

## COLLEGEVOORSTEL



Registratienr.	GEM - 1842805/ 2508	Datum	28 september 2018
Portefeuillehouder	M. Wichgers	Behandeld door	[REDACTED]
Overlegd met	[REDACTED]	Afdeling	Wijkzaken (WZ)
Begrotingswijziging	Nee	Team	Stedelijke vernieuwing
Communicatie nodig?	Ja	Telefoonnr.	[REDACTED]
Openbaar J/N	Ja	Reden	
Bijlagen openbaar	Nee	Reden	financieel gevoelige informatie
Bijlagen	Intentieovereenkomst werfterp Noord en Zuid; Bijlage 1: Plangebied (tekening Werfterp Noord en Werfterp Zuid, d.d. 25 september 2018; Bijlage 2: Kavelpaspoorten 10c en 10e; Bijlage 3: Contouren van een haalbare appartementenontwikkeling, notitie CK architecten 15 februari 2018; Bijlage 4: Situatietekening uitgeefbaar gebied d.d. 27 september 2018; Bijlage 5: Planning, d.d. 24 september 2018; Bijlage 6: Parkeerbeleid 2014, d.d. 24 december 2013; Bijlage 7: Notitie mandelig gebied januari 2011		

Kopie aan

☐ Ja    ☒ Nee  
☐ Ja    ☒ Nee

Europese Diensten Richtlijn van toepassing?

Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB) van toepassing?

Intentieovereenkomst uitgangspunten haalbaarheid Werfterp Multatulilaan te Lanxmeer

Metanoia wenst, samen met CK Architecten, de haalbaarheid van de ontwikkeling van haar plannen nader te onderzoeken. e.e.a. naar aanleiding van een optie die eerder aan CK Architecten is verstrekt.

Met Metanoia wordt een voorovereenkomst gesloten. Als beide partijen overtuigd zijn van de haalbaarheid dan zal een samenwerkings-/koopovereenkomst worden afgesloten.

1. Sluit een voorovereenkomst met Metanoia B.V. betreffende het onderzoeken van de haalbaarheid van de ontwikkeling van Werfterp Noord en Werfterp Zuid.
2. Op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, draagt de burgemeester de ondertekening van de voorovereenkomst op aan wethouder M. Wichgers.

Aan CK Architecten is op 23 mei 2017 2017 een tweetal opties verleend om de haalbaarheid van een plan nader te onderzoeken.

Voor Werfterp Noord is onderzocht in hoeverre een eerder vergund bouwplan voor 12 woningen uitgevoerd zou kunnen worden. Voor Werfterp Zuid is onderzocht in hoeverre er ca 24 gestapelde woningen en een nader te bepalen invulling van de plint ontwikkeld zou kunnen worden.

Op basis van het onderzoek door CK Architecten is geconcludeerd dat de realisatie van het eerder vergunde bouwplan voor Werfterp Noord niet mogelijk is. Het bouwplan komt daarmee te vervallen en

als leidraad voor de ontwikkeling van de locatie komt het door INBO opgestelde kavelpaspoort in de plaats. Voor Werfterp Zuid heeft CK Architecten voorgesteld een woonconcept met 30 kleinere (ca 60 m2) appartementen nader uit te werken. De ontwikkelaar Metanoia B.V. is bereid de haalbaarheid van deze uitwerking te onderzoeken.

De contouren voor het woonconcept voor Werfterp Zuid passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg en binnen de uitgangspunten voor Lanxmeer. Daar de ontwikkeling van Werfterp Zuid en Werfterp Noord een ensemble moeten gaan vormen rond het stadspark zal de haalbaarheid van beide locaties gezamenlijk onderzocht worden.

Metanoia B.V. zal de haalbaarheid voor de ontwikkeling van Werfterp Noord en Zuid onderzoeken op basis van de volgende uitgangspunten:

- Als randvoorwaarden gelden :
  - o Kavelpaspoort 10c (Werfterp Noord);
  - o Kavelpaspoort 10e (Werfterp Zuid)
  - o Notitie Mandelig gebied, januari 2011;
  - o Parkeernormen (parkeerbeleid 2014, d.d. 24 december 2013);
  - o Contouren van een haalbare appartementenontwikkeling, notitie CK architecten, 15 februari 2018, met uitzondering van het onderdeel parkeren.
- De grondprijs bedraagt:
  - o 26,5% van de von-prijs van 8 grondgebonden woningen in Werfterp Noord
  - o € 23.400,- per appartement excl. BTW in Werfterp Zuid uitgaande van 50 tot 60 m<sup>2</sup> en een maandhuur tot maximaal € 850,-
- Het voorschot op de ambtelijke ureninzet bedraagt € 10.000 excl. BTW. Mocht Metanoia B.V. uiteindelijk tot aankoop van de kavel overgaan dan zal het betaalde voorschot in mindering worden gebracht op de grondprijs.
- De overeenkomst eindigt uiterlijk 31 maart 2019 of zoveel eerder als er een vervolgovereenkomst wordt gesloten c.q. een der partijen besluit dat de plannen niet uitvoerbaar zijn.

Het in de contouren opgenomen aantal parkeerplaatsen is niet in overeenstemming met het kavelpaspoort en daarmee met de parkeernormen van de gemeente Culemborg. Metanoia B.V. zal zich inspannen om tot een aanvaardbaar voorstel voor het parkeren te komen.

Risico's  
Som de risico's op  
(financiële, juridische,  
dienstverlenings etc. )

FCL/ECL  
Bij FCL/ECL: Geef aan uit  
welk budget het  
voorstel gedekt wordt  
en/of/waarop de  
opbrengsten worden  
verantwoord.

8300003/33183

Bezuinigingsoperatie  
Bij Financiële risico's:

Onderstaande vragen zijn van toepassing op collegevoorstellen met een financiële component. De vragen maken in deze periode deel uit van het standaardsjabloon voor collegevoorstellen. Gelieve de tekst te verwijderen als je een voorstel maakt zonder financiële aspecten.

Vragen:

1. Wat levert het op als we dit voorstel niet uitvoeren? Welke middelen komen dan vrij?

Antwoord: Nvt

2. Wat betekent het niet doorvoeren voor de inwoners van Culemborg?

Antwoord: Nvt

Voor de volledigheid, deze vragen gaan uit van de vooronderstelling dat je een voorstel maakt dat geld kost. Maar het kan natuurlijk ook zijn dat het een voorstel is dat geld oplevert of minder middelenbeslag inhoudt dan oorspronkelijk gedacht toen het in de begroting werd opgenomen. In dat geval s.v.p. dit in vraag en antwoord dienovereenkomstig bewerken.