

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 31 januari 2012

Onderwerp Project Nieuw Mariënpark anterieure overeenkomst tevens grondkoopovereenkomst

Categorie A

Verseonnummer 688904 / 694535

Portefeuillehouder De heer Houtzager en mevrouw Mijdam

Behandeld door Mevrouw Ait el Korchi

Samenvatting Aanleiding voor dit voorstel is het bereikt hebben van overeenstemming met Stichting Vidomes en de Katholieke Stichting Mariënpark over de anterieure overeenkomst voor het project Nieuw Mariënpark. In de overeenkomst worden ruimtelijke, planologische, financiële en tijdgebonden afspraken gemaakt over de grondexploitatie, planschade en de overdracht van grondeigendom ten behoeve van het project Nieuw Mariënpark. In het nu voorliggende voorstel wordt de raad verzocht om de opbrengst uit verkoop van de percelen grond in het project Nieuw Mariënpark, ter grootte van € 298.670,-, toe te voegen aan de algemene reserve vrij besteedbaar en om de hiermee samenhangende begrotingswijziging vast te stellen. De kosten van de grondoverdracht zijn voor rekening van Stichting Vidomes.

Over het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Mariënpark en over een wegonttrekkingsbesluit van de straat Mariënpark wordt uw raad in een apart voorstel geadviseerd.

1. Inleiding

Door Stichting Vidomes is, in nauwe samenwerking met de zorgaanbieder Florence en de Katholieke Stichting Mariënpark een nieuwbouwplan ontwikkeld. Dit nieuwbouwplan, project Nieuw Mariënpark, omvat de realisatie van:

- § 28 sociale huurwoningen;
- § 41 woningen in de vrije huursector;
- § 37 vrije sector koopwoningen;
- § 69 zorgplaatsen;
- § circa 6.029 m² bestemd voor zorg- en commerciële voorzieningen (zorg gerelateerd);
- § een parkeergarage met in totaal 124 parkeerplaatsen, 48 parkeerplaatsen op het parkeerdek,
- § een parkeerterrein met 58 parkeerplaatsen; en
- § 3 parkeerplaatsen op het binnenterrein aan de Beethovenlaan te Leidschendam.

Onderdeel van het project is tevens de aanleg en vernieuwing van de openbare ruimte van het

projectgebied. Voor een impressie van het nieuwbouwplan wordt verwezen naar **bijlage 1** bij dit voorstel.

Ten behoeve van de realisatie van het project zal een grondruil plaatsvinden tussen de gemeente, Stichting Vidomes (hierna: Vidomes) en de Katholieke Stichting Mariënpark (hierna: KSM). Partijen staan positief tegenover de uitvoering van het project. Het project kan daarom doorgaan naar een fase die gericht is op de voorbereiding van de uitvoering van het bouwplan en het inrichtingsplan. Voor deze nieuwe fase is het wenselijk dat duidelijk is wat partijen van elkaar mogen verwachten en dat wederzijdse rechten en verplichtingen worden overeengekomen. Met het aangaan van een exploitatieovereenkomst wordt hierin voorzien. In de exploitatieovereenkomst maken Vidomes, KSM en de gemeente afspraken over de grondexploitatie, planschade en de overdracht van grondeigendom ten behoeve van het project Nieuw Mariënpark. Zodra uw raad heeft ingestemd met bijgevoegde raadsbesluit, dan treedt deze overeenkomst die de gemeente met Vidomes en KSM is aangegaan over het project Nieuw Mariënpark, in werking. Voor een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst wordt verwezen naar **bijlage 2** bij dit voorstel.

3. Inhoudelijke toelichting

a. Wettelijk kader

Het relevante wettelijke kader voor dit voorstel bestaat uit het volgende:

1. de juridische verplichting (op grond van staatssteunregelgeving) om een marktconforme prijs bij gronduitgifte in rekening te brengen;
2. de juridische verplichting (op grond van de Wet ruimtelijke ordening) om kostenverhaal toe te passen;
3. de juridische verplichting (op grond van aanbestedingsregelgeving en -jurisprudentie) om de openbare ruimte in opdracht van de gemeente aan te leggen; en
4. het budgetrecht van de gemeenteraad.

b. Huidig beleid en bestaande kaders

1. Op 17 februari 2003 heeft de gemeente een aantal ruimtelijke en functionele uitgangspunten opgesteld voor de herontwikkeling van het gebied Mariënpark. Deze uitgangspunten zijn in 2005 geactualiseerd en op 25 juli 2005 heeft uw raad deze ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de bebouwing van het plangebied Nieuw Mariënpark vastgesteld en kennis genomen van het schetsontwerp en het voornemen tot sloop (2005/23589). In 2008 zijn, na overleg met bewoners uit de omgeving van Mariënpark, de uitgangspunten in een aantal raadsvergaderingen deels bijgesteld. Ook in 2010 heeft, naar aanleiding van overleg met omwonenden, aanpassing van het plan voor wat betreft de situering van bouwvolumes en de opbouw van het programma plaatsgevonden. Op grond hiervan heeft op 13 april 2010 uw raad kennis genomen van deze aanpassingen en ingestemd met de laatste wijzigingen van de functionele

randvoorwaarden voor het bouwplan Nieuw Mariënpark (2010/1460).

2. Op 26 april 2011 heeft uw raad de vernieuwde nota's Grondbeleid en Grondprijnsbeleid vastgesteld (554908). Deze nota's bevatten een transparant en marktconform grondprijnsbeleid, op grond waarvan een eventuele grondprijnskorting eveneens transparant wordt gemaakt en ter besluitvorming wordt voorgelegd aan uw raad.

c. Onderbouwing voorstel

In dit deel van het voorstel worden de onderdelen behandeld die op grond van het hierboven geschetste wettelijke en beleidskader nadere motivering en/of toelichting behoeven.

Kostenverhaal

De gemeente zal met KSM en Vidomes een exploitatieovereenkomst overeenkomen. In de exploitatieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de grondexploitatie, planschade en de overdracht van grondeigendom ten behoeve van het project Nieuw Mariënpark. Voor een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit voorstel. Deze overeenkomst is tevens aan te merken als een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Met de anterieure overeenkomst is het wettelijk voorgeschreven verhaal van alle kosten, die verband houden met de grondexploitatie, verzekerd.

Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Grondoverdracht

De voorbereiding van het project Nieuw Mariënpark en de afspraken die de gemeente hierover maakt, hebben plaatsgevonden in een tijdsbestek van een aantal jaren waarin met name op het gebied van Europese regelgeving over staatssteun en marktconforme (grond)prijzen en de jurisprudentie hierover een grote vlucht heeft genomen. Hierdoor is de grondprijsvorming voor het project Nieuw Mariënpark moeizaam verlopen. Zowel de gemeente als Vidomes hebben zich aan moeten passen. De voortgang van het project is hierdoor tijdelijk vertraagd geweest.

Op 26 april 2011 heeft uw raad de vernieuwde nota's Grondbeleid en Grondprijnsbeleid vastgesteld (554908). Deze nota's bevatten een transparant en marktconform grondprijnsbeleid, op grond waarvan een eventuele grondprijnskorting eveneens transparant wordt gemaakt en ter besluitvorming wordt voorgelegd aan uw raad.

Omdat het nieuwbouwplan niet binnen de huidige perceelgrenzen past, worden gronden geruild tussen Vidomes, KSM en de gemeente.

Derhalve zal in de anterieure overeenkomst een artikel worden opgenomen over een grondruil die moet plaatsvinden. Voor de realisering van het plan zal de gemeente gedeelten van percelen grond, ter grootte van in totaal ongeveer 205 m² en 570 m² overdragen aan Vidomes c.q KSM. Daartegenover zal Vidomes een gedeelte van een perceel grond, ter grootte van in totaal 33 m² en

KSM gedeelten van percelen grond, ter grootte van in totaal ongeveer 1227 m² aan de gemeente overdragen. De percelen grond die KSM verkrijgt van de gemeente, zullen in erfpacht worden uitgegeven aan Vidomes.

Ten behoeve van de overdracht van de gronden heeft de gemeente een taxatie door makelaarskantoor Van Lieshout Lammers en Kruize laten verrichten.

De waarde van de gronden die de gemeente verkoopt aan Vidomes en KSM is bepaald op € 298.670,-. Dit bedrag is marktconform.

Ingevolge de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' (hierna: 'Tijdelijke regeling') kunnen gemeenten een grondprijskorting verlenen aan woningcorporaties voor de bouw van sociaal en/of maatschappelijk vastgoed.

Vidomes komt echter niet in aanmerking voor een grondprijskorting, als vermeld in de Tijdelijke regeling, voor de te verkopen gemeentelijke gronden in het project Nieuw Mariënpark. De gronden ter plekke van de sociale en/of maatschappelijke nieuwbouw worden geen eigendom van Vidomes maar van KSM. Aangezien KSM geen dienst van algemeen economisch belang is in het kader van de Tijdelijke regeling, kan er geen grondprijskorting worden gegeven. Vidomes heeft op grond hiervan afgezien van een aanvraag voor een grondprijskorting in het kader van de Tijdelijke regeling en ingestemd met bovenvermelde grondprijzen.

De verkoopopbrengst bedraagt in totaal € 298.670,-. Alle bijkomende kosten komen voor rekening van Vidomes.

De grond die aan de gemeente wordt overgedragen, zal na realisatie van het plan als openbaar gebied worden ingericht door Vidomes. Omdat de gronden bestemd zijn als openbare ruimte, zullen deze gronden zonder toegift aan de gemeente worden overgedragen.

Voorgesteld wordt om bovengenoemde grondopbrengst ten gunste te brengen van de algemene reserve vrij besteedbaar.

Alle kosten met betrekking tot de notariële afwikkeling van de grondruil komen volledig voor rekening van Vidomes.

Aanleg van de openbare ruimte

Uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten is dat alle rechtstreeks met het project samenhangende aanpassingen in de openbare ruimte voor rekening zijn van de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. De initiatiefnemers in het project Nieuw Mariënpark zijn Vidomes en KSM. Met Vidomes is overeengekomen dat de aanleg en herinrichting van de openbare ruimte binnen het projectgebied, waaronder een middengeleider aan de J.S. Bachlaan, (met uitzondering van de rijweg aan de Prins Bernhardlaan) in opdracht en voor rekening en risico van Vidomes wordt uitgevoerd.

Een deel van de herinrichtingskosten van de Prins Bernhardlaan zal voor rekening en risico van de

gemeente worden uitgevoerd. Dit betreft na realisering van de nieuwbouw, op z'n vroegst in 2015, de herinrichtingskosten van de rijweg van de Prins Bernhardlaan die toerekenbaar zijn aan het bestaande gebied. Deze kosten zullen worden geraamd nadat het overleg met de omwonenden over het inrichtingsplan is afgerond. De kosten komen in beginsel ten laste van het jaarlijks beschikbare budget voor herbestrating. Mocht blijken dat in het betreffende jaar de budgetten ontoereikend zijn, dan wordt hiervoor een aanvullend voorstel met dekking uit de algemene middelen aan u voorgelegd.

4. Financiële toelichting en risico's

Met het nu gevraagde besluit is de volgende financiële consequentie gemeoid:

Realisatie van een grondopbrengst van € 298.670,-. Deze grondopbrengst is niet begroot.

Voorgesteld wordt om deze opbrengst ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar te brengen.

De gronden worden verkocht in de huidige staat en de kosten van de notariële afwikkeling komen voor rekening van Vidomes.

5. Communicatie

Over het bouwplan en het inrichtingsplan voor het project Nieuw Mariënpark is de afgelopen jaren uitgebreid gecommuniceerd met de wijkbewoners. Ook uw raad is regelmatig geïnformeerd over het project en heeft besluiten genomen over dit project. Op het moment van besluitvorming over het onderhavige voorstel:

- 1) is het aangaan van de overeenkomst over het project Nieuw Mariënpark tussen de gemeente en Vidomes naar verwachting gepubliceerd en is een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage gelegd;
- 2) zijn de omwonenden van het project Nieuw Mariënpark medio februari 2012 geïnformeerd over de stand van zaken middels een informatiebrief; en
- 3) is uw raad naar verwachting in de commissievergadering van 6 maart 2012 geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het project Nieuw Mariënpark.

6. Conclusie en voorstel

Conform de gemeentelijke nota's Grondbeleid en Grondprijnsbeleid zullen percelen grond in het project Nieuw Mariënpark tegen marktconforme grondprijzen worden verkocht.

Uw raad wordt voorgesteld om de opbrengst voor de verkoop van de percelen grond in het project Nieuw Mariënpark, ter grootte van € 298.670,-, toe te voegen aan de algemene reserve vrij besteedbaar.

Zodra uw raad heeft ingestemd met het nu gevraagde besluit, dan treedt de anterieure overeenkomst die de gemeente met Vidomes en KSM is aangegaan over het project Nieuw Mariënpark, in werking. Een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst is bij dit voorstel

gevoegd (bijlage 2). Inwerkingtreding van deze anterieure overeenkomst is op grond van de Wet ruimtelijke ordening vereist om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen als geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Over dit bestemmingsplan wordt uw raad in een apart voorstel gelijktijdig met dit voorstel geadviseerd.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mw. mr. C.A. van der Burg
waarnemend secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

Bijlage(n)

nr.	onderwerp
1.	impressie van het plan (689452)
2.	zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst (689451)