

Projectplan Jan Jacobsweg, 16 mei 2017

Gemeente Ameland

| | |
|------------------|---|
| Datum: | 16 mei 2017 |
| Cluster: | regelgeving |
| Naam: | College van B&W |
| Aan: | Raad |
| Onderwerp | (project-)plan woning parkeerterrein Jan Jacobsweg Hollum, d.d. 16 mei 2017 |

1. Inleiding

Het voorstel 'bestemmingsplan op aanvraag voor het toevoegen van een woning op percelen op en naast het parkeerterrein Jan Jacobsweg' was geagendeerd voor de commissie van 17 oktober 2016 en de raadsvergadering van 31 oktober 2016. Het college heeft de raad voorgesteld een negatief standpunt in te nemen over de aanvraag voor een bestemmingswijziging voor het toevoegen van een woning op percelen op en naast het parkeerterrein Jan Jacobsweg te Hollum, een negatief standpunt in te nemen over het verzoek voor het verkopen of ruilen van grond van een gedeelte van het parkeerterrein Jan Jacobsweg en het verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen af te wijzen.

Het college heeft op 13 september 2016 de raad voorgesteld het verzoek voor een woning op percelen op en naast het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg te Hollum negatief te benaderen. Het verzoek was geagendeerd in de commissie van 17 oktober 2016 en de raadsvergadering van 31 oktober 2016. Bij de behandeling van het voorstel in de raadsvergadering van 31 oktober 2016 blijkt dat een meerderheid van de raad de intentie heeft om de aanvraag positief te benaderen, mits er een projectplan op dit gebied wordt ontwikkeld waarin alle zaken worden meegenomen (toegangsweg, ruiling gronden aanvrager/gemeente, overige verzoeken aankoop grond, etc). Om deze reden wordt er een voorstel van orde ingediend om dit punt van de agenda te halen, terug te geven aan het college met het verzoek, met in achtneming van de opmerkingen van de raad, dit opnieuw aan de raad voor te leggen met een positieve intentie, om te komen tot een gedragen plan. De voorzitter concludeert dat er een meerderheid voor het voorstel van orde is.

Op basis van het verzoek van de raad is in overleg met initiatiefnemer gekomen tot een plan, waarbij de stedenbouwkundige, financiële en praktische aspecten, alsmede de opmerkingen van de raad in acht zijn genomen. Het college geeft hierbij aan bij haar eerdere (negatieve) standpunt te blijven, omdat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Voorgestelde (project-)plan 16 mei 2017

Het voorgestelde plan 16 mei 2017 wordt in dit hoofdstuk nader omschreven. Deze paragraaf is als volgt opgezet :

- a) De opzet grondruil, grondverkoop en verrekening
- b) Bijkomende kosten voor initiatiefnemer
- c) Overige verzoeken aankoop grond

a) *Opzet grondruil, grondverkoop en verrekening*

Op basis van de situering van de bouwkaavel in het voorgestelde plan heeft initiatiefnemer 648,3 m² grond c.q. parkeerterrein van de gemeente nodig voor de woonkaavel. De inrit tot de woning wordt c.q. blijft tevens de ontsluitingsweg van het parkeerterrein. Ter plaatse van de parkeervakken wordt de inrit/ontsluitingsweg visueel afgeschermd met heggen. Een eigen inrit naar de woning zou als gevolg hebben dat er nog een ontsluitingsweg voor het parkeerterrein gerealiseerd moet worden, waardoor nog meer parkeerplaatsen verloren gaan en er meer kosten (aankoop grond en bestrating) voor initiatiefnemer zijn. Het plan is nader uitgewerkt in onderstaande 'impressie'.

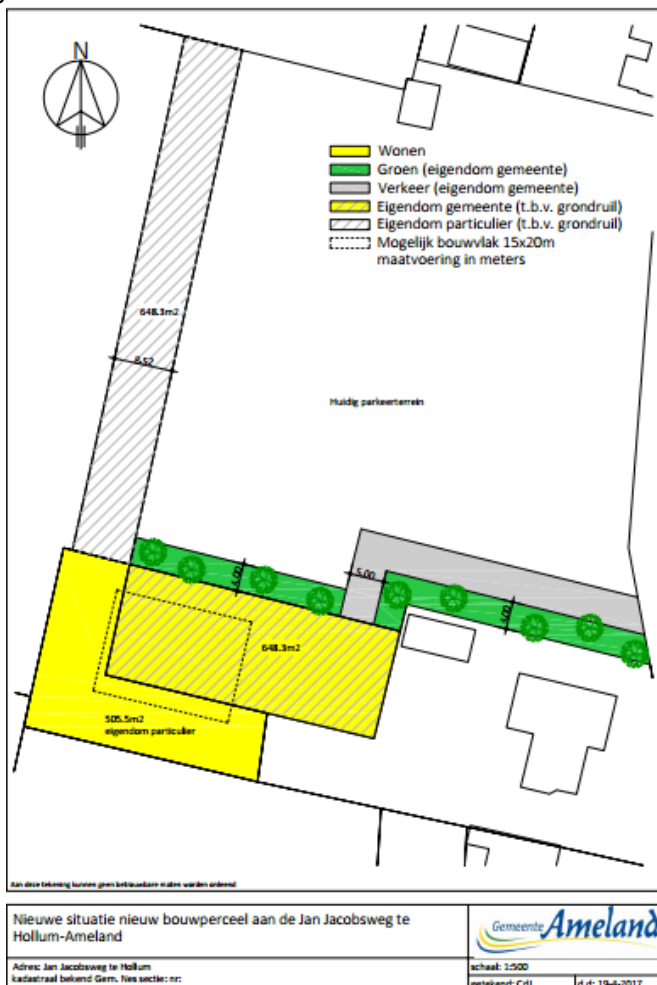
Projectplan Jan Jacobsweg, 16 mei 2017

Gemeente Ameland



impressie bebouwing en parkeerterrein plan d.d. 16 mei 2017

Voor wat betreft de grondeigendomsituatie en de functies is de volgende situatietekening gemaakt.



situering plan d.d. 16 mei 2017

Projectplan Jan Jacobsweg, 16 mei 2017

Gemeente Ameland

Onderstaande tabel met grondprijzen zijn gebaseerd op de taxatie van Taxatie- en Adviesbureau Noord-Nederland bv, register taxateur dhr. Ing. D.E. Dankert (ontvangen 25 januari 2017) en het plan van 16 mei 2017.

| Inbreng grond | | Oppervlakte in m ² | Grondprijs per m ² | Prijs per grondtype | | verrekening |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------|
| gemeente | initiatiefnemer | | | gemeente | initiatiefnemer | |
| Niet bouwrijpe kavel met woonbestemming | | 648,3* | 170 | 110.211,00 | | |
| | Agrarische grond | 648,3 | 6 | 3.889,80 | | |
| * Oppervlakte in te meten in het werk bij verkoop/ruil | | | | | € 106.321,20 (excl. BTW) | |

Op basis van plan, de taxatie, de eigendomssituaties en de oppervlaktes wordt voorgesteld dat er een verrekening van € 106.321,20 excl. BTW met initiatiefnemer plaatsvindt.

Er wordt grond geruild voor grond om een grondpositie te behouden. De aankoop van de agrarische grond c.q. de grondruil heeft als direct doel woningbouw voor initiatiefnemer mogelijk te maken. Gemeente koopt de agrarische grond niet voor het uitbreiden van het parkeerterrein. Mocht een bestemmingswijziging in de toekomst aan de orde zijn, dan zijn de kosten en risico's (planologie en planschade) voor de gemeente. Voor het compenseren van het verloren gegane parkeerterrein worden nu geen extra kosten aan initiatiefnemer doorberekend.

b) Bijkomende kosten voor initiatiefnemer

Naast bovenstaande verrekening van € 106.321,20 excl. BTW in het kader van de grondverkoop c.q. grondruil, zijn er kosten die voor rekening van initiatiefnemer komen:

- de kosten voor realisatie van circa vijf heg-gedeeltes (bijvoorbeeld liguster) ter afscherming van de inrit/ontsluitingsweg van de parkeervakken op het parkeerterrein op gemeentegrond. Toekomstig onderhoud is voor gemeente Ameland;
- de kosten voor realisatie van een groenstrook (met hetzelfde karakter als de huidige groenstroken ter plaatse) aan de noordzijde van de nieuwe woonkavel over een lengte van ruim 30 meter op gemeentegrond. Dit ter afscherming van de woning van het parkeerterrein. Toekomstig onderhoud is voor gemeente Ameland;
- nieuwe toegang achtergelegen agrarische gronden familie Boersma-Kanger (snoeien, aanhelen bestrating en hekwerk). Familie Boersma-Kanger zal een recht van overpad krijgen over de (agrarische) grond die na grondruil in eigendom is bij de gemeente Ameland;
- BTW;
- de kosten voor aanleg nutsvoorzieningen;
- kosten van kadastrale splitsing;
- notariskosten voor grondoverdracht;
- het risico op planschade wordt met initiatiefnemer afgedekt en overeengekomen in een planschadevergoedings-overeenkomst;
- de kosten voor de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging.

Projectplan Jan Jacobsweg, 16 mei 2017

Gemeente Ameland

c) Overige verzoeken aankoop grond

Op verzoek van de raad volgt onderstaand een opsomming van de verzoeken die in het verleden voor onderhavig deel van het parkeerterrein (De Vries) of naastgelegen boomsingel (Faber) zijn geweest:

- de heer I.J. de Vries, november 2000, om circa hetzelfde onderhavige deel van het parkeerterrein aan te kopen voor een rijbak voor paarden, moestuin of begrazing kleinvee. Het college heeft dit verzoek afgewezen.
- de heer I.J. de Vries, oktober 2002, een herhaald verzoek van november 2000 om circa hetzelfde onderhavige deel van het parkeerterrein aan te kopen voor buitenbakken voor paarden of anders stuks kleinvee. Houdt zich ook aanbevolen voor een bouwkaavel. Het college heeft dit verzoek afgewezen.
- de heer P. Faber, augustus 2004, om de boomsingel in bruikleen (inclusief het onderhoud eraan) te krijgen ten behoeve van loslopende kippen. Het college heeft dit verzoek afgewezen.