

Beslisnota voor het college

Datum 1 oktober 2019

Openbaar

Onderwerp Anterieure overeenkomst Langenholterweg
Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker

Informant Jan Kuik / Aldert Koop
Eenheid/Afdeling Fysieke domein, afdeling Project, Programma en Projectmanagement
Telefoon (038) 498 2416
Email j.kuik@zwolle.nl

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

Parafering

Datumparaaf

Eenheidsmanager
P. van der Does
Portefeuillehouder
E.W. Anker

Raad

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

Bijlagen

01 anterieure overeenkomst inclusief bijlage (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 A. Atia;
- 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 Atia te ondertekenen.

Datum 1 oktober 2019

Collegebesluit d.d.:

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

Toelichting op het voorstel**Inleiding**

Gedurende ruim 30 jaar hebben diverse partijen geprobeerd het gebied Langenholterweg/Schoolstraat te herontwikkelen. Enkele afzonderlijke deelontwikkelingen zijn gerealiseerd maar de ontwikkeling van een groot deel van het gebied met onder meer het vervuilde binnengebied bleek telkens financieel niet haalbaar. Daarom is in 2012 gekozen voor een “zoet - zuur constructie” waarin de moeilijk te realiseren herontwikkeling van het gebied Langenholterweg/Schoolstraat is gecombineerd met een financieel rendabele ontwikkeling aan de Geert Grootestraat. In 2015 is tussen de gemeente en projectontwikkelaar Artesz een overeenkomst gesloten in verband met de herontwikkeling van zowel de gronden in het gebied Langenholterweg/Schoolstraat als twee kavels aan de Geert Grootestraat. In deze overeenkomst is ook de verkoop van de gronden in het gebied Langenholterweg/Schoolstraat waarvan de gemeente eigenaar is betrokken. Een deel van de gronden in het gebied Langenholterweg/Schoolstraat, waaronder het voormalige deels afgebrande schoolgebouw aan de Langenholterweg, was en is niet in eigendom bij de gemeente en/of Artesz.

Om de uitstraling van het gebied Langenholterweg/Schoolstraat structureel te kunnen verbeteren is het van belang het voormalige deels uitgebrande schoolgebouw bij de herontwikkeling te betrekken. Het is de rechtsopvolger van Artesz, Prins bouw, echter niet gelukt om met de eigenaar van het voormalige deels uitgebrande schoolgebouw overeenstemming te bereiken over de aankoop.

Inmiddels heeft een derde partij, de heer Atia, wel overeenstemming bereikt over de aankoop van het voormalige deels uitgebrande schoolgebouw. Voor deze gronden heeft de heer Atia een bouwplan ontwikkeld voor het realiseren van 12 appartementen. Dit plan draagt bij aan de herontwikkeling van het gehele gebied Langenholterweg/Schoolstraat.

Om het initiatief van de heer Atia planologisch mogelijk te maken is een procedure voor een wijzigingsplan opgestart. In dit wijzigingsplan wordt onder andere de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid van het bouwplan uitgewerkt en beargumenteerd.

Het voornoemde wijzigingsplan bevat een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. In verband hiermee is de gemeente verplicht de in verband met het bouwplan door de gemeente gemaakte en te maken kosten te verhalen op de ontwikkelaar, in dit geval de heer Atia. De gemeentelijke kosten in verband met de procedure die moet leiden tot het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dat de realisatie van het bouwplan mogelijk maakt, worden middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de heer Atia voor rekening van de heer Atia gebracht. In deze anterieure overeenkomst is ook een planschadeverhaalsbepaling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van de heer Atia komt. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met het onderhavige wijzigingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van de heer Atia gebracht. Overleg tussen de gemeente en de heer Atia hebben geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Met deze beslisnota wordt beoogd instemming te krijgen voor het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de heer Atia. In de overeenkomst zijn voorwaarden

Datum 1 oktober 2019

opgenomen waaronder tot ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen bouwplan zal worden gekomen en zijn afspraken opgenomen over het op de initiatiefnemer verhalen van door de gemeente in verband met het onderhavige wijzigingsplan te maken kosten.

Argumenten

1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar in verband met het onderhavige wijzigingsplan gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer van het bouwplan. Overleg met de heer Atia heeft geleid tot overeenstemming over een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere 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 onder andere de realisatie van het bouwplan, het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden, de communicatie met de omgeving van het bouwplan en overige rechten en plichten van partijen.

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.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.12 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 projectmanager van de afdeling Project, Programma en Projectmanagement (PPP) wordt afgehandeld is het advies 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 is in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

Het wijzigingsplan wordt niet onherroepelijk

Het inzetten van rechtsmiddelen kan ertoe leiden dat het wijzigingsplan niet onherroepelijk wordt. In dat geval zal met de heer Atia worden overlegd hoe kan worden omgegaan met de situatie en welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.

Datum 1 oktober 2019

Financiën

De ambtelijke kosten in verband met de door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de ontwikkelaar de heer Atia. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de ontwikkelaar komt.

Communicatie

Op 28 mei 2019 is door de gemeente en de initiatiefnemer voor het bouwplan een voorlichtings-bijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopavond. Voor deze bijeenkomst zijn ruim 200 bewoners van aangrenzende straten aangeschreven. Er zijn circa 15 mensen uit de directe omgeving naar de bijeenkomst gekomen om het beeldmateriaal en de maquette te bekijken. Daarbij hebben de initiatiefnemer en de architect van het bouwplan een toelichting op de plannen gegeven. De algemene reactie van de mensen op de plannen is positief.

Omwonenden zijn blij dat er iets met het verpauperde terrein gaat gebeuren. Naar aanleiding van de bijeenkomst zijn de plannen niet aangepast. Omwonenden zijn vervolgens per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan Diezerpoort, Langenholterweg 10-7 heeft ter visie gelegen van donderdag 11 juli 2019 tot en met woensdag 21 augustus 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan

De heer Atia wordt geïnformeerd over het besluit van uw college. De bijgevoegde publicatie, bijlage 03, 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 04, ter inzage worden gelegd.

Vervolg

Na instemming door het college van B&W wordt de anterieure overeenkomst, die inmiddels door de heer Atia is ondertekend, ook namens de gemeente worden ondertekend. Ook zal het wijzigingsplan verder in procedure worden gebracht zodat het door de raad kan worden vastgesteld.

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.