

Besluitformulier

Team Projectmanagement en Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer : 301711 Datum : 7 april 2022	Opsteller : J.A. Pierik
Onderwerp: Anterieure Overeenkomst ontwikkeling locatie Voorweg 14B en 14C in Hazerswoude-Dorp	
Besluit: 1. Met Van Wijnen Projectontwikkeling West BV een Anterieure Overeenkomst te sluiten, één en ander volgens bijgevoegd concept; 2. Wethouder Van As te mandateren om overeenkomsten namens uw college aan te gaan, tekstuele wijzigingen door te voeren in overeenkomsten en conform bijgevoegde volmacht tot ondertekening van de definitieve overeenkomst over te gaan; 3. In te stemmen met het voorbereiden van een grondverkoop van het deel van het gemeentelijk perceel, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie D, met nummer 1701, ter grootte van circa 892m² onder de condities zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst; 4. De faciliterende projectexploitatie "Voorweg 14B/14C" te openen en vast te stellen en de financiële gevolgen (balansmutatie), conform het actuele Besluit Begroting en Verantwoording, op te nemen en te verwerken in de begroting/administratie via de eerst volgende actualisatie van het MPG.	

Publiekssamenvatting

Van Wijnen Projectontwikkeling West BV heeft het voornemen om 57 woningen te realiseren op de locatie Voorweg 14 B en 14C in Hazerswoude-Dorp. Door het afsluiten van een Anterieure Overeenkomst voldoet de gemeente aan het wettelijk kostenverhaal.

Inleiding

In 2020 is aan Van Wijnen Projectontwikkeling West BV meegedeeld dat het college in principe bereid is om medewerking te verlenen aan de noodzakelijke procedures ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel Voorweg 14B en 14C, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie D, met nummers 1073, 1074, 1164, 1165 en 1254.

Van Wijnen Projectontwikkeling West BV heeft een ontwerpplan opgesteld voor de herontwikkeling die uitgaat van het realiseren van 57 woningen, waarvan 25% uitgevoerd als sociale huurwoning en 10% midden dure woning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door middel van het overeenkomen van de Anterieure Overeenkomst, het wettelijke vereiste kostenverhaal ten behoeve van deze (her)ontwikkeling te garanderen.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Beheersverordening Hazerswoude–Dorp 2017;
- “Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn”;
- “Duurzaamheidsprogramma 2021 –2030” en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Argumenten

1. Het betreft een particuliere ontwikkeling. De gemeente kan haar te maken kosten vooraf verhalen via een Anterieure Overeenkomst. Belangrijke zaken die hierin in ieder geval geregeld moeten worden zijn:
 - vergoeding ambtelijke kosten (buiten leges om);
 - vergoeding bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen;
 - betaalmomenten en prijspeil bijdragen;
 - schade als gevolg van de bouw aan omliggende infrastructuur.

Deze Anterieure Overeenkomst dient te worden aangemerkt als een zogenaamde anterieure overeenkomst, waardoor kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro anderszins is verzekerd.

2. Tevens dienen eventueel uit te keren planschadevergoedingen voor rekening van de ontwikkelaar (in deze Van Wijnen Projectontwikkeling West BV) te blijven. Dit wordt geborgd via de Anterieure Overeenkomst.

Risico's/kanttekeningen

Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) Hazerswoude–Dorp

De locatie Voorweg 14 B en 14C is gelegen buiten de BSD contour van Hazerswoude–Dorp. We zijn met de provincie Zuid–Holland in gesprek over de herontwikkeling van de locatie (en daarmee transformatie van “werken naar wonen”).

Hoewel gelegen buiten de BSD, zoals door de provincie Zuid–Holland indicatief is ingetekend op de provinciale kwaliteitskaart, kan de provincie (op ambtelijk niveau) onze gedachtegang dat de voorgestane transformatie van de locatie wel voldoet aan de definitie van de BSD, wel volgen. Een akkoord is echter nog niet verkregen.

Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen

Hoewel de gemeenteraad in september 2021 de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2021 gemeente Alphen aan den Rijn heeft vastgesteld, wordt er voorliggende concept Anterieure Overeenkomst uitgegaan van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn.

De onderhandelingen over de concept Anterieure Overeenkomst waren in september 2021 al in een zo ver gevorderd stadium dat het omzetten naar de versie 2021 niet wordt voorgestaan. De afgelopen periode heeft de discussie zich met name gericht op de aankoop van (een deel van de) gemeentegrond.

Woningbouwprogramma

De gemeenteraad heeft in januari 2022 de Woonvisie vastgesteld, waarin de volgende categorieën zijn weergegeven:

- 25% sociale huur;
- 20% middensegment (huur tot € 1.000/maand of koop tot € 250.000 v.o.n.);
- 15% betaalbaar (koop tot de NHG-grens (per 1 januari 2022: € 355.000) en
- 40% vrije sector.

In dit nieuwbouwplan worden 14 sociale huurwoningen gerealiseerd (25% van 57 woningen) en 10% middeldure huurwoningen. Daarmee wordt voldaan aan de norm die gold ten tijde van het opstellen van de concept-antérieure overeenkomst.

Didam-arrest

De gemeente moet, in het kader van haar transparantieplichting het voornemen tot elke grondtransactie (zodoende ook deze beoogde grondtransactie voor de weg), bekend moet maken om zo potentieel gegadigden in de gelegenheid te stellen hun belangstelling kenbaar te maken. Het is echter niet de verwachting dat er andere partijen zullen zijn die geïnteresseerd zijn in deze grond.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het "Duurzaamheidsprogramma 2021 -2030" en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Participatie

Informatie-uitwisseling en participatie met belanghebbenden/betrokken partijen zal plaatsvinden aan de hand van het opgestelde ontwerpbestemmingsplan voor de inrichting en de beeldkwaliteit.

Financiële consequenties

De antérieure overeenkomst heeft de volgende financiële consequenties. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening Wro zijn vanwege de aan de zijde van gemeente gemaakte en nog te maken kosten (kostenverhaal) de volgende bedragen verschuldigd:

- a. wegens de interne en externe kosten van de gemeente voor planvoorbereiding en opmaken exploitatieovereenkomst (exclusief de kosten van vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen van overheidswege waarvoor (separaat) leges worden geheven alsmede de verzoeken om planschade ex artikel 6.1 Wro) een vaste exploitatiebijdrage ten bedrage van € 88.000,-.
- b. wegens bijdrage in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, een bedrag van € 13.491,-. Dit bedrag is gebaseerd op de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2020, waarbij deze is geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022.

De hiervoor genoemde mutaties zullen via de eerst volgende actualisatie van het MPG in de begroting verwerkt worden.

Opgemerkt wordt dat voornoemde bedragen staan los van te betalen leges in het kader van de legesverordening ten behoeve van het aanvragen van de benodigde vergunningen.

Daarnaast voorziet de anterieure overeenkomst in de verkoop van een van circa 892 m² gemeentegrond, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie D, met nummer 1701 (gedeeltelijk).

Dit perceel zal (grotendeels) aangewend worden voor de realisatie van een ontsluitingsweg ten behoeve van dit bouwplan en een eventueel toekomstig bouwplan op het resterende gemeentelijke perceel. De marktwaarde van het te verkopen deel is door middel van een onafhankelijke taxatie vastgesteld.

Deze marktwaarde is in de anterieure overeenkomst als uitgangspunt genomen, waarin vervolgens de door de exploitant te verrichten bouwplanoverstijgende investeringen in de koopsom zijn verwerkt. Indien over de aankoop definitief overeenstemming wordt bereikt zal hiervoor een koopovereenkomst worden opgesteld en ter besluitvorming worden voorgelegd.

Realisatie

Van Wijnen Projectontwikkeling West BV is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal niet eerder plaatsvinden, dan nadat de Anterieure Overeenkomst door partijen is ondertekend.

De planning is om in 2023 te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en ook te starten met de bouwactiviteiten.

Bijlage(n):

- Concept-Anterieure Overeenkomst;
- Volmacht.