



Zwolle

Openbaar

Onderwerp	Anterieure overeenkomst Nemelerbergweg 3a
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Ed Anker
Informant	Auke Sipma
Afdeling	PPP
Telefoon	(038) 4982439
Email	a.sipma@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	N.v.t.

Parafering

Afdelingshoofd
J. van der Zwan
Portefeuillehouder

datumparaaf

Raad

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

Bijlagen

- Bijlage 1 – Zakelijke beschrijving
- Bijlage 2 – Publicatie
- Bijlage 3 – Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (niet openbaar)

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de eigenaar van perceel gemeente Zwolle, sectie O, nummers 2237 en 2238, laatstbedoelde te weten de heer G.H.M. Burgman;
- 2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;



voorstel

Zwolle**Beslisnota voor het college**

Datum 14 maart 2022

- 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 Wet openbaarheid van bestuur (Wob), geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 3, te weten de anterieure overeenkomst inclusief bijlage, totdat het bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" is vastgesteld.

De burgemeester besluit:

- 4 Het afdelingshoofd van de afdeling ZWRP te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de eigenaar van perceel gemeente Zwolle, sectie O, nummers 2237 en 2238, laatstbedoelde te weten de heer G.H.M. Burgman, te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

**Zwolle**

Datum 2 maart 2022

Inleiding

Initiatiefnemer is van plan na sloop van de bestaande recreatieve opstallen, één vrijstaand woonhuis met aan- en toebehoren en een carport op de plaats van de bestaande carport wenst te ontwikkelen en realiseren, op zodanige wijze dat het bouwplan bijdraagt aan het beboste landelijke karakter van (de omgeving van) het plangebied.

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

Bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" 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, te weten: de heer G.H.M. Burgman. Dit kan door vóór 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 bestemmingsplan.

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en de heer G.H.M. Burgman tot bijgevoegde anterieure overeenkomst geleid.

Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de heer G.H.M. Burgman. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over sloop van de bestaande recreatieve opstallen gevolgd door de realisatie van één vrijstaand woonhuis met aan- en toebehoren en een carport op de plaats van de bestaande carport, het bijdragen aan het beboste landelijke karakter van (de omgeving van) het plangebied, omliggende infrastructurele werken 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 heer G.H.M. Burgman. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In die 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

Deze anterieure overeenkomst is een vervolg op de brief ruimtelijke initiatieven waarmee initiatiefnemers hebben ingestemd. Met Initiatiefnemers zijn in haalbaarheidsfase reeds schriftelijke afspraken gemaakt over onder andere de nog uit te voeren onderzoeken voor het bestemmingsplan, nadere uitwerking van de conceptplannen, participatie en communicatie. Initiatiefnemers hebben toen reeds een deel van de gemeentelijke kosten betaald.

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over de (her)ontwikkeling, zoals bestemmingsplanprocedure, en aanpassing van de omliggende infrastructuur, tijdvak en fasering. Vastlegging van deze afspraken is voor Nemelerbergweg 3a noodzakelijk.

2.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

3/5



voorstel

Zwolle

Datum 2 maart 2022

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.

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. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de anterieure op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob) niet openbaar te maken.

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de anterieure op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar te maken totdat het bestemmingsplan Nemelerbergweg 3a is vastgesteld.

Verdere toelichting staat in de paragraaf openbaarheid aan het slot van dit voorstel.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd ZWRP 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 Projectleider ruimtelijke initiatieven van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, mede gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd ZWRP.

Risico's

Het risico is dat de contractspartij de verplichtingen niet nakomt. Op basis van hetgeen is 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 heer G.H.M. Burgman. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de heer G.H.M. Burgman komt.



voorstel

Zwolle

Datum 2 maart 2022

Communicatie

De plannen voor de woning zijn persoonlijk besproken met direct aangrenzende burens (nummer 3). Zij staan positief tegenover het plan. Andere omwonenden worden per brief geïnformeerd over het plan. In de brief wordt aangeboden om, wanneer gewenst, een persoonlijke toelichting op de plannen te krijgen. Tijdens het vervolgproces/bouwproces worden omwonenden per mail geïnformeerd over de voortgang.

De contractpartner wordt geïnformeerd over uw besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 1, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. De in de publicatie genoemde zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 2, kan binnen de in de publicatie genoemde termijn worden opgevraagd.

Vervolg

Na uw instemming wordt de anterieure overeenkomst ter ondertekening aan de wederpartij aangeboden. Het bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" ligt momenteel ter inzage of wordt ter inzage gelegd. Na het beantwoorden of verwerken van eventuele zienswijzen wordt het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar, met uitzondering van de bijgevoegde anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is eerst openbaar vanaf vaststelling van het bestemmingsplan.

In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente dient te vergoeden. Dit zijn kosten voor de inzet van het ambtelijke apparaat voor onder andere de planbegeleiding, het beoordelen en in procedure brengen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan, het opstellen van de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers is de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar totdat het bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" is vastgesteld.