

Collegeadvies



Zaaknummer	147801
Portefeuillehouder	A.C. Sneevliet
Advies van	D. Ackema
I.o.m.	
Beslissing d.d.	31 augustus 2021 Nummer
Conform voorstel.	
Besluit	Openbaar

Onderwerp

Grondverkoop t.b.v. appartementen Schoon Zicht Nunspeterweg 15

Te nemen besluit

1. In te stemmen met de verkoop van een strook grond van ongeveer 160m² ten behoeve van het realiseren van een Wadi en de aanleg van twee kolken.

Inleiding

In 2020 heeft Prins Bouw B.V. 24 appartementen met de naam Schoon Zicht opgeleverd aan de Nunspeterweg. Van begin af aan, maar vooral in dit jaar, waarin vaak veel neerslag in korte tijd is gevallen, hebben de bewoners van dit wooncomplex wateroverlast ervaren. Tussen de voorkant van het perceel en de Nunspeterweg ligt een strook grond (62x2,5m¹ = afgerond 160m²) welke eigendom is van de gemeente. Vanuit de VVE en Prins Bouw B.V. is gevraagd dit stuk grond in te kunnen zetten voor de realisatie van een beperkte Wadi, om hiermee de ervaren wateroverlast op te lossen.

Op de achtergrond spelen nog twee zaken:

- De VVE van Schoon Zicht wil een beukenhaag plaatsen in de voortuin van het complex. Bij de opdrachtverlening werd hen pas duidelijk dat de perceelsgrens op een andere plek ligt dan tot dan toe werd gedacht. Ook de bouwafdeling van Prins Bouw B.V. heeft zich nooit gerealiseerd dat deze strook niet tot het complex behoort.
- Bij de ontwikkeling van Schoon Zicht moesten volgens de parkeernormen meer parkeerplaatsen gerealiseerd zijn, dan tot nu toe is uitgevoerd. Toen dit tekort werd geconstateerd is tussen Prins Bouw B.V. en gemeente besproken dat deze strook grond langs de Nunspeterweg als alternatief voor een aantal parkeerplaatsen kon worden ingezet. Prins zou daarvoor een storting doen in het gemeentelijke parkeerfonds. Als deze grond ingezet wordt voor een Wadi zal elders ruimte gevonden moeten worden om deze ontbrekende plekken alsnog te realiseren.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd een oplossing te bieden voor de ervaren wateroverlast door de bewoners van Schoon Zicht.

Argumenten

1.1. Strook grond sluit volledig aan bij complex

De strook van 160m² sluit volledig aan bij de grond van het wooncomplex. Het maakt onderdeel uit van kadastraal perceel A2587. Voor zo ver in deze strook kabels en leidingen liggen, wordt in de overeenkomst een kettingbeding opgenomen. Deze strook grond wordt notarieel en kadastraal uit het perceel A2587 gehaald. De kadastrale percelen van de VVE, waaraan dit gedeelte zal worden toegevoegd zijn A1587, A3525, A4431 en A3477. Deze percelen vallen onder het gedeelde eigendom van de VVE.

1.2. Oplossen wateroverlast

De bouwafdeling van Prins Bouw B.V. heeft in een recent gesprek met de gemeente aangegeven dat met de aanleg van een beperkte Wadi – met een beperkte verdiepte aanleg van maximaal 25 centimeter over de gehele oppervlakte, waarin twee kolken worden aangelegd om overtollig water naar de veel lagergelegen beek/greppel aan de andere kant van de Nunspeterweg af te voeren - voldoende zou moeten zijn om de ervaren wateroverlast op te lossen. Prins Bouw B.V. heeft aangegeven dat dit ruimtelijk en hydrologisch gezien de beste optie is om de situatie op te lossen. In het gesprek met Prins Bouw B.V. heeft de gemeente aangegeven in beginsel te willen meewerken aan deze oplossing.

1.3. Tijdsdruk

De VVE en Prins Bouw B.V. willen graag de groene uitstraling van de voortuin van het complex in stand houden. Hiervoor is het belangrijk dat de nieuwe situatie uiterlijk eind september is gerealiseerd. Dan kan het groen nog voor de intrede van het koude seizoen worden aangebracht en kiemen. Zo behoudt het complex de groen vriendelijke uitstraling. Ook is het dan alsnog mogelijk langs deze strook een Beukenhaag aan te brengen.

Daarnaast is een snelle oplossing gewenst om te voorkomen dat er bij nieuwe zware neerslag mogelijk meer problemen ontstaan. Het water staat bij hevige regenval tot aan de gevel van de begane grond van dit complex.

1.4. Grond wordt overgedragen aan VVE

Naar de VVE van Schoon Zicht is de voorgestelde oplossing gecommuniceerd. Het bestuur van de VVE heeft haar leden hierover in kennis gesteld. Hoewel normaliter deze grond via de ontwikkelaar ingebracht wordt, zal praktisch gezien de grond rechtstreeks van gemeente naar VVE overgaan.

1.5. Gebruik strook grond als Wadi past binnen bestemmingsplan

De strook grond heeft een openbare bestemming en is bedoeld voor "Verkeer-verblijfsgebied". Daarnaast is er sprake van twee dubbelbestemmingen, namelijk "Waarde-Archeologie 2" en "Waarde-Beschermd Stadsgezicht". In artikel 28.1.f van het bestemmingsplan staat bepaald dat deze grond, ondergeschikt aan het gebruik ten behoeve van verkeer-verblijfsgebied, gebruikt kan worden voor "nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen". De inzet van deze strook grond voor een Wadi als oplossing voor de ervaren wateroverlast past dus binnen het huidige bestemmingsplan. Evenals het aanbrengen van een Beukenhaag door de VVE.

Kanttekeningen

1.1. Parkeersituatie

Het verkopen van de strook grond ten behoeve van een Wadi betekent dat alhier geen ruimte meer is voor het aanleggen van enkele parkeerplaatsen ten behoeve van het voldoen aan de parkeernorm. Het vastgestelde aantal parkeerplaatsen bij dit plan is gebaseerd op en bestemd voor het gebruik voor het appartementencomplex, Het Nieuwe Feithenhof en de wooneenheden van de Stichting Habion. Het nu op eigen terrein aangelegde aantal parkeerplaatsen is lager dan vastgesteld. Er zijn 82 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat aantal is inclusief een zestal 6 brede parkeerplaatsen, die geschikt zijn voor invalide parkeren. In totaal zouden op basis van de parkeertoets 93 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dat betekent dat in deze ontwikkeling nog 11 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. In het verleden is met de ontwikkelaar gesproken over een storting in het parkeerfonds om het eventuele tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein te compenseren, door gebruik te maken van openbare parkeercapaciteit. Bij de uiteindelijke aanleg van het aantal parkeerplaatsen is gebleken dat de hoeveelheid gerealiseerde parkeerplaatsen lager is dan het aantal waarvoor bovenstaande afspraken destijds gemaakt zijn.

1.2. Overleg realiseren totale aantal parkeerplaatsen

Mede op verzoek van Prins Bouw B.V. wil men de strook grond aan de Nunspeterweg inzetten voor een Wadi. Deze strook is dus niet meer beschikbaar voor het realiseren van een parkeerstrook met een beperkt aantal parkeerplaatsen.

Het oplossen van de ervaren wateroverlast heeft prioriteit. Ontwikkelaar en gemeente zullen samen overleggen waar nog mogelijkheden zijn om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Mogelijk dat in deze zoektocht niet alle aan te leggen parkeerplaatsen ook daadwerkelijk op eigen terrein of in de nabije omgeving van dit wooncomplex gerealiseerd kunnen worden.

1.3. Beukenhaag

De VVE wil graag aan de zijde Nunspeterweg een groene erfscheiding aanbrengen. Met het geven van een opdracht hiervoor bleek deze grond niet tot het VVE gedeelte te behoren. Door de verkoop van deze strook grond ontstaat een logischer geheel. Het niet verkopen betekent dat de door bewoners en VVE gewenste groene erfscheiding niet geplaatst kan worden. Er blijft dan een open strook tussen wooncomplex en Nunspeterweg.

Financiën

De prijs voor restgroen is €50,00 per vierkante meter. Met 160m² geeft dus een eenmalige opbrengst van €8.000,00. In beginsel zijn alle bijkomende kosten waaronder de kosten koper voor de koper. Er vindt nog overleg plaats over de uitvoering en overdracht van de grond. Het voorstel is deze grond direct over te dragen aan de bewoners i.c. de VVE.

De kosten voor de aanleg van de Wadi draagt de ontwikkelaar. Voor zo ver bekend zijn er voor de gemeente hierbij geen kosten te verwachten.

Eerder is met de ontwikkelaar afgesproken dat middels een storting in het parkeerbonds een beperkt aantal parkeerplaatsen buiten het eigen terrein aangelegd zouden worden. Met de ontwikkelaar wordt opnieuw gekeken of de ontbrekende parkeerplaatsen alsnog op eigen terrein kunnen worden aangelegd. Of dat een andere oplossing noodzakelijk is.

De uiteindelijke oplossing – voor het volledige of wellicht een afwijkend aantal parkeerplaatsen – kan gevolgen hebben voor de eerder besproken storting in het parkeerbonds. Per parkeerplaats gaat het om €3.019,07 (50% van €6.038,13).

Communicatie/burgerparticipatie

Naar de VVE is gecommuniceerd dat in overleg met de ontwikkelaar van het complex met diens voorstel een oplossing voor de ervaren wateroverlast is gevonden. De VVE heeft deze oplossing tijdens hun algemene ledenvergadering op 23 augustus jongstleden met haar achterban gedeeld.

Vervolg

Als wordt ingestemd met dit voorstel wordt in overleg met de ontwikkelaar en VVE de verkoop in gang gezet. De ontwikkelaar zal tot uitvoering van de aanleg van de Wadi overgaan.

Bijlage(n)

1. Verslag gesprek