

## Beslisnota voor het college

Datum 14 augustus 2019

### Openbaar

Onderwerp Anterieure overeenkomst Hoogstraat 28 (Kamperpoort)  
Versienummer 1

Portefeuillehouder E. Anker  
Informant F. Boot/ R. Eggink  
Eenheid/Afdeling ZWVG  
Telefoon (038) 498 26 03  
Email F.Boot@zwolle.nl

### Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.5 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid  
Begroting wijzigen Nee  
Dekking ten laste van n.v.t.

### Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd  
dhr. B.G. van der Heiden  
Portefeuillehouder  
dhr. E. Anker

### Raad

Informatienota voor de raad  
 Opinionota voor de raad  
 Beslisnota voor de raad  
X n.v.t.

### Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (niet openbaar)
2. Publicatie
3. Zakelijke beschrijving

### Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Ruitenbergh en Sipkema B.V.;
- 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 1, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen.

### Collegebesluit d.d.:

- Conform  
 Gewijzigd  
 Aangehouden  
 Teruggenomen

Datum 14 augustus 2019

## Inleiding

Gedurende ruim 1,5 jaar vindt overleg plaats met de eigenaar/ontwikkelaar van de locatie Hoogstraat 28 over een bouwplanontwikkeling. Op de locatie is nu nog een in slechte staat verkerende opstal aanwezig. De ontwikkelaar heeft de wens om op deze locatie 12 koopappartementen met inpandige bergingen, fietsenstalling en parkeervoorziening te realiseren.

Het supervisieoverleg Kamperpoort is positief over het nu voorliggende plan.

Op 20 juni jl. heeft een inloopavond plaatsgevonden op de projectlocatie. Het was een goede laagdrempelige avond waar steeds wel mensen aanwezig waren. De reacties op de toegelichte planvorming waren positief.

Teneinde het particulier initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart. Daarin is onder meer de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid uitgewerkt en beargumenteerd.

Genoemde planologische maatregel bevat een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Hierdoor is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op de ontwikkelaar, in dit geval Ruitenberg en Sijkema B.V. Dit kan door een anterieure overeenkomst af te sluiten.

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en Ruitenberg en Sijkema B.V. geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst.

## Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Ruitenberg en Sijkema B.V. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de ontwikkeling van de locatie Hoogstraat 28 en het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

## Argumenten

### *1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal*

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op de wederpartij. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Tevens wordt parallel een grondruil tussen de gemeente en de ontwikkelaar uitgewerkt.

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 ontwikkeling van de locatie Hoogstraat 28 en het bestemmingsplan.

Nabij het door de Ontwikkelaar te realiseren bouwplan is een monumentale kastanjeboom aanwezig. Afgesproken is dat de Ontwikkelaar de nodige zorg voor bescherming van de boom in acht zal nemen tijdens de bouwwerkzaamheden.

### *2.1 De Grondexploitatiewet 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 in een nieuwsblad.

Datum 14 augustus 2019

*2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet 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.

### **Risico's**

Het 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.

### **Financiën**

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

### **Communicatie**

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

### **Vervolg**

Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Na het beantwoorden of verwerken van eventuele zienswijzen wordt het plan aan de raad ter vaststelling aangeboden.

### **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.