
Onderwerp	Anterieure overeenkomst Van der Aa De Gorsen II Elshout
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 29 maart 2022 heeft u ingestemd met het plan van Van der Aa projecten voor het realiseren van tien starterswoningen en vijf seniorenwoningen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Elshout. Een van de voorwaarden was dat de gemeente het kostenverhaal toepast.

Dit voorstel voorziet hierin. Daarbij ligt er een relatie met het voorstel over de allonge op de overeenkomst met de ontwikkelaar voor het naastgelegen plangebied De Gorsen dat ook voor deze zelfde collegevergadering op de agenda staat.

Feitelijke informatie

Het plangebied ligt ten zuiden van het fietspad (ter hoogte van de begraafplaats) en ten zuiden van Jan van Wijkstraat in Elshout. Het omvat de realisatie van vijftien woningen en de uitbreiding van de begraafplaats. De woningen zijn onderverdeeld in twee typologieën, namelijk tien starterswoningen en vijf nultredenwoningen. Na de realisatie van het nieuwbouwplan en de aanleg van de openbare ruimte (voor rekening en risico van de ontwikkelaar) wordt de openbare ruimte inclusief de parkeerplaatsen overgedragen naar de gemeente.

Herziening bestemmingsplan

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeente bij een ruimtelijke procedure de exploitatiekosten moet verhalen. Dit kan relatief eenvoudig als partijen vóór de vaststelling van de ruimtelijke procedure over het kostenverhaal een overeenkomst hebben gesloten. De anterieure overeenkomst is inmiddels klaar. U bent bevoegd tot het sluiten van de overeenkomst.

Inhoud anterieure overeenkomst

Herziening bestemmingsplan

De ontwikkelaar levert voor zijn rekening en risico een concept van een bestemmingsplan aan, inclusief alle noodzakelijke onderzoeken. De gemeente toetst het bestemmingsplan. Zodra de gemeente en de ontwikkelaar overeenstemming hebben over de inhoud van het bestemmingsplan, wordt de planologische procedure opgestart en doorlopen.

Kostenverhaal en planschade

In de anterieure overeenkomst staan afspraken over het verhaal van kosten die de gemeente maakt. De kosten bestaan vooral uit de inzet van ambtelijke uren. Via de plankostenscan is de hoogte van het bedrag vastgesteld. Verder betaalt de ontwikkelaar een bedrag voor 'rood voor groen' en een bijdrage 'kwaliteitsverbetering Buitengebied'.

De betaling van het kostenverhaal vindt in twee termijnen plaats.

In de anterieure overeenkomst staan afspraken over de mogelijke planschade. Deze planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Bouw- en woonrijp maken

De ontwikkelaar neemt alle kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied voor zijn rekening. Op dit moment is er een principeverkaveling en is het bouw- en woonrijp maken nog niet in detail uitgewerkt. Uiteindelijk worden in overleg met de gemeente alle bestekken goedgekeurd en kan de ontwikkelaar starten, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, met bouw- en woonrijp maken. Nadat het gehele plan klaar is en de openbare ruimte conform de eisen van de gemeente is opgeleverd, wordt de openbare ruimte voor € 1 overgedragen aan de gemeente.

In de anterieure overeenkomst zit als eis een bankgarantie van de ontwikkelaar om te waarborgen dat de openbare ruimte wordt aangelegd.

Aankoop grond ontwikkelaar voor nieuwe ontwikkeling

De ontwikkelaar koopt het kadastrale perceel Drunen, sectie K, nummer 3192 aan, van de exploitant van de ontwikkeling De Gorsen, zodat de ontsluiting van dit nieuwe plan is gewaarborgd. Dit is een voorwaarde voor medewerking aan de bestemmingsplanherziening.

Koppeling naastgelegen plan De Gorsen

Bijdrage aanleg persleiding 'Wolfshoek'

Door het toevoegen van vijftien woningen in dit nieuwbouwplan en de verdichting van De Gorsen (vijftien extra woningen) moet er een nieuwe persleiding 'Wolfshoek' worden aangelegd. Dit is voor de gemeente ook wel wat waard, omdat het vuil waterriool op de oostelijk gelegen bestaande woonwijk zo wordt ontlast. Met de ontwikkelaars is overeengekomen dat iedereen naar rato een bijdrage levert aan de aanlegkosten. De gemeente betaalt 12,2%, de ontwikkelaar 33,3% en de exploitant van de De Gorsen 54,5%. De aanlegkosten zijn begroot en worden verdeeld conform bovenstaande verdeelsleutel. Aangezien de aanleg van de persleiding nog niet is aanbesteed, staat in de anterieure overeenkomst ook een plafondbedrag. Wanneer het aanbestede bedrag hoger uitvalt dan het plafondbedrag treden partijen met elkaar in overleg.

De aanleg van de persleiding is alleen noodzakelijk wanneer beide bestemmingsplanherzieningen doorgaan. Als dit niet het geval is en er maar één bestemmingsplan doorgaat, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de ontwikkelaars in overleg treden om het vuil water naar het 'Noorden' Kerkstraat te laten afvoeren. Alle kosten die hiermee zijn gemoeid, zijn voor rekening en risico van de uitvoerende partij.

Mocht de ontwikkelaar de persleiding toch alsnog aan willen laten leggen, dan treedt hij in overleg met de gemeente om te kijken tegen welke voorwaarden dat kan gebeuren.

Afweging

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de nadere voorwaarden in de voorliggende anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal van de ontwikkeling wordt zo dus gewaarborgd. Het voorstel is om de anterieure overeenkomst aan te gaan.

Inzet van middelen

Het kostenverhaal wordt door de anterieure overeenkomst gewaarborgd. De bijdrage (12,2% van de totale aanlegkosten) aan de eventueel aan te leggen persleiding 'Wolfshoek' wordt te zijner tijd aan u voorgelegd. Het plan is om het gemeentelijke aandeel te betalen uit het waterplan.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's. De ontwikkelaar is akkoord met de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt de overeenkomst namens de gemeente, door wethouder J. Meesters getekend. Daarnaast gaat een gezamenlijk persbericht uit.

Op grond van artikel 6.24, derde lid, Wet ruimtelijke ordening moet u binnen twee weken na het sluiten van een anterieure overeenkomst daarvan kennis geven in een van gemeentewege uitgegeven huis-aan-huisblad (het Weekblad Heusden). Ook moet vervolgens een zakelijke beschrijving gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

De privaatrechtelijke overeenkomst over persleiding wordt zo snel mogelijk ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 20 december 2022,
gelet op artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening,
besloten:

voor de ontwikkeling van de locatie De Gorsen II in Elshout een anterieure overeenkomst te sluiten
met Van der Aa Projecten BV uit Elshout.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans