

Burgemeester en wethouders

Datum 4 december 2023

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Ommerweg 47 a t/m g Zuidwolde

Wij willen

Instemmen met de anterieure overeenkomst voor Ommerweg 47 a t/m g in Zuidwolde

Wij besluiten

In te stemmen met de anterieure overeenkomst voor Ommerweg 47 a t/m g te Zuidwolde

Want

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij vaststelling van het bestemmingsplan voor een aangewezen bouwplan de kosten verzekerd dienen te zijn. In overeenstemming met de initiatiefnemer kan dat door middel van een exploitatieovereenkomst, ook wel anterieure overeenkomst genoemd. Doordat de gemeente kosten voor de ambtelijke inzet maakt, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening. Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook in op de programmering de twee woningen met bijgebouwen, verplichtingen van de gemeente en de exploitant enz. Voorgesteld wordt om bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan, zodat overgegaan kan worden tot ondertekening van deze overeenkomst.

Onderdelen van de overeenkomst:

a. *Bouwprogramma*

- Herbouwen van een hoofdwoning welke verdeeld kan worden als twee wooneenheden
- Het bouwen van een twee- onder één kap schuurwoning in het kader van de ruimte- voor ruimte regeling.
- Het bouwen van een drie- onder één kap schuurwoning conform het Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK).

b. *Legesbedrag*

De gemeente ontvangt van de exploitant voor de bestemmingsplanprocedure een bedrag van **€ 2.791,90**

c. *Werkzaamheden openbare ruimte*

Exploitant heeft een bijdrage van **€ 35.658,23** aan gemeente voldaan voor de aanpassing van de riolering en het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van deze riolering.

Exploitant betaalt een bijdrage van **€ 1.160,-** aan gemeente voor de aanleg van de container opstelplaats in openbare ruimte.

d. *Planschade*

De eventuele tegemoetkomingen in de planschade ingevolge artikel 7.1 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en de daartoe behorende onderzoeken zijn voor rekening en risico van de exploitant.

e. Sloopovereenkomst

Er is een sloopovereenkomst afgesloten voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen.

Maar

Het plan betreft een voormalig boerenerf dat wordt herontwikkeld tot woonerf in de vorm van landschappelijk bouwen. Het plan bestaat uit 2 twee-onder-één kapwoningen en 1 drie-onder-één kapwoning. Eén twee-onder-één kapwoning is al gerealiseerd op basis van de geldende woonbestemming, de andere twee-onder-één kapwoning is in aanbouw. Hiervoor is vergunning verleend op basis van de afwijking in de beheersverordening voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling. Met de bouw van de laatste woning moet nog gestart worden. Dit kan pas na wijziging van het bestemmingsplan.

Achtergrond

In 2019 is er een principe uitspraak gedaan over de herontwikkeling van het gebied rondom de sauna aan de Ommerweg en de Linderweg te Zuidwolde. In verband met het faillissement en daaropvolgend de verkoop van de sauna is er in afstemming met exploitant voor gekozen om de plannen van de sauna en de woningbouwplannen los van elkaar te zien. Exploitant gaat op dit moment alleen verder met de ontwikkeling van de woningbouw. Hier is het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst op aangepast.

De financiële gevolgen zijn

De leges bijdrage, rioleringskosten en container opstelplaats kosten komen ten gunste van kostenplaats 4081090114, kostensoort 54488100.

Alternatieven

Kostenverhaal is wettelijk verplicht als sprake is van een bouwplan (artikel 6.12 Wro). Kostenverhaal kan vóórafgaand aan de planologische procedure worden geregeld met een anterieure overeenkomst of door het opstellen van een exploitatieplan, vooruitlopend op de omgevingsvergunning. Ook het exploitatieplan doorloopt de openbare voorbereidingsprocedure.

Nu de exploitant heeft ingestemd met de concept anterieure overeenkomst wordt geadviseerd geen exploitatieplan op te stellen.

Bijlagen

Anterieure overeenkomst met bijbehorende bijlagen

1. Inrichtingstekening
2. Container opstelplaats
3. Brief riolering
4. Civiel- en cultuurtechnische standaard
5. Sloopovereenkomst