

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Twelloseweg 4-5 anterieure ovk

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001557	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	03-09-2019
Datum	20-08-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- 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	26-08-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	26-08-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	28-08-2019
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2019-09-04		

Bijlagen

Anterieure overeenkomst  
Volmacht wethouder  
Plangebied en impressies mogelijke uitwerkingen

B & W d.d.: 03-09-2019

Besloten wordt:

- 1 De anterieure overeenkomst vast te stellen;
- 2 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de anterieure overeenkomst 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

Ja

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

In april dit jaar is er een positief antwoord gegeven op het verzoek tot functiewijziging en ontwikkeling van twee vrijstaande woonhuizen op (het resterende deel van de) Twelloseweg 4. De initiatiefnemer heeft de kerk op deze locatie in 2015 in eigendom gekregen, in 2018 de kerk laten slopen en de gronden gesaneerd. Eigenaar heeft een stedenbouwkundige verkenning uit laten voeren, waaruit bleek dat een herontwikkeling van deze locatie aan de Twelloseweg 4 naar wonen ruimtelijk goed mogelijk is.

### Beoogd resultaat

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

### Kader

\* Bestemmingsplan De Hoven 2010

\* Welstandsnota Deventer

### Argumenten voor en tegen

Concreet bestaat nu de wens om de herontwikkeling van het resterende deel van de kavel Twelloseweg 4 ter hand te nemen en wel door de gronden te verkopen als twee woonkavels ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen. In het bijgaande stedenbouwkundige plan wordt het plan uitgebreid toegelicht. In deze notitie is een uitgebreide ruimtelijke-stedenbouwkundige analyse van de situatie opgenomen, alsmede een nadere beschrijving van het plan. Hierbij is ook ingegaan op de uitgangspunten bij de planuitwerking en de beeldkwaliteit. Het stedenbouwkundig plan geeft aan dat het plan past in de omgeving en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De voorgestelde stedenbouwkundige uitwerking met twee vrijstaande woningen is akkoord.

In het kader van het bestemmingsplan wordt nagegaan of de sanering op een juiste wijze is uitgevoerd en of de ondergrond geschikt is voor wonen.

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt evenals natuurinclusief bouwen. In de verdere uitwerking en onderbouwing voor een herziening van het bestemmingsplan zal dat wel nodig zijn.

Ook archeologie is een aandachtspunt bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. De zone met waarde 5 bevindt zich aan de straatzijde. Hier zal, indien de woningen in deze zone worden gebouwd, rekening gehouden moeten worden met archeologisch onderzoek. De bureaustudie is uitgevoerd en beschikbaar, en er wordt momenteel een booronderzoek uitgevoerd.

### Extern draagvlak (partners)

Bij een vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

### Financiële consequenties

In de voorliggende anterieure overeenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de anterieure fase geregeld. Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. Daartoe zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. 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. Verder is evt. planschade voor rekening van de Exploitant (vastgelegd in deze overeenkomst).

### 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 d.d. 3 september 2019 tot het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen dhr. P.F. Rikken en mw. F. Rengers en de gemeente Deventer ten behoeve van een planontwikkeling aan de Twelloseweg 4 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 L. Grijsen, ten behoeve van het namens de gemeente Deventer ondertekenen van de in de aanhef genoemde overeenkomst.

De burgemeester van Deventer,



Dhr. R.C. König

Deventer, 4 september 2019

**ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST**

tussen

de heer P.F. Rikken en  
mevrouw F. Rengers

en

de gemeente Deventer



inzake de ontwikkeling van

twee vrijstaande woningen aan de Twelloseweg 4-5 te Deventer

Zaaknummer: 161260-2019

1

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 15 juli 2019*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeente wet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ....2019, hierna te noemen: "de gemeente",  
  
en
2. de heer P.F. Rikken en mevrouw F. Rengers, woonachtig te Deventer aan de Twelloseweg 5 (7419 BJ), 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 bestaande uit de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie D nummers 2664 en 2390 aan de Twelloseweg 4-5 te Deventer, welk gebied zij in eigendom heeft, in exploitatie te willen nemen ter realisering van twee woningen;
- 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 gearafaerde tekening welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht. Het gebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie D, nummers 2664 en 2390.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel het kostenverhaal te regelen voor het ontwikkelen van exploitatiegebied voor twee vrijstaande woningen aan de Twelloseweg 4-5 te Deventer 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 en 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

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

2

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 15 juli 2019*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



### Artikel 3: Verplichtingen van de gemeente

1. Voor de gronden binnen het exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan "De Hoven 2010". 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 het in artikel 1 bedoelde bouwplan kan worden gerealiseerd.
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 vrijstaande woningen aan de Twelloseweg 4-5 te Deventer.
3. De gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

### Artikel 4: Kosten van de bestemmingsplanprocedure

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.

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 (prijspeil 1 juli 2019):

○ Toetsen en in procedure brengen bestemmingsplan	€	15.228,00
○ Opstellen overeenkomst	€	610,00
○ Procesbegeleiding	€	<u>976,00+</u>

Totaal € **16.265,00**

3. De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
4. Naast de kosten zoals bepaald in lid 2, komen de kosten van eventuele te voeren bezwaar- en beroepsprocedures voor rekening van Exploitant.
5. 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. Pas na ontvangst van de volledige betaling zal het bestemmingsplan in procedure gebracht worden.

### Artikel 5 Planschade

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 Adviescommissie conform de geldende

3

PARAAF GEMEENTE:

Versie 15 juli 2019

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



"Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008" danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;

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 voor tegemoetkoming in planschade 2008".
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.
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 meedelen. 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 planschadekosten 'Twelloseweg 4-5 te Deventer'.
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

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.
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.
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 inge-

4

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 15 juli 2019*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:





stelde 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

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.
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: Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren en tot het moment dat alle bepalingen zoals opgenomen in de overeenkomst zijn uitgewerkt. Dit houdt in dat ten aanzien de planschade deze overeenkomst ten minste doorloopt tot vijf jaar nadat de planologische wijziging, ten behoeve van de realisering van het project onherroepelijk is geworden.
2. De overeenkomst eindigt eveneens indien Partijen in gezamenlijkheid besluiten tot beëindiging van de overeenkomst onder de dan te bepalen voorwaarden.

Artikel 11: Bijlagen

Bijlage 1: Tekening Exploitatiegebied.

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 15 juli 2019*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2019

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

DE EXPLOITANT  
De heer P.F. Rikken



Mevrouw F. Rengers



PARAAF GEMEENTE:

*Versie 15 juli 2019*  
deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



Bijlage 1. Tekening Exploitatiegebied



PARAAF GEMEENTE:

*Versie 15 juli 2019*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

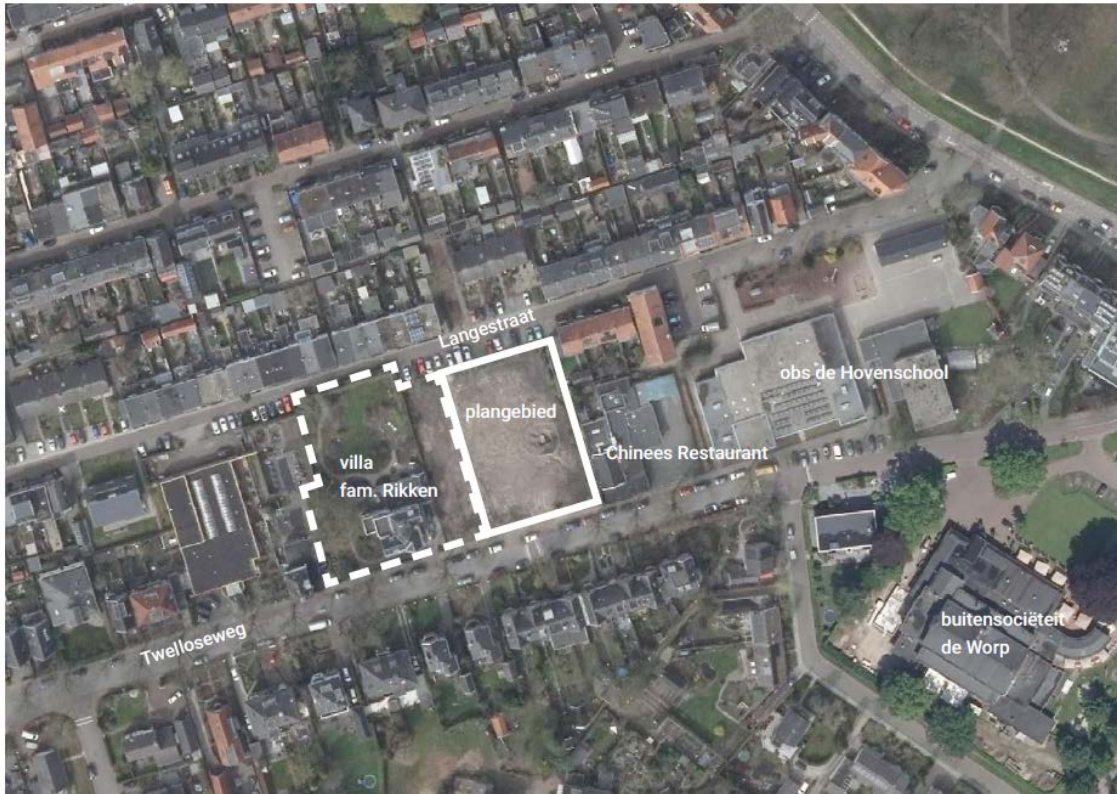
PARAAF EXPLOITANT:



Bijlage bij B&W stukken 3 september 2019  
t.b.v. vaststelling anterieure overeenkomst

Plangebied:

- luchtfoto 2018;
- stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- impressies mogelijke uitwerking



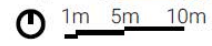
> Luchtfoto (2018) van het plangebied in Deventer



> Stedenbouwkundige randvoorwaarden



> Mogelijke uitwerking binnen randvoorwaarden



> Binnen de gestelde kaders zijn diverse uitwerkingen mogelijk