tot de bevoegdheid van het college (artikel 160 Gemeentewet). Ingevolge artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet geldt hiervoor de wensen en bedenkingenprocedure. Nu besluiten geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de uit dit voorstel voortvloeiende privaatrechtelijke rechtshandelingen, heeft tot gevolg dat niet voor elke privaatrechtelijke rechtshandeling apart de wensen en bedenkingenprocedure hoeft te worden gevolgd. Uiteraard geldt dan wel de voorwaarde dat de rechtshandeling moet passen binnen de in dit voorstel geformuleerde kaders.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan Kom-West 2007 – besluit 27 maart 2008.

Consultatie commissie Fysiek Domein op 16 maart 2016.

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

Uitwerkingsplan vastgesteld op 2 juni 2017.

Aanbestedingsdocument – Naarderstraat 66.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Koop- en Realiseringsovereenkomst (GEHEIM).

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Progr.nr.	Omschrijving	Dienstjaar 2019	
		Baten	Lasten
6	ruimtelijke en economische ontwikkelingen	936.000	1.533.945
	Subtotaal	936.000	1.533.945
13	Begrotingsresultaat	0	-597.945
	Totaal	936.000	936.000
14	Reserve mutaties	597.945	0
	Netto resultaat		0

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 16 oktober jl.. De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van VVD, CDA, PvdA, GroenLinks, Leefbaar Huizen, ChristenUnie, SGP en Transparant Huizen adviseren u in te stemmen met het voorstel. De vertegenwoordigingen in de commissie van de van Dorpsbelangen Huizen en D66 namen het voorstel mee terug voor overleg met de fractie.