

Zaaknummer: z.006832

D.668935

Registratiedatum:
20 JUNI 2017
Onderwerp: plannen en taxatie grond tbv initiatief
 Huizer-Maatjes

B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
Conform							
Behandelen							

Advies

1. Een principeakkoord afgeven voor de verkoop van de gronden (ca 1262 m²) aan de Huizer-maatjes voor de door Voorma en Walch makelaars getaxeerde marktwaarde.
2. Op grond van artikel 25 Gemeentewet geheimhouding te bekrachtigen op bijlage 4 van dit voorstel.

Beslissingsdatum: 27 JUNI 2017

Openbaar: Nee - wordt openbaar nadat betrokkenen zijn geïnformeerd		RIS: Ja	Fk: G. Klompmaker, OMG/BL, R. Zijlmans, P. Willems	
Auteur	: A. van Bakkum	Port. Houder Verbeek	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Datum	: 19 juni 2017			
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar		
Geheime bijlagen aanwezig: Ja		Vert:		

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd	Mede geadviseerd door:	
		Paraaf af	FIN
			

Toelichting:

Aanleiding

Op 2 augustus 2016 heeft uw college besloten positief te reageren op het verzoek van de woongroep de Huizer-maatjes om op de locatie Trekkerweg/Ploegweg ca. 16-18 kleine appartementen te mogen realiseren voor jong adolescenten met een licht verstandelijke beperking (voor collegebesluit zie bijlage 1).

Kaders

Voor de (bestemmingsplan)kaders zie eerder besluit (bijlage 1).

Argumentatie

Naar aanleiding van uw positieve reactie heeft het bestuur van de Huizer-maatjes samen met de ontwikkel tak van de Alliantie gekeken naar de mogelijkheden op de kavel. Uit een massastudie blijkt dat de plannen van de Huizer-maatjes inpasbaar zijn op de locatie. De massastudie gaat uit van de kaders van de wijzigingsbevoegheid in het bestemmingsplan Kom-Oost voor deze locatie. Voor de massastudie zie bijlage 2. Bij de verdere uitwerking wordt gekeken naar de opzet en verdere architectonische uitwerking (materialisering, gevels etc.).

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Op basis van de massastudie, opzet en doelgroep is in opdracht van de gemeente door Voorma en Walch makelaars een taxatie uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 3.

Het gaat om een perceel dat nu in eigendom is van de gemeente Huizen, sectie C, nummer 7398 (gedeeltelijk) en nummer 11608 (gedeeltelijk). De totale kavelgrootte is ca. 1.262 m². Voorma en Walch makelaars heeft de waarde van de grond voor dit specifieke project en kaders van de wijzigingsbevoegheid getaxeerd op € 280.000,- (exclusief btw).

Kosten inrichting openbaar gebied

De kosten voor de benodigde aanpassingen van het openbaar gebied ten behoeve van het bouwplan zijn op dit moment geraamd op ca. € 115.000,- (exclusief btw), zie bijlage 4 (GEHEIM). In dit bedrag zit het aanleggen van benodigde verhardingen, groen, verlichting en riolering. Kabels en leidingen zijn niet aanwezig in het perceel en hoeven dus niet te worden verlegd. De kosten voor de inrichting van het openbaar gebied zijn voor rekening van de aanvrager en worden meegenomen in de koopovereenkomst (zie onder 'Uitvoering en evaluatie').

Bodem

Het perceel is niet verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Voor het wijzigingsplan is deze conclusie voldoende. Voor de omgevingsaanvraag bouwen is een beperkte inspanning voor een verkennend bodemonderzoek nodig (historisch onderzoek en onderzoek naar de bovenste halve meter). De kosten voor dit onderzoek zijn voor rekening van de aanvrager.

Leges

Voor de wijzigingsprocedure en de bouwplantoets zijn leges verschuldigd.

Communicatie

Na uw principeakkoord wordt een overleg ingepland met de Alliantie over de getaxeerde waarde, het benodigde bodemonderzoek, de inrichting openbare gebied en de kosten van deze inrichting. De

gemaakte afspraken worden vastgelegd in de te sluiten koop- en realiseringsovereenkomst (KRO). Voorafgaand aan het opstarten van de benodigde ruimtelijke procedure wordt een informatiemoment voor omwonenden/belanghebbenden ingepland.

Uitvoering en evaluatie

Koopovereenkomst

Na het overleg met de Alliantie wordt een concept KRO opgesteld. Naast de kosten voor de grond worden hierbij ook de in rekening te brengen kosten voor de inrichting van het openbaar gebied meegenomen.

In het kader van het protocol artikel 169 Gemeentewet wordt de concept koopovereenkomst voor wensen of bedenkingen t.z.t. voorgelegd aan de gemeenteraad. In dit raadsvoorstel wordt, bij een akkoord met de Alliantie en de Huizer-Maatjes over de grondprijs, een alternatief voor 'reguliere' woningbouw opgenomen met een daarbij een geschatte/getaxeerde grondprijs. Dit zodat de gemeenteraad weet welke opbrengst maximaal (binnen een logische stedenbouwkundige opzet) haalbaar is en welke opbrengst wij vanuit de gedachte invulling voorstellen.

Ruimtelijke procedure en bouwplan

Met een verder uitgewerkt plan kan de procedure voor het wijzigingsplan worden opgestart. Na vaststelling van het wijzigingsplan kan de omgevingsaanvraag voor het uitgewerkte plan worden ingediend. Voor zowel het wijzigingsplan als de omgevingsaanvraag zijn leges verschuldigd.

Bijlagen

1. Collegebesluit 'Verzoek vestiging woongroep Huizer-Maatjes' d.d. 2 augustus 2016 (z.006832, d.031195),
2. Massastudie voor Huizer-maatjes door Nine Oaks,
3. Taxatie Voorma en Walch Makelaars d.d. 23 mei 2017,
4. Kostenraming inrichting openbaar gebied t.b.v. bouwplan (GEHEIM).

Omgeving
Beleid



A. van Bekkum