

**From:** "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>  
**Sent:** 9/19/2024 6:12:25 AM  
**To:** "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>  
**Cc:** "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>  
**Subject:** RE: Afspraken enzo

Ha 5.1.2e,

Vorige week heb ik onderstaand bericht gestuurd en ik zat afgelopen dinsdag in een bijeenkomst met de provincie Zwolle waarin nog werd aangegeven dat er mogelijkheden zijn dat de provincie kan ondersteunen (financieel) bij vastlopende projecten.

Wij zitten als Antea Group als partij in de Adviespool Woningbouw Overijssel. Interessant overigens want daar is expertise te halen (50 K per project van 50 of meer woningen) om de woningbouw te versnellen. Provincie betaalt, je hoeft verder niks te doen als gemeente en je krijgt een expert van een partij uit de Adviespool- kan van alles zijn: stedenbouw, proces-projectmanagement etc. Geen idee of daar in dit project behoefte aan is.

Er werd gesproken over projecten die klaar zijn om te bouwen (dus omgevingsvergunning afgegeven) maar niet starten omdat de verkoop niet goed loopt. Vaak willen ontwikkelaars pas starten met bouwen als 70% van de woningen is verkocht. Provincie kan dan een soort garantstelling doen. Geen idee of dat hier aan de hand is,

Verder zijn er ook nog wel andere potjes. Provincie is pas in Zwolle geweest begreep ik dus contacten zijn er. 5.1.2e van het aanjaagteam woningbouw Overijssel (ik denk bij jullie wel bekend) kunnen we ook nog benaderen.

Laat weten als ik nog wat kan doen.  
Als ik niks meer van jullie hoor geen probleem maar dan zie ik mijn rol als uitgespeeld in dit project!  
Groet 5.1.2e

**Van:** 5.1.2e  
**Verzonden:** dinsdag 10 september 2024 11:33  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>  
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@zwolle.nl>  
**Onderwerp:** Afspraken enzo

Ha 5.1.2e, e.a.,  
Ik heb even snel door de stukken gescrolled. Omgevingsvergunning, Bestemmingsplan en AOK  
Ik heb gekeken of er mogelijkheden zijn om wat meer woningen toe te voegen. Volgens mij is alles keihard vastgelegd. Zowel in AOK, als in bestemmingsplan als in omgevingsvergunning.  
Daarnaast heb ik gekeken wat er in bijv AOK of omgevingsvergunning staat over start bouw.  
Hieronder mijn bevindingen

Uit het bestemmingsplan  
Afwijken van het verbod om meer woningen toe te voegen. Zie ook de beleidsregel in de bijlage.

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5.1 sub a om meerdere woningen in een eengezinshuis toe te staan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel 'Zelfstandige woonruimte' (zoals vastgesteld op 29 oktober 2019) dan wel, in het geval deze wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- Je zou kunnen navragen bij omgevingsplanjurist of dit in dit geval mogelijk is. Ik ga ervanuit dat dit ook consequenties heeft voor parkeren en dat er een extra parkeerplaats moet komen dan.

Uit de omgevingsvergunning

**Duur vergunning**  
De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

In de wet staat wel dat de gemeente de mogelijkheid heeft om 26 weken na afgifte van de omgevingsvergunning de vergunning in te trekken. Dat intrekken van die vergunning komt alleen zelden tot nooit voor.

Uit de AOK

- b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting -niet inhoudende een bouwplicht- om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met inachtneming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Er staat een inspanningsverplichting – niet zijnde een bouwplicht.

Ontbinding:

- 7. Er doen zich andere, buiten de invloedssfeer van partijen gelegen omstandigheden voor die uitvoering van het project onmogelijk maken.
- b. In geval van ontbinding op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadelijch. De Ontwikkelaar is aan de gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

Facturen

Verder vroeg ik me nog af welke facturen zijn gestuurd?  
In de stukken kom ik o.a. tegen:

- Leges
- Bijdrage resterend uit procesbrief a 5.1.2f

- Interne gemeentelijke kosten a 5.1.2f
- Bestemmingsplan 5.1.2f
- 5.1.2f per zienswijze

Ik denk dat al deze facturen gestuurd en betaald moeten zijn inmiddels. De vraag is of je ivm langer duren van het proces nog aanspraak kunt maken op extra kosten. Daar staat volgens mij niets over in de AOK. Je zou dat nog eens bij vastgoedjurist of planeconoom na kunnen vragen.

Ik ken de businesscase van de ontwikkelaar niet. Dus die zouden we natuurlijk nog een keer kunnen (laten) beoordelen.

Voor zover,  
Mocht je nog wat te binnen schieten wat ik even na moet vragen dan hoor ik t wel!

5.1.2e

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                                                                                                | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer                                                                             | 1, 2     |
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub f | De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens | 1, 2     |