



Nummer: 1021708		Onderwerp: Vaststelling Uitwerkingsplan Middenblok en gunningsbeslissing tender Middenblok, Hoogzandveld			
Afdeling Behandelend ambtenaar Lont-Benjamins, Agnes Slingerland, Mark Naam portefeuillehouder 3. A.J. Adriani Openbaar/ niet openbaar Openbaar Geplande datum behandeling B&W 5 April 2022 Eventuele fatale termijn		Beslispunten: 1. Het uitwerkingsplan Middenblok, om maximaal 50 woningen en 240 m ² aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken, ongewijzigd t.o.v. het ontwerpuitwerkingsplan vast te stellen. 2. De ontwikkeling van het Middenblok te gunnen aan de winnaar van de tender. 3. De gemeenteraad hierover te informeren. 4. Geheimhouding op te leggen voor bijlagen 3 "Einduitslag tenderprocedure Middenblok" en 4 "Plan van Trebbe" totdat de bezwaartermijn is verstreken. Samenvatting van het voorstel: Het college heeft ingestemd met het uitwerkingsplan Middenblok in de wijk Hoogzandveld. Deze ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 50 woningen en 240m ² aan maatschappelijke voorzieningen. Het uitwerkingsplan zal na vaststelling door het college 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het college heeft het besluit van de selectiecommissie voor de tender Middenblok bekrachtigd en daarmee de ontwikkeling te gunnen aan de winnaar van de tender.			
Info raad/behandelingsverzoek presidium		Raadsbehandeling geheim/niet geheim			
Middelen/ dekking Zie proces		Akkoord concerncontroller Zie proces		Akkoord leidinggevende Zie proces	
Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken Opmerking: Zie proces					
Burgemeester en wethouders		B	W	W	W
Bespreken					
Akkoord					
Vergadering B & W d.d. _____ nr.: _____ Akkoord met voorstel/beslissing: _____					
Deponeren archief:		Datum:		Paraaf:	

Nieuwegein



B&W voorstel

Datum voorstel 16 maart 2022
Afdeling
Portefeuillehouder 3. A.J. Adriani

Onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Middenblok en gunningsbeslissing tender Middenblok

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan Middenblok, om maximaal 50 woningen en 240 m² aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken, ongewijzigd t.o.v. het ontwerpuitwerkingsplan vast te stellen.
2. De ontwikkeling van het Middenblok te gunnen aan de winnaar van de tender.
3. De gemeenteraad hiervan te informeren.
4. Geheimhouding op te leggen voor bijlagen 3 "Einduitslag tenderprocedure Middenblok" en 4 "Plan van Trebbe" totdat de bezwaartermijn is verstreken.

Inleiding

Uitwerkingsplan

De afgelopen jaren is er gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Lekboulevard Hoog Zandveld. Onderdeel van deze gebiedsontwikkeling is de herontwikkeling van het Middenblok. Het gaat hier om gemeentelijke grond. In het geldende bestemmingsplan is voor het Middenblok een uitwerkingsplicht naar wonen opgenomen. Aan deze uitwerkingsplicht is met het opstellen van het Uitwerkingsplan Middenblok invulling gegeven.

Tender

Om een ontwikkelaar te selecteren is een tenderprocedure gestart. Deze procedure bestaat uit 2 fases: de aanmeldingsfase en de biedingsfase. Nadat we in december 2021 18 aanmeldingen hebben ontvangen, heeft de selectiecommissie die teruggebracht tot 5 partijen die door zijn gegaan naar de volgende fase. De biedingsfase is gestart op 13 januari 2022 en op 7 maart zijn de 5 inzendingen ontvangen. Op 16 maart heeft de selectiecommissie de plannen voorlopig beoordeeld.

Op 17 maart hebben de 5 partijen een toelichtende presentatie gehouden waarbij vragen gesteld zijn over de plannen. Na afloop is de selectiecommissie bijeengekomen om een definitief oordeel over de kwalitatieve criteria te geven. Vervolgens zijn de grondbiedingen bekend gemaakt en zijn de punten voor het grondbod toegekend. De winnaar is geworden: Trebbe.

Dit voorstel voorziet in het formaliseren van het uitwerkingsplan en de gunning van de ontwikkeling aan de winnaar van de tender.

Gewenst effect

Om woningbouw te realiseren op de plek van het Middenblok

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen

Het ontwerpuitwerkingsplan Middenblok heeft van 11 januari tot en met 21 februari ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd moeten worden. Het uitwerkingsplan blijft dus ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan.

2.1 De tender heeft 1 winnaar opgeleverd die het plan mag gaan realiseren

De tender is grondig uitgevoerd, bijgestaan door een externe tenderadviseur (Tender People) en is helemaal conform het Didam-arrest uitgevoerd. In het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond.

In geheime bijlage 3 staat de einduitslag van de tenderprocedure. Het plan van de winnaar is als geheime bijlage 4 bijgevoegd.

4.1 Omdat na het BenW besluit er een bezwaartermijn gaat lopen van 3 weken

In de geheime bijlagen worden de eindscores en ontwikkelaars genoemd. En wordt het winnende plan getoond. Zolang de bezwaartermijn loopt schaadt dit het belang van de gemeente als dat openbaar wordt. Het college kan geheimhouding opleggen vanwege economische en financiële belangen op basis van art. 25 van de Gemeentewet.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De kosten om het uitwerkingsplan op te stellen worden gedekt door de grondexploitatie Lekboulevard Hoog Zandveld waar het Middenblok onderdeel van uit maakt. Om voldoende opbrengst te genereren om binnen de kaders van de grex te handelen is gekozen voor een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen.

Communicatie & participatie

De vaststelling wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Uitvoering

Het uitwerkingsplan zal na vaststelling door het college wederom 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Na vaststelling van de gunningsbeslissing door het college, vindt er op 6 april een verificatiegesprek plaats. Daarna is er een bezwaartermijn van 3 weken voor de afvallers.

In mei zullen we een gronduitgifteovereenkomst opstellen met de winnaar. Deze overeenkomst komt in juni in BenW. De start van de bouw vindt dan begin 2023 plaats. De oplevering van de woningen is voorzien begin 2024.

Bijlagen

1. Uitwerkingsplan Middenblok, bestaande uit een toelichting, planregels en een verbeelding.
2. Brief aan raad.
3. GEHEIM – Einduitslag tenderprocedure Middenblok.
4. GEHEIM – Plan van Trebbe.