

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

IOK Oerdijk 48-52

1- Notagegevens

Notanummer 2018-001033
Datum 30-05-2018
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

2- Bestuursorgaan

B & W 12-06-2018
 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 checked="" type="checkbox"/> Openbaar	12-06-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	05-06-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	05-06-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	06-06-2018
Wethouder	05-06-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-06-13

Bijlagen

Intentieovereenkomst Oerdijk 48-52 Schalkhaar

B & W d.d.: 12-06-2018

Besloten wordt:

- 1 De intentieovereenkomst Oerdijk 48-52 vast te stellen;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

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 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:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld? Nee

Toelichting

Inleiding

Eigenaren, zijnde ook initiatiefnemers hebben het voornemen om de huidige bedrijfslocatie te herontwikkelen met woningen. De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om gezamenlijk het proces in te gaan om te onderzoeken of plannen haalbaar zijn. De herontwikkeling wordt als passend beschouwd omdat het nu een bedrijfslocatie is die in de dorpskern Schalkhaar ligt. De nieuwe woningen voorzien in een programmatische behoefte. De bedrijfswoningen Oerdijk 48 en Oerdijk 50-52 op de locatie worden ook betrokken bij de bestemmingsplanwijziging naar wonen.

Met de voorliggende intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd met betrekking tot wederzijdse inzet, kosten en het proces voor het maken van een Nota van Uitgangspunten.

Beoogd resultaat

Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.

Kader

- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'
- Welstandsnota Deventer

Argumenten voor en tegen

Het verzoek betreft het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het adres Oerdijk 48-52. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn grondgebonden woningen op deze plek beter inpasbaar dan bedrijven.

Programmatisch is er behoefte aan extra woningen. Het woningbouwprogramma moet verder worden vormgegeven in de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten. In de Nota van Uitgangspunten moet tevens verder worden uitgewerkt wat het draagvermogen van de locatie is, wat de stedenbouwkundige- en verkeerskundige uitgangspunten zijn in aansluiting op de bestaande omgeving.

Het proces om een vervolg te geven aan de herontwikkeling kan worden gestart na het sluiten van de voorloppende intentieovereenkomst.

Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden. De bedrijfswoning Oerdijk 50-52 is eerder gekocht door een belegger. Deze eigenaar wordt in kennis gesteld van de omzetting. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven. Omwonenden worden door de initiatiefnemer vóór 15 juni geïnformeerd over het initiatief.

Financiële consequenties

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

Aanpak/uitvoering

Indien uw college kan instemmen deze intentie-overeenkomst wordt met de eigenaar tevens initiatiefnemer een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werkt de initiatiefnemer het plan uit. Definitieve afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt het ontwerp-bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Met de initiatiefnemer is de afspraak gemaakt dat de omwonenden vóór 15 juni door hem worden geïnformeerd.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

De heer M.J.T. Wiggers en
mevrouw C.J.M. Wiggers - Obdeijn

en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling aan Oerdijk 48-50-52 te Schalkhaar

PARAAF GEMEENTE:


PARAAF EXPLOITANT: 1

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",

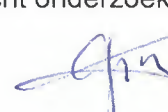
en
2. de heer M.J.T. Wiggers en mevrouw C.J.M. Wiggers- Obdeijn, Oerdijk 48 7433 AB Schalkhaar, hierna te noemen: "de Exploitant",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Exploitant voornemens is voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied aan Oerdijk 48, 50, 52 te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen sectie D met nummers 1538 en 4649, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve woningbouw;
- b. De Exploitant de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Exploitant stelt zich tot doel de locatie Oerdijk 48, 50, 52 tot ontwikkeling te brengen, waarbij tussen partijen nader overleg gevoerd moet worden over de exacte invulling van de locatie en de woningbouwprogrammering;
- c. Exploitant de gronden voor een deel in eigendom heeft. De bedrijfswoning Oerdijk 50-52 is inmiddels verkocht. Dit perceel moet wel worden betrokken bij de omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen;
- d. Exploitant de gronden in eigendom mogelijk vervreemden zodra de Nota van uitgangspunten is afgerond en goedgekeurd door het college van Burgemeester en Wethouders, zodat een derde partij of partijen de ontwikkeling van de locatie op zich kan / kunnen nemen. Indien gewenst kunnen die andere partij(en) de rechten en plichten van Exploitant, voortvloeiend uit deze overeenkomst, over nemen;
- e. voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- f. 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;
- g. De gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Exploitant naar de haalbaarheid van zijn plannen;
- h. Daartoe zullen de uitgangspunten door de Gemeente worden vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Exploitant stelt plannen op en verricht onderzoeken op grond

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

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 Exploitant te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied en daarover een anterieure exploitatie-overeenkomst wensen te sluiten. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Exploitant tot stand komt.

Partijen streven er naar een anterieure overeenkomst met elkaar aan te gaan en daarmee de vaststelling van een exploitatieplan te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door de Exploitant opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6.1 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

ARTIKEL 2 PLANVORMING

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

- a) de Nota van Uitgangspunten, met componenten zoals beschreven in artikel 5.1.
Vervolgens zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- b) de uitgewerkte plannen van Exploitant zoals omschreven in artikel 6;
Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- c) een anterieure overeenkomst, waarin de onder a. en b. vermelde stukken als uitgangspunten worden meegenomen en nader uitgewerkt.


ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

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

ARTIKEL 4 DE TE VERHALEN KOSTEN

- 4.1 De Exploitant garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken.

PARAAF GEMEENTE:


PARAAF EXPLOITANT: 3

4.2 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn hieronder inzichtelijk gemaakt en begroot op in totaal € 21.850,00.

- Opstellen Nota van Uitgangspunten (incl. steden bouwkundige uitgangspunten, bouwprogramma, verkeer en toets (openbare) ruimte, 45 uur) € 5.175,00
- Procesbegeleiding (45 uur) € 5.175,00
- Beoordelen stedenbouwkundig plan (20 uur) € 2.300,00
- Advisering en beoordeling (milieu)onderzoeken (20 uur) € 2.300,00
- Algemeen juridische advisering + intentieovk (20 uur) € 2.300,00
- Opstellen anterieure overeenkomst (40 uur) € 4.600,00

Geraamde kosten intentiefase € 21.850,00

4.3 De Exploitant betaalt een bedrag ter grootte van 50% van de kosten als bedoeld in artikel 4.2, zijnde een bedrag van € 10.925,00 bij vooruitbetaling bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL 12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van 'Oerdijk 48, 50, 52'.

4.4 De Exploitant betaalt een bedrag ter grootte van 50% van de kosten als bedoeld in artikel 4.2, zijnde een bedrag van € 10.925,00, voorafgaande aan overschrijding van het bedrag als genoemd artikel 4.3. De gemeente stelt Exploitant hiervan tijdig en voorafgaande aan kostenoverschrijding op de hoogte;

4.5 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen van het bedrag als genoemd onder 4.3 En 4.4 voorafgaande aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing.

Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.


4.6 De Exploitant dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, en omvang van het plan. De Gemeente zal de werkelijke kosten gespecificeerd aan de Exploitant in rekening brengen. Partijen rekenen na afloop van de intentiefase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten met elkaar af.

4.7 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst 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 aanbetaling, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren.

4.8 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij de Exploitant kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:

- De planologische procedure;

PARAAF GEMEENTE:


PARAAF EXPLOITANT: 4

- Kosten voor procesbegeleiding;
- De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
- Inrichtingsplan semi-openbare ruimte;
- Stedenbouwkundig plan;
- Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
- Planschade;
- Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
- Civieltechnische kosten;
- Leges voor vergunningen.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 5.1 De Gemeente stelt in overleg met Exploitant en op basis van de (globale) plannen van Exploitant tijdig, een Nota van Uitgangspunten op en legt deze ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders.

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

- Actuele beleidskaders van de gemeente;
 - De stedenbouwkundige uitgangspunten;
 - de ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van het semi-openbaar gebied;
 - programmering;
 - locatie-eisen zoals duurzaamheid;
- 5.2 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en de Exploitant de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.
- 5.3 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 6 VERPLICHTINGEN EXPLOITANT

- 6.1 De Exploitant draagt ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing aan de (vastgestelde) Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen onder andere:
- *Stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan Voorlopig ontwerp en Definitief ontwerp;*
 - *Beeldkwaliteitsplan (ntb);*
 - *Bouwprogramma;*
 - *Bodemonderzoek;*
 - *Archeologisch onderzoek (ntb);*
 - *Hydrologisch onderzoek;*
 - *Milieuonderzoeken naar geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid, etc.;*
 - *Inzicht in de parkeeroplossing;*

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

- *Mogelijk civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.*
- 6.2 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.
- 6.3 Het is Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Deventer niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. Gemeente Deventer is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
- 6.4 Indien deze overeenkomst overgedragen wordt aan derden, dan zal/ zullen deze voor aanvang van werkzaamheden met de gemeente in overleg treden over het vervolgproces en kostenverhaal.
- 6.5 Exploitant is verplicht om in geval van verkoop de Gemeente in te lichten voordat eventuele transacties binnen het exploitatiegebied plaatsvinden.

ARTIKEL 7 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

- 7.1 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.
- 7.2 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 7.1 alsnog te verkrijgen
- 7.3 De plannen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

ARTIKEL 8 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

8.1 Go / No-go

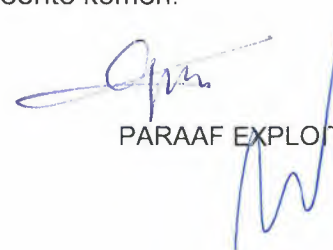
Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen danwel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.

8.2 Ontbinding

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Indien de Exploitant niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald.
- b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Exploitant zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.

PARAAF GEMEENTE:


PARAAF EXPLOITANT:

- c. Indien de plannen niet voldoen aan de overeengekomen vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
 - d. In geval de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zal de Exploitant 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, zoals omschreven in artikel 4.7.

ARTIKEL 9 DUUR VAN OVEREENKOMST

- 9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.
- 9.2. Deze overeenkomst eindigt 52 weken na het tekenen van de overeenkomst, of zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

ARTIKEL 10 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

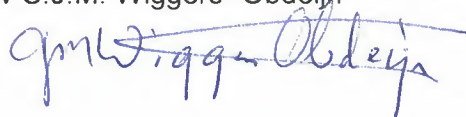
Bijlage 1: kaart van het exploitatiegebied;

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 23-04-2018

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

Namens hem, wethouder

DE EXPLOITANT
De heer M.J.T. Wiggers en mevrouw C.J.M. Wiggers- Obdeijn



PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

Bijlage 1 exploitatiegebied



PARAAF GEMEENTE:

[Handwritten signature]

PARAAF EXPLOITANT: