

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

nieuwbouw 2 woningen aan de Doornenkamp, Schalkhaar

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001932	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	27-11-2018
Datum	14-11-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	27-11-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	14-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	15-11-2018
regiemanager	15-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	15-11-2018
wethouder	14-11-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-11-29

Bijlagen

anterieure overeenkomst Doornenkamp

B & W d.d.: 27-11-2018

Besloten wordt:

- 1 De anterieure overeenkomst vast te stellen;
- 2 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 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 overeenkomst is getekend
- 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

In de zomer van 2017 is een verzoek ontvangen van dhr. Meuleman in Schalkhaar (Colmschaterstraatweg 4b) om twee vrijstaande woningen toe te voegen op zijn perceel, grenzend aan de Doornenkamp. Op de planlocatie is er in de huidige situatie een open weiland. Het project voor het bouwen van de twee woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig.

Door de Carrousel is (zomer 2017) geoordeeld dat de toevoeging van woningen positief en kansrijk is. Als vervolg startte een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. Normaal gesproken sluiten we dan een intentieovereenkomst om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. In dit geval spreekt het initiatief al voor zich is er gekozen gelijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

De nieuwe eigenaar van dit perceel, bouwbedrijf Ruiten, heeft een anterieure overeenkomst getekend met de gemeente voor het realiseren van twee vrijstaande woningen op dit perceel in Schalkhaar.

### Beoogd resultaat

Het faciliteren van de realisatie van twee vrijstaande woningen middels een bestemmingsplanprocedure.

### Kader

\* Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'

\* Welstandsnota Deventer

### Argumenten voor en tegen

Stedenbouwkundig is het mogelijk dat deze locatie als inbreidingslocatie opgepakt wordt. De locatie leent zich met name voor het realiseren van twee vrijstaande woningen, waarbij het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Het toevoegen van twee woningen draagt, ondanks het kleine aantal, toch bij aan het verstevigen van de kern Schalkhaar.

Vanuit wonen passen twee vrijstaande woningen in de structuur van de wijk. Het inbreiden van twee woningen gelijk aan het woningtype in de omgeving is hier passend.

Dit voorjaar heeft de bewoner en vorige eigenaar van de planlocatie, dhr. Meuleman, samen met de ontwikkelaar (en inmiddels eigenaar) bouwbedrijf Ruiten over het bouwplan gesproken met direct omwonende burens. Van een aantal burens zijn bezwaren te verwachten in de bestemmingsplanprocedure. Zij hebben hun huizen gekocht met het idee van vrij uitzicht. Bovendien kunnen burens menen dat het wonen meer hinder levert dan een wei / tuin. Beide argumenten zijn juridisch gezien geen reden om niet te ontwikkelen, maar het leidt mogelijk wel tot een kostenpost aan planschade, die overigens hier middels de anterieure overeenkomst is doorgelegd aan de ontwikkelaar.

Eén van de kritiekpunten is als dat dhr. Meuleman in het verleden het perceel goedkoop zou hebben aangekocht van de gemeente Deventer. Dit punt is met een brief (DEV-PRO/2363839) begin augustus jl. beantwoord door de gemeentemakelaar, met als conclusie dat wij van mening zijn dat deze transactie in 2001 correct heeft plaatsgevonden onder de toen geldende voorwaarden en condities.

### Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, voorafgaand aan het openbaar worden van het Collegebesluit. Bij een vervolg van de ontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven. Omwonenden zijn afgelopen voorjaar door de initiatiefnemers

geïnfomeerd over het initiatief.

### **Financiële consequenties**

In de voorliggende anterieure overeenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de anterieure fase geregeld. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied en het doorlopen van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

### **Aanpak/uitvoering**

De uitgangspunten en afspraken voor de herontwikkeling zijn uitgewerkt in deze anterieure overeenkomst en worden nu voorgelegd aan uw college. Tevens wordt spoedig het ontwerp-bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

## Volmachtverlening

De Burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer van 27 november 2018 over het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen bouwbedrijf Ruiters te Haarle en de gemeente Deventer ten behoeve van een planontwikkeling op de locatie Colmschaterstraatweg 4b / Doornenkamp Schalkhaar ten behoeve van woningbouw..

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

### B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder weth. Grijsen om ten behoeve van het namens de gemeente Deventer ondertekenen van de in de aanhef genoemde overeenkomst.

De Burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, 27 november 2018

**ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST**

tussen

Ruiter Holding Hellendoorn

en

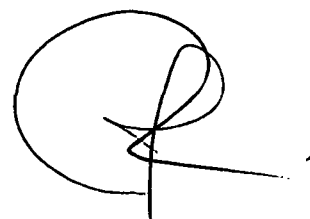
de gemeente Deventer



inzake de ontwikkeling aan

twee woningen aan de Doornenkamp te Schalkhaar

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr.		ROR
Ontv.	24 SEP 2018	Secr.
Ald.	PRO	
Kopie		
Oran		J 1



DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeente wet vertegenwoordigd door de heer R. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ....2018, hierna te noemen: "de gemeente",  
  
en
2. Ruiters Holding Hellendoorn, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.T.M. Ruiters, Pastoor Rientjesstraat 21a, 7447GE Hellendoorn, hierna te noemen: "de exploitant",  
  
hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. dat de Exploitant aan de gemeente te kennen heeft gegeven een gebied aan de Colmschaterstraatweg 4b, van welk gebied zij nog niet in eigendom heeft in exploitatie te willen nemen ter realisering van twee woningen aan de Doornenkamp;
- b. dat 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;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0 :Definities

Exploitatiegebied: Het gebied dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens staat aangegeven op de door beide partijen voor akkoord geparafeerde tekening en deels perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie H, nummer 4235 welke als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel het kostenverhaal te regelen voor het ontwikkelen van exploitatiegebied voor twee woningen aan de Doornenkamp met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Daartoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico een bestemmingsplan bouwplannen vervaardigen. Exploitant verplicht zich tot het betalen van een bijdrage in de gemeentelijke kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Artikel 2: Verplichtingen Exploitant

- 2.1 Exploitant levert voor eigen rekening en risico de benodigde onderbouwing, regels en onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure.

Artikel 3: Verplichtingen van de gemeente

- 3.1 Voor de gronden binnen het exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen". Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opdat de in artikel 1 bedoelde plannen kunnen worden gerealiseerd.



- 3.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het toetsen van het door exploitant aangeleverde bestemmingsplan evenals het voeren van de bestemmingsplanprocedure voor twee woningen aan de Doornenkamp.
- 3.3 De gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

#### Artikel 4: Kosten van de bestemmingsplanprocedure

- 4.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant.

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 zoals de kosten voor het bestemmingsplan en planschade.

- 4.2 De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden voor het toetsen en in procedure brengen van het bestemmingsplan de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd (prijsspeil):

o Toetsen en in procedure brengen bestemmingsplan	€ 13.978,00
o Opstellen overeenkomst	€ 952,00
Totaal	€ 14.930,00

- 4.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.

- 4.4 Op basis van de berekening uit lid 2 van dit artikel verhaalt de Gemeente de kosten op de Exploitant. De Gemeente stuurt Exploitant daartoe een factuur. Exploitant betaalt deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur.

#### Artikel 5 Planschade

- 5.1 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;
- 5.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008".
- 5.3 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.
- 5.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. Exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee

weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening NL62BNGH0285001825 ten name van de Gemeente Deventer, onder vermelding van planschadecosten 'Doornenkamp Schalkhaar'.

- 5.5. Bij niet tijdige betaling is de Exploitant, zonder dat ingebrekestelling nodig is, in verzuim en wordt over het desbetreffend bedrag verzuimrente in rekening gebracht ter hoogte van de op dat moment geldende wettelijke rente. Bovendien kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot het innen van een boete van 10% over het desbetreffende bedrag.

#### Artikel 6: Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 6.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 6.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 6.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

#### Artikel 7: Baatbelasting

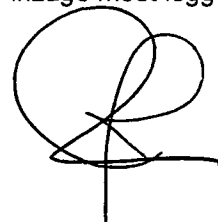
Partijen komen overeen dat indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de Gemeente terzake van het Exploitatiegebied geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal behoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

#### Artikel 8: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning bouw) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de exploitant, ook indien deze op naam van de gemeente zijn gesteld.

#### Artikel 9: Openbaarheid overeenkomst

- 9.1 Exploitant is ermee bekend dat de gemeente binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 9.2 Exploitant is ermee bekend dat de gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst ter inzage moet leggen.





Artikel 10: Bijlagen

- Tekening Exploitatiegebied.

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ... - ... - 2018

DE GEMEENTE,

De burgemeester van de gemeente Deventer,  
namens deze,

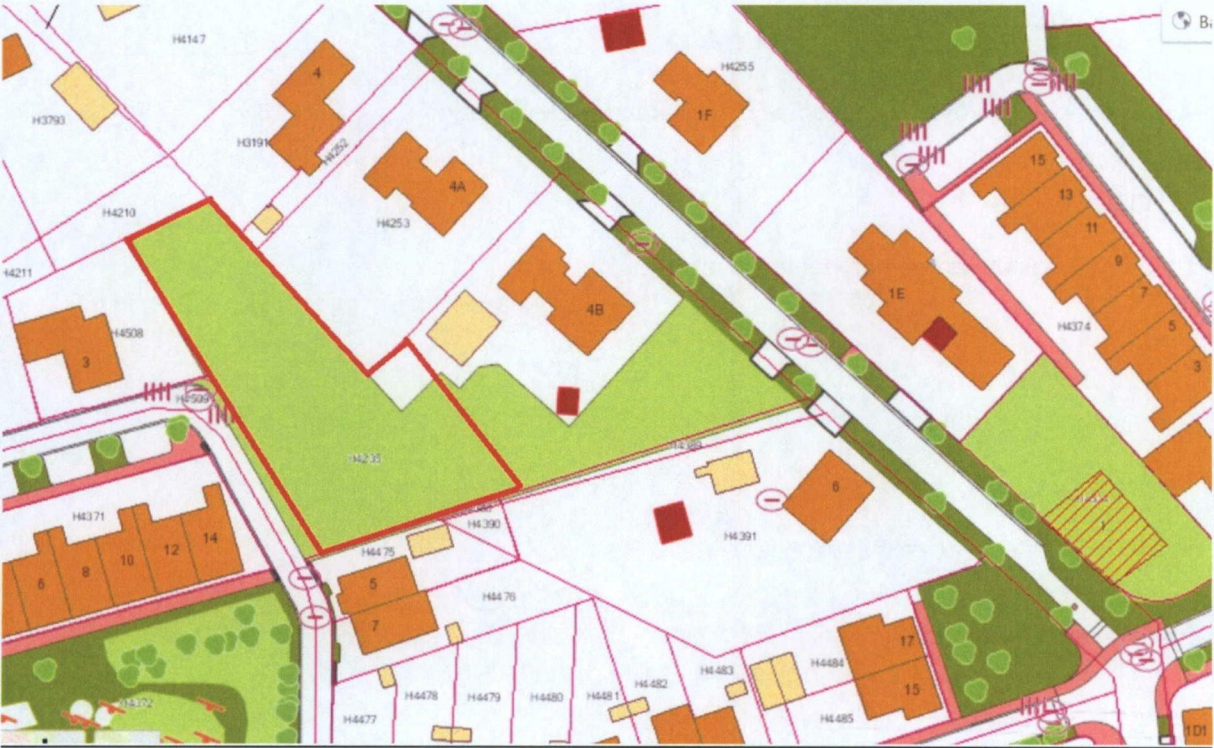
.....  
(handtekening en datum)

DE EXPLOITANT  
te ~~dezen~~ rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....  
(handtekening en datum)

.....  
20.09.2018

Bijlage 1. Exploitatiegebied



6