

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 14 april 2020

agendapunt:

Onderwerp	Verkoop perceel Achterweg 90 Nieuwe Wetering	
Zaaknr.	7506	
Datum	31 maart 2020	
Vorbereid door	R.F. van der Helm	Cluster Regie en Planvorming
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian	
Financiële gevolgen / dekking	De potentiële verkoopopbrengst van € 365.000 excl. btw komt ten gunste van de grondexploitatie 'Nieuwe Wetering Noord' (grootboeknummer 6082000, taak 801)	
Bijlage(n)	• Conceptkoopovereenkomst Achterweg 90 • Schetsplan Achterweg 90 Nieuwe Wetering • Conceptbrief aan omwonenden Achterweg 90	
Openbaar	nee (14-4) ja (21-4 zonder ovk), met uitzondering van de bijlagen	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	1. Instemmen met de verkoop onder voorwaarden van het perceel Achterweg 90 in Nieuwe Wetering (voormalig cultureel centrum) ten behoeve van de realisatie van woningbouw aan Van Berkel Noordermeer Ontwikkeling b.v. voor een koopsom van € 365.000 excl. btw; 2. Na inspraak omwonenden een bestemmingsplanprocedure voorbereiden.	
Samenvatting	Het perceel Achterweg 90 in Nieuwe Wetering maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord en is daarin aangewezen als woningbouwlocatie. Het cultureel centrum is inmiddels gesloopt. Met Van Berkel Noordermeer Ontwikkeling b.v. is overeenstemming bereikt over een woningbouwprogramma en een daaruit afgeleide koopsom.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 14 april 2020

Conform besloten



Inleiding

Het perceel Achterweg 90 maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord en komt daarmee in aanmerking voor herontwikkeling tot woningbouw. Bij uw besluit van 21 mei 2019 is besloten de resterende locaties binnen de grondexploitatie op korte termijn in ontwikkeling te brengen. Voor het perceel Achterweg 90 (kavel 6) is besloten deze aan te bieden aan lokale partijen t.b.v. een invulling met vrijesectorwoningen.

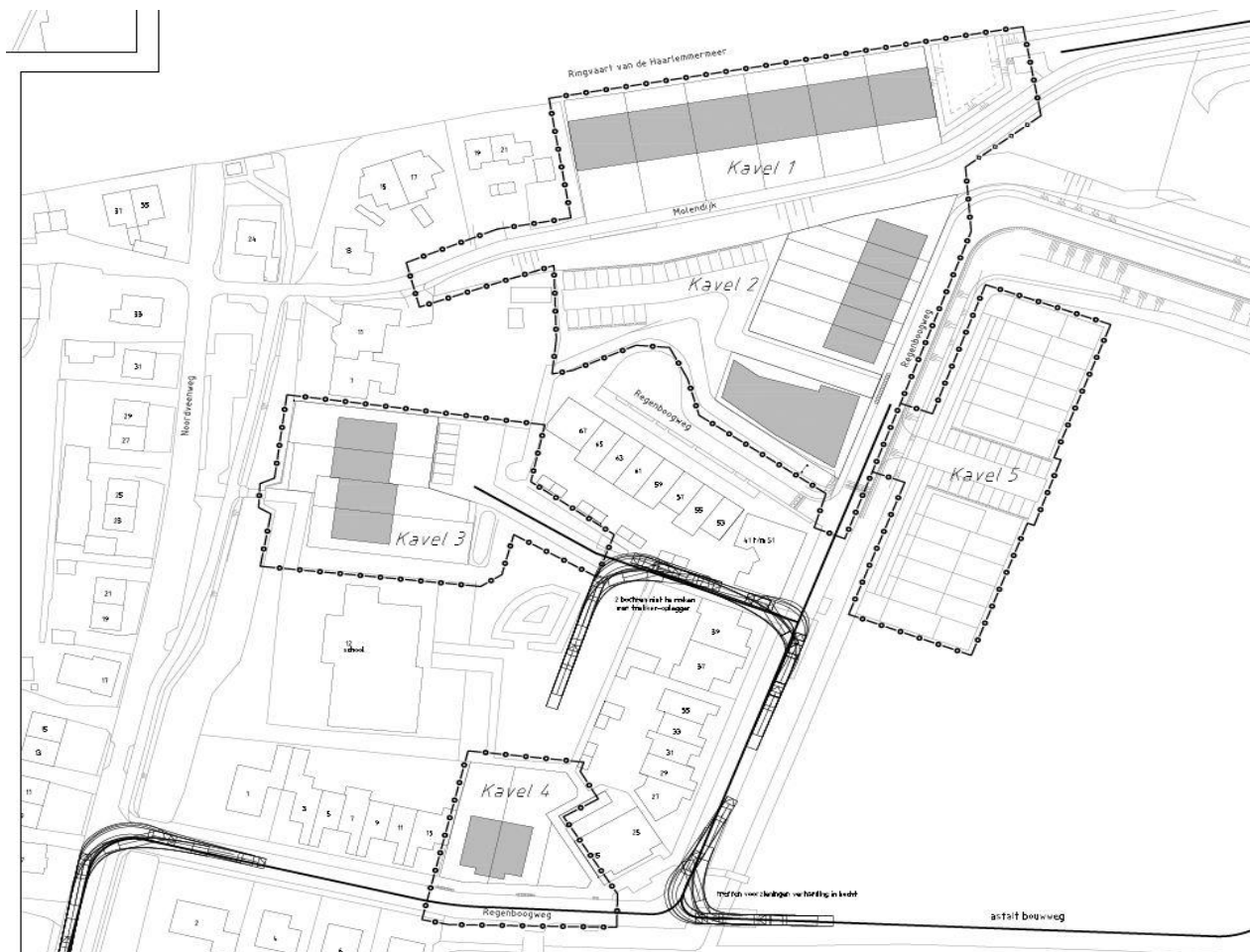
Wat willen we bereiken

Verkoop en herontwikkeling van het perceel Achterweg 90 in Nieuwe Wetering op korte termijn en daarmee inspelen op vraag op de woningmarkt door de bouw van betaalbare koopwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (MRSV 2025).

Onderbouwing

Het perceel Achterweg 90 maakt als kavel 6 onderdeel uit van de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord. De aanwezige opstal (voormalig cultureel centrum) heeft jaren leeg gestaan en de roep naar sloop en nieuwbouw werd steeds groter. De sloopwerkzaamheden zijn al weer enige tijd geleden afgerond. Helaas is vervuiling aangetroffen in de grond onder de voormalige opstallen. Dit voorjaar wordt gestart met de sanering van de grond. Daarna kan deze kavel in ontwikkeling gebracht kan worden.

De wens is binnen afzienbare termijn de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord af te sluiten. Bij uw besluit van 21 mei 2019 heeft u besloten de resterende kavels binnen deze grondexploitatie op korte termijn in ontwikkeling te brengen. Ten aanzien van kavel 6 (Achterweg 90) is besloten deze aan te bieden aan een lokale partij t.b.v. de invulling met vrijesectorwoningen. Voor kavel 2 aan de Regenboogweg wordt de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) onderzocht. Hiervoor is bureau De Regie ingeschakeld, die ons in het CPO-traject begeleidt. Kavel 5 (zijde De Bult) wordt in samenwerking met MeerWonen en Philadelphia Zorg onderzocht op de mogelijkheid hier een bijzondere woonvorm te realiseren.



Kavel 1 t/m 5 grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord

In lijn met uw eerdere besluitvorming is met Van Berkel Noordermeer Ontwikkeling b.v. (VBN) gesproken over een woningbouwprogramma met daarin woningen met een VON-prijs van circa € 220.000 in de vorm van beneden/bovenwoningen (zgn 'bebo-woningen'). Aanvankelijk voorzag het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' in een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van vier woningen in het duurdere segment. De verwachting is echter dat woningen gericht op starters beter aansluiten bij de marktvraag en daarmee meer in de behoefte voorzien. Aan de zijde van de Voorweg is ruimte voor twee grondgebonden woningen (2-kapper) met een VON-prijs van circa € 375.000.



Kavel 6 grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord

Het perceel maakt onderdeel uit van een groter geheel, zijnde de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord, waarin het percentage van 30% sociale woningbouwdeel, zoals genoemd in de Nota Vereveningsfondsen en de MRSV 2025, wordt gerealiseerd op kavel 5. Omdat woningcorporatie MeerWonen heeft aangegeven in Nieuwe Wetering geen markt te zien voor sociale huurwoningen, wordt onderzocht of sociale woningbouw kan plaatsvinden in een bijzondere woonvorm (beschermd wonen). Hierbij is ook Philadelphia Zorg betrokken.

Tussen gemeente en VBN is gesproken over de residuele grondwaarde en de voorwaarden waaronder een koopovereenkomst tot stand kan komen. Met deze benadering is tot een grondprijs gekomen van € 365.000 exclusief btw. De voorwaarden waaronder verkoop kan plaatsvinden zijn (in grote lijnen):

- Gemeente levert bouwrijpe grond, d.w.z. "schone" grond voorzien van de juiste bestemming en vrij van opstallen;
- Koper realiseert acht appartementen (beneden/bovenwoningen, twee lagen met kap) en twee grondgebonden woningen tegen de hiervoor genoemde VON-prijzen;
- Koper is bouwrente van 2,5% per jaar verschuldigd vanaf het onherroepelijk worden van de benodigde planologische maatregel (bestemmingsplan);
- Partijen kunnen de overeenkomst ontbinden indien de planologische wijziging van de locatie niet tot stand komt. Daarnaast kunnen partijen de overeenkomst ontbinden indien buiten de schuld om van één der partijen geen onherroepelijke omgevingsvergunning tot

stand komt binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel (bestemmingsplan);

- Grondoverdracht vindt plaats nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen en 70% van het aantal te realiseren woningen is verkocht;
- Koper neemt eventuele planschade, als bedoeld in artikel 6.5 Wro, voor haar rekening. Koper kan eventuele planschade vooraf nog laten inventariseren en de koopovereenkomst ontbinden als de planschade hoger dan € 25.000 bedraagt;
- Koper legt voor haar rekening en risico een openbare langzaamverkeersverbinding aan van minimaal twee meter breed die de Voorweg met de Achterweg verbindt.

Uitvoering

Kosten/opbrengsten

De potentiële verkoopopbrengst van € 365.000 excl. btw komt ten gunste van de grondexploitatie 'Nieuwe Wetering Noord' (grootboeknummer 6082000, taak 801). Eerder is al een stuk grond verkocht als (achter-)tuin aan de bewoners van Voorweg 153 voor een bedrag van € 18.560 excl. btw. De totale opbrengst van kavel 6 komt daarmee op € 383.560 excl. btw.

Participatie en tijdlijn

Participatie

Het is bekend dat er bij omwonenden grote betrokkenheid bij en belangstelling is voor de herontwikkeling van Achterweg 90. Het is dan ook wenselijk op korte termijn en vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure met hen in contact te treden. Van Berkel Noordermeer Ontwikkeling b.v. zal hierin een nadrukkelijke rol moeten spelen. Afhankelijk van de situatie rondom COVID-19 zal op dat moment (waarschijnlijk juni) in overleg met team communicatie bekeken worden wat hiervoor de meest geschikte vorm is.

Globale tijdlijn

Inspraak/overleg omwonenden:	juni 2020 (o.v.v. corona)
Opstellen (voorbereiden) bestemmingsplan:	juni/juli 2020
Bestemmingsplanprocedure:	aug t/m dec 2020
Aanvraag omgevingsvergunning:	januari 2021
Start bouw	maart 2021

Risico's

Het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering' voorziet voor het perceel Achterweg 90 in de bestemming 'Maatschappelijk' met een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal vier vrijstaande of geschakelde woningen. Het beoogde woningbouwprogramma past niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk, met risico op zienswijzen en beroep. In het uiterste geval kan dit leiden tot ontbinding van de overeenkomst.

Duurzaamheid

Nieuwbouw moet voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit. Dat betekent ook dat de woningen gasloos gebouwd worden.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Van Berkel Noordermeer	besluit tot verkoop	brief	zsm na besluit college
Omwonenden	Voorleggen bouwplan	Inspraak	juni 2020

Ondernemingsraad

n.v.t.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met team Financiën en planeconoom vanwege hun verantwoordelijkheid met betrekking tot de grondexploitatie Nieuwe Wetering Noord. Zij kunnen instemmen met het voorstel. De brief aan de bewoners is afgestemd met team Communicatie en het koopovereenkomst is in samenspraak met team Juridische Zaken tot stand gekomen.

Onderwerp:

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder op 7 april 2020. Resultaat van dit overleg is akkoord. Het voorstel is gezien en akkoord bevonden door de manager afdeling Ontwikkeling.