

Burgemeester en wethouders

Datum 5 december 2023

Onderwerp

Anterieure overeenkomst ontwikkeling "Kerkweg-Zuid" te Ruinerwold.

Wij willen

Met het aangaan van de anterieure overeenkomst willen we de woningbouwontwikkeling van 128 woningen mogelijk maken.

Wij besluiten

In te stemmen met de anterieure overeenkomst "Kerkweg-Zuid" ([bijlage 1](#)) te Ruinerwold en deze aan te gaan met Dumas Real Estate I. B.V. (hierna: initiatiefnemer).

Want

De ontwikkeling van Kerkweg-Zuid te Ruinerwold valt onder de definities van een bouwplan zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 Bro. De gemeente is in dat geval wettelijk verplicht om ten tijde van de vaststelling van een planologische maatregel (in dit geval een bestemmingsplanwijziging) haar kostenverhaal zeker te stellen door middel van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. In dit geval is er reeds overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst (zie bijlage 1).

De anterieure overeenkomst is een uitwerking van de op 12 januari 2022 gesloten intentieovereenkomst (zie bijlage 2), om de locatie 'Kerkweg-Zuid' te ontwikkelen als woningbouwlocatie voor in totaal 128 woningen. Initiatiefnemer heeft ingestemd met bijgevoegde definitief concept anterieure overeenkomst.

Onderstaande punten zijn o.a. opgenomen in de concept anterieure overeenkomst:

- Verplichting van zowel de gemeente als de initiatiefnemer
- Grondoverdracht openbare ruimte
- Vergoeding onderhoud openbare ruimte
- Afspraken met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken
- Parkeren
- Huishoudelijk afval
- Bouwprogramma
- Afwenteling eventuele planschade op de initiatiefnemer
- Kostenverhaal o.b.v. het model plankostenplan van de VNG
- Zekerheidsstelling woonrijp maken openbare ruimte
- De initiatiefnemer is in zijn geheel verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het project

Maar

Er is nog geen zekerheid dat het bestemmingsplan onherroepelijk zal worden. Indien de bestemmingsplanwijziging niet plaatsvindt, kan het initiatief niet worden gerealiseerd. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is geen zekerheid. Indien de bestemmingsplan wijziging niet plaatsvindt kan de woningbouwontwikkeling niet worden gerealiseerd.

Normaliter worden de plankosten verrekend op basis van 25%-50%-25% in plaats van in deze ontwikkeling 20%-40%-40%. Reden voor deze verrekening houdt verband met de grote hoeveelheid geld wat moet worden voorgefinancierd door de ontwikkelaar.

Achtergrond

Op 12 januari 2022 is door initiatiefnemer en de gemeente de Wolden een intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling 'Kerkweg-Zuid' te Ruinerwold. Er hebben vele gesprekken tussen de gemeente en de initiatiefnemer plaatsgevonden om te komen tot een gedragen ontwikkeling. De initiatiefnemer wil na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan uitbreiding Kerkweg Ruinerwold` de grond gaan gebruiken voor de realisatie van 128 woningen met bijbehorende tuinen, erven, parkeerplaatsen, groen, waterlopen en wegen, straten en paden. De overeenkomst heeft tot doel om het verhaal van de grondexploitatiekosten (o.a. financiële bijdrage en planschade) zeker te stellen zonder dat hiervoor een exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Ook zijn de voorwaarden uitgewerkt en opgenomen waarbinnen de planontwikkeling plaatsvindt. Na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst zal het bestemmingsplan als ontwerp verder in procedure worden gebracht.

De financiële gevolgen zijn

Met het aangaan van deze overeenkomst zijn de plankosten, de eventuele kosten voor planschade, de zekerheidsstelling voor het woonrijp maken en de vergoeding beheerskosten afgedekt met betrekking tot de ontwikkeling van Kerkweg-Zuid te Ruinerwold.

De plankosten á € 208.586, - worden gefaseerd met de initiatiefnemer afgerekend (20% bij ondertekening anterieure overeenkomst, 40% bij vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad, 40% bij onherroepelijkheid bestemmingsplan) en komen ten gunste van kostenplaats 4081090121 en kostensoort 54488100.

Nadat de in het exploitatiegebied aangelegde voorzieningen van openbaar nut en na het schriftelijk akkoord verklaren hiervan door de gemeente, zal de openbare ruimte aan de gemeente worden opgeleverd tegen een koopsom van € 1,00 excl. de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting. Na de eindoplevering neemt de gemeente het onderhoud en beheer van het groen in eigendom over, initiatiefnemer vergoed een eenmalig bedrag ad € 83.900, - (gerekend over vijf jaar) aan gemeente voor toekomstig onderhoud.

Alternatieven

Kostenverhaal kan vóórafgaand aan de planologische procedure worden geregeld met een anterieure overeenkomst of door het opstellen van een exploitatieplan. Nu de initiatiefnemers hebben ingestemd met de concept anterieure overeenkomst wordt geadviseerd geen exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Een zakelijke beschrijving van de ondertekende anterieure overeenkomst zal, conform de wet ruimtelijke ordening, binnen 2 weken na het sluiten van de overeenkomst worden gepubliceerd (bijlage 3).

Bijlagen

1. Definitief concept anterieure overeenkomst (niet openbaar)
2. Intentieovereenkomst (niet openbaar)
3. Zakelijke beschrijving