

Zaaknummer	2152668
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Voorstel	Koop- realisatieovereenkomst Project Jan ter Gouwweg Naarden

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het College van B&W om met FK Projecten B.V. de Koop- en realisatieovereenkomst Project Jan ter Gouwweg Naarden aan te gaan.
2. De opbrengst van de verkoop ad €2.190.000 toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondexploitaties.

2. Inleiding

- De locatie Jan ter Gouwweg Naarden, voormalig chemicaterrein, heeft al sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2005 een woonbestemming. Deze bestemming is ongewijzigd opgenomen in het nu vigerende bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2017.
- Doordat de grond vervuild was kon geen invulling gegeven worden aan deze bestemming.
- De locatie is tijdelijk ingericht als speelveld. Omwonenden zijn van die tijdelijkheid op de hoogte.
- Onder de bevoegdheid van de provincie is de grond tweemaal gesaneerd.
- De locatie valt onder de gebiedsgerichte aanpak grondvervuiling in de regio het Gooi. Hiervoor geldt een gebiedsbeheerplan met een gebiedsgerichte aanpak voor de aanwezige verontreinigingen in het diepere grondwater. Met de provincie, bevoegd gezag, is in mei 2019 een package deal afgesloten waarmee de verantwoordelijkheden voor de verontreiniging in het diepere grondwater in de gehele gemeente Gooise Meren is afgekocht. In het eerste voortgangsverslag van 2019 is deze afkoop reeds verwerkt.
- In 2018 is met FH projecten een intentieovereenkomst gesloten om exclusief in onderhandeling te treden over de uitgifte van de locatie, de hieraan verbonden voorwaarden, de marktconforme koopsom, de kwaliteit en programmering van het bouwplan. Dit heeft geresulteerd in een schetsplan voor de realisatie van 12 betaalbare huurwoningen, 12 geliberaliseerde huurwoningen en 12 vrije sector koopwoningen, met passende koopsom. De 12 betaalbare huurwoningen worden in samenwerking met woningbouwcorporatie de Alliantie ontwikkeld.
- Bijgaande koop- en realisatieovereenkomst omvat de voorwaarden waaronder de locatie kan worden afgestoten en tot ontwikkeling worden gebracht.
- Tijdens het Gesprek van 27 mei 2020 heeft wethouder Eijbersen het procesvoorstel gedaan om het raadsvoorstel *'Wensen en bedenkingen Koop- en Realisatie overeenkomst Jan ter Gouwweg'* van de raadsagenda te halen en het opnieuw te agenderen nadat de participatie over het project heeft plaatsgevonden. In periode juni 2020 tot en met januari 2021 heeft het participatieproces plaatsgevonden. De raad is hierover (zie bijlage) geïnformeerd in maart 2021.

3. Beoogd effect

Er wordt een mix van 36 woningen in verschillende categorieën (12 sociale huur, 12 geliberaliseerde huurwoningen en 12 vrije sector koopwoningen) gebouwd. Het woningtekort neemt hierdoor af en door de realisatie van sociale huurwoningen wordt voorzien in een belangrijke doelstelling uit de Woonvisie.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 De koop- en Realisatieovereenkomst legt de afspraken tussen de Gemeente Gooise Meren en FH Projecten B.V..

Deze overeenkomst leidt tot het afstoten van de locatie Jan ter Gouwweg, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie D nummer 7622, waarvan een gedeelte van circa 48 a 60 ca (achtenveertig are en zestig centiare) van dit perceel wordt aangewend voor de ruimtelijke ontwikkeling van 36 woningen. De 36 woningen bestaan uit een mix van 12 betaalbare huurwoningen, 12 geliberaliseerde huurwoningen en 12 vrije sector koopwoningen. De 12 betaalbare huurwoningen zullen worden afgenomen door een in Gooise Meren opererende woningbouwcorporatie.

1.2 Conform artikel 7 van de Financiële Verordening gemeente Gooise Meren dient u in de gelegenheid gesteld te worden tot het uiten van eventuele wensen en bedenkingen bij een verkoop van onroerend goed voor een bedrag groter dan €750.000.

De koopsom bedraagt € 2.455.590,00 (zegge: twee miljoen vierhonderdvijfenvijftigduizend vijfhonderdnegentig euro) te vermeerderen met kosten koper en omzetbelasting. De overeengekomen overeenkomst legt het risico zodanig neer dat deze voor de gemeente Gooise Meren aanvaardbaar is.

Korte samenvatting van de belangrijkste afspraken in de overeenkomst.

- Overdracht gronden vindt plaats vindt bij Onherroepelijke Omgevingsvergunning;
- FH Projecten B.V. is verantwoordelijk voor alle benodigde vergunningen;
- FH projecten B.V. is verplicht de om over de afname van de 12 betaalbare huurwoningen overeenstemming te bereiken met een binnen de gemeente opererende woningbouw corporatie;
- Het project wordt voor rekening en risico van FH Project B.V. uitgevoerd.
- Het openbaar gebied wordt ingericht teruggeleverd aan de Gemeente Gooise Meren

1.3. Het participatieproces heeft geleid tot verbeteringen van het plan

In de periode juni 2020 – januari 2021 is een aantal participatiestappen doorlopen. In deze periode hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met RemCom, Mooi ter Gouw en andere stakeholders. Daarnaast is een webinar georganiseerd op 2 november 2020 om bewoners te informeren over het plan, de participatieruimte en -graad. Na dit webinar hebben we een vraag – en antwoorddocument opgesteld waarin we de ruim 130 vragen hebben beantwoord.

Op 17 december 2020 heeft een online bijeenkomst plaatsgevonden waar bewoners, in co-creatie, een ontwerp voor het openbaar gebied konden maken. In januari 2021 zijn, door middel van een internet raadpleging, drie mogelijke ontwerpen voor het openbaar gebied aan bewoners voorgelegd. Het meest gekozen ontwerp door bewoners is een verbetering ten opzichte van het

oorspronkelijke ontwerp. Er is in dit ontwerp meer aandacht voor veilige speelplekken en de speelruimte is verdubbeld. Dit was mogelijk doordat in het oorspronkelijke ontwerp in meer parkeerplaatsen was voorzien dan op grond van het parkeerbeleid noodzakelijk is. De komende periode wordt dit ontwerp verder uitgewerkt. De kinderen in de wijk worden in een later planstadium betrokken bij de keuze van type en vormgeving van de speeltoestellen en de precieze situering daarvan.

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 Aan de Koop- en realisatieovereenkomst zijn voor FH Projecten B.V. opschortende en een ontbindende voorwaarde gekoppeld ten einde de realisatie van de 12 betaalbare woningen te regelen

- de opschortende voorwaarde dat op uiterlijk 26 september 2021 FH een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het Woningbouwproject en daarmee integraal uitvoering wenst te geven aan het Project.

6. Duurzaamheid

Het bouwplan zal gaan voldoen aan het landelijke wettelijke kader, waaronder BENG normering en het Bouwbesluit.

7. Financiële onderbouwing

Met de verkoop van de grond Jan ter Gouwweg is een bedrag gemoeid van € 2.455.000.

Na aftrek van de kosten voor bodemonderzoek (€ 9.000) en de afboeking van de boekwaarde van de te verkopen gronden (€ 256.000) resteert een verkoopopbrengst van € 2.190.000.

Dit incidentele resultaat zal worden toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondexploitaties en wordt meegenomen in het eerste Voortgangsverslag 2020.

8. Communicatie en participatie

Nadat uw raad heeft ingestemd met het niet uiten van eventuele wensen en bedenkingen zal de overeenkomst op feestelijke wijze worden ondertekend door wethouder Eijbersen. De pers zal hierbij worden uitgenodigd.

In een later planstadium zal kinderparticipatie plaatsvinden over precieze invulling van het speelterrein (type en vormgeving speeltoestellen).

De verdere doorontwikkeling van de plannen vindt plaats met belanghebbenden. FH Projecten B.V. is hier verantwoordelijk voor. Dit is in de overeenkomst opgenomen.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

In verband met de overeengekomen planning van het project is op uiterlijk 26 mei 2021 is een besluit van de raad op dit voorstel nodig.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

M. Voorhorst
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Concept koop- en realisatieovereenkomst
2. Verklaring van samenwerking FH B.V. en De Alliantie Ontwikkeling B.V.
3. Verslag participatieproces februari 2021

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Koop- realisatieovereenkomst Project stadskantoor Naarden' met zaaknummer 637626 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het College van B&W om met FK Projecten B.V. de Koop- en realisatieovereenkomst Project Jan ter Gouwweg te Naarden aan te gaan.
2. De opbrengst van de verkoop ad €2.190.000 toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden *(in te vullen door de griffie)*.

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde