

Van: Roerdinkveldboom, Gerald

Verzonden: dinsdag 30 oktober 2018 15:15

Aan: 'c. mooij'

Onderwerp: Exploitatieovereenkomst Westerstraat 25 te Marken

Urgentie: Hoog

Geachte heer Mooij,

In aansluiting op mijn onderstaande e-mail over de woningbouwontwikkeling Westerstraat 25 te Marken, vraag ik aandacht voor het volgende.

Exploitatieovereenkomst

Conform het door de gemeenteraad vastgestelde Stappenplan Majeure Projecten, de Wet ruimtelijke ordening en onze Nota Grondbeleid 2016, moet er voorafgaande aan het proces een exploitatieovereenkomst (EOK) worden gesloten. Wij hanteren daarbij een standaard document met de verschillende rechten en verplichtingen voor u als ontwikkelaar en voor ons als gemeente. Het is daarom goed om aan de voorkant duidelijkheid te geven over de gebruikelijke uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente hanteert bij woningbouwontwikkelingen.

Uitgangspunten

Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste uitgangspunten:

Eigendom/volmacht

Voordat wij een exploitatieovereenkomst ondertekenen en een ruimtelijke procedure opstarten, ontvangen wij graag van u een getekende koopovereenkomst voor de gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd. Een getekende machtiging of volmacht van de kadastrale eigenaren aan u om de gronden in ontwikkeling te brengen volstaat ook.

Woningprogramma/volkshuisvesting

1. Minimaal 30 % van het aantal woningen moet in de sociale (koop)sector worden gerealiseerd, conform het coalitieakkoord en de Nota Grondbeleid.
2. Minimaal 10 % van het aantal woningen moet in de categorie sociaal + worden gerealiseerd, conform het coalitieakkoord en de Nota Grondbeleid.
3. Als het sociale segment in de sociale koopsfeer wordt gerealiseerd, dient een recht van eerste koop voor de gemeente in het koopcontract te worden opgenomen, inclusief ketting-, doorverkoop- en boetebeding. Voor nadere informatie zie bijgaande memo.
4. Koopwoningen moeten de eerste maand worden aangeboden aan inwoners van de kern Marken, vervolgens de tweede en derde maand aan inwoners van de gemeente Waterland en tot slot aan een ieder.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Uiteindelijke bouwmassa, bouwhoogte en beeldkwaliteit worden bepaald na een stedenbouwkundig advies door ons stedenbouwkundig bureau. Het door de ontwikkelaar ingediende principebouwplan geldt daarvoor als basis. Het stedenbouwkundig advies wordt vertaald in een ruimtelijk plan voor de locatie.

Maatschappelijk draagvlak

Conform onze Omgevingsvisie is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het creëren en behouden van het vereiste maatschappelijk draagvlak voor de plannen. Zoals u inmiddels weet bestaat er de nodige weerstand tegen uw plannen vanuit direct omwonenden. Daarover is ook gecommuniceerd met gemeenteraadsfracties en bestuurders. Gedurende het gehele traject is het uw verantwoordelijkheid om omwonenden en Eilandraad aangehaakt te houden, via overleg, informatie en - indien nodig - bijstelling van de plannen.

Openbare ruimte en voorzieningen van openbaar nut

1. De openbare ruimte en de voorzieningen van openbaar nut worden door de ontwikkelaar aangelegd en blijven in eigendom van de eigenaar/ontwikkelaar. Wel moet voldaan worden aan de meest recente versie van het standaard civieltechnisch programma van eisen van de gemeente.

2. Eventuele ingrepen in de openbare ruimte en de infrastructuur buiten het exploitatiegebied, die noodzakelijk zijn als gevolg van het project, zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
3. Het principeplan is door onze afdeling Verkeer en Vervoer getoetst aan het gemeentelijk Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte en kan daaraan voldoen. Aandachtspunt is daarbij wel dat het bestaande voetpad van de gemeente vrij moet blijven van geparkeerde auto's.

Kostenverhaal

1. Conform onze Nota Grondbeleid betaalt de ontwikkelaar de gemeente een bijdrage in de gemeentelijke projectkosten van € 6.000 per vrije sectorwoning en € 3.000 per sociale woning. Bij de geplande 9 woningen is dat totaal € 45.000.
2. De bijdrage moet gestort zijn op de gemeentelijke rekening uiterlijk op de dag voorafgaande aan de ondertekening van de EOK.
3. De noodzakelijke opstelling van het ruimtelijk plan voor het gebied wordt, inclusief daarvoor benodigd onderzoek, door de gemeente geïnitieerd en gecoördineerd, maar op kosten en voor risico van de ontwikkelaar. Deze kosten worden op basis van de werkelijke kosten gedeclareerd bij de ontwikkelaar, echter tot een maximumbedrag van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) exclusief omzetbelasting.
4. Indien er zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp ruimtelijk plan, komen de kosten voor behandeling daarvan voor rekening van de ontwikkelaar. Deze kosten bedragen voor de eerste zienswijze vierhonderd vijftig euro (€ 450,00) exclusief omzetbelasting. De behandelingskosten van elke volgende zienswijze bedragen telkens eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) exclusief omzetbelasting minder, met een minimum van eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) exclusief omzetbelasting per zienswijze.
5. Eventuele toewijsbare aanspraken op vergoeding van schade op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (planschade), zijn volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
6. In opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar zal voorafgaand aan de tussen partijen te sluiten EOK een risicoanalyse planschade worden uitgevoerd.

Duurzaamheid

1. Het project moet gasloos (all-electric) worden uitgevoerd
2. Voor het project wordt gestreefd naar een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van max. 0. De EPC wordt in ieder geval niet hoger dan 0,15. Als het Bouwbesluit op het moment van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning een EPC van 0 voorschrijft dan is het Bouwbesluit uitgangspunt.

Voortgang van het bouwproces

1. Ontwikkelaar is verplicht om binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het ruimtelijk plan een aanvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.
2. Ontwikkelaar is verplicht om binnen 6 maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning de start van de bouwwerkzaamheden aan te vangen. Onder "start bouw" wordt verstaan: de eerste bouwkundige werkzaamheden zijn verricht, zoals het moment waarop de eerste heipaal in de grond is geslagen, een damwand is aangebracht die een constructieve functie blijft behouden en/of waarbij de fundering is gestort (van een afzonderlijke woning of een blok woningen).
3. Ontwikkelaar is verplicht om binnen 2 jaar na start van de bouw het project in zijn totaliteit op te leveren.
4. Wanneer de ontwikkelaar zich niet houdt aan de verplichtingen onder 1 t/m 3, verbeurt ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige direct opeisbare boete ter hoogte van tien procent (10%) van de bouwsom (bouwsom appartementen bedraagt € 400.000,-), een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

Vervolg

Graag ontvangen wij binnen 2 weken na verzending van deze e-mail uw akkoord op bovengenoemde uitgangspunten en randvoorwaarden. Vervolgens kunnen we dan snel door naar feestelijke ondertekening van de EOK met de wethouder.

Met vriendelijke groet,

Gerald Roerdinkveldboom
Projectleider en coördinator Team Projecten



Bezoekadres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam
Postadres: Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam
Telefoon: (0299) 658 582

Van: Roerdinkveldboom, Gerald
Verzonden: vrijdag 14 september 2018 16:27
Aan: 'c. mooij'
Onderwerp: Verzoek om vooroverleg Westerstraat 25 te Marken
Urgentie: Hoog

Geachte heer Mooij, Beste Cor,

Goed nieuws, het college heeft een besluit genomen t.a.v. het principebouwplan voor de Westerstraat 25.

Voor de inhoud van het besluit, de toelichting daarop en de bijbehorende stukken, verwijs ik kortheidshalve naar deze [link](#). Zoals je ziet wordt de informatie gedeeld met de gemeenteraad en wordt deze in de gelegenheid gesteld om nog eventuele wensen en bedenkingen te uiten.

Gelet op het positieve besluit, gaan wij nu over tot de opstelling van een concept exploitatieovereenkomst (EOK). Op korte termijn ontvang je daarvoor alvast een bericht waarin een overzicht staat van onze gebruikelijke uitgangspunten en randvoorwaarden waarmee je rekening moet houden aan de voorkant van het proces. Als je daarmee akkoord kunt gaan, gieten we dat in een EOK, kunnen we snel overgaan tot (feestelijke) ondertekening daarvan en starten we met de procedure.

Ok, tot zover, fijn weekend en tot snel!

Met vriendelijke groet,

Gerald Roerdinkveldboom
Projectleider en coördinator Team Projecten

Bezoekadres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam
Postadres: Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam
Telefoon: (0299) 658 582