

Raadsvoorstel

Onderwerp: Levering gronden Oude Haven fase één

Raadsvergadering	28 oktober 2021, agendapunt 6.1 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	23 september 2021
Bijlage(n)	15
Zaaknummer	Z.191959/D.1223473
Behandeld in commissie	Fysiek Domein d.d. 13 oktober 2021, agendapunt 7.6
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Richard van Noord
E-mail / telefoonnummer	r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen inbrengen ten aanzien van bijgevoegde koop- en realiseringsovereenkomst voor de ontwikkeling van de gemeentegrond behorende tot de eerste fase Oude Haven.
2. De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 Gemeentewet ten aanzien van de concept- Koop- en Realiseringsovereenkomst in verband met economische en financiële belangen van partijen bekrachtigen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op basis van de nota Grondbeleid en het protocol omtrent de reikwijdte van artikel 169 Gemeentewet menen wij dat het hier een transactie betreft, die voor wensen en bedenkingen aan uw raad moet worden voorgelegd. Het gaat hier immers om de levering van 944 m2 grond (openbaar gebied) aan de gemeente en 23 m2 grond aan de Havenstraat aan de VOF Ontwikkeling Oude Haven.

Argumentatie

De afgelopen jaren bent u via het protocol grote projecten bij de voorjaarsnota en de begroting op de hoogte gebracht over de ontwikkelingen in de Oude Haven.

In september 2018 heeft uw raad een besluit genomen over toepassing van de coördinatieregeling voor een plan van 12 eengezinswoningen (eerste fase Oude Haven). Begin 2019 is er een inloopavond geweest voor de toen voorliggende plannen. De daarin gemaakte bedenkingen zijn door ontwikkelaar opgepakt.

Eind 2020 is door de grondeigenaar voor een aangepast plan, omgevingsvergunning aangevraagd. De 6 eengezinswoningen aan de binnenzijde zijn meer naar achteren (richting de Havenstraat) geplaatst waardoor meer afstand tot de bestaande woningbouw ontstaat. De 6 gedachte eengezinswoningen aan de Havenstraat zijn gewijzigd in 13 appartementen. Dit plan past binnen het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen. De voornaamste reden voor dit aangepaste plan is dat de grondeigenaar van mening is dat daarmee beter kan worden ingespeeld op de woningmarkt.

Inmiddels is de omgevingsvergunning (publiekrechtelijk) onherroepelijk en zijn de woningen onder voorbehoud van instemming door uw raad in de voorverkoop gegaan (zie: <https://oudehavenhuizen.nl/>).

Koop- en realiseringsovereenkomst

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een koop- en realiseringsovereenkomst opgesteld (zie bijlage 1) waarin (privaatrechtelijke) afspraken zijn gemaakt over de overname van de openbare weg en verkoop (klein strookje) grond aan de Havenstraat, de uitvoering van de werkzaamheden in het aansluitende gebied en het kostenverhaal.

Bijlage F, de omschrijving van de werkzaamheden en de werktekening, is niet tijdig afgerond. Uiteraard wordt deze voor de ondertekening wel bij de overeenkomst gevoegd en maken deze stukken integraal deel uit van de gemaakte afspraken.

Geheimhouding

Ter bescherming van de financiële en economische belangen van partijen wordt voorgesteld, o.g.v. artikel 10, lid 2 onder b van de Wet openbaarheid van bestuur, geheimhouding op te leggen op de koop- en realiseringsovereenkomst.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Grondverkoop over en weer

De waarde van de gronden die tussen partijen worden geleverd is gesteld. De grond (die om niet aan de gemeente wordt geleverd) betreft een levering die, indien wel tegen vergoeding wordt geleverd, aan heffing van omzetbelasting kan worden onderworpen. De gemeente verklaart dat de gemeenschapsvoorzieningen worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden ten behoeve van de fiscale afhandeling.

Grondexploitatie in de rekening

De grondexploitatie Oude haven 1e fase is bij de jaarrekening 2020 afgesloten, waarbij een bedrag van € 210.580 in de voorziening Nog te maken kosten grondexploitaties is gestort. In 2021 is een post van € 12.850 (excl. BTW) ten laste van de voorziening Nog te maken kosten grondexploitaties gebracht. Deze post betreft bodemonderzoek en risicobeoordeling. Naar verwachting wordt nog een post in 2021 voor een bedrag van circa € 7.000 (excl. BTW) voor

ingenieursadvies ten laste van deze voorziening gebracht. Op het moment dat de ontwikkeling volledig is afgerond en er definitief vaststaat dat er geen risico's meer zijn ten aanzien van de bodem, zal het restant van de voorziening vrijvallen ten gunste van het begrotingsresultaat.

Kostenverhaal

Middels kostenverhaal worden 2 posten middels bij de grondeigenaar gelegd: een post van Euro 14.000 (art. 5b van de KRO) en een post van Euro 23.133 (art. 11 van de KRO). Beide posten worden voor de gemeente budgetneutraal verwerkt.

De afkoopsom ter dekking van kosten voor extra maatregelen noodzakelijk om verspreiding van de restverontreiniging via het grondwater te voorkomen, een bedrag van eenmalig Euro 14.000, wordt toegevoegd aan de voorziening Nog te maken kosten grondexploitaties. De post van Euro 23.133 betreft kostenverhaal vanwege reeds door de gemeente uitgevoerde bouwrijp maak werkzaamheden.

De verwerking van bovenstaande posten in de begroting heeft geen invloed op het begrotingsresultaat.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Ingevolge artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet en de afspraken die over de toepassing hiervan met u zijn gemaakt (protocol), geldt de wensen en bedenkingenprocedure.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

rapportages grote projecten

definitieve visie Oude Haven 2011

raadsbesluit over toepassing coördinatieprocedure sept. 2018

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

- definitieve visie Oude Haven 2011
- bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen 2015

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1. Concept koop- en realiseringsovereenkomst (GEHEIM, inclusief bijlagen)

1.1 Bijlage A: ontwikkelings- en een koop- en realiseringsovereenkomst 2003

1.2 Bijlage B: verkooptekening nr. 2101G07

1.3 Bijlage D1: diverse bodemonderzoeken, kadastrale perceel C, 12078 (ged.)

1.4 Bijlage D2: diverse bodemonderzoeken, kadastrale perceel C, 11482 (ged.)

1.5 Bijlage D3: certificaat eindcontrole asbestverwijdering, inclusief weegbon

- 1.6 Bijlage E: tracé tekening nutsvoorzieningen
- 1.7 Bijlage F: werkschrijving en werktekening
- 1.8 Bijlage G: overzicht door gemeente reeds uitgevoerde bouwrijp maak werkzaamheden

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 13 oktober 2021. De commissie adviseert u in uw vergadering van 28 oktober a.s. bij het agendapunt "Hamerstukken" zonder verdere beraadslagingen in te stemmen met het voorstel.