

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Klein Roessink, Oude Oxersteeg

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001066	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-06-2020
Datum	05-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
03 Leefomgeving		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	16-06-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Leefomgeving	10-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	11-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-06-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-06-18

Bijlagen

Bijlage 1 Concept addendum op de anterieure overeenkomst 'Oude Oxersteeg 3'

Bijlage 2 Ligging perceel 1 en perceel 2

B & W d.d.: 16-06-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen op de op 11 april 2019 met Klein Roessingh B.V. gesloten anterieure overeenkomst (inclusief de verkoop van 2 gemeentelijke percelen);
- 2 deze wijzigingen vast te leggen in een addendum bij de reeds gesloten anterieure overeenkomst;
- 3 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om dit addendum namens de gemeente te ondertekenen;
- 4 de extra verkoopopbrengst van €11.199 ten gunste te brengen van de algemene middelen;
- 5 de taakveldenbegroting te wijzigen en de raad bij de eerstvolgende kwartaalrapportage voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van het addendum op de anterieure overeenkomst.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja

Financiële gevolgen opvangen
De gemeente ontvangt als gevolg van de wijzigingen in de anterieure overeenkomst en het verkoopbesluit aanvullend 11.199 euro van Klein Roessingh B.V.

**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 concept addendum
- 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
Bekendmaking conform Awb	Ja

#### ADVIESRADEN:

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

## Toelichting

### Inleiding

#### Aanleiding

Er is een Anterieure overeenkomst (hierna: AOK) gesloten met Klein Roessingh BV (hierna initiatiefnemer, zijnde de eigenaar van het plangebied) ten behoeve van de realisatie van 12 woningen. Om de huidige, groene omlijsting van het gebied te behouden is overeengekomen dat de gemeente twee, bij haar in eigendom zijnde, percelen (perceel 1: 123 m<sup>2</sup> en perceel 2: 541 m<sup>2</sup>) aan initiatiefnemer verkoopt die door hen op basis van een erfinrichtingsplan ingericht zullen worden. De in de verkoop betrokken percelen hadden ten tijde van de koop de bestemming groen en overeengekomen is dat deze percelen de bestemming groen zouden behouden.

Voor de ontwikkeling van het plangebied was een bestemmingsplanherziening nodig. Hiertoe heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan laten opstellen, dat door de gemeente is getoetst en in procedure is gebracht. In het gewijzigde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan is voor een deel van de bovengenoemde percelen ten onrechte de bestemming Wonen opgenomen en op perceel 1 is een bouwvlak geprojecteerd. Dit is door beide partijen pas geconstateerd na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten. Omdat zowel de AOK als het verkoopbesluit erop gericht is een perceel groen te verkopen en te leveren, ontstaat er een conflict tussen de aangegane verplichting (de percelen zijn inmiddels deels bestemd als wonen en niet meer volledig als groen) en de actuele situatie.

#### Feitelijke situatie

De gemeente is van mening dat de percelen niet conform overeenkomst geleverd kunnen leveren. De intentie van beide partijen bij het aangaan van de overeenkomst is dat de percelen de bestemming groen hebben en de bestemming groen houden. De in de overeenkomst opgenomen koopsom is gebaseerd op de bestemming groen.

Initiatiefnemer is van mening dat de gemeente de percelen onder de in de overeenkomst genoemde voorwaarden moet leveren, omdat hij niet gevraagd heeft om de nieuwe bestemming en het ingetekende bouwvlak.

Er is inmiddels een vergunning verleend voor de bouwactiviteiten. Deze bouwactiviteiten zijn voor een deel geprojecteerd op het nog te leveren perceel 1. Daarbij is geconstateerd dat de bouw de kavelgrens met circa 5 m<sup>2</sup> overschrijdt. Om vertragingsschade te voorkomen is door de gemeente onder voorwaarden toestemming verleend om perceel 1 vervroegd in gebruik te nemen.

#### Aanbod gemeente

Er is een aantal keer met Klein Roessingh gesproken en gecorrespondeerd over de ontstane situatie, waarbij vanuit de zijde van de gemeente het volgende aanbod is gedaan:

- Kettingbeding instandhouding gebruik groen conform inrichtingsplan zoals bepaald in de AOK m.u.v. 5m<sup>2</sup> voor overschrijding van de kavelgrens tbv de bouw;
- Betaling van perceel 1 bestemming "wonen" en bestemming 'groen' voor de koopsom van €15.120,- .

- Betaling van perceel 2 bij eigendomsoverdracht voor de koopsom van € 18.834, --,

#### *Reactie Klein Roessingh*

Klein Roessingh is bereid de voorgestelde prijs te betalen, dus € 15.120,-- voor perceel 1 en € 18.834,- voor perceel 2. Zij kunnen echter niet akkoord gaan met het opgelegde kettingbeding voor perceel 1.

Hun voorstel is dan ook om het kettingbeding wel op te leggen voor perceel 2 (mandelig gebied), maar niet voor perceel 1.

### Beoogd resultaat

Door akkoord te gaan met gewijzigd voorstel en deze afspraken vast te leggen in een addendum bij de anterieure overeenkomst en verkoopbesluit, kan na het voldoen van de totale koopsom de leveringsakte passeren en de eigendoms overdracht van de percelen 1 en 2 plaatsvinden. Daarmee kan herontwikkeling van de bedrijfslocatie garage Wolters aan de Oude Oxersteeg 3 verder. Concreet betreft het de realisatie van 12 woningen in de beslotenheid van het voormalige boerenerf.

### Kader

- Bestemmingsplan Oude Oxersteeg 3.
- Vaststellingsbesluit Anterieure overeenkomst planontwikkeling Oude Oxersteeg 3;
- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie
- Gemeentelijk erfgoedbeleid
- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Visie Duurzaam Deventer
- Welstandsnota Deventer

### Argumenten voor en tegen

We rekenen af voor de bestemming 'wonen' conform ons aanbod. Het overeengekomen inrichtingsplan wordt conform AOK uitgevoerd door Klein Roessingh en ziet met name op de delen die in het bestemmingsplan nog steeds als groen bestemd zijn. Deze delen liggen voornamelijk op perceel 2 waar het kettingbeding op komt te rusten. De essentie van het plan (groene omlijsting van het plangebied) komt, met het vervallen van het kettingbeding voor perceel 1, niet in het geding.

Niet akkoord gaan met hun voorwaarden leidt waarschijnlijk tot een juridische procedure waarbij de vraag is welke meerwaarde voor het plan er nog te behalen zijn.

### Extern draagvlak (partners)

Partijen zijn tot overeenstemming en aanvullende afspraken gekomen over de ontstane situatie.

### Financiële consequenties

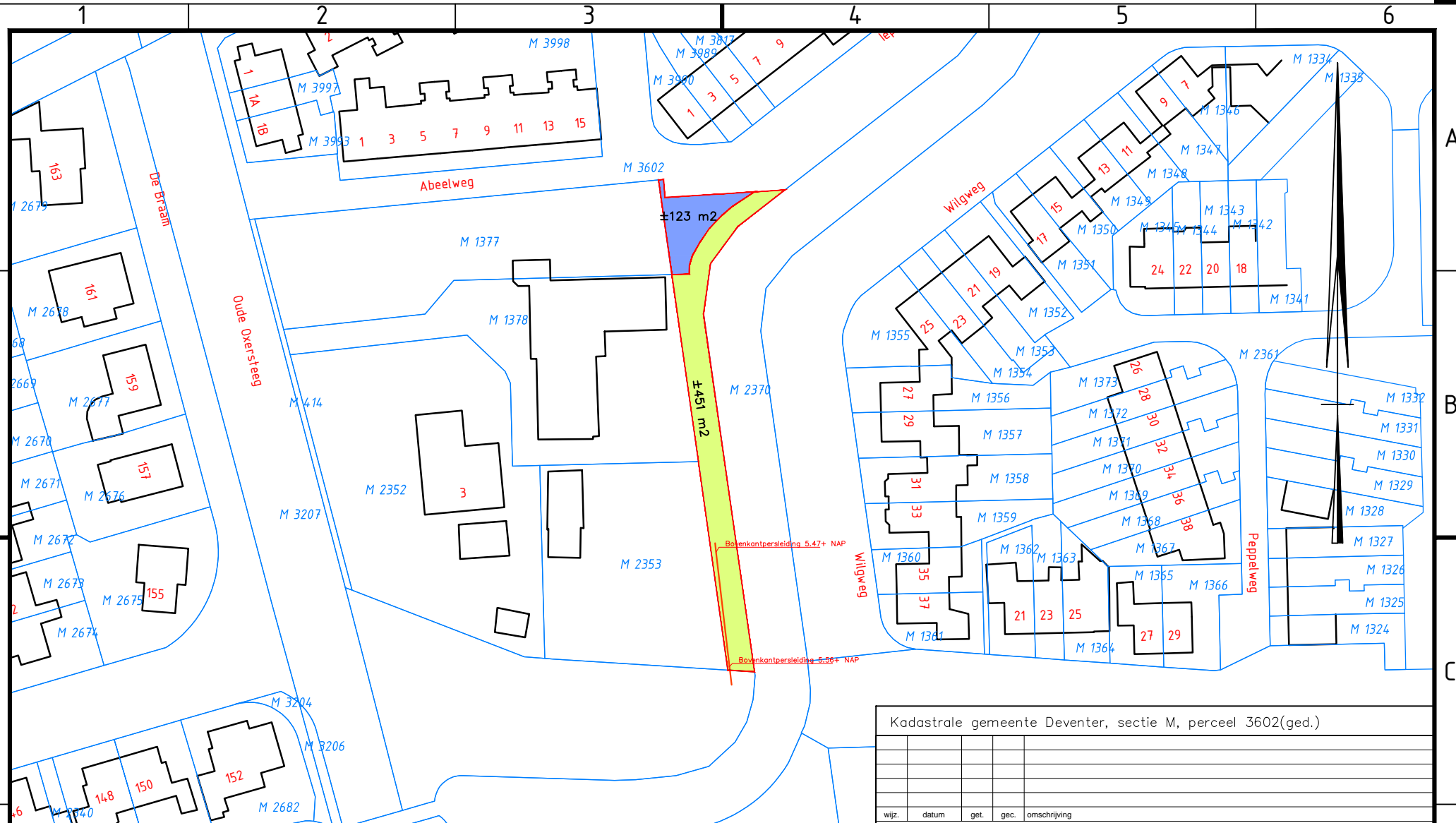
#### Er zijn opbrengsten.

In het addendum op de anterieure overeenkomst met aangepast verkoopbesluit is tevens de verkoop geregeld van percelen gemeentegrond ten behoeve van de planuitvoering. De opbrengsten voor de gemeente bedragen in **totaal** 33.954,- euro ten gunste van de algemene middelen. Er is door Klein Roessingh al een bedrag van 22.755 euro via de notaris gestort op de gemeenterekening. Resterend bedrag van 11.199 euro moet nog worden voldaan door Klein Roessingh.

### Aanpak/uitvoering

Nadat uw college heeft besloten akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van de gesloten anterieure overeenkomst en de initiatiefnemer de aanvullende geldsom heeft voldaan, zal met partijen een addendum op de anterieure overeenkomst worden gesloten. Als dit addendum door beide partijen getekend is, kan

de aktepassering van perceel 1 en 2 gemeentegrond bij de notaris plaatsvinden.



Kadastrale gemeente Deventer, sectie M, perceel 3602(ged.)				
wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever : Ruimte en Samenleving		schaal : 1:1000
project : Oude Oxersteeg 3		afmeting : A4 get. HL
onderwerp : Grondverkoop		status : opdr.
		datum : 14 jan 2019 gec.
		tekeningnummer : 201901103 blad : 1 van 1




**gemeente Deventer**

Team Ontwikkeling,  
Realisatie en  
Gegevensbeheer GEO

Grote kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer  
tel. (0570) 693911  
e-mail: gemeente@deventer.nl