

Raadsvoorstel

Onderwerp	Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 Wro bij Bredewater 18
Zaaknummer	-2016-000101
Documentnummer	DOC-2016-000856
Versie	
Auteur	mr. S. Hasanbegovic-Jusic s.hasanbegovic@zoetermeer.nl 079-3468390
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Vugs, I.H.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Kuiper, T.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Certitudo Property Development II B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, is initiatiefnemer van een plan om het kantorencomplex aan het Bredewater 18 te Zoetermeer te transformeren naar woningencomplex. Aangezien sprake is van een 'bouwplan' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om de door haar te maken kosten te verhalen en zo nodig nadere eisen en regels te stellen. De initiatiefnemer is bereid hierover met de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten, waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voorgesteld wordt om bij de besluitvorming betreffende de (verlening) van de omgevingsvergunning voor dit bouwplan, te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd, te weten via een anterieure overeenkomst.
Bijlagen + locatie	

Raadsbesluit nr. DOC-2016-000856

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2016

besluit

1. bij de besluitvorming betreffende de (verlening) van de omgevingsvergunning (WB20150653) voor dit bouwplan, te besluiten (volgens art. 6.12 lid 2 Wro) geen exploitatieplan als bedoeld in art. 6.12 lid 1 Wro vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd, te weten via een anterieure overeenkomst.
2. Geen samenspraak toe te passen omdat het een omgevingsvergunningaanvraag betreft.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op

de griffier,

de voorzitter,

drs. J. Kleinhesselink

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Deze ontwikkeling is een particulier initiatief. Op verzoek van Certitudo Property Development II B.V., verder te noemen "Certitudo", is in september 2015 een verkennend gesprek gevoerd met de gemeente over de mogelijke transformatie van het bestaande kantoorgebouw aan het Bredewater 18 te Zoetermeer. Het bestaande kantoor is in 1986 gebouwd en heeft een oppervlakte van ca. 5.600m². Om het kantoor liggen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het nieuwe appartementencomplex wordt door de ontwikkelaar "De Baron" genoemd. In het pand komen 75 appartementen (16 studio's en 59 twee-kamer-appartementen) met een oppervlakte tussen de 32 en 49 m². Momenteel is er voor ca. 40% van de appartementen een huurovereenkomst gesloten. Om het kantoor liggen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor de nieuwe functie.

Eind november 2015 is de omgevingsvergunning voor de wijziging van het gebruik en de verbouw van het kantoor aangevraagd. Voor de aanpassingen in het openbaar gebied (plaatsen afvalcontainers) is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad hoeft echter geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld indien een anterieure overeenkomst met de exploitant is gesloten;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- c. het stellen van eisen of (de uitwerking) van regels niet noodzakelijk is;
- d. het totaal van de exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder dan € 10.000,- bedraagt;
- e. bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening opgesomde kostensoorten ontbreken;
- f. de kosten uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

In de Nota Grondbeleid 2011 (raadsbesluit van 3-10-2011, adviesnr. 110392) is vastgesteld dat de gemeente allereerst tracht met de initiatiefnemers op basis van vrijwilligheid een anterieure overeenkomst te sluiten. Hiervoor is het van belang dat in een vroegtijdig stadium duidelijkheid bestaat over de te verhalen kosten en de te stellen eisen en regels.

In het onderhavige geval is sprake van een bouwplan. De gemeente heeft belang bij het stellen van eisen en regels alsmede het verhalen van kosten. De eisen en regels hebben betrekking op de aanleg van de ondergrondse afvalcontainers. De te verhalen kosten hebben betrekking op kosten van onder meer de aanleg van de ondergrondse afvalcontainers en de zogeheten VTA-kosten. De totale kosten worden begroot op € 16.000,- exclusief planschade en BTW.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De initiatiefnemer is bereid met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten waarin afspraken worden gemaakt over de eisen en regels, alsmede over de vergoeding van gemeentelijke kosten en eventuele planschade. Hierdoor kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college is het bevoegd orgaan om de (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst aan te gaan. Ook het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen berust bij het college.

Financiën

Per saldo is het resultaat neutraal voor de gemeente. De kosten en opbrengsten zullen in de administratie binnen dit project worden geboekt.

Samenspraak en Communicatie

Binnen twee weken na het sluiten van de anterieure overeenkomst is door burgemeester en wethouders kennisgegeven van de overeenkomst via de elektronische bekendmaking. Tevens is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegd bij de Omgevingsbalie van de gemeente.

Artikel 2 lid 6 van de Samenspraakverordening (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-87984.html>) bepaalt dat er geen samenspraak wordt toegepast indien het een aanvraag om omgevingsvergunning betreft die overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend (reguliere procedure). In de toelichting op de Samenspraakverordening is opgenomen dat deze procedure bijvoorbeeld van toepassing is bij aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, zoals het uitbreiden van een winkelpand, maar ook voor gebruikswijzigingen zoals veranderen van kantoorruimte in woonruimte.

De gemeente heeft Certitudo verzocht de buurt te informeren over het plan. Certitudo heeft regelmatig geadverteerd over de verhuur van de appartementen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

N.V.T.

Rapportage en evaluatie

N.V.T.

Begrotingswijziging

N.V.T.