
Onderwerp Anterieure overeenkomst Leunen Zuid en driepartijenovereenkomst.

Zaaknummer		Teammanager	Margon van den Hoek
B & W datum	11 januari 2021	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Esther van Gerven	Portefeuillehouder	Jan Loonen

Besproken met portefeuillehouder Ja, met Jan Loonen op 6 januari 2021.

Openbaarheid Deze adviesnota is openbaar m.u.v. de bijlages 1,2 en 3.

Bevoegd orgaan B & W

Ter kennisname N.v.t.

ADVIES

1. aan te wijzen als exploitatiegebied in de zin van afdeling 6.4 Wro, het gebied zoals aangegeven op tekening nummer 201504302, d.d. 9 maart 2018;
2. in te stemmen met en aangaan van bijgevoegde overeenkomst: "Overeenkomst Exploitatie Leunen Zuid";
3. in te stemmen met en aangaan van bijgevoegde overeenkomst: "Driepartijenovereenkomst"
4. de burgemeester machtigt wethouder Jenneskens tot het ondertekenen van de Overeenkomst exploitatie Leunen Zuid.

Samenvatting

Op 31 maart 2015 heeft uw college ingestemd met een 3 partijenovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van het bouwplan Leunen Zuid tussen Janssen de Jong Projectontwikkeling, de partijen als genoemd onder 2a en b van bijlage 1, en de gemeente Venray. De hiervoor opgestelde collegenota is als bijlage aan deze nota toegevoegd en schetst een beeld van de gesprekken en onderhandelingen die hebben plaatsgevonden in het kader van de ontwikkeling en van het bouwplan en de plannen omtrent het project Via Venray N270 fase 1. In de collegenota van 31 maart 2015 werd aangegeven dat de anterieure overeenkomst voor het bouwplan separaat aan u wordt voorgelegd.

De verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan heeft vertraging opgelopen, echter is uiteindelijk weer opgepakt door de exploitant. Naar aanleiding hiervan zijn de onderhandelingen ten aanzien van de overeenkomst gestart en het resultaat hiervan wordt vandaag aan uw college voorgelegd. In het verdere traject is overeengekomen dat de anterieure overeenkomst gesloten zal worden met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. en Stichting Wonen Limburg tezamen, hierna verder tezamen te noemen: de exploitant.

Daarnaast is de hiervoor genoemde 3 partijenovereenkomst niet meer geldend, waardoor nieuwe afspraken en termijnen zijn gemaakt en overeengekomen, welke afspraken vandaag ook aan u in een hernieuwde versie ter ondertekening worden voorgelegd. Deze afspraken doen nog steeds recht aan de uitgangspunten van de collegenota van 31 maart 2015 met uitzondering van wat (kleine) oppervlaktewijzigingen en het overeenkomen van een andere overdracht datum van de gronden, namelijk direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Leunen Zuid.

Inhoud overeenkomst exploitatie Leunen-Zuid

Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro, waardoor de gemeente nadere eisen dient te stellen. In deze overeenkomst zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De exploitant betaalt aan de gemeente de plankosten in het kader van de bestemmingsplanwijziging groot € 101.166,00.
- Ingevolge de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Venray 2011 is de exploitant verplicht tot een bijdrage van € 5,-/m², verminderd met de grond die de gemeente ruilt met de partijen als genoemd onder 2.a en b, te weten 1.175 m², uitkomende op een totaalbedrag van $(23.043 - 1.175 \text{ m}^2) \times € 5,00 = € 109.340,00$.
- De bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 2.500,00 x het aantal woningen waar de bijdrage op van toepassing is (37 woningen), uitkomende op een totaalbedrag van € 92.500,00 conform vastgesteld beleid.
- Vanwege de planologische wijziging wordt met de exploitant in de overeenkomst exploitatie ook een planschade-tegemoetkoming gesloten teneinde gemeente te vrijwaren voor eventuele planschadeclaims. .

Beoogd resultaat

1.2. Met het sluiten van de overeenkomst "overeenkomst exploitatie Leunen Zuid" wordt gerealiseerd dat de exploitant zijn plan Leunen Zuid verder kan gaan ontwikkelen.

1.3 Met het sluiten van de driepartijen overeenkomst wordt grond in de nieuwbouwlocatie in Leunen Zuid aangewend ten behoeve van de verdere realisatie van de Via Venray, een en ander conform de eerdere nota van 31 maart 2015.

Argumenten

De bepalingen in de overeenkomsten zijn redelijk. De financiële consequenties voor de gemeente zijn afgedekt door de bepalingen in beide overeenkomsten.

Risico's

De risico's zijn in de overeenkomsten verwerkt, waardoor er geen noemenswaardige risico's aanwezig zijn.

Kanttekeningen

Geen.

Communicatie

Er zal niet actief gecommuniceerd worden over deze anterieure overeenkomst behoudens de communicatie ten aanzien van het ondertekeningmoment.

Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht zal de ontwikkelaar actief communiceren met het dorp/de dorpsraad.

Financiële gevolgen

Plankosten / bijdrage RO

De plankosten groot € 101.166,00 worden ingezet om de benodigde ambtelijke inzet te kunnen financieren en worden dan ook verrekend met de werkelijk gemaakte kosten. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, groot € 109.340,00, komt ten gunste aan het deelfonds "Buitengebied KF001".

Fonds bovenwijken

De bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen, groot € 92.500,00, wordt besteed aan de in het grondbeleid vastgestelde voorzieningen zoals deze zijn c.q. worden vastgelegd. Dit bedrag zal worden gebruikt en verrekend voor de nieuwe, door exploitant aan te leggen, ontsluitingsweg van het exploitatiegebied naar de Albionstraat, inclusief de aansluiting van deze ontsluitingsweg op de Albionstraat middels een plateau. Vanuit de afspraken uit het verleden is deze bijdrage vastgesteld op € 92.500,00. Deze bijdrage bedraagt circa 25% van het netto-investeringsbedrag van deze ontsluitingsweg, waarmee de inzet voor deze middelen te rechtvaardigen is.

Verkoop grond aan de exploitant

De bruto-opbrengst bedraagt € 94.047,-- gebaseerd op de verkoop van 1.081 m². Het betreft geen bouwrijpe grond en de grond heeft nog niet de juiste bestemming.

Ten laste van de opbrengst komen de bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkeling voor 2 woningen, in totaal €10.000,-- (2 x 2 x € 2.500,--).

De netto-opbrengst bedraagt dus € 84.047,-- en komt ten gunste van de post 'verkoop gemeentelijke onroerende zaken' kostenplaats 68121.

Daarnaast komen kosten van de grondruil voor rekening van de gemeente; deze komen eveneens ten laste van de netto-opbrengst.

Personele/organisatorische gevolgen

n.v.t.

Juridische gevolgen

De sluiting van de onderhavige overeenkomsten.

Rechtmatigheid

Conform geldende wet- en regelgeving.

Fatale termijnen

N.v.t.

Vervoltraject besluitvorming

Publicatie van de zakelijke inhoud van de overeenkomsten

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

bijlage 1: **Niet openbaar:** "driepartijenovereenkomst inclusief b&w nota 31-03-2015"

bijlage 2: **Niet openbaar:** "Overeenkomst Exploitatie Leunen- Zuid inclusief bijlagen".

bijlage 3: **Niet openbaar:** "driepartijenovereenkomst 04-01-2020 inclusief bijlagen"