



Beslisnota voor het college

Datum 05 juli 2017

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Anterieure overeenkomst Herfter Esweg 1
Versienummer 1

Portefeuillehouder wethouder
Informant A. Sipma
Afdeling PULV
Telefoon (038) 498 2439
Email A.Sipma@zwolle.nl

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

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
W.A. Visser
Portefeuillehouder
E. Anker

Raad
☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

01 anterieure overeenkomst Herfter Esweg 1 incl. bijlagen (**niet openbaar**);
02 advertentie;
03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser;
- 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 fysieke leefomgeving van de eenheid Publiekzaken te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser te ondertekenen.

Datum 05 juli 2017

Collegebesluit d.d.:

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

Inleiding

De eigenaren van de locatie Herfter Esweg 1 in Zwolle hebben een plan voor het bouwen van één nieuw woonhuis als vervanging van het bestaande woonhuis. De nieuw te bouwen woning komt op een andere plaats dan de huidige woning en valt buiten het huidige bebouwingsvlak.

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

Dit bestemmingsplan 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 de heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser. 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 bestemmingsplan.

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en de heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het project bestaande uit de realisatie van één nieuw woonhuis als vervanging van het bestaande woonhuis 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 J. Neuteboom en mevrouw G. Visser. 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 bestemmingsplanprocedure. Vastlegging van deze afspraken zijn voor het project noodzakelijk.

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.

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

Datum 05 juli 2017

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 Fysieke Leefomgeving 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 Fysieke Leefomgeving wordt afgehandeld is het advies, mede gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving.

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 heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van de heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser.

Communicatie

De contractspartner, de heer J. Neuteboom en mevrouw G. Visser, 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

Na uw instemming wordt de anterieure overeenkomst ter ondertekening aan de wederpartij aangeboden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herfter Esweg 1' wordt zo spoedig mogelijk na de zomer 2017 ter inzage gelegd. Na het beantwoorden of verwerken van eventuele zienswijzen wordt het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel en de bijlagen 02 en 03 zijn openbaar. De anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (bijlage 01) zijn vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur **niet openbaar**.