

Onderwerp

Aangaan (anterieure) overeenkomst Molenpoortpassage / Fier

Opsteller	B. Yap, R. Walk, R. van der Straaten	Behandeldatum	21 november 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. De anterieure overeenkomst met projectontwikkelaar MWPO aan te gaan.
2. De financiële verantwoording te laten plaatsvinden binnen de planexploitatie G261, Molenpoort 8824-8825.
3. Op grond van Art. 4 Beleidsregels parkeren bij autoloze complexen, gemotiveerd af te zien van een bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds.
4. De huurovereenkomst met projectontwikkelaar MWPO voor de huur van een openbare beheerde fietsenstalling onder de voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met het hiervoor benodigde budget aan te gaan.

Aanleiding

De huidige Molenpoortpassage is in eigendom bij projectontwikkelaar MWPO uit Den Bosch. De gemeente heeft met MWPO intensieve gesprekken gevoerd over herontwikkeling van de Molenpoortpassage. De onderhandelingen hebben geleid tot een (anterieure) overeenkomst (bijlage 1) voor de realisering van een bouwprogramma van circa 425 woningen waarvan ten minste 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middeldure huurwoningen en 1/3 vrije sector woningen. Verder omvat het bouwprogramma een supermarkt van circa 1.700 m², detailhandel van maximaal 2.000 m², flexruimten (woon-werkruimten) van circa 90 m² en circa 670 m² horeca. Tenslotte realiseert MWPO een openbare fietsparkeervoorziening van circa 390 m² (bijlage 2). Deze fietsparkeervoorziening blijft in eigendom bij MWPO en wordt gehuurd door de gemeente. Partijen sluiten daarvoor een huurovereenkomst.

Beoogde impact

Het doel van het aangaan van de overeenkomst is

1. Het sluiten van een anterieure overeenkomst waardoor het kostenverhaal wordt geregeld en geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.
2. het vastleggen van de voorwaarden voor het vaststellen van een bestemmingsplan dat het bouwprogramma mogelijk maakt.
3. Het verkrijgen van een openbare fietsparkeervoorziening.

De ontwikkeling draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners;
- We realiseren een autovrij complex;

Het realiseren van dit project draagt onder meer bij aan de volgende doelstellingen:

- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen;
- Het autoluw maken van het centrum;

Argumenten

1.1 In de anterieure overeenkomst is vastgelegd onder welke voorwaarden het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten behoeve van het bouwprogramma. De ontwikkelaar dient de bijdragen in de plankosten te voldoen en aan de gemeente de eventueel uit te keren planschade en nadeelcompensatie als gevolg van het bestemmingsplan te vergoeden.

1.2 Door het aangaan van de anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten (bijlage 3) voor de wijziging gedekt. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Ook is een regeling opgenomen dat mogelijke planschade en nadeelcompensatie als gevolg van het bestemmingsplan door de ontwikkelaars moet worden vergoed.

1.3 Het bouwprogramma voorziet wat betreft woningbouw in een mix van tenminste 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middeldure huurwoningen en 1/3 vrije sector woningen, hetgeen aansluit bij de huidige woonbehoefte.

1.4 Het gehele complex wordt autovrij. Dat betekent dat er geen autoparkeerplaatsen voor bewoners en gebruikers worden gerealiseerd. Ook betekent dit dat de toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning voor de binnenstad. Ter compensatie worden extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners en gebruikers.

Verder voorziet het bouwprogramma in een openbare fietsparkeervoorziening van 390 m2.

2.1 Het bouwplan betreft een facilitaire ontwikkeling, waarvoor de planexploitatie G261, Molenpoort 8824-8825 is geopend. Binnen deze planexploitatie worden de gemeentelijke kosten en opbrengsten (de te ontvangen exploitatiebijdragen op grond van de anterieure overeenkomst) verantwoord.

3.1 Door het realiseren van een openbare fietsparkeervoorziening wordt voorzien in de toenemende behoefte aan beheerde openbare fietsenstallingsruimte in de binnenstad.

3.2 Op grond van de Beleidsregels parkeren 2020 geldt voor autovrije complexen dat een ontwikkelaar voor elke niet gerealiseerde autoparkeerplaats € 20.000,- moet betalen als afkoopsom. In totaal gaat dit afhankelijk van het te realiseren programma om circa € 1,6 miljoen. Het college kan op grond van de beleidsregels gemotiveerd afwijken van het innen van deze afkoopsom. In plaats van het betalen van de afkoopsom is afgesproken dat MWPO net voorbij de ingang van de huidige entree van de Molenpoortpassage aan de Ziekerstraat een openbare fietsenstalling realiseert voor circa 450 fietsen en deze verhuurt aan de gemeente voor een periode van 30 jaar (bijlage 4).

4.1. De huurovereenkomst voor de beheerde openbare fietsenstalling wordt aangegaan onder het voorbehoud dat de gemeenteraad instemt met de afname van deze voorziening en hiervoor het benodigde budget verstrekt. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal aan de gemeenteraad het benodigde budget worden gevraagd om deze fietsenstalling te huren. Met MWPO is afgesproken dat de ruimte voor de fietsenstalling casco aan de gemeente wordt geleverd. Dit betekent dat het benodigde budget dat aan de gemeenteraad zal worden gevraagd enerzijds bestaat uit eenmalige

investeringskosten voor de inrichting van de fietsenstalling en anderzijds uit jaarlijkse exploitatielasten (o.a. huur-, personeels-, beheer- en onderhoudskosten).

4.2. De afgesproken huurprijs is marktconform zo blijkt uit de taxatie.

4.3. De afgesproken huurprijs leidt niet tot een selectief voordeel voor de ontwikkelaar.

Gezien de ligging van deze ruimte kan MWPO dezelfde ruimte verhuren als commerciële ruimte tegen een veel hogere huurprijs, zo blijkt uit de taxatie. De misgelopen huurinkomsten compenseren het niet innen van de afkoopsom volledig.

Kantttekeningen

De huurovereenkomst met betrekking tot de openbare fietsparkeervoorziening wordt gesloten onder de voorwaarde dat deze ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Indien om welke reden dan ook realisatie niet doorgaat, zal een andere locatie voor een openbare fietsparkeervoorziening gevonden moeten worden dan wel dient de ontwikkelaar op grond van het vigerende beleid alsnog de € 1,6 miljoen te voldoen. Van deze verplichting kan het college gemotiveerd afwijken.

Financiën

De lasten en baten worden verantwoord in de planexploitatie G261, Molenpoort 8824-8825. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal aan de gemeenteraad het benodigde budget worden gevraagd om deze fietsenstalling te huren. Deze zal worden verantwoord binnen het Programma Bereikbaarheid.

Vervolg

Na besluitvorming door het college zullen de anterieure en huurovereenkomsten worden ondertekend. Het besluit tot het aangaan van deze overeenkomsten zullen binnen twee weken in het Gemeentebblad worden gepubliceerd met de aankondiging dat de zakelijke beschrijving gedurende zes weken ter inzage ligt bij de informatiebalie.

Bijlage(n)

1. Anterieure overeenkomst
2. Uitsneden Presentatie commissie beeldkwaliteit d.d. 24 augustus 2023;
3. VGP-blad G261, Molenpoort 8824-8825;
4. Huurovereenkomst Openbare fietsparkeervoorziening.