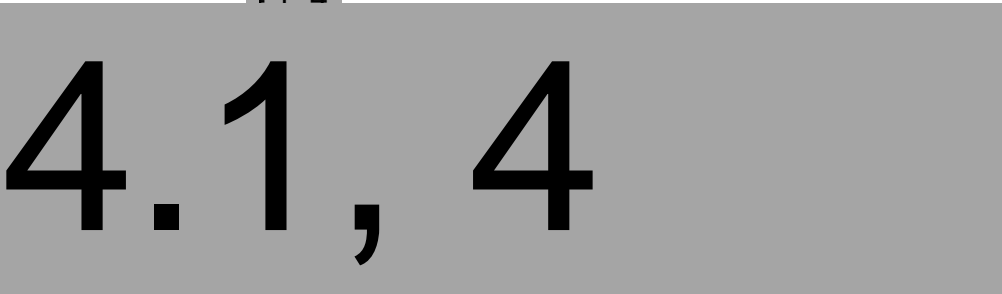


**Memo:** project Klaprozenweg Noordoost, prego 8-1-2018  
**Betreft:** 4.1, 4 en vaststellingsovereenkomst Vuurwerkerweg 1 en 5.  
**Aan:** PREGO overleg, t.b.v. behandeling 8-1-2018  
**Van:** 5.1, 2, e en 5.1.2.e  
**Datum:** 4 januari 2018

#### Gevraagde beslissingen

- 1)  4.1, 4
- 2) Akkoord te gaan met een vaststellingsovereenkomst met de eigenaren van de percelen Vuurwerkerweg 1 en 5, waarbij de eerder ingezette verkoop door de eigenaar onder voorwaarden wordt toegestaan.

#### Inleiding

De strategienota voor het projectgebied Klaprozenweg is net voor kerst 2017 voorgelegd aan het College, instemming wordt verwacht op 9 januari a.s. Vooruitlopend hierop wordt momenteel voor het plan een projectnota opgesteld.

#### Stand van zaken planvorming

Het project met vooral woningbouw moet worden gerealiseerd op een locatie waar zich nu een bedrijvenlocatie bevindt. Het eigendom is sterk versnipperd, het gaat om groot aantal erfpachters en enkele eigenaren van grond in vol eigendom; daarnaast bevinden zich in het gebied een grote GVB-garage, een grote Tennet installatie en een Liander installatie.

Verwerving van het gebied is erg kostbaar, daarnaast lijkt een groot aantal erfpachters en eigenaren bereid om te transformeren. Daarom wordt vooral ingezet op transformatie.

In welke mate transformatie door de erfpachters en eigenaren daadwerkelijke plaats zal vinden valt op dit moment echter nog niet goed te bepalen. De belangrijkste redenen daarvoor zijn:

- Veel eigenaren en erfpachters beschikken over relatief kleine percelen, en zullen daarom niet zelfstandig hun perceel kunnen ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld in Buiksloterham en het Hamerkwartier wel het geval is. Veelal zal voor transformatie onderlinge samenwerking nodig zijn; te verwachten valt dat daarbij ook stimulering door de gemeente noodzakelijk zal zijn.
- Het stedenbouwkundig plan moet nog worden geoptimaliseerd, op dit moment wordt er nog onvoldoende rekening gehouden met de huidige erfpachtgrenzen.

- De belangstelling voor transformatie is mede afhankelijk van de randvoorwaarden die de gemeente stelt t.a.v. onder meer programma en grondkosten.

Op dit moment wordt onder meer gewerkt aan optimalisatie van het stedenbouwkundig plan en worden verkennende gesprekken gevoerd met erfpachters en eigenaren.

Gezien het versnipperde eigendom en de financiële risico's van de gemeente wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling met meerdere investeringsbesluiten.

*Afbeelding: totale project (binnen stippellijn) met perceelgrenzen erfpachters en eigenaren, en in het rood de voorziene nieuwe bebouwing.*



### **Samenwerking met erfpachters en eigenaren.**

Om de realisatie van woningbouw te bevorderen heeft de gemeente eind 2016 het voorkeursrecht gemeenten gevestigd, dat in maart 2017 door de Raad is bekrachtigd. Enkele eigenaren hebben hiertegen bezwaar aangetekend.

Te verwachten valt dat het i.i.g. tot een tweetal rechtszaken zal komen, 4.1,4

### **Voorliggende vraagstukken met eigenaren.**

Op het ogenblik ligt een tweetal vraagstukken voor met betrekking tot het eigendom in het gebied. Toevalligerwijs gaat het om percelen in hetzelfde deelgebied.

Dit deelgebied is één van de deelgebieden waarvan bekend is dat de meeste van de hier gevestigde erfpachters en eigenaren interesse hebben voor

transformatie, en ligt middenin het projectgebied. Het ligt daarom voor de hand om de ontwikkeling van deze deelgebieden prioriteit te geven.

De vraagstukken betreffende de volgende eigenaren:

- De eigenaar van het perceel 4.1.4 dhr. 4.1.4 4.1.4. heeft de gemeente n.a.v. de WvG -vestiging zijn grond en gebouwen aangeboden, maar er is ondanks langdurige onderhandeling geen overeenstemming bereikt. 4.1,4

- De eigenaar van de Vuurwerkerweg 1 en 5, die zijn percelen in 2016 had verkocht maar nog niet had geleverd, verzoekt de gemeente nogmaals om de verkoop toe te staan, evt. onder voorwaarden. Het betreft de percelen 6398 en 7128, zie hieronder (rechtsonder in hetzelfde blok).

In het gebied bevinden zich daarnaast nog 8 andere percelen, waarvan er 7 in erfpacht en 1 in vol eigendom zijn. Bij dit laatste perceel in vol eigendom gaat het om een eigenaar met meerdere grondposities in het gebied, 4.1.4

Afbeelding: bouwblok met bovengenoemde 4.1.4



4.1.4

4.1.4. [Redacted text block]

[Redacted text block]

4.1.4 [Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

4.1, 4 [Redacted text block]

verwerven in het blok, die een integrale ontwikkeling zou kunnen frustreren.

4.1.4.

4.1.4.

#### Vuurwerkersweg 1 en 5

Het betreft een tweetal percelen, 1 in vol eigendom en 1 in erfpachter, met enkele bedrijfs-en winkelruimten. De eigenaar stelt dat hij overeenstemming had met een koper op het moment dat de WvG door de gemeente werd gevestigd, maar ook hier was op dat moment de grond nog niet juridisch geleverd.

De kopers willen de locatie herontwikkelen, en hebben daarvoor eerder een schetsplan opgesteld met marktwoningen en een supermarkt in de plint. De kopers hebben de gemeente herhaaldelijk gevraagd om de locatie zelf te mogen ontwikkelen, en daarom de verkoop toe te staan. Zij hebben aangegeven dat de verkoper nu zonder transactie ook niet van zijn welverdiende pensioen zou kunnen genieten.

De gemeente heeft eerder aangegeven nog geen afspraken te willen maken met de verkopers en kopers, omdat er voor deze percelen nog geen stedenbouwkundige plannen zijn opgesteld, de uitgiftegrenzen nog niet vaststaan en het te realiseren programma nog onduidelijk is. Bovendien maken de percelen deel uit van een groter blok, en kan het toestaan van een solitaire ontwikkeling realisatie van het totale plan bemoeilijken.

De kopers en verkoper blijven echter aandringen op het toestaan van de transactie, desnoods onder gemeentelijke randvoorwaarden.

Omdat er nog geen plankaders vast liggen zijn dat wat betreft de gemeente uitsluitend procedurele voorwaarden.

Uiteraard biedt het toestaan onder voorwaarden de gemeente in dit geval naar verwachting voordelen:

- de koper wil net als de gemeente woningbouw en een levendige plint realiseren.
- Het biedt de mogelijk om het perceel in vol eigendom om te ruilen voor een perceel in erfpacht, en zo meer invloed uit te kunnen oefenen op de invulling.
- Naar verwachting zijn de kopers in staat om het project te ontwikkelen.

5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b

5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b5.1, 2, b

De kopers hebben nog geen volledige informatie geleverd t.a.v. de gemaakte afspraken tussen koper en verkoper. Ook is er nog onvoldoende bekend over de ontwikkelcapaciteit van de kopers.

Voorgesteld wordt om de verkoop toe te staan onder de volgende voorwaarden:

- Verplichting tot medewerking van de kopers met de gemeente en met de eigenaren / erfpachters van aangrenzende percelen bij realisatie van het gemeentelijke plan. Dit ook als zelfrealisatie op perceel zelf niet mogelijk is (dan is inbreng in groter geheel verplicht).
- Verplichting tot inruil van de grond in vol eigendom tegen erfpachtgrond, compensatie voor verschil d.m.v. volume uitbreiding.
- Bij uitblijven van overeenstemming moeten de kopers alsnog de percelen aan de gemeente aanbieden, daarbij vindt prijsbepaling evt. plaats o.b.v. een arbitrage/ prijsvaststellingsprocedure.
- Doorverkoop aan derden zonder instemming van de gemeente is niet toegestaan.

**Gevraagde beslissingen:**

- 1) Akkoord gaan met het onder bestuurlijk voorbehoud instemmen met een anticiperende aankoop voor het perceel 4.1.4 [redacted] (de heer 4.1.4 [redacted], hierbij uitgaande van 4.1.4 [redacted]).
- 2) Akkoord te gaan met het opstellen van een vaststellingsovereenkomst met de eigenaren van de percelen Vuurwerkerweg 1 en 5, waarbij de eerder ingezette verkoop door de eigenaar onder voorwaarden wordt toegestaan.

**BIJLAGE 1: notitie 22 mei m.b.t. 4.1.4 besproken in  
verwervingsoverleg**

---

**Memo:** projectgebied Klaprozenweg Noordoost,  
verwerving perceel 4.1.4 (dhr. 4.1.4  
4.1.4)

**Aan:** Jan Olthof, 4.1.4

**Van:** 4.1.4 4.1.4, na overleg met 4.1.4 en 4.1.4

**Datum:** 19 mei 2017

**Status:** spoedeisend

**1 Inleiding: WvG vestiging Klaprozenweg Noordoost**

Mede o.b.v. advies van bureau Overwater is eind november 2016 door de directie van G&O besloten om een WvG te vestigen op het projectgebied (advies: zie bijlage 1). Begin december is vervolgens door G&O een besluit om voor dit gebied een WvG te vestigen voorgelegd aan het college, waarmee op 2012-2016 is ingestemd. Op 21 december is het besluit gepubliceerd in de Staatscourant.

- Vervolgens hebben een aantal eigenaren en erfpachters gereageerd. Daarbij ging het om:
  - o 6 eigenaren/erfpachters die een bezwaarschrift hebben ingediend; de procedure loopt hiervoor, er is inmiddels een raadsbesluit genomen, hiertegen is opnieuw bezwaar gemaakt. Meest gehoorde bezwaar is dat de gemeente de structuurvisie niet als basis zou kunnen gebruiken. Overigens heeft 1 van deze partijen tegelijkertijd ook een verzoek tot zelfrealisatie gedaan.
  - o Een aantal andere erfpachters en eigenaren heeft de gemeente juist verzocht om z.s.m. afspraken te maken over zelfrealisatie op hun eigen kavel, dan wel grondruil.
  - o Enkele eigenaren gaven aan juist op het moment van WvG vestiging in een verkoopproces te verkeren, en hebben gevraagd om de verkoop door te mogen laten gaan. Hiermee worden maatwerkafspraken gemaakt.

4.1.4

4.1.4

**2 Voorgeschiedenis overleg met de eigenaar**

4.1, 4

- In hetzelfde bouwblok bevinden zich 10 andere kleinere percelen, grotendeels in erfpacht. De meeste van deze erfpachters/eigenaren hebben aangegeven tot zelfrealisatie over te willen gaan. Hiertoe behoort ook een partij 5.1, 2, e

4.1, 4

4.1, 4

4.1, 4

**4.1, 4**

**4.1, 4**

4.1, 4

**4 Vervolgtraject**

4.1, 4

4.1, 4

**Bijlagen:**

4.1  
4.1, 4