

Archiefexemplaar

ONS KENMERK

GB/U15-010846

INLICHTINGEN BIJ

Sharon Groen

TELEFOON

072 535 67 84

DATUM

12 oktober 2015

BIJLAGEN

1

ONDERWERP

Anterieure overeenkomst Westerweg 370 A Heiloo

Ensing Beheer
Badhuisweg 16
7314 ED APELDOORN

Geachte heer Ensing,

Inzake de ontwikkeling aan de Westerweg 370 A te Heiloo zenden wij u bijgaand de door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst toe.

Het ontwerpbestemmingsplan en de zakelijke omschrijving van de overeenkomst wordt vanaf 22 oktober ter inzage gelegd.

Meer informatie

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Sharon Groen van de afdeling Grondbedrijf. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 072 535 67 84. Of stuur een e-mail naar: info@heiloo.nl.

Wilt u bij een schriftelijke reactie op deze brief de datum en ons kenmerk vermelden. Deze gegevens vindt u links bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,

De heer J.J. van den Berg
hoofd afdeling Grondbedrijf



Bijlage 1

Anterieure overeenkomst

2015 009062

Anterieure overeenkomst

inzake de ontwikkeling van een bouwplan nabij Westerweg 370A
versie: 1 / versiedatum: 7 juli 2015

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **de gemeente Heiloo**, adres Raadhuisplein 1, 1851 JL te Heiloo, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.J. Romeijn, burgemeester van de gemeente Heiloo, ex artikel 171 van de Gemeentewet handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22/09/2015 hierna te noemen "Gemeente"

en

2. a. de heer W.J.E. **de Haas**, wonende aan de Wateringweg 15A, te 2031 EK Haarlem, geboren te KROMMENIE op 15 augustus 1958, legitimatiebewijs NTHPK3K63
b. mevrouw N.H.M. **Gelissen**, wonende aan de V. Schagenstraat 3, te 5154 PE Elshout, geboren te PELBOORN op 4 december 1979, legitimatiebewijs NTGL49R67
hierna tezamen te noemen "Exploitant",

hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- A. Exploitant een perceel grond in eigendom heeft, welk perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Zandzoom 2005;
B. Het perceel is bestemd als "Bedrijven" en Exploitant te kennen heeft gegeven zijn bedrijfsopstallen te willen slopen en op het perceel drie woningen wenst te realiseren;
C. Het college van burgemeester en wethouders haar medewerking wenst te verlenen aan het wijzigen van de bestemming Bedrijven naar de bestemming Wonen, ten einde het bouwplan van de Exploitant planologisch mogelijk te maken;
D. De gemeenteraad op 27 april 2015 de Nota Kostenverhaal heeft vastgesteld, waaruit blijkt dat aan Zandzoom 2,9 miljoen wordt toegerekend;
E. Het bouwplan buiten het toekomstige exploitatieplangebied van Zandzoom (reeds als UWG bestemd) is gelegen en mede daardoor naast de bovenwijkse kosten uitsluitend de plangerelateerde kosten door de gemeente verhaald kunnen worden;
F. Exploitant zelf verantwoordelijk is voor alle onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan en voorts voor zijn rekening en risico het bestemmingsplan laat opstellen;
G. Partijen de afspraken wensen vast te leggen over ondermeer de publiekrechtelijke medewerking van het college van burgemeesters en wethouders aan het te realiseren bouwplan en de door Exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage.

DEFINITIES:

De hierna volgende definities worden in deze overeenkomst gehanteerd en maken integraal deel uit van de overeenkomst:

- Bestemmingsplan:** Het door de Gemeente in procedure te brengen (postzegel)bestemmingsplan, waaraan Exploitant na vaststelling door de gemeenteraad een directe bouwtitel voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan ontleent.
- Bouwplan:** Drie kavels, ten behoeve van de bouw van drie vrijstaande woningen binnen de categorie 4 (von-prijs vanaf 325.000 euro).
- Bouwrijp maken:** Het geschikt maken van gronden in het Exploitatiegebied voor (verdere) inrichting en bebouwing, in ieder geval omvattende: sloop- en opruimingswerkzaamheden, het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen – steeds conform de daartoe genomen besluiten van het bevoegde gezag -, het eventueel aanleggen van een greppel, opschonen en dempen van watergangen, het uitvoeren van grondwerken (waaronder begrepen het zo nodig ophogen (van delen) van het Exploitatiegebied en het voorbelasten ervan, de aanleg van kabels, buizen, leidingen en rioleringen met bijbehorende voorzieningen (nutsvoorzieningen) – inclusief de aansluiting op bestaande kabels, buizen, leidingen en rioleringen -, de aanleg van (openbare) bouwwegen, en alle daarbij behorende werken en werkzaamheden.
- Exploitatiebijdrage:** De ingevolge deze Overeenkomst door Exploitant aan de Gemeente verschuldigde bijdrage.
- Exploitatiegebied:** Het perceel gelegen aan de Westerweg 370A te Heiloo, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2437, groot 2632 m² (bijlage 1).
- Overeenkomst:** De onderhavige anterieure overeenkomst, welke overeenkomst door Partijen nadrukkelijk bedoeld is als overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (anterieure overeenkomst).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

PLANOLOGIE

ARTIKEL 1

1. Het college van burgemeester en wethouders zal het Bestemmingsplan in procedure brengen waarin het Exploitatiegebied wordt bestemd als "Wonen", als gevolg waarvan een directe bouwtitel geldt nadat de planologische procedure is afgerond. Het opstellen van het Bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken komen voor rekening van de Exploitant.

2. Het bepaalde in dit artikel laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente onverlet. Ingeval van zwaarwegende belangen in het kader van de publiekrechtelijke taakuitoefening van de Gemeente, zulks ter beoordeling van de Gemeente, heeft de Gemeente geen plicht tot het ongewijzigd in procedure brengen van enig nieuw ontwerp Bestemmingsplan, noch voor het verlenen van de benodigde vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en beschikkingen. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de schade die Exploitant daardoor lijdt. Op grond van het voorgaande zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming, indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toepopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering van het bouwplan conform het Verkavelingsplan (kunnen) schaden. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor handelingen door overige overheden verricht, die de voortgang van de uitvoering van het bouwplan conform het Verkavelingsplan schaden, tenzij en voor zover bedoelde handelingen het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van de Gemeente.
3. Exploitant is er van op de hoogte dat eventuele bezwaar en/of beroepsprocedures van belanghebbenden het ontwikkelingstraject van het Bouwplan kunnen vertragen of in het uiterste geval er toe kunnen leiden dat het Bouwplan planologisch niet mogelijk wordt.

ARTIKEL 2: BOUWRIJP MAKEN

1. De realisatie van het Bouwplan geschiedt door en voor rekening van Exploitant. Exploitant zal voor zijn rekening en risico het Exploitatiegebied bouwrijp maken. Binnen het Exploitatiegebied bevindt zich geen toekomstige openbare ruimte.
2. Indien bij het uitvoeren van de werken en werkzaamheden gebruik moet worden gemaakt van aan de Gemeente in eigendom toebehorende gronden, dan zal Exploitant vooraf in overleg treden met de Gemeente.

ARTIKEL 3: OPSTALONTWIKKELING

1. Exploitant draagt zelf zorg voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de in het Bouwplan betrokken woningen en zal de gemeentelijke leges, behorende bij deze vergunning, voldoen.
2. Het risico van de exploitatie van de te realiseren woningen dan wel bouwkavels komt geheel voor rekening van Exploitant.
3. Exploitant zal zich inspannen de woningen zoveel mogelijk te laten voldoen aan de uitgangspunten van Woonkeur, het Politiekeurmerk Veilig wonen.

4. Exploitant verplicht zich aan zijn rechtsopvolgers (per kavel) de volgende bijzondere bepalingen in de vorm van een kettingbeding op te leggen ten gunste van de gemeente Heiloo (letterlijk overnemen):
 - a. Koper verklaart er geen bezwaar tegen te hebben dat bestaande bomen en struiken hoger dan twee meter en staande op grond van de gemeente binnen twee meter uit de nieuwe erfgrens komen te staan en eventueel door nieuwe worden vervangen;
 - b. Koper is verplicht minimaal twee parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden op eigen terrein;
 - c. Koper dient binnen twee jaar na in gebruikneming van het opstal op het verkochte, het verkochte af te scheiden van de openbare ruimte met een groene erfscheiding.
 - d. Bij overtreding of niet nakoming van hiervoor bepaalde, is de koper of diens rechtsverkrijger aan de gemeente Heiloo een direct opeisbare boete verschuldigd van € 4,50 per dag dat de overtreding duurt, respectievelijk voortduurt. Voorts is de koper verplicht op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000 om de voormelde verplichtingen op te leggen op zijn rechtsopvolger(s).
5. Exploitant dient voor eigen rekening en risico de benodigde huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen aan te vragen.

ARTIKEL 4: BELASTING VOOR REKENING EXPLOITANT

Exploitant verklaart dat alle eventuele belastingen voortvloeiende uit het Bouwplan ten laste van hem komen.

ARTIKEL 5: SCHADE

1. Exploitant verklaart hierbij geen eis tot schadevergoeding in te dienen bij de Gemeente, indien de omgevingsvergunning voor de geplande woningen niet wordt verleend, dan wel door enige rechterlijke instantie geschorst of vernietigd wordt.
2. Exploitant verleent vrijwaring aan de Gemeente voor eventuele schadevergoedingen, waaronder planschadevergoedingen, voortvloeiend uit de realisatie van het onderhavige Bouwplan voor zichzelf en met haar verbonden derden.
3. Exploitant is aansprakelijk voor de schade, van welke aard of oorzaak ook, welke ontstaat bij de uitvoering van het Bouwplan aan de aangrenzende infrastructuur. De kosten voor het herstel van de ontstane schade komen voor rekening van Exploitant. Schade die de Gemeente leidt omdat aanvullende maatregelen nodig zijn, is voor rekening van Exploitant. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken tot schade met betrekking tot belendende percelen en derden en ook voor mogelijke schade die de Gemeente leidt omdat zich een calamiteit en of onvoorzienbare omstandigheid voordoet.

ARTIKEL 6: PLANSCHADE

1. Exploitant verklaart ten behoeve van de Gemeente de eventueel uit te keren bedragen wegens planschade voor haar rekening te nemen en aan de Gemeente te vergoeden, inclusief alle daarmee verband houdende kosten.
2. De Gemeente stelt Exploitant in kennis van alle bij haar ingediende vorderingen tot vergoeding van planschade.

ARTIKEL 7: EXPLOITATIEBIJDRAGE

1. Exploitant is een Exploitatiebijdrage verschuldigd aan de Gemeente ten bedrage van € 12.300,- ofwel € 4.100,- per te realiseren woning binnen het Exploitatiegebied ter zake van een bijdrage aan de door de gemeente te maken kosten voor bovenwijkse voorzieningen, voortvloeiend uit de vastgestelde Nota Kostenverhaal.
2. De Exploitatiebijdrage dient door Exploitant te worden voldaan binnen zes weken na afgifte van de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, doch uiterlijk binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan.
3. Indien de Exploitant niet tijdig aan zijn betalingsverplichting voldoet, is de gemeente gerechtigd de maatregelen te treffen als bepaald in artikel 6.21 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
4. De gemeentelijke (procedure) kosten worden op basis van de Legesverordening vastgesteld en is de Exploitant, naast voorgenoemde Exploitatiebijdrage, verschuldigd aan de Gemeente.

ARTIKEL 8: GESCHILLENREGELING

Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Alkmaar, tenzij partijen schriftelijk nadrukkelijk anders overeenkomen.

ARTIKEL 9: ONVERBINDEND VERKLARING

Indien een van deze artikelen onverbindend wordt verklaard blijft de overeenkomst voor de overige bepalingen zoveel mogelijk in stand. Partijen zullen alsdan nader overleg voeren.

ARTIKEL 10: NIET-NAKOMING en BOETE

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van een of meerdere bepalingen uit de onderhavige overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is Exploitant

aansprakelijk voor alle daaruit voor de Gemeente ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of Exploitant in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien Exploitant, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende een redelijk gestelde termijn tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen is Exploitant in verzuim en heeft de Gemeente de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a) uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval Exploitant voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 100 per dag; of
 - b) de overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan Exploitant te ontbinden en/of betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van € 10.000;Voor zover de Gemeente meer schade lijdt, heeft de Gemeente naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.
3. Eventueel bij Exploitant verblijvende stukken zullen alsdan om niet aan de Gemeente worden verstrekt.

ARTIKEL 11: FAILLISSEMENT EN SURSEANCE

Indien Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, in surseance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten - en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven - dan wel overigens zijn beschikkingsmacht verliest, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden ten aanzien van Exploitant. Bij ontbinding op grond van deze bepaling blijven reeds verrichte prestaties in stand en vindt geen restitutie plaats op grond van onverschuldigde betaling of enige andere rechtsgrond.

ARTIKEL 12: OVERDRACHT VAN RECHTEN

1. Het staat Exploitant niet vrij om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen over te dragen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan een eventuele toestemming voorwaarden verbinden.
2. Indien Exploitant de percelen gelegen binnen het Exploitatiegebied overdraagt aan een derde nog voordat de Exploitatiebijdrage is voldaan, geldt het bepaalde in artikel 7 lid 2 onverkort, tenzij de gemeente vooraf heeft ingestemd met betaling van de Exploitatiebijdrage door deze derde.

ARTIKEL 13: PUBLICATIE

Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro publiekelijk kenbaar moet maken dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, de vermelding van de datum van sluiting van

deze Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente. De publicatie vindt niet eerder plaats dan nadat Exploitant eigenaar is geworden van het Exploitatiegebied.

ARTIKEL 14: SLOTBEPALINGEN

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Het in de considerans vermelde maakt van deze overeenkomst een integraal deel uit.
3. Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst rechten ontlelen. Derden kunnen derhalve aan deze overeenkomst geen rechten ontlelen, op welke wijze dan ook, tenzij de Gemeente daarmee heeft ingestemd.
4. Op de termijnen genoemd in deze overeenkomst is de Algemene termijnenwet van toepassing.
5. Door ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle voorgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, zoals tussen Partijen gemaakt.
6. De onderlinge samenwerking tussen Partijen wordt beheerst door de onderhavige overeenkomst. Indien de onderhavige overeenkomst in een concreet geval niet mocht voorzien in de door Partijen te volgen gedragslijn c.q. in de verantwoordelijk-respectievelijk aansprakelijkheden van Partijen onderling, zullen Partijen handelen c.q. zullen hun verantwoordelijk- respectievelijk aansprakelijkheden worden bepaald op zodanige wijze als het beste aansluit bij doel en strekking van deze overeenkomst.
7. Ondergetekenden sub 2.a. en 2.b zijn hoofdelijk gebonden tot nakoming van de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ARTIKEL 15: BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en worden hiertoe mede door partijen ondertekend.

- Situatietekening d.d. 24 augustus 2015

Aldus in tweevoud opgemaakt,

Heiloo, d.d. 9-10-2015

T.J. Romeijn
namens de gemeente Heiloo

Heiloo, d.d. 11-10-2015

W.J.E. de Haas

N.H.M. Gelissen

Stroomlijn Rapport



Opmerking: Perceel Heiloo sectie E nummer 2437 (Westerweg 370 A)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' shape.

Schaal 1:795
Datum: 24-08-2015