

Onderwerp: Collegenota Anterieure Overeenkomsten Gonnetstraat 22 en 26
BBV nr: 2016/222246

1. Inleiding

HBB Ontwikkeling BV, eigenaar van Gonnetstraat 22 en 26, wil beide percelen in samenhang herontwikkelen. Het gebouw Gonnetstraat 22 wordt gesloopt en in een zelfde opzet opnieuw opgebouwd. Het hoofdgebouw van de Gonnetstraat 26, een gemeentelijk monument HAL-gebouw, wordt gerenoveerd en zorgvuldig opgenomen in een nieuw stedelijk bouwblok aansluitend bij de maat en schaal van het gemeentelijk monument. Beide nieuwbouwlocaties krijgen een gemengd woon-/werkprogramma en het monument wordt een werkgebouw voor creatieve en innovatie bedrijvigheid inclusief horecavoorziening. Bovenop het nieuwe bouwblok op de HAL-locatie verrijzen op de groen uitgevoerde daken ('het tweede maaiveld') twee hogere bouwvolumes met woningen. De binnenterreinen van de locaties voorzien in het parkeren en worden beiden afgesloten met een groen ingericht dek.

De gewenste ontwikkeling betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Op grond van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij vaststelling een bestemmingsplan of het afgeven van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente heeft een quickscan uitgevoerd en staat positief tegenover het herontwikkelingsplan. De gemeente heeft op basis van de quickscan en aanvullend overleg bepaald dat het plan planologisch gefaciliteerd kan worden.

Tussen gemeente en ontwikkelaar is in 2015 per perceel een intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van het kostenverhaal voor de ambtelijke inzet, vooruitlopend op de voor de ontwikkeling benodigde anterieure overeenkomst. Alle ambtelijke kosten die reeds zijn gemaakt en die in de toekomst bij de realisatie van het bouwplan nog moeten worden gemaakt, zijn, voor zover niet reeds al uit leges gedekt, middels de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst gedekt.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot het aangaan van twee anterieure overeenkomsten met HBB Ontwikkeling BV, één voor Gonnetstraat 22 en één voor Gonnetstraat 26.
2. De lasten van het besluit bedragen € 62.344. Daar staan extra baten tegenover ter hoogte van hetzelfde bedrag uit de anterieure overeenkomsten. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om de baten en lasten te ramen op beleidsveld 5.
3. Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Dit besluit legt de afspraken vast over de kosten welke zijn gemoeid met het mogelijk maken van het bouwplan 'Gonnetstraat 22 en 26', teneinde gemeentelijke medewerking te verlenen aan het bouwplan, alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het beleid en de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden

Met het project Gonnetstraat 22 – 26 wordt uitvoering gegeven aan het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o.

Op 4 december 2007 is het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o. door College vastgesteld. Het doel van het Ruimtelijk-functioneel plan is de herontwikkeling van het Gonnetgebied van een rommelig bedrijventerrein tot een wezenlijk onderdeel van de Nieuwstad met een evenwichtige menging van functies. Met een bestemmingsplanwijziging voor Gonnetstraat 22 en 26 op basis van het stedenbouwkundig plan van HBB Ontwikkeling B.V. kan deze lang gewenste ontwikkeling gerealiseerd worden.

Conform de woonvisie is in de anterieure overeenkomsten opgenomen dat HBB Ontwikkeling BV 30% van de woningen (van Gonnetstraat 22 en 26 gezamenlijk) dient te realiseren in het sociale segment.

2. De herontwikkeling Gonnetstraat 22 – 26 is voor de gemeente kostenneutraal

In de overeenkomst is het bedrag opgenomen dat nodig is om het bouwplan mogelijk te maken. Ook zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot planschade. HBB Ontwikkeling B.V. heeft hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

De ambtelijke kosten bedragen € 62.344,- exclusief BTW. Deze kosten zijn opgenomen in de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst.

De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst maar worden gedekt via de bouwleges.

De anterieure overeenkomst wordt afgesloten op basis van het ingediende plan (zaaknummer 2015-01483). In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de partijen, in geval van eventuele beroepsprocedures die leiden tot extra ambtelijke inzet, nadere financiële afspraken maken.

3. De ontwikkelaar draagt bij aan de vernieuwing van de openbare ruimte

Met de anterieure overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waarbinnen het plan gerealiseerd dient te worden. Het gaat hierbij om onder andere het beperken van overlast tijdens de uitvoering, de vergoeding van eventuele schade aan de openbare ruimte door HBB Ontwikkeling BV, het beleggen van de kosten voor aansluiting op de openbare ruimte bij HBB Ontwikkeling BV en de kosten voor het beheer van de semi-openbare ruimte bij de toekomstige eigenaren. HBB is ook bereid om na realisatie van beide percelen bij te dragen aan de herinrichting van de openbare ruimte in de Gonnetbuurt.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Bezwaren tegen het bestemmingsplan

Er zijn twee anterieure overeenkomsten opgesteld, omdat het bouwplan twee percelen betreft. Echter omdat de herontwikkeling van de twee percelen vanwege de samenhang als één bouwplan wordt gezien, wordt er één bestemmingsplan opgesteld. Een kanttekening hierbij is dat wanneer eventuele bezwaren op de bestemmingsplanwijziging één perceel betreffen, het andere perceel ook vertraagt. In het uiterste geval (RvS) kan dit leiden tot een jaar vertraging. In dat geval kan, doordat er separate anterieure overeenkomsten zijn opgesteld, alsnog gekozen worden voor het losknippen van de bestemmingsplannen per perceel.

2. Loskoppeling van beide percelen waardoor nieuwe afspraken nodig zijn

Indien de ontwikkelaar ervoor kiest de beide percelen apart te ontwikkelen, dienen er nieuwe afspraken gemaakt te worden over de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomsten.

HBB Ontwikkeling BV is voornemens de geëiste 30% woningen in het sociale segment voor het totale bouwplan, grotendeels te realiseren op perceel Gonnetstraat 26. Mocht perceel Gonnetstraat 26 onverhoopt niet tot ontwikkeling komen, dan blijft de 30% eis staan voor perceel Gonnetstraat 22.

6. Uitvoering

- Na het besluit van het College wordt overgegaan tot ondertekening van de anterieure overeenkomsten.
- Na het besluit van het College wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure.
- Na het besluit van het College wordt de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage gelegd en gepubliceerd in de staatskrant.

7. Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst inzake Gonnetstraat 22, d.d. 13 juli 2016
2. Anterieure overeenkomst inzake Gonnetstraat 26, d.d. 13 juli 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester