Voorstel aan college van burgemeester en wethouders van Landsmeer

Status:	Openbaar
Documentkenmerk:	7925-2021:952831 behorende bij zaak: 7925-2021
Vergadering B&W:	4 mei 2021
Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Team:	Fysiek beleid en projecten
Ambtenaar:	[redacted]
Overleg gehad met:	[redacted]
Onderwerp:	Wijziging realisatieovereenkomst Dorpsstraat 12-14
Voorgesteld besluit:	1. Het besluit van 21 november 2017 met onderwerp ''Anterieure overeenkomst Herontwikkeling Dorpsstraat 12-14-16'' in te trekken; 2. In te stemmen met de gewijzigde anterieure overeenkomst; 3. De gemeenteraad voor te stellen de geheimhouding van de anterieure overeenkomst van 12 december 2013 op te heffen bij de eerst mogelijke raadsvergadering; 4. De anterieure overeenkomst uit 2013 (bijlage 2) blijft geheim totdat de raad anders heeft besloten; 5. De gemeenteraad te informeren via bijgaande raadsinformatiebrief.
In de raad:	Ja, commissievergadering en raadsvergadering

Bestuurlijke samenvatting

Om de nieuwbouw van twee woningen aan de Dorpsstraat 12-14 mogelijk te maken, dient de in 2013 afgesloten anterieure overeenkomst te worden gewijzigd. De overeenkomst biedt een mogelijkheid om de overeenkomst te wijzigen en daar wil de ontwikkelaar gebruik van maken. Geadviseerd wordt om daarin mee te gaan.

Aanleiding, kaders en doelstellingen/beoogd resultaat

Aanleiding

In 2013 is een anterieure overeenkomst afgesloten voor de bouw van vier nieuwe woningen en de renovatie van twee woningen aan de Dorpsstraat 12-14-16. De vier woningen zijn inmiddels vergund en gebouwd, maar de renovatie van de twee woningen aan de Dorpsstraat 12-14 is niet doorgegaan vanwege een wijziging van de plannen. De ontwikkelaar heeft een verzoek ingediend om de woningen niet te renoveren, maar om twee nieuwbouwwoningen neer te zetten binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Om dat mogelijk te maken dient de overeenkomst te worden gewijzigd.

Kaders

De volgende wettelijke kaders zijn van toepassing:

Artikel 6.24 jo 6.12 Wet ruimtelijke ordening, anterieure overeenkomst

Artikel 160 en 169 gemeentewet, privaat besluit

Artikel 10 Wob, openbaar besluit

Doelstelling/beoogd resultaat

De twee woningen staan leeg en staan er slecht bij. In plaats dat de woningen worden gerenoveerd worden ze vervangen door nieuwbouw.

Argumenten en afwegingen

Het plan is om twee nieuwbouwwoningen te plaatsen in plaats van renoveren van de bestaande woningen. De woningen verkeren in slechte staat en de kosten van renovatie overstijgen de kosten van nieuwbouw ruimschoots, renoveren bleek daarom economisch niet haalbaar. Nieuwbouw verbetert bovendien de

ruimtelijke kwaliteit doordat de woningen meer in het midden van de kavel komen te liggen waardoor beide woningen voldoende buitenruimte krijgen.

Het vigerende bestemmingsplan, Het Lint 2015, biedt een mogelijkheid voor nieuwbouw, maar het is niet in lijn met de oorspronkelijke overeenkomst uit 2013, die gericht is op renovatie. Een boetebeding is van toepassing als het plan op deze manier wordt doorgezet. De overeenkomst biedt echter ruimte om de overeenkomst te wijzigen (artikel 8 overeenkomst 2013), en in dat kader heeft de ontwikkelaar in 2017 een verzoek ingediend (zie bijlage 8 voor correspondentie waaruit dat volgt, het officiële verzoek is niet meer te vinden).

Het besluit om nieuwbouw mogelijk te maken door de overeenkomst van 2013 te wijzigen is in 2017 al door het college genomen. Dit vanwege de al genoemde economische haalbaarheid voor de ontwikkelaar en de mogelijkheden van het bestemmingsplan en het feit dat de locatie verbetering behoeft. Zie voor de complete onderbouwing het collegevoorstel van het besluit uit 2017 in bijlage 5. Vervolgens heeft de kwestie een tijd stil gelegen omdat het er even op leek dat de plannen planologisch niet haalbaar waren. De wijzigingsovereenkomst is ook nooit ondertekend en is daarom niet officieel gesloten. De overeenkomst uit 2017 bleek verder niet volledig te kloppen, zo werd nog verwezen naar een oude planning en waren er geen bouwtekeningen voor de nieuwe plannen aan de overeenkomst gekoppeld. De voorliggende overeenkomst heeft dat aan de wijzigingsovereenkomst toegevoegd. Het besluit op de wijzigingsovereenkomst van 2017 mag daarom worden ingetrokken en worden vervangen door het voorliggende besluit.

Het plan past in eerste instantie niet in bestemmingsplan Het Lint 2015 omdat één van de woningen net voorbij de bestemmingsgrens ligt. Het gaat echter om een geringe overschrijding en daarvoor biedt het bestemmingsplan (artikel 30 onder a) een wijzigingsbevoegdheid voor het geval dat de overschrijding in het belang is van een technisch betere realisering van de woningen. Daarvan is sprake omdat de woningen conform het plan een logischere ligging krijgen ten opzichte van het perceel dan als ze binnen de bestemmingsplangrens zouden blijven. Het is logisch om het pand in het midden van het perceel te plaatsen. Dat ziet er optisch beter uit vanwege de symmetrie en bovendien hebben beide woningen dan een volwaardige achtertuin. Verder komt het pand wat verder van de ontsluitingsweg af te liggen, wat zorgt voor een betere doorkijk van en naar de ontsluitingsweg en daardoor veiliger is.

Het aangezicht van de locatie behoeft verbetering. De Stichting Breekbouw Mooibouw, dat opkomt voor een beter dorpskarakter, is tegen de sloop en nieuwbouw van de woningen en heeft op voorhand bezwaar gemaakt tegen het voorliggende plan. De Welstandscommissie daarentegen, heeft in een pre-advies positief geadviseerd op het plan onder voorbehoud van het opvolgen van een aantal adviezen ten behoeve van het dorpse karakter van de woningen.

<u>Planning:</u>

De ontwikkelaar wil zo snel mogelijk na het ondertekenen van de wijzigingsovereenkomst een aanvraag conform de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingplan indienen, verwacht wordt uiterlijk mei 2021. Vervolgens duurt de wijzigingsprocedure wettelijk 26 weken (uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb), waarbij het ontwerpbesluit naar verwachting in november 2021 te inzage kan worden gelegd. Het vaststellingsbesluit volgt vervolgens in januari of februari 2022.

<u>Openbaarheid en opheffen geheimhouding:</u>

Bijlage 4 bij dit voorstel betreft een juridisch advies over onder andere de geheimhouding van de oorspronkelijke overeenkomst uit 2013 en de voorliggende wijzigingsovereenkomst. In het kort komt het op het volgende neer:

- Op de oorspronkelijke overeenkomst uit 2013 is destijds geheimhouding gelegd dat alleen door de gemeenteraad kan worden opgeheven. Dat is tot op heden niet gebeurd;
- De ‘oude’ wijzigingsovereenkomst uit 2017, die met dit voorstel wordt ingetrokken, is opgevraagd door raadslid La Fontaine van van de fractie Positief Landsmeer en is daarom ook in het juridisch advies meegenomen. Hier is ook geheimhouding opgelegd door het college, maar dat had bekrachtigd moeten worden door de gemeenteraad en dat is nooit gebeurd. Daarom is deze overeenkomst openbaar;
- De voorliggende ‘nieuwe’ wijzigingsovereenkomst kan in de openbaarheid. Hoofdregel is dat een besluit openbaar is, tenzij een van de uitzonderingen van artikel 10 van de Wet Openbaarheid van

Bestuur van toepassing is. Bijvoorbeeld als sprake is van economische of financiële belangen. Bij deze wijziging is daar geen sprake van, en dus is de wijzigingsovereenkomst openbaar.

De overeenkomst uit 2013 blijft dus geheim totdat de gemeenteraad de geheimhouding opheft. Geadviseerd wordt om de raad voor te stellen de geheimhouding op te heffen. Nu de overeenkomst uit 2013 met dit voorstel gewijzigd wordt, is dat reden om na te gaan of geheimhouding nog nodig is. Dat loopt ook vooruit op ons toekomstig geheimhoudingsprotocol dat in maart 2021 door het college akkoord is bevonden en nog wel door de raad moet worden vastgesteld. In het protocol staat hoe college- en raadsbesluiten in het vervolg op geheimhouding getoetst worden. In de bijbehorende handleiding staan indicatietermijnen voor het opleggen van geheimhouding. Daaruit volgt dat de overeenkomst van 2013 na 5 jaar opnieuw beoordeeld kan worden op geheimhouding, die termijn is inmiddels ruim gepasseerd. De geheimhouding van de overeenkomst is daarom opnieuw getoetst. Wegens vertrouwelijke bedrijfsinformatie en economische en financiële belangen was geheimhouding opgelegd. De bedragen die in de overeenkomst genoemd worden, bijvoorbeeld voor het overdragen van openbare gronden aan de gemeente, zijn inmiddels niet meer relevant en marktconform. Er is daarom geen noodzaak meer voor de geheimhouding vanuit de gemeente. Ook de ontwikkelaar geeft aan dat er geen vertrouwelijke informatie voor hem in staat. Het advies is dan ook om de geheimhouding op te heffen.

Voorgesteld wordt om het raadsbesluit met betrekking tot het opheffen van de geheimhouding van de overeenkomst van 2013 zo snel mogelijk op de raadsagenda te zetten. De eerstvolgende vergadering is in mei 2021. Dan kan de raad na die vergadering de overeenkomst uit 2013 gelijktijdig met de voorliggende wijzigingsovereenkomst (die wel openbaar is) inzien, wat nodig is voor een goed begrip van de wijzigingen. Wachten we tot de raadsvergadering in juni 2021, dan is het daarna zomerreces en moet de raad onwenselijk lang wachten om de overeenkomsten goed in te kunnen zien.

<u>Informeren van de gemeenteraad:</u>

Het wijzigen van de overeenkomst is een privaatrechtelijke aangelegenheid en is daarom een bevoegdheid van het college. Omdat het aantal woningen niet wijzigt, het plan passend is binnen gemeentelijke regelgeving en het geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente, wordt het wijzigen van renovatie in nieuwbouw niet gezien als een besluit met ingrijpende gevolgen waarvoor een raadsbehandeling nodig is. Geadviseerd wordt daarom om de gemeenteraad te informeren over dit besluit middels de raadsinformatiebrief die is bijgevoegd bij dit voorstel.

De ‘oude’ wijzigingsovereenkomst uit 2017 en de voorliggende ‘nieuwe’ wijzigingsovereenkomst worden met de raadsinformatiebrief aan de raad gezonden. De ‘oude’ wijzigingsovereenkomst wordt weliswaar met dit voorstel ingetrokken, maar deze is opgevraagd door raadslid La Fontaine van de fractie Positief Landsmeer. Voor de volledigheid wordt deze daarom meegezonden. De oorspronkelijke overeenkomst uit 2013 is nog geheim en wordt naar de raad gezonden als in de raadsvergadering van mei 2021 besloten wordt de geheimhouding op te heffen.

Gevolgen en risico’s

Financieel	Nee
Inkoop	Nee
Juridisch	Ja
Rechtmatigheid	Nee
Privacy en informatie(beveiliging)	Nee
Personeel en organisatie	Nee
Duurzaamheid	Nee
Communicatie / participatie	Nee

Toelichtingen op gevolgen en risico’s

Toelichting op de financiële gevolgen en risico’s

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Toelichting op juridische gevolgen en risico's

Sloop en nieuwbouw is niet mogelijk conform de anterieure overeenkomst uit 2013. Een boetebeding zou gaan gelden als hiermee wordt doorgezet zonder wijziging van de overeenkomst. Het wijzigen van de overeenkomst maakt dat het boetebeding buiten toepassing blijft.

Toelichting op communicatie en/of participatie, gevolgen en risico's

Het besluit wordt toegezonden aan de aanvrager en de gemeenteraad wordt over de eerste 2 beslispunten geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Het derde beslispunt wordt in de raad behandeld in een BO-sessie.

Proces

Publicatie vastgestelde beleidsdocumenten (verordeningen, beleidsregels etc.)	Nee
Afgestemd met portefeuillehouder	Ja
Publiekssamenvatting (bij openbare besluiten ja, bij vertrouwelijke besluiten nee)	Ja

Te publiceren documenten

Niet van toepassing

Toelichting overleg portefeuillehouder

Dit voorstel is besproken met de portefeuillehouder.

Publiekssamenvatting

Om de nieuwbouw van twee woningen aan de Dorpsstraat 12-14 mogelijk te maken, dient een overeenkomst uit 2013 tussen de ontwikkelaar en de gemeente te worden gewijzigd. Daartoe heeft het college besloten.

Bijlagen

B1. Wijzigingsovereenkomst incl. bijlagen 2a en 5;

B2. Anterieure overeenkomst 2013 incl. bijlagen 1, 2, 3 en 4 (**GEHEIM**);

B3. Raadsinformatiebrief incl. bijlage;

B4. Juridisch advies geheimhouding;

B5. Collegebesluit en -voorstel wijzigingsovereenkomst 2017 incl. de wijzigingsovereenkomst;

B6. Besluitenlijst college 21 november 2017

B7. Besluitenlijst college 28 november 2017

B8. Correspondentie met ontwikkelaar waaruit volgt dat in 2017 al over nieuwbouw werd gesproken;

B9. Raadsvoorstel en -besluit.