



Beslisnota voor het college

Datum 30 mei 2024

Openbaar

Openbaar

Onderwerp	Anterieure overeenkomst Hasselterdijk 51b en 53
Versienummer	1
Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	Frank Heessels / Gerald van der Sleen
Afdeling	Vastgoed
Telefoon	06 21323949
Email	g.van.der.sleen@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	ja
Dekking ten laste van	

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
de heer J. van der Zwan
Portefeuillehouder
G. Rots

Raad

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

Bijlagen

- 01 anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (niet openbaar);
- 02 publicatietekst;
- 03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. in te stemmen met de anterieure overeenkomst Hasselterdijk 51b - 53 tussen de gemeente Zwolle en Dhr. H. Dekker;
2. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b (bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente) en 5.1 lid 2 sub f (bescherming van andere dan in 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens) van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01 (de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen). Deze geheimhouding op te leggen tot het moment waarop de bestemmingswijziging is vastgesteld.

Datum 30 mei 2024

De burgemeester besluit:

- 4 het afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Dhr. H. Dekker te ondertekenen

Collegebesluit d.d.:

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

Datum 30 mei 2024

Toelichting op het voorstel

Inleiding **Bijlagen**

- 01 anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (niet openbaar);
- 02 publicatietekst;
- 03 zakelijke beschrijving.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. in te stemmen met de anterieure overeenkomst Hasselterdijk 51b - 53 tussen de gemeente Zwolle en Dhr. H. Dekker;
2. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b (bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente) en 5.1 lid 2 sub f (bescherming van andere dan in 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens) van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01 (de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen). Deze geheimhouding op te leggen tot het moment waarop de bestemmingswijziging is vastgesteld.

De burgemeester besluit:

- 4 het afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en Dhr. H. Dekker te ondertekenen

Collegebesluit d.d.:

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

Datum 30 mei 2024

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Dhr. H. Dekker (hierna: Initiatiefnemer) is voornemens om op de gronden aan Hasselterdijk 51b en 53, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummers 38, 39, 4387 (gedeeltelijk), 4388 (gedeeltelijk) en 5363 (gedeeltelijk) een woning met bijbehorende ruimtelijke inpassing te realiseren. Het plan omvat:

- Binnen het kostenverhaalsgebied: de realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw;
- Binnen het kostenverhaalsgebied: de uitvoering van de landschapsmaatregelen zoals omschreven in bijlage 2 van deze anterieure overeenkomst.

Teneinde het particulier initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een procedure voor het wijzigen van het Omgevingsplan opgestart. Daarin is onder meer de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid uitgewerkt en beargumenteerd.

De procedure bevat een bouwplan in de zin van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Hierdoor is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op de Initiatiefnemer. Dit kan door in dit geval voor vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan een anterieure overeenkomst af te sluiten.

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en Initiatiefnemer geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de Initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over uitvoering van het plan en het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Omgevingswet.

Argumenten

1.1 De Omgevingswet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op de Initiatiefnemer. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal.

1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast en is een vervolg op de brief Ruimtelijke Initiatieven waarmee Initiatiefnemers hebben ingestemd.

Met Initiatiefnemers zijn in de haalbaarheidsfase reeds schriftelijke afspraken gemaakt over onder andere de nadere uitwerking van de conceptplannen, participatie en communicatie. Initiatiefnemer heeft toen reeds een deel van de gemeentelijke kosten betaald.

In deze anterieure overeenkomst zijn bepalingen overgenomen over het kostenverhaal, het uitvoeren van het initiatief conform het definitief ontwerp en de bestemmingsplanprocedure.

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

Op grond van artikel 16.138 van de Omgevingswet 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.

Datum 30 mei 2024

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

Volgens artikel 12 van de Bekendmakingswet 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 bevat vertrouwelijke financiële gegevens en volgens de Gemeentewet dient het college over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

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)ontwerpbestemmingsplan, het opstellen van de anterieure overeenkomst. Openbaarmaking van de anterieure overeenkomst geeft dan ook inzicht in de onderhandelingsstrategie van de gemeente Zwolle, nu daaruit kan worden afgeleid hoe zij zich tijdens onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden zij bereid is een anterieure overeenkomst te sluiten. Om te voorkomen dat de gemeente economisch en financieel nadeel oploopt bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de anterieure overeenkomst op grond van artikel 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid totdat de bestemmingswijziging onherroepelijk is vastgesteld en de gemeentelijke percelen aan initiatiefnemer zijn overgedragen, niet openbaar te maken.

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

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.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van zijn plannen reeds diverse malen contact gehad met de omwonenden. Zij zijn op de hoogte van de plannen. In het kader van de procedure (zie 'vervolg') zal participatie ook nog een formele rol spelen. In dat kader wordt ook een verslag overlegd.

Financiën

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

Communicatie

De contractspartner wordt geïnformeerd over uw besluit. De bijgevoegde publicatie (bijlage 2 van het collegevoorstel), wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. De in de



Datum 30 mei 2024

publicatie genoemde zakelijke beschrijving van de overeenkomst kan binnen de in de publicatie genoemde termijn door derden worden opgevraagd.

Vervolg

Na uw instemming wordt de anterieure overeenkomst ter ondertekening aan de initiatiefnemer aangeboden. De ontwerp-wijziging van het Omgevingsplan zal nog aan uw college worden aangeboden middels een afzonderlijk collegevoorstel.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid niet openbaar totdat de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk is.