

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ooievaarstraat 42/42A

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001934	<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		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijsen	- 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 type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	15-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	16-11-2018
Wethouder	15-11-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-11-28

Bijlagen

Intentieovereenkomst Ooievaarstraat 42/42A

Volmacht wethouder

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

Besloten wordt:

- 1 De intentieovereenkomst Ooievaarstraat 42/42A vast te stellen;
- 2 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst 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

Afgelopen voorjaar is een verzoek ontvangen van ontwikkelaar Junco en eigenaar VASTIA B.V. te Zwolle om vier grondgebonden rijwoningen in de categorie sociale koop, toe te voegen aan de Ooievaarstraat 42 / 42A. Op de planlocatie is er in de huidige situatie een braakliggend onbebouwde perceel. In het verleden bevond zich hier een drukkerij die na brand verwoest is, en waarna de opstallen gesloopt zijn.

Het project voor het bouwen van de vier woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig.

Door de Carrousel is (zomer 2018) geoordeeld dat de toevoeging van 4 rijwoningen positief en kansrijk is. Als vervolg start een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. We hebben initiatiefnemer een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is recent door initiatiefnemer getekend.

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 en het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Beoogd resultaat

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

Kader

- Bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'
- Welstandsnota Deventer

Argumenten voor en tegen

Stedenbouwkundig is het mogelijk dat deze locatie als inbreidingslocatie opgepakt wordt.

De functieverandering sluit aan bij het overige deel van de Ooievaarstraat, waar al woningen aanwezig zijn. Aan de zijde van de straat waar initiatiefnemer de 4 rij-woningen wenst, staan kleine koopwoningen. Aan de andere kant van de straat staat een rij sociale huurwoningen (Rentree).

De panden in de Ooievaarstraat zijn monument vanwege het (gave) beeld –aan beide zijden- van de straat. De straat als geheel geeft een goed beeld van de projectmatige particuliere volkswoningbouw vóór de Woningwet 1901 en de sfeer van een arbeiderstraat rond 1890. Er zijn individuele panden gewijzigd maar de monumentale waarde heeft vooral een stedenbouwkundige betekenis. De rooilijn is erg bepalend.

Het plan voorziet in een toename van de parkeerbehoefte (5 parkeerplaatsen). Initiatiefnemer moet kunnen aantonen dat in de benodigde parkeerplaatsen kan worden voorzien. Overleg over een goede oplossing is gaande. Dat moet uiteindelijk leiden tot een Nota van Uitgangspunten.

Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, voorafgaand aan het openbaar worden van het Collegebesluit. 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 initiatiefnemers vóór 1 december geïnformeerd over het initiatief.

Financiële consequenties

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

Aanpak/uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de eigenaren tevens initiatiefnemers, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werken de initiatiefnemers het plan verder uit. De Nota van uitgangspunten wordt voor vaststelling aangeboden aan uw college.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt tzt uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt tzt het ontwerpbestemmingsplan 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.

Met de initiatiefnemers is de afspraak gemaakt dat de omwonenden vóór 30 november door hen in kennis worden gesteld van de plannen voor de locatie.

Volmachtverlening

De Burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer van 27 november 2018 over het aangaan van een intentieovereenkomst Ooievaarstraat 42/42A tussen eigenaar VASTIA B.V. te Zwolle en de gemeente Deventer ten behoeve van planontwikkeling op de locatie Ooievaarstraat 42/42A te Deventer 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

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr.	68639-2018	Secr.
Ontv.	29 OKT 2018	
Aid.	PRO	Dep.
Kopic	Ontwingsbouwplanning	J. I. N.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

VASTIA B.V.

en

de gemeente Deventer



inzake

het woningbouwplan aan de
OOIEVAARSTRAAT 42 / 42 A te Deventer

1

Paraaf gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

Ondergetekenden

1. De gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, waarnemend 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 besloten vennootschap Vastia B.V., kantoorhoudende en gevestigd te Zwolle aan de Kamperstraat 10 aldaar, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren M.J.A. Schrijver en de heer A. Pouwels in hun hoedanigheid van directeur hierna te noemen: 'initiatiefnemer'

de gemeente en initiatiefnemer hierna afzonderlijk aan te duiden als 'partij' en gezamenlijk als 'partijen',

Overwegingen

- a. Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen grond aan de Ooievaarstraat 42 en 42 A en heeft het voornemen om op deze percelen vier (4) woningen te bouwen. De kadastrale aanduiding van de percelen is (...), nummer (...);
- b. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat geen woningbouw toe.
- c. Initiatiefnemer heeft contact opgenomen met de gemeente en verzocht medewerking te verlenen aan zijn plannen. De gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van Initiatiefnemer naar de haalbaarheid van zijn plannen, waarbij in elk geval de woningbouwprogrammering, de stedenbouwkundige uitgangspunten, duurzaamheid en de ontsluiting belangrijke thema's zijn;
- d. 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 de omgeving;
- e. Daartoe door de Gemeente uitgangspunten worden vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten en door Initiatiefnemer plannen worden opgesteld en onderzoeken verricht op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd.



Partijen 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 Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer tot stand komt.

Partijen streven er naar met elkaar een anterieure overeenkomst aan te gaan en daarmee de vaststelling van een exploitatieplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer 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 Kostenverhaal gemeente

- 4.1 Initiatiefnemer garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van Initiatiefnemer 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). Dit betreft onder andere de kosten 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 en zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken.



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 € 11.691,00.

- Opstellen Nota van Uitgangspunten (incl. stedenbouwkundige uitgangspunten, bouwprogramma, verkeer en toets openbare ruimte, 20 uur)	€ 2.300,00
- Procesbegeleiding (25 uur)	€ 3.066,00
- Advisering en beoordeling milieuonderzoeken (15 uur)	€ 1.725,00
- Algemeen juridische advisering + intentieovk (10 uur)	€ 1.150,00
- Opstellen anterieure overeenkomst (30 uur)	€ 3.450,00
	-----+
<i>Geraamde kosten intentiefase september 2018</i>	€ 11.691,00

4.3 Op basis van de berekening uit lid 2 worden de kosten verhaald. De gemeente stuurt Initiatiefnemer daartoe een factuur met een specificatie van de gemaakte kosten. Initiatiefnemer zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.

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

4.5 De gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan Initiatiefnemer mee, waarna hij kan beslissen of hij het project verder doorzet. Voorafgaande aan deze beslissing kunnen partijen met elkaar in gesprek gaan om te onderzoeken of er een oplossing voor de kostenoverschrijding kan worden gevonden. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Initiatiefnemer besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing. Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de gemeente Initiatiefnemer een factuur sturen voor de additionele kosten. Initiatiefnemer zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.

4.6 Partijen spreken af dat de Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer 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 aanbesteding, zal de gemeente het teveel betaalde aan de Initiatiefnemer restitueren.

4.7 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de gemeente bij de Initiatiefnemer 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:

- o De planologische procedure;
- o Kosten voor procesbegeleiding;
- o De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;

- Inrichtingsplan openbare ruimte;
- Stedenbouwkundig plan (eventueel);
- 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 Initiatiefnemer en op basis van de (globale) plannen van de Initiatiefnemer 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;
 - Uitgangspunten woningbouwprogrammering;
 - Aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen;
 - De stedenbouwkundige uitgangspunten;
 - Economische uitvoerbaarheid van de plannen;
 - Het Plan van Eisen openbare ruimte en de ontsluiting;
 - Duurzaamheidsambities;
 - Overige locatie-eisen.
- 5.2 De gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer

- 6.1 Initiatiefnemer 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 en heeft in elk geval betrekking op:

- *(ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte;*
- *(ontwerp) Stedenbouwkundig plan;*
- *(ontwerp) Beeldkwaliteitsplan;*
- *Bouwprogramma;*
- *Bodemonderzoek;*
- *Archeologisch onderzoek;*



- *Hydrologisch onderzoek;*
- *Milieuonderzoeken naar geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid, etc.;*
- *Inzicht in de parkeeroplossing;*
- *Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.*

6.2 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.

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 bereiken over de plannen dan rust op hen beiden een inspanningsverplichting om binnen hun overlegstructuur en 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 (Go / No-Go)

- 8.1 Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, overeenstemming te bereiken over de bedoelde plannen, dan wel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.
- 8.2 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 Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer zou blijken dat de gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van de gemeente komen;
 - c. Indien de plannen niet voldoen aan de overeengekomen vastgestelde Nota van Uitgangspunten;
 - d. In geval de Initiatiefnemer 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 kan Initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.6.

Artikel 9 Looptijd van de overeenkomst

9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.

9.2. Indien Partijen er ondanks 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 overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

Artikel 10 Bijlage

Van deze overeenkomst maakt de volgende bijlage onverbreekelijk deel uit:

- kaart van het exploitatiegebied

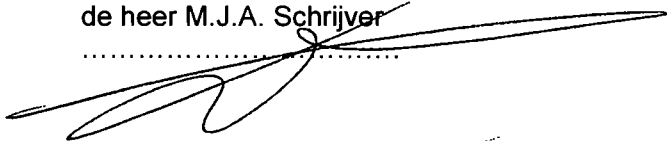
Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 2018

De gemeente
De burgemeester,

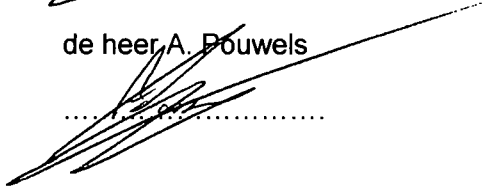
.....

Initiatienemer

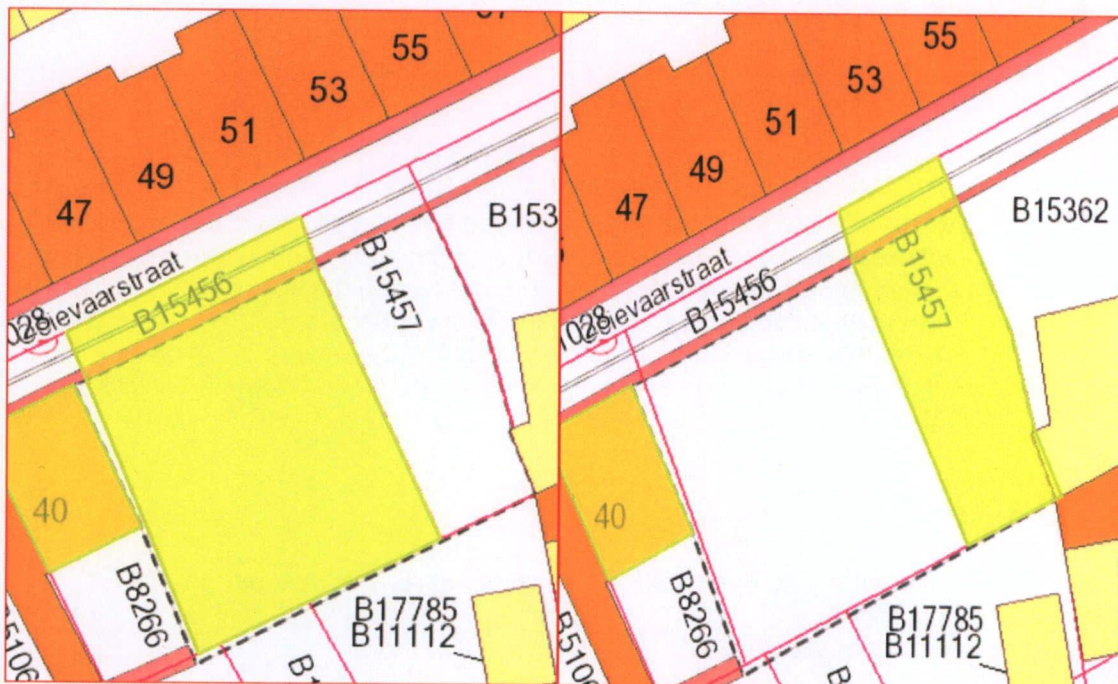
de heer M.J.A. Schrijver



de heer A. Pouwels



Bijlage: Plangebied Ooievaarstraat 42 en 42 A, Deventer



Perceel B15456 = 305m²

Perceel B15457 = 139m²

>>> totaal: 444 m²

Paraaf gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer: