

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Intentieovereenkomst erftransformatie Malbergerweg 2-2a

1- Notagegevens

Notanummer 2018-000705
Datum 30-03-2018
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

2- Bestuursorgaan

B & W 24-04-2018
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
Programmamanager RO	--	<input type="checkbox"/> adj.secr. --
Regiemanager	16-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 18-04-2018
portefeuillehouder R.O.	16-04-2018	BIS Openbaar
		Status Definitief 2018-04-25

Bijlagen

intentieovereenkomst Malbergerweg 2-2a

B & W d.d.: 24-04-2018

Besloten wordt:

- de gemeente Deventer met initiatiefnemers een intentieovereenkomst te laten sluiten voor de ontwikkeling van drie woningen op de percelen Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar;
- de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee
Begrotingswijziging Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.
 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
 Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
 De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb Nee
Bekendmaking conform Awb Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Het agrarisch bedrijf op de percelen Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar wordt beëindigd. Op het perceel staan een cultuurhistorisch waardevolle, voormalige woonboerderij, twee bedrijfswoningen en overige (vrijkomende) agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.800 m².

De eigenaar is zijn bedrijf aan het beëindigen en wil van zijn vrijkomende agrarische gebouwen af. In eerste instantie wilde hij ook de voormalige woonboerderij slopen en meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Na een bezoek van de gemeente aan het perceel bleek die woonboerderij dusdanig waardevol, dat nu ingezet wordt op behoud en herstel ervan. Vanwege de financiële haalbaarheid is echter vereist dat de boerderij (weer) als woning gebruikt kan worden.

Een en ander kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Voorgesteld wordt een intentieovereenkomst met initiatiefnemers aan te gaan zodat de haalbaarheid van het initiatief onderzocht kan worden, en afspraken worden gemaakt omtrent de hieraan verbonden kosten voor de gemeente.

Beoogd resultaat

Een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers, waarin afgesproken wordt dat initiatiefnemers de haalbaarheid van hun initiatief onderzoeken en de hieraan voor de gemeente verbonden kosten vergoeden. Het initiatief wordt verder uitgewerkt. Daarnaast wordt getracht overeenstemming te bereiken over een anterieure overeenkomst.

Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsverordening Overijssel 2017

Argumenten voor en tegen

Het agrarisch bedrijf op de percelen Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar wordt beëindigd. Wonen is in het algemeen een goede vervolgfunctie voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Op het perceel is 1.800 m² aan landschapsontsierende, voormalige agrarische bebouwing aanwezig, deels voorzien van asbestdaken. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling kunnen er twee woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ per woning gebouwd worden.

Vanuit de gemeente wordt de voormalige woonboerderij als cultuurhistorisch waardevol gezien. Het gebouw is echter in slechte staat en de eigenaar wil deze daarom eigenlijk slopen. Het gebouw is ook niet in gebruik als woning maar als schuur. Hij is echter bereid het gebouw te behouden, mits het ook mogelijk wordt deze te bewonen. Alleen zo kunnen de kosten van renovatie gedekt worden.

Hoewel de voormalige woonboerderij in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer niet is aangeduid als 'karakteristiek', waarschijnlijk vanwege de slechte staat ervan, en er ook geen sprake is van monumentenstatus, kan analoog aan het beleid ten aanzien van karakteristieke panden in het buitengebied ingestemd worden met het vestigen van een woning in de voormalige woonboerderij. Zo kunnen bestaande karakteristieke waarden hersteld worden en behouden blijven.

Er is in principe er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. De toets aan randvoorwaarden, zoals milieuaspecten, en aan beleid vindt plaats in het kader van een onderzoek naar de haalbaarheid, waarbij ook het initiatief nader wordt uitgewerkt, onder andere ten aanzien van landschappelijke inpassing. Hiertoe wordt de intentieovereenkomst gesloten.

Ter afsluiting van het verkennende proces (de intentiefase) vindt besluitvorming plaats over de bereidheid van de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief. Bij positieve besluitvorming over het initiatief worden in een anterieure overeenkomst vervolgspraken gemaakt over de ruimtelijke randvoorwaarden, de te

volgen ruimtelijke procedure en de kosten daarvan.

Extern draagvlak (partners)

Extern draagvlak wordt onderzocht in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief. Dit betreft het draagvlak bij de provincie, het waterschap, omwonenden en nabij gelegen (agrarische) bedrijven.

Financiële consequenties

In de voorliggende intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het betreft met name ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke invulling van het perceel door middel van verdere uitgangspunten.

Aanpak/uitvoering

De uitgangspunten worden verder uitgewerkt met een plan waarover het college een besluit kan nemen. De initiatiefnemers zorgen voor communicatie richting de omgeving en gaan daarbij in overleg met omwonenden. De intentiefase wordt afgesloten met besluitvorming over de principiebereidheid om medewerking te verlenen aan het initiatief, al dan niet in het kader van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

De heer W.J.J. Groot Lipman
en
De heer K. Groot Lipman en mevrouw L. Kabbedijk

en

Gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar

DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer Ir. A.P. Heidema, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: "de Gemeente",
2. De heer W.J.J. Groot Lipman, geboren op 23 maart 1961 te Schalkhaar, hierna te noemen: "Exploitant 1",

en
3. De heer K. Groot Lipman, geboren op 25 september 1990 te Deventer, en mevrouw L. Kabbedijk, geboren op 28 november 1991 te Deventer, hierna te noemen: "Exploitanten 2",

Exploitanten 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "Exploitanten", en alle partijen hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. Exploitanten voornemens zijn het exploitatiegebied aan de Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie C, nummers 2887 (gedeeltelijk), 2963 en 2964 (gedeeltelijk), zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woningen en een bijbehorende erftransformatie;
- b. Exploitanten de gemeente hebben verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Exploitanten stellen zich tot doel de locatie tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van nieuwe woningen en een bijbehorende erftransformatie;
- c. Exploitanten de gronden in eigendom hebben;
- d. voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- e. Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;
- f. de Gemeente bereid is een proces te starten waarin onderzocht wordt of het voor Exploitanten mogelijk is om overeenstemming te bereiken over haalbaarheid van de door de Exploitanten voorgenomen plannen;
- g. overleg gevoerd moet worden over de stedenbouwkundige opzet binnen het exploitatiegebied;

- h. Partijen wensen te komen tot een Nota van Uitgangspunten voor de locatie waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling staan beschreven;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Exploitanten te verkennen en tussen Partijen vast te leggen dat, en op welke wijze, zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied en daartoe overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst een anterieure exploitatieovereenkomst met elkaar aan wensen te gaan, waarbij uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van Exploitanten tot stand komt.

Tevens geldt als voorwaarde dat voor het sluiten van de anterieure overeenkomst overeenstemming is bereikt over de Nota van Uitgangspunten en volledig kostenverhaal op basis van afdeling 6.4 van de Wro.

ARTIKEL 2 PLANVORMING

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst overeenstemming trachten te bereiken over een programma van eisen, waarin is opgenomen een erfinrichtingsplan inclusief stedenbouwkundige randvoorwaarden en het kostenverhaal.

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de werkzaamheden.

ARTIKEL 4 DE TE VERHALEN KOSTEN

4.1 Exploitanten garanderen de economische uitvoerbaarheid van hun plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van exploitanten komen, maar ook alle door de gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling te maken kosten, zoals die voor het ruimtelijke ordeningstraject en de contractvorming. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken in het kader van afdeling 6.4 van de Wro.

4.2 De gemeente Deventer maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten.

- | | |
|--|------------|
| - Opstellen Nota van Uitgangspunten (incl. landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten etc.) (20 uur) | € 2.300,00 |
| - Beoordelen landschaps- en inrichtingsplan (20 uur) | € 2.300,00 |
| - Advisering en beoordeling van onderzoeken (20 uur) | € 2.300,00 |
| - Opstellen anterieure overeenkomst (10 uur) | € 1.150,00 |
| - Proces- en juridische begeleiding (25 uur) | € 2.875,00 |
| | -----+ |

Kosten intentiefase

€ 10.925,00

- 4.3 Deze, en de eventuele overige door de gemeente feitelijk ten behoeve van de ontwikkeling te maken kosten worden op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling grondexploitatie, verhaald op Exploitanten. Exploitanten dienen rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, omvang en dergelijke van het plan. De kosten zijn voorlopig geraamd op een bedrag van € 10.925,00.
- 4.4 Partijen spreken af dat Exploitanten de feitelijk door de gemeente gemaakte kosten ook vergoeden als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door Exploitanten ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de gemeente gemaakte kosten, lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de gemeente het teveel betaalde aan Exploitanten restitueren.
- 4.5 Exploitanten dienen de in artikel 4.2 geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de gemeente Deventer onder vermelding van 'Malbergerweg 2-2a'. Er zal na afloop van het intentieproces op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten worden afgerekend. Het positieve of negatieve verschil tussen daadwerkelijk gemaakte kosten en de geraamde kosten wordt verrekend bij het afsluiten van de intentiefase.
- 4.6 Indien overschrijding van de in artikel 4.2 geraamde kosten plaatsvindt, treden partijen met elkaar in overleg over de uit te voeren werkzaamheden voor het vervolg van de intentiefase. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Exploitanten besluiten dat het project geen doorgang vindt, is de bepaling in artikel 9 van toepassing.
- 4.7 Na de intentiefase worden in de anterieure overeenkomst kosten ten behoeve van de vervolgfase in rekening gebracht. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor de planologische procedure, planschade, procesbegeleiding en juridische kosten.

ARTIKEL 5 GO/NO GO

Partijen zijn verplicht om in de intentiefase te onderzoeken of de beoogde ontwikkeling een haalbaar plan is met dien verstande dat Partijen ieder voor zich gerechtigd zijn aan het einde van de intentiefase te beslissen om wel of niet door te gaan met de beoogde (her)ontwikkeling. De intentiefase wordt afgesloten met een Go/No go Besluit in bestuurlijk overleg, waarna al dan niet met de anterieure fase kan worden gestart.

ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN EXPLOITANT

- 6.1 De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door Exploitanten opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 4.2 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd en de haalbaarheid van de plannen naar oordeel van de Gemeente is vast komen te staan.

6.2 Exploitanten dragen er zorg voor dat in overleg met de gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd en aan de gemeente ter goedkeuring voorgelegd. Dat kan o.a. betreffen:

- *(ontwerp) landschaps- en inrichtingsplan;*
- *(ontwerp) Stedenbouwkundige uitgangspunten gebouw(en);*
- *(ontwerp) Beeldkwaliteitplan*
- *Bodemonderzoek;*
- *Archeologisch onderzoek;*
- *Hydrologisch onderzoek*
- *Milieuonderzoeken naar geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid, etc..*

ARTIKEL 7 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

7.1 De gemeente spant zich in, om tijdig een Nota van Uitgangspunten te vervaardigen en ter accordering voor te leggen aan het bestuur.

De Nota van Uitgangspunten bevat in ieder geval de volgende elementen:

- het programma van eisen en de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- de ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van het (openbaar) gebied;
- de uit te voeren onderzoeken als bedoeld in artikel 6.2.

7.2 De gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

ARTIKEL 8 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

8.1 Partijen hebben de intentie om te komen tot een Nota van Uitgangspunten. De Nota van uitgangspunten zal worden vastgesteld door Gemeente. Dit is het einde van de Intentiefase. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten starten partijen de vervolgfase waarin partijen tot doel hebben te komen tot een anterieure overeenkomst en niet tot het opstellen van een exploitatieplan.

8.2 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen en de Nota van Uitgangspunten.

8.3 Indien Partijen geen overeenstemming krijgen over plannen spannen Partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 8.2 alsnog te verkrijgen.

8.4 De voorstellen worden aan het college van burgemeester en wethouders ter goedkeuring voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders goedkeuring onthoudt aan de Nota van Uitgangspunten eindigt daarmee de intentiefase.

ARTIKEL 9 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

9.1 De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat het college heeft besloten over de tussen Partijen overeengekomen uitgangspunten. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen dan wel over de anterieure exploitatieovereenkomst. De gemeente kan besluiten, zo nodig onder voorwaarden, deze termijn te verlengen.
- Indien de plannen niet voldoen aan de in de Nota van Uitgangspunten aangegeven uitgangspunten.
- In de gevallen hierboven bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- In geval Exploitanten in staat van faillissement worden verklaard of surséance van betaling hebben gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op hun goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

9.2 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zullen Exploitanten, behoudens het bepaalde in artikel 4.4, geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten.

ARTIKEL 10 DUUR VAN OVEREENKOMST

Deze overeenkomst eindigt zodra partijen de anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 5 van deze overeenkomst wordt besloten dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

ARTIKEL 11 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: kaart van het exploitatiegebied;

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op

2018

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

.....

EXPLOITANT 1
De heer W.J.J. Groot Lipman

.....

EXPLOITANTEN 2
De heer K. Groot Lipman

.....

Mevrouw L. Kabbedijk

.....

CONCEPT

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Bijlage 1: Exploitatiegebied



Malbergerweg 2/2a, Schalkhaar

Eikenbomen en beukenhagen vormen één front aan de Malbergerweg waardoor de huidige eenheid in de toekomst gewaarborgd blijft.

Oude zichtlijnen tussen de stallen zijn open gebleven door infra te bundelen.



Beplantingsvoorstel

Malbergerweg 2/2a, Schalkhaar



