

**Beslisnota voor het college**

Datum 18 februari 2019

**Openbaar**

Onderwerp Anterieure overeenkomst Hessenweg 19  
Versienummer 1

Portefeuillehouder E. Anker

Informant A. Sipma  
Eenheid/Afdeling PPP  
Telefoon (038) 498 2439  
Email a.sipma@zwolle.nl

Benodigde middelen n.v.t.  
Dekking t.l.v.: n.v.t.

**Parafering** datumparaaf  
Afdelingshoofd  
E.S.C. Wolfkamp  
Portefeuillehouder  
E. Anker

**Raad**  
☐ Informatienota voor de raad  
☐ Opinionota voor de raad  
☐ Beslisnota voor de raad  
☒ n.v.t.

**Bijlagen**

01 anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (niet openbaar);  
02 publicatie;  
03 zakelijke beschrijving.

**Ontwerp besluit**

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de heer G. van Duinen als eigenaar van de eenmanszaak AKA Espace Rooms;
- 2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
- 3 op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen.

De burgemeester besluit:

- 4 het afdelingshoofd van de afdeling Project, Programma en Projectmanagement (PPP) te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de heer G. van Duinen te ondertekenen.

Datum 18 februari 2019

**Collegebesluit d.d.:**

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 18 februari 2019

## Inleiding

De heer G. van Duinen (hierna: ‘initiatiefnemer’) is mede-eigenaar van het perceel aan de Hessenweg 19 te Zwolle. Op dit agrarische perceel dat circa 1,9 hectare groot is, bevindt zich een oude boerderijwoning en enkele schuren. Initiatiefnemer is eigenaar van de eenmanszaak AKA Espace Rooms en wenst op de locatie een recreatiepark te ontwikkelen en te realiseren voor indoor- en outdoorrecreatie, waarbij de bestaande boerderijwoning als woning zal blijven functioneren.

Teneinde het bovenstaande planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Daarin is onder meer de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid uitgewerkt en beargumenteerd.

Het wijzigen van het bestemmingsplan is aan te merken als een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Hierdoor is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit kan door voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst af te sluiten of, indien en voor zover dit niet lukt, een exploitatieplan gelijktijdig vast te stellen met het wijzigingsplan.

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en initiatiefnemer geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst.

## Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het mogelijk maken van de realisatie van een recreatiepark voor indoor- en outdooractiviteiten en het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

## Argumenten

### *1.1 De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht tot kostenverhaal*

Op grond van de Wro dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op Initiatiefnemer. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

### *1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast*

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over de (her)ontwikkeling, zoals de omvang van het project en de wederzijdse rechten en plichten. Vastlegging van deze afspraken zijn voor het project noodzakelijk.

### *2.1 De Wro stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht*

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden.

Datum 18 februari 2019

*2.2 Op grond van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd*

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

*3.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens*

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

*4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd Project, Programma en Projectmanagement past in de afhandeling van het initiatief*

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het particuliere initiatief door de Adviseur ruimtelijke initiatieven van de afdeling Project, Programma en Projectmanagement (PPP) wordt afgehandeld is het advies, mede gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd Project, Programma en Projectmanagement.

**Risico's**

*De contractspartij komt de verplichtingen uit de overeenkomst niet na*

Een risico is dat de contractspartij de verplichtingen niet nakomt. Op basis van hetgeen opgenomen in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

*Het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk*

Ingediende bezwaren kunnen ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met initiatiefnemer overlegd worden hoe om te gaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

**Financiën**

De ambtelijke kosten voor dit particuliere initiatief worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van Initiatiefnemer komt.

**Communicatie**

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 2, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. Vervolgens zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 3, ter inzage worden gelegd.

**Vervolg**

Na uw instemming wordt de anterieure overeenkomst ter ondertekening aan initiatiefnemer aangeboden. Tevens zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Datum 18 februari 2019

**Openbaarheid**

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.