

B&W Adviesnota

Onderwerp	Anterieure overeenkomst Hoendersveld
Zaaknummer	
B&W datum	29 april 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 14 april 2025 en Wim de Schryver op 18 april 2025

Openbaarheid

Deze adviesnota is openbaar m.u.v. bijlage 2 (overeenkomst met bijlagen).

De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt bekend gemaakt.

Bevoegd orgaan

B en W

Advies

1. aan te wijzen als kostenverhaalsgebied in de zin van afdeling 13.6 Omgevingswet, het gebied zoals aangegeven op tekening nummer 202419316, d.d. 24 oktober 2025;
2. te besluiten tot het aangaan van bijgevoegde overeenkomst: "Anterieure overeenkomst ontwikkeling Hoendersveld" met bijlagen.

Inleiding

Het voornemen bestaat om het gebied in het centrum van Venray, gelegen tussen de Langeweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozefstraat, te herontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied met daarbinnen 64 woningen voor allerlei doelgroepen gelegen aan een centrale parkzone. Op dit moment is het een binnenterrein dat bestaat uit de achtertuinen en achtererven van de aan de genoemde straten gelegen woningen en bedrijven. Ook liggen er twee parkeerterreinen en stond er een clubgebouw van een duivenvereniging.

Ten behoeve van de realisatie van dit plan is onder voorbehoud van uw instemming een anterieure overeenkomst gesloten met de (deels toekomstig) eigenaar van het plangebied (hierna: 'initiatiefnemer').

Belangrijkste afspraken in de anterieure overeenkomst:

- Het op bijgaande tekening nummer 202419316 aangegeven kostenverhaalsgebied heeft een totale oppervlakte van ca. 14.075 m²;
- Het bouwprogramma wijkt positief af van de doelgroepenverordening en ziet er als volgt uit:
 - 20 sociale huurappartementen;
 - 12 appartementen (4 sociale koop: koopsom tot en met € 280.000,- en 8 betaalbare koop koopsom: € 280.001,- tot en met € 405.000,- cq. middenhuur);
 - 2 grondgebonden starterswoningen/betaalbare koop (€ 280.001,- tot en met € 405.000,-);
 - 18 levensloopbestendige appartementen (betaalbare en bereikbare koop en vrije sector);

- 12 grondgebonden levensloopbestendige woningen/ vrije sector (koopsom hoger dan € 405.000,-);
- De bepalingen uit de Doelgroepenverordening over zelfbewoning en instandhouding zijn in de overeenkomst opgenomen;
- De initiatiefnemer betaalt aan de gemeente de plankosten in het kader van de wijziging Omgevingsplan/TAM IMRO van € 88.500,-;
- Er wordt een financiële bijdrage (artikel 4.9 lid 3 Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet en Structuurvisie) betaald van € 110.000,00;
- De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- De gemeente verkoopt aan de initiatiefnemer de voor de realisatie van het plangebied benodigde grond met een totale oppervlakte van ca. 8.604 m2 voor een bedrag per m2, exclusief btw, nader vast te stellen voorafgaand aan het moment van levering, zodra de VON-prijzen van de te realiseren woningen bekend zijn. De totale koopsom wordt vastgesteld volgens het bepaalde in de bij de overeenkomst behorende brief d.d. 18 april 2023 (Bijlage 3).
- Zoals gebruikelijk wordt de tot openbaar gebied bestemde ca. 9.834 m2 grond voor € 1,- in totaal in eigendom overgedragen aan de gemeente.
- De benodigde grondgebonden onderzoeken, zoals NGE en archeologie worden in opdracht van de gemeente en voor rekening van initiatiefnemer uitgevoerd. De gemeente levert haar grond geschikt, dit wil zeggen gesaneerd waardoor geschikt voor woningbouw.
- Zoals gebruikelijk wordt de gemeente gevrijwaard voor eventuele nadeelcompensatieclaims als gevolg van de benodigde planologische wijziging, die in deze vergadering separaat aan u wordt voorgelegd.

Beoogd resultaat

Met het sluiten van de overeenkomst kan de initiatiefnemer zijn bouwplan realiseren en zijn afspraken vastgelegd waardoor risico's voor de gemeente zijn uitgesloten.

Argumenten

- | | |
|------------|---|
| 1.1 en 1.2 | Er is sprake van bouwactiviteiten zoals bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 Omgevingsbesluit, waardoor de gemeente haar kosten moet verhalen en nadere eisen kan stellen. De gemeente is verplicht kostenverhaalregels- of voorschriften vast te leggen via de publiekrechtelijke weg op grond van paragraaf 13.6.3 Omgevingswet als het kostenverhaal niet op een andere wijze verzekerd is. Door ondertekening van deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal op een andere wijze verzekerd. |
| 2.1 en 2.2 | De bepalingen in de overeenkomst zijn redelijk en de financiële consequenties voor de gemeente zijn afgedekt door de bepalingen in de overeenkomst. |

Kanttekeningen of risico's

De voorgenomen verkoop van de benodigde grond moet door de gemeente bekend worden gemaakt volgens de Didam-arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 en d.d. 15 november 2024. Bekendmaking vindt plaats tegelijk met de bekendmaking ten behoeve van de ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan, op 1 mei as. Initiatiefnemer is naar onze mening op basis van objectieve criteria de enige gegadigde die redelijkerwijs voor koop van deze

grond in aanmerking komt. Mocht een derde toch menen ook gegadigde te zijn blijft de grondverkoop aan initiatiefnemer geldig, maar zou dit tot vertraging kunnen leiden. Overige risico's zijn in de overeenkomst verwerkt, waardoor er verder geen noemenswaardige risico's aanwezig zijn.

Communicatie

Er zal niet actief gecommuniceerd worden over de inhoud van overeenkomst. Voor de bijbehorende wijziging Omgevingsplan/TAM IMRO, die in deze vergadering separaat aan u wordt voorgelegd, wordt het gebruikelijke communicatietraject doorlopen.

Financiële gevolgen

De plankosten groot € 88.500,- worden ingezet om de benodigde ambtelijke inzet te kunnen financieren en worden dan ook verrekend met de werkelijk gemaakte kosten.

De verschuldigde financiële bijdrage (artikel 4.9 Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet en Structuurvisie) van € 110.000,- komt ten bate van de reserve Financiële bijdrage, deelfonds "Stedelijk Gebied". Op een deel van de te verkopen grond rust nog een boekwaarde van € 197.387,79. Bij verkoop moet deze worden afgeboekt tot € 0,-. Dit betekent dat dit deel van de koopsom ten gunste van de boekwaarde wordt gebracht, het restant van de koopsom komt ten gunste van Overige gronden Stadsontwikkeling.

Vervoltraject besluitvorming

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Kostenverhaalstekening nummer 202419316, d.d. 24 oktober 2025;
2. Niet openbaar: "Anterieure overeenkomst ontwikkeling Hoendersveld" met 6 bijlagen;

Naslagwerk

n.v.t.

