

Beslisnota voor het college

Datum 16 mei 2017

Openbaar

Onderwerp Anterieure overeenkomst Van Pallandtmarke
Versienummer 1

Portefeuillehouder

Informant Auke Sipma
Eenheid/Afdeling PULV
Telefoon (038) 498 24 39
Email

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

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

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

Bijlagen

01 (concept) anterieure overeenkomst Van Pallandtmarke incl. bijlagen (**niet openbaar**);
02 advertentie;
03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. in te stemmen met de anterieure overeenkomst Van Pallandtmarke te Zwolle tussen de gemeente Zwolle en Woningstichting Openbaar Belang;
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 te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Woning Stichting Openbaar belang terzake de Van Pallandtmarke te ondertekenen.

Datum 16 mei 2017

Collegebesluit d.d.:

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

Datum 16 mei 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Woningstichting Openbaar Belang (hierna verder genoemd "WOB") sinds 2011 bezig is om de Adelbuurt te Zwolle, bestaande uit 128 flatwoningen en een aantal woonwagendplaatsen gelegen aan de Van Pallandtmarke, Van Riemsdijkmarke en Gedeputeerdenlaan te revitaliseren om zodoende een beter leef- en woonomgeving te creëren. WOB in het kader van de afronding van de revitalisering van de Adelbuurt de hiervoor genoemde woonwagendlocaties aan de Van Pallandtmarke 1-7, 22-24 heeft opgeheven en aldaar een woningbouwproject bestaande uit 12 eengezinswoningen verdeeld over de 2 blokken van respectievelijk 4 en 8 woningen (aldan niet met 2 WMO opties) in de categorie sociale huur met bijbehorende voorzieningen wenst te ontwikkelen en te realiseren.

Teneinde het particulier initiatief van WOB planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan "*Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 – 24*" reeds in voorbereiding en het ontwerp heeft inmiddels ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Daarin is onder meer de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid uitgewerkt en beargumenteerd.

Het bestemmingsplan "*Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 – 24*" bevat een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Hierdoor is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op WOB. 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 WOB geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en WOB. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de opheffing van de voormalige woonwagendlocaties aan de Van Pallandtmarke 1-7, 22-24 en de daaropvolgende ontwikkeling en realisatie van een woningbouwproject bestaande uit 12 eengezinswoningen verdeeld over de 2 blokken van respectievelijk 4 en 8 woningen (aldan niet met 2 WMO opties) in de categorie sociale huur en bijbehorende voorzieningen alsmede 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 WOB. 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 bestemmingsplanprocedure, en aanpassing van de omliggende

Datum 16 mei 2017

infrastructuur. Vastlegging van deze afspraken zijn voor de ontwikkeling en realisatie van een woningbouwproject bestaande uit 12 eengezinswoningen verdeeld over de 2 blokken van respectievelijk 4 en 8 woningen (aldan niet met 2 WMO opties) in de categorie sociale huur en overige; voorzieningen 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, (digitaal) 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.

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 WOB 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 WOB. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van WOB komt.

Communicatie

WOB, wordt geïnformeerd over uw besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 02, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst (digitaal) gepubliceerd. Vervolgens zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 03, ter inzage worden gelegd.

Vervolg

Datum 16 mei 2017

Na uw instemming wordt de anterieure overeenkomst ter ondertekening aan WOB aangeboden. Het bestemmingsplan “Zwolle-zuidwest, Van Pallandtmarke 1 - 7, 22 – 24” zal op korte termijn separaat aan de raad ter vaststelling worden 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**.