

Onderwerp: Ontwikkeling Silverdome

<i>Raadsvergadering</i>	28 mei 2020, agendapunt 12 - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	19 mei 2020
<i>Bijlage(n)</i>	3
<i>Zaaknummer</i>	Z.73091 / D.1031412
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 13 mei 2020, agendapunt 7.2
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder R.G. Boom
<i>Informatie bij</i>	Richard van Noord
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	r.vannoord@huizen.nl / (035) 528 15 18

Voorstel

1. In het kader van het protocol 169 Gemeentewet geen wensen of bedenkingen inbrengen met betrekking tot de bijgevoegde concept Koop- en Realiseringsovereenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Silverdome, Bestevaer 5.
2. De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 Gemeentewet ten aanzien van de concept Koop- en Realiseringsovereenkomst en de financiële paragraaf, in verband met de belangen van de gemeente en ontwikkelaar, bekrachtigen.
3. Instemmen met de financiële gevolgen, zoals opgenomen in de geheime financiële paragraaf.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op 1 juli 2019 is in de commissie Fysiek Domein het voorstel voor ontwikkeling van de Silverdome locatie vertrouwelijk besproken. Ten aanzien van de parkeernorm, de opbrengst voor de gemeente en de toewijzing van de woningen zijn door de wethouder vragen beantwoord. Ook is uitgesproken dat voorrang moet worden gegeven aan in Huizen woonachtige jongeren. In vervolg op de behandeling is op 5 juli 2019 een brief met uitgangspunten voor de ontwikkeling aan ontwikkelaar gestuurd.

Op 17 september 2019 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij omwonenden en sportverenigingen aanwezig waren. Van de avond is door initiatiefnemer een verslag gemaakt.

Voor de verkoop van de grond en de ontwikkeling is de bijgevoegde koop- en realiseringsovereenkomst opgesteld (**bijlage 1**). Daarmee zijn o.a. de volgende ontwikkelpunten geborgd:

- 24 (sociale) jongerenwoningen - huur
- 29 vrije sector huurwoningen
- 59 parkeerplaatsen
- duurzaam bouwen BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)
- huur / doelgroep geborgd gedurende 25 jaar

NB Met ontwikkelaar is afgestemd wat de effecten zijn van het Coronavirus op dit plan. Mede gelet op de ontwikkelkaders zoals hiervoor genoemd worden aanpassingen niet nodig geacht en kan de ontwikkeling overeenkomstig deze ontwikkelkaders plaatsvinden.

Argumentatie

Gezien de consultatie van de buurt, commissie en de gestelde kaders voor de ontwikkeling geen wensen en bedenkingen inbrengen.

In het collegeprogramma 2018 – 2022 'Vitaal en Verbindend' is aangegeven dat een alternatieve bestemming, waaronder woningbouw, van het terrein Silverdome zal worden verkend. De afgelopen periode is gekeken wat een goede invulling kan zijn. Uiteindelijk is voorliggende invulling als meest kansrijk gezien. Voor de gemeente levert dat een in totaal 53 woningen op waarvan 24 voor de (sociale) jongeren doelgroep. Ook is er een marktconforme grondopbrengst afgesproken.

Op 17 september 2019 is er een inloopavond geweest. Ondanks dat er veel positieve reacties zijn binnengekomen zijn er ook bedenkingen/ opmerkingen gemaakt over de massa (hoogte) als ook de gehanteerde parkeernorm van 0,7 voor de jongerenwoningen. Daarnaast is door nabijgelegen verenigingen (sport en cultuur) aangegeven dat er aandacht moet zijn voor geluid en licht, zaken die behoren bij de normale activiteiten van de betreffende (sport)verenigingen. Dit punt is meegenomen in de bijgevoegde Koop en Realiseringsovereenkomst in artikel 17 lid f waarin bepaald is dat verhuurder huurders in kennis stelt over het gebied waarin huurders komen te wonen.

Wij zijn van mening dat de massa op deze plek passend is en een parkeernorm van 0,7 per woning (*gelet op de bestaande hoeveelheid parkeerplaatsen in het gebied, de omvang van de sociale jongerenwoningen, de leeftijds categorie en de nabijgelegen openbaar vervoersgelegenheid*) verdedigbaar is. In de commissie van 1 juli 2019 zijn de vragen hierover aan u beantwoord. Hier zijn dus geen aangepaste voorstellen voor gedaan.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de met u overeengekomen artikel 169 procedure.

In de nota Grondbeleid is beschreven dat een verzoek om verkoop van gemeente grond apart beoordeeld moet worden. Voor de toewijzing of afwijzing van andere verzoeken dan snippergroen spelen toegedachte bestemming, mogelijkheden en onmogelijkheden bestemmingsplan, groenstructuur, wettelijke voorschriften, politieke afwegingen en reeds in het verleden aangegane verplichtingen een belangrijke rol.

Op 13 juni 2008 heeft u ingestemd met de procedure omtrent de reikwijdte van artikel 169 Gemeentewet. Hierbij is beschreven welke bevoegdheden als niet-ingrijpend dienen te worden beschouwd en dus niet voor wensen en bedenkingen aan de raad hoeven te worden voorgelegd. Op basis van deze procedure menen wij dat het hier een transactie (overdracht van meer dan 150m² grond) betreft met mogelijk ingrijpende gevolgen, die voor wensen en bedenkingen aan uw raad moet worden voorgelegd.

Inmiddels zijn de afspraken verwerkt in een concept- koop en realiseringsovereenkomst die u op basis van de nota Grondbeleid en het protocol omtrent de reikwijdte van artikel 169 Gemeentewet voor wensen en bedenkingen aan uw raad wordt voorgelegd (**bijlage 1**).

Geheimhouding

In verband met uit te voeren aanbestedingen wordt geheimhouding op de Koop- en Realiseringsovereenkomst en de financiële bijlage opgelegd.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Zie bijgevoegde eerder gestuurde mededeling aan de commissie Fysiek Domein (behandeling 1 juli 2019) waarin dit punt is toegelicht (**bijlage 2**).

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Zie geheime financiële paragraaf (**bijlage 3**).

Overige Raadsinformatie**Bevoegdheid**

- De raad heeft de autonome bestuursbevoegdheid, ingevolge artikel 108, lid 1, en 147, lid 2, van de Gemeentewet. Op grond hiervan is de raad bevoegd te besluiten tot de gebiedsontwikkeling of wijziging ervan, voor zover wordt afgeweken van eerder door uw raad vastgestelde kaders.
- De financiële gevolgen van deze voorstellen vallen onder de budgetbevoegdheid van de raad.
- De uit dit voorstel voortvloeiende en nader te verrichten privaatrechtelijke rechtshandelingen, behoren tot de bevoegdheid van het college (artikel 160 Gemeentewet). Ingevolge artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet geldt hiervoor de wensen en bedenkingenprocedure. Nu besluiten geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de uit dit voorstel voortvloeiende privaatrechtelijke rechtshandelingen, heeft tot gevolg dat niet voor elke privaatrechtelijke rechtshandeling apart de wensen en bedenkingenprocedure hoeft te worden gevolgd. Uiteraard geldt dan wel de voorwaarde dat de rechtshandeling moet passen binnen de in dit voorstel geformuleerde kaders.

Collegeprogramma

Collegeprogramma 2018 – 2022 'Vitaal en Verbindend' punt 3.7.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Commissie Fysiek Domein consultatie 1 juli 2019.

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

Collegeprogramma 2018 – 2022 'Vitaal en Verbindend' punt 3.7

3.7 Silverdome

3.7.1 Aan een alternatieve bestemming van het terrein van Silverdome, waaronder woningbouw, zal zo mogelijk medewerking worden verleend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Concept Koop en Realiseringsovereenkomst met bijlagen (geheim).
2. Mededeling wethouder Commissie Fysiek Domein, 1 juli 2019.
3. Financiële paragraaf (geheim).

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 13 mei jl..

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van Leefbaar Huizen, SGP, VVD, PvdA, CDA en GroenLinks adviseren u in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van D66, ChristenUnie en Dorpsbelangen Huizen konden nog geen advies geven en namen het voorstel mee terug voor overleg met de fractie.