

## B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-001535

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum voorstel:</b><br>2 februari 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Onderwerp:</b><br>Wijziging Addendum Hart van Heteren                                                                                                                                   |
| <b>Voorstel portefeuillehouder:</b><br>1. in te stemmen met de wijzigingen in het Addendum Koop-/ Realisatieovereenkomst Heteren Centrum tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling B.V., een en ander zoals opgenomen in bijlage 1, inhoudende dat:<br>a. bij de locatie Kamperfoeliestraat geen twee patiowoningen komen, maar één vrijstaande woning;<br>b. bij de locatie Kamperfoeliestraat geen bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd en het perceel op korte termijn in de huidige staat wordt geleverd;<br>c. bij de locatie Kamperfoeliestraat de termijnen voor realisatie worden gewijzigd;<br>d. de locatie Hart van Heteren Oost eerder wordt afgenomen dan oorspronkelijk afgesproken.<br>2. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van bijlage 1 (brief) op grond van artikel 10 lid 2 sub g van de Wob tot aan het moment van wederzijdse ondertekening van de brief. |                                                                                                                                                                                            |
| <b>Team/ behandelend ambtenaar:</b><br>TSP / Eva Sneep                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Status voorstel:</b><br>Openbaar met niet openbare bijlagen                                                                                                                             |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>Wethouder R.W.M. Engels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Datum b&amp;w-vergadering:</b><br>8 februari 2022                                                                                                                                       |
| <b>Doorgeleiding naar de raad:</b><br>Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Indien naar de raad:</b><br>n.v.t.                                                                                                                                                      |
| <b>Advies type voorronde raad:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TIC:</b><br>Nee                                                                                                                                                                         |
| <b>Betrokkenen bij voorstel extern:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Betrokkenen bij voorstel intern:</b><br>TSP: GJ. Looijen (projectmanager), L. Albers van der Linden (grondzakenjurist), M. Kuenen (planeconoom)<br>TF: M. Willems (financieel adviseur) |
| <b>Bijlagen voor B&amp;W:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept brief met wijzigingen NIET OPENBAAR</li> <li>• Addendum Koop-/Realisatieovereenkomst Heteren Centrum NIET OPENBAAR</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bijlagen voor raad:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                            |

## Voorstel

1. in te stemmen met de wijzigingen in het Addendum Koop-/ Realisatieovereenkomst Heteren Centrum tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling B.V., een en ander zoals opgenomen in bijlage 1, inhoudende dat:
  - a. bij de locatie Kamperfoeliestraat geen twee patiowoningen komen, maar één vrijstaande woning;
  - b. bij de locatie Kamperfoeliestraat geen bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd en het perceel op korte termijn in de huidige staat wordt geleverd;
  - c. bij de locatie Kamperfoeliestraat de termijnen voor realisatie worden gewijzigd;
  - d. de locatie Hart van Heteren Oost eerder wordt afgenomen dan oorspronkelijk afgesproken.
2. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van bijlage 1 (brief) op grond van artikel 10 lid 2 sub g van de Wob tot aan het moment van wederzijdse ondertekening van de brief.

## Inleiding

Op 1 juni 2011 heeft de gemeente met Artica Vastgoedontwikkeling B.V. de koop-/realisatieovereenkomst Heteren Centrum gesloten (hierna: de Overeenkomst). Op 30 maart 2021 (21BW000124) heeft u ingestemd met het addendum op deze overeenkomst. Daarin zijn nieuwe afspraken vastgelegd om te komen tot ontwikkeling en levering van de resterende vijf locaties. Twee van deze locaties zijn inmiddels geleverd aan de ontwikkelaar.

De resterende drie locaties (Kamperfoeliestraat, Hart van Heteren Oost en Liefkenshoek) moeten nog geleverd worden.

Eind december 2021 heeft de ontwikkelaar tijdens een overleg met de gemeente verzocht om een aantal wijzigingen ten opzichte van het addendum Koop-/ Realisatieovereenkomst tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling B.V., getekend op 30 maart 2021 (hierna: het Addendum). De ontwikkelaar wil nu, gebruik makend van de huidige markt, dit al lang lopende contract afwickelen.

In dit voorstel wordt u gevraagd een besluit te nemen over de voorgestelde wijzigingen die er kort gezegd op neerkomen dat de twee locaties Kamperfoeliestraat en Hart van Heteren Oost op zeer korte termijn worden afgenomen door de ontwikkelaar, waarbij er voor de locatie Kamperfoeliestraat sprake is van een wijziging van het eerder overeengekomen bouwprogramma (2 patiowoningen naar 1 vrijstaande woning). We zijn nog in gesprek met de ontwikkelaar over Liefkenshoek gelet op de afspraken die daar zijn gemaakt. Hiervoor zal, indien nodig, een separaat voorstel volgen.

## Doel en beoogd effect

Het wijzigen van de eerder gemaakte afspraken, waardoor de grond eerder kan worden overgedragen.

## Argumenten

*1a.1. Vanuit stedenbouwkundige optiek verdient één vrijstaande woning de voorkeur boven twee patiowoningen.*

Vanuit stedenbouw ligt er een positief advies voor deze wijziging van het programma, omdat een enkele grote vrijstaande woning op deze kavel beter aansluit bij het naastgelegen beeld van vrijstaande woningen. Daarnaast is één in/uitrit op deze locatie in plaats van twee beter, vanwege de drukke kruising waar dagelijks veel schoolkinderen passeren.

*1a en 1b.2. Eén woning kan binnen het vigerend bestemmingsplan gerealiseerd worden, waardoor er sneller een woning beschikbaar komt.*

Doordat er geen planologische wijziging hoeft plaats te vinden, kan het proces tot realisatie van de woning sneller plaatsvinden. De lasten (tijd en inzet) van een tweede woning lijken niet op te wegen tegen de snelle realisatie van één extra woning.

*1b.1. De ontwikkelaar en Gemeente zijn beiden gebaat bij een snelle afwikkeling van deze locatie.*

De beperkte capaciteit bij ontwikkelaar en gemeente kan dan worden aangewend voor de voortvarende afwikkeling van de andere ontwikkellocatie.

*1b.2. Leveren in huidige staat kan sneller en goedkoper dan leveren in bouwrijpe staat.*

Voor de locatie Kamperfoeliestraat wijzigen we de afspraak van (op)levering in bouwrijpe staat naar levering in de huidige staat. Hierdoor hoeft de gemeente de locatie niet bouwrijp te maken (o.a. een gasleiding om te laten leggen). Voordeel hiervan is dat de gemeente de grond kan leveren zoals het er nu ligt (behoudens het hekwerk rondom het honden uitlaatveld die door de gemeente wordt weggehaald en hergebruikt wordt).

*1b.3. Het risico van verkrijgen van een omgevingsvergunning is verlegd naar de ontwikkelaar.*

Het vereiste dat er eerst een onherroepelijke omgevingsvergunning moet zijn voordat de grond wordt geleverd wordt losgelaten. De ontwikkelaar neemt dit risico zelf of legt dit door naar de eindgebruiker. De gemeente zal de nog in te dienen aanvraag toetsen aan de gebruikelijke zaken. Aangezien er wel realisatietermijnen worden overeengekomen, is gegarandeerd dat de woning wel gebouwd gaat worden.

*1c.1. De wijziging van termijnen doet recht aan de huidige situatie met vertraagde levertijden en aannemers.*

Het perceel aan de Kamperfoeliestraat wordt doorverkocht aan de eindgebruiker. Deze heeft verzocht om realistische termijnen om te komen tot het aanvragen van een omgevingsvergunning, de start van de bouw en de afronding daarvan.

*1d.1. Het loslaten van de 70% verkoopvoorwaarde voor de levering van Hart van Heteren Oost is geen risico voor de gemeente.*

Een van de voorwaarden voor de eigendomsoverdracht luidde:

ii. 70% van de woningen en/of commerciële ruimten dienen te zijn verkocht/verhuurd.

De ontwikkelaar heeft momenteel minder dan 70% verkocht/verhuurd, maar wil op korte termijn starten met de bouw en neemt daarmee het volledige ontwikkelrisico. Gezien de huidige marktomstandigheden is overigens de verwachting dat er geen leegstand zal ontstaan.

*1.1. Het arrest van de Hoge Raad staat niet in de weg aan de levering van de grond.*

In november 2021 is er door de Hoge Raad een arrest gewezen. Een van de belangrijkste gevolgen van het arrest is dat iedere verkoop van een onroerende zaak met een passende mate van openbaarheid kenbaar moet worden gemaakt waarin de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria staat. Nu de overeenkomst is gesloten voor het arrest van november 2021 gaan we er vanuit dat deze levering zonder verder te nemen maatregelen kan plaatsvinden.

*2.1. De bescherming van de (financiële) belangen van gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.*

Voor besluitvorming ligt de wijziging van contractuele afspraken in de vorm van een brief voor. Tot het moment van definitief maken van het concept van de brief en ondertekening zitten partijen nog in een onderhandelingsfase. In dat opzicht past het niet om het stuk openbaar te maken. Na ondertekening kan het stuk als openbaar worden beschouwd als bedoeld in de Wet openbaarheid van bestuur. Op 30 maart 2021 heeft u besloten bijlage 2 aan de openbaarheid te onttrekken.

## **Kanttelingen en risico's**

*1.1. Door de eerdere levering wordt het tijdelijke honden uitlaatveld eerder opgeheven dan gepland.*

Op het perceel ligt in afwachting van de ontwikkeling van het perceel een tijdelijk honden uitlaatveld. Deze wordt opgeheven. Dit zal vooraf worden gecommuniceerd naar de Dorpsraad.

*1.2. Door de eerdere levering wordt de beheersovereenkomst met omwonenden eerder beëindigd.*

Voor een ander deel van het perceel heeft gemeente met omwonenden een beheersovereenkomst groen afgesloten. De overeenkomst zal na uw besluit opgezegd worden (opzegtermijn 1 maand). Er is overleg geweest tussen ontwikkelaar en omwonende over doorverkoop van dit deel van het perceel, maar dit heeft niet tot een verkoop geleid.

*1.3. Er wordt geen gevolg gegeven aan de niet nagekomen resultaatsverplichting ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.*

Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het kader van deze nieuwe afspraken de gemeente haar aanspraak ten aanzien van de niet nagekomen resultaatsverplichting ten aanzien van het tijdig opleveren van een ontwerp bestemmingsplan voor de locatie Kamperfoeliestraat (en het bijbehorende boetebeding) laat voor wat het is. Met de nieuwe afspraken is hier ook geen aanleiding meer voor. Voor wat betreft de locatie Liefkenshoek is dit nog wel een aandachtspunt. Het overleg met de ontwikkelaar hierover is inmiddels opgestart.

## **Financiën**

Door het moment van de levering te vervroegen, komt de koopsom eerder binnen dan gepland. Voor Hart van Heteren "Plein" Oostzijde is de koopsom € 181.881,- en voor Kamperfoeliestraat bedraagt deze € 130.763,-. Deze prijzen zijn exclusief BTW en worden nog geïndexeerd met 2,5% op jaarbasis vanaf 1 januari 2020 tot de datum van levering. Het financieel effect van de eerder te ontvangen koopsommen wordt meegenomen in de (jaarlijkse) actualisatie van de exploitatieopzet die medio mei / juni 2022 aan de raad wordt voorgelegd samen met de andere geactualiseerde exploitatieopzetten.

## **Vervolg**

### *Planning*

Zodra u heeft ingestemd met dit voorstel zal:

1. de bijbehorende brief door partijen worden getekend;
2. de beheersovereenkomst met omwonende worden opgezegd;
3. de opheffing van het tijdelijk honden uitlaatveld wordt gecommuniceerd naar de Dorpsraad en gepubliceerd (zie communicatie);
4. uitvoering worden gegeven aan de gemaakte afspraken voor de levering van de grond.

### *Communicatie*

1. We stellen de ontwikkelaar op de hoogte van uw besluit.
2. We communiceren naar de Dorpsraad over de opheffing van het tijdelijke honden uitlaatveld.
3. We communiceren in Het Gemeentenieuws dat het tijdelijke honden uitlaatveld wordt opgeheven.

### *Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente*

De rol van de gemeente is dat zij eigenaar is van de gronden en deze gronden heeft verkocht aan de ontwikkelaar.

### *Evaluatie*

-