

Collegebesluit

Onderwerp: Vaststellingsovereenkomst Raamsingel/Tempelierstraat

Reg. Nummer: 2014341885

1. Inleiding

Met de nota 'Masterplan en Realisatieovereenkomst Raamsingel / Tempelierstraat (2010/18267 (bijlage A) heeft het college ingestemd met een herontwikkeling van deze locatie door ontwikkelaar HBB. Het project omvat de sloop/nieuwbouw van Raamsingel 16 a t/m c (voormalig Coffeeshop / eigendom HBB), Tempelierstraat 35 (voormalig Aldi / eigendom HBB) en het naastgelegen gemeentelijke parkeerterrein (te verkopen aan HBB). Het bouwplan zoals is opgenomen in de realisatieovereenkomst bestond uit ca. 40 appartementen en 1.000 m2 sport. De grondprijs bedroeg € 928.638,- excl. k.k.

Na vaststelling van de realisatie overeenkomst is gestart met het plangebied vrij van erfdiensbaarheden te maken, conform artikel 25 van de realisatieovereenkomst. Deze erfdiensbaarheid omvatte uitzicht en beperkte bebouwing ten gunste van diverse aan de Raamsingel gelegen percelen.

Er is hierover onderhandeld met betreffende partijen en het lukte niet om tot minnelijke overeenstemming te komen. Er is een juridische bodemprocedure gestart, waarna de zaak op 15 maart 2012 is voorgelegd aan de rechtbank. Op 19 april 2012 is de mediation overeenkomst getekend (bijlage B). Naar aanleiding van de mediation zijn de wensen en eisen van partijen in een vaststellingsovereenkomst opgenomen. Deze is op 30 april 2014 ambtelijk getekend (bijlage C) en treedt pas formeel in werking op het moment dat het college, na consultering van de gemeenteraad, heeft ondertekend (bijlage C artikel 26).

De belangrijkste punten van de vaststellingsovereenkomst zijn:

1. Er wordt afstand gedaan van gevestigde erfdiensbaarheden.
2. Het bouwplan wordt aangepast:
 - De sportschool is inmiddels elders gevestigd (brief wethouder Cassee aan de commissie ontwikkeling, 2012/85160).
 - De in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage wordt verlegd van de Raamsingel naar de Tempelierstraat.
 - De achtergevel van Raamsingel wordt verlegd, het totale bouwvolume neemt hiermee 281 m2 GBO af hetgeen resulteert in een verlaging van de grondprijs ad € 84.210,- incl. btw, zoals overeengekomen in artikel 11 lid 5 van de realisatieovereenkomst (verwerkt in bijlage C, artikel 19).
 - Aan HBB wordt een compensatie ad € 19.428,- incl. btw verstrekt voor hetgeen HBB aan diverse werkzaamheden verschuldigd is aan partijen ter opheffing van het erfdiensbaarheid (bijlage C, artikel 19).
 - De totale verlaging van de grondprijs bedraagt hiermee 103.638,- incl. btw (85.651,- excl. btw).
 - HBB bouwt een overdekte fietsenstalling voor ca. 100 fietsen voor
 - rekening van de eigenaar van Raamsingel 16 (t.b.v. bedrijfsvoering).
3. Voor de gemeente geldt de inspanningsverplichting om de eigenaar van Raamsingel 16 twee parkeervergunningen op naam te verlenen tegen betaling

van de jaarlijkse kosten (bijlage C, artikel 15). De bedrijfsvoering van deze locatie geeft recht op 1 parkeerplaats.

Indien de gemeente niet aan deze inspanningsverplichting kan voldoen, levert HBB een parkeerplaats aan de eigenaar van Raamsingel 16, waarbij de gemeente de helft van de kosten ad € 17.500,- incl. btw draagt (bijlage C, artikel 21). De kosten voor deze bijdrage worden verrekend met de reserve Vastgoed.

Met deze nota wordt inzicht verstrekt in de vaststellingsovereenkomst en verzocht om instemming met deze overeenkomst.

2. Besluitpunten college

1. Het college verzoekt de raad binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op het onder 2 genoemde voorgenomen besluit.
2. Het college heeft het voornemen te besluiten om in te stemmen met de Vaststellingsovereenkomst d.d. 30 april 2014 (conform bijlage C).
3. Het college stemt in met een verlaging van de grondprijs van € 103.638,- incl. btw (€ 85.651,- excl. btw) (bijlage C, artikel 19).
4. De kosten van het besluit ad. € 103.638,- incl. btw te dekken uit de reserve Vastgoed.
5. Het college zend het besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.
6. Het college bekrachtigt de geheimhouding, van de Vaststellingsovereenkomst en de financiële paragraaf (bijlagen C en D) op grond van art 55 GW.

3. Beoogd resultaat

Door in te stemmen met deze vaststellingsovereenkomst kan de rechtsgang worden stopgezet, het beoogde bestemmingsplan worden uitgewerkt en de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

4. Argumenten

1. Voldoen aan het gestelde in artikel 25 van de realisatieovereenkomst.

In artikel 25 van de realisatieovereenkomst is opgenomen dat de gemeente zich zal inspannen het erfdiensbaarheid op te heffen dan wel te wijzigen. Met de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst geeft de gemeente invulling aan deze belofte.

2. Haalbaar bouwplan

HBB heeft diverse planvarianten uitgewerkt om binnen de gestelde kaders/beoogde bestemmingsplan een haalbaar bouwplan te ontwikkelen. Het huidige (aangepaste) bouwplan voldoet meer aan de wensen van de direct betrokkenen. Dit plan zal vertaald worden in een nieuw bestemmingsplan waarmee partijen vertrouwen hebben in de uitvoering van de ontwikkeling.

3. Geen verdere vertraging in afname grond voor wat het erfdiensbaarheid betreft

Afname van de grond vindt plaats na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning (conform realisatieovereenkomst). Met de vaststellingsovereenkomst wordt een juridische procedure en verdere vertraging, voor wat het erfdiensbaarheid betreft, in de afnamedatum voorkomen.

7. Financiële paragraaf

(Vertrouwelijk ter inzage).

5. Kanttekeningen

1. Een lagere grondopbrengst

Het besluit resulteert in een verlaging van de grondprijs ad € 103.638,- incl. btw (85.651,- excl. btw) onder andere als gevolg van een vermindert bouwvolume en een financiële compensatie aan belanghebbenden.

2. Voortzetting rechtszaak / eventuele hogere grondopbrengst

De reeds gestarte bodemprocedure is voorlopig in de wacht gezet. Een uitspraak van de rechtbank in het voordeel van de gemeente zou tot een hogere grondprijs leiden, maar zou de uitvoering van het bouwplan vertragen (tijdsbeslag juridische procedure).

3. Vertraging als gevolg van bestemmingsplan procedure

De vaststellingsovereenkomst voorziet in het aanpassen van het bouwplan. Er kan vervolgens gestart worden met het maken van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Dit proces is onderhevig aan participatie en inspraak en kan dus nog vertragen.

4. Parkeervergunningen

De bedrijfsvoering van Raamsingel 16 geeft slechts recht op 1 parkeervergunning. De gemeentelijke inspanningsverplichting betreft 2 vergunningen. De uitgifte van een extra parkeervergunning zou tot een precedentwerking kunnen leiden

6. Uitvoering

1. Na instemming met deze nota kan de vaststellingsovereenkomst worden ondertekend.
2. De vaststellingsovereenkomst wordt ingeschreven bij de Rechtbank.
3. De juridische procedure wordt gestaakt.
4. De bestemmingsplan procedure wordt z.s.m. gestart.
5. De omgevingsvergunning kan worden verleend nadat het bestemmingsplan in werking is.
6. Levering van de grond conform realisatieovereenkomst.
7. Start sloop/nieuwbouw.

7. Bijlagen

1. Bijlage A / Realisatieovereenkomst
2. Bijlage B / Mediationovereenkomst

Vertrouwelijke bijlagen ter inzage

3. Bijlage C / Vaststellingsovereenkomst
4. Bijlage D / Financiële paragraaf

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester