

Planschade en intentieovereenkomst tussen [REDACTED]
[REDACTED] Bestemmingsplan Driftweg
kadastraal bekend gemeente Naarden sectie B nr. 1351G

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Gooise Meren**, gevestigd aan de Brinklaan 35 te 1404 EP Bussum en ingevolge artikel 171 lid 1 Gemeentewet, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn hoedanigheid van burgemeester van deze Gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de d[REDACTED] 19-3-2018;

hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. De naamloze vennootschap naar [REDACTED] gevestigd te [REDACTED] [REDACTED] ingeschreven in het Handelsregister [REDACTED] onder nummer [REDACTED] rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, [REDACTED], wonende te [REDACTED], paspoortnummer : [REDACTED] geldig tot [REDACTED];

hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

Gemeente en Initiatiefnemer hierna samen ook te noemen: "**Partijen**"

NEMEN IN OVERWEGING:

1. dat Initiatiefnemer eigenaar is van het perceel gelegen aan de Driftweg te Naarden, kadastraal bekend als Naarden, sectie B nummer 1351G, groot 33270 m²;
2. dat Initiatiefnemer voornemens is om op het betreffende perceel een bouwplan met een hoog innovatief gehalte te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan laat op een daartoe aangeduide locatie binnen het perceel bebouwing van een zekere omvang toe.";
3. dat Initiatiefnemer daartoe een schetsplan d.d. 2-2-2018 en bijbehorend projectplan "Quilty Earth, La Fata Morgana" d.d. 16-1-2018 bij de Gemeente heeft ingediend (Bijlage 1&2);
4. dat het voorgenomen schetsplan niet past binnen de huidige bestemming, zoals deze is opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied Naarden (Bijlage 3);
5. dat Initiatiefnemer wenst om voor zijn rekening en risico op voorgenoemd perceel een bestemmingswijziging te realiseren op basis van voorgenoemd schetsplan;
6. dat Initiatiefnemer het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gooise Meren heeft verzocht daartoe medewerking te verlenen;
7. dat de Gemeente in beginsel bereid is mee te werken, zij het met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden en op voorwaarde, dat Partijen overeenstemming hebben over het hierna te noemen kostenverhaal, de hierna te noemen planschadeovereenkomst en de overige bepalingen.

[REDACTED]

[REDACTED]

8. dat Partijen afspraken wensen vast te leggen om zo nodig de nakoming daarvan te garanderen, onverminderd de publiekrechtelijke taak van de Gemeente om door middel van publiekrechtelijke handhaving toe te zien op de naleving van de ruimtelijke- en milieuregelgeving en regelgeving in het kader van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Gooise Meren 2016 één en ander in de ruimste zin van het woord;
9. dat de gemeentelijke verordening tegemoetkoming planschade Gooise Meren 2016 (hierna te noemen: “**Procedureverordening**”) van kracht is op grond waarvan Initiatiefnemer, als derde belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade (Bijlage 4);
10. dat Initiatiefnemer zich ervan bewust is dat het schetsplan niet zondermeer past binnen de ruimtelijke kaders zoals de Provincie Noord-Holland deze heeft vervat in haar beleid en provinciale ruimtelijke verordening, waaronder het bepaalde omtrent aardkundige monumenten en het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. BESTEMMINGSPLAN


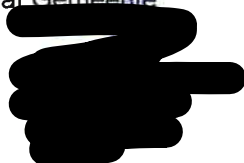
- 1.1. De vigerende bestemming van het perceel gelegen aan de Driftweg te Naarden, kadastraal bekend als Naarden, sectie B nummer 1351G, groot 33270 m², is niet in overeenstemming met de voorgenomen ontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders zal zich inspannen om te komen tot een door Initiatiefnemer aan te leveren bestemmingsplan voor het perceel, zodanig dat het schetsplan zoals opgenomen in bijlage 1 en 2 past binnen het planologische regime, onverminderd de bevoegdheden van hogere overheden, hieronder begrepen de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (en daarmee ook tot het niet of gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan). De Gemeente zal na de ondertekening van deze overeenkomst, na ontvangst van een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel en nadat Initiatiefnemer in dialoog is getreden met de omgeving – waaronder begrepen de gemeente Huizen - de planologische maatregel zoals door Initiatiefnemer is aangevraagd, verder in procedure brengen overeenkomstig de daarvoor geldende regels ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en/of de Algemene wet bestuursrecht.
- 1.2. De gemeente is jegens Initiatiefnemer niet aansprakelijk voor de gevolgen van het niet (geheel) of gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad of de onthouding van (gedeeltelijke) goedkeuring in beroep bij de Raad van State, tenzij de gemeente ter zake toerekenbaar is tekortgeschoten.
- 1.3. Wijzigingen aan het schetsplan, voor zover deze relevant zijn voor de gevraagde bestemmingswijziging, kunnen alleen in overleg met de Gemeente worden aangebracht. Artikel 2 van deze overeenkomst blijft in die gevallen onverminderd van kracht.
- 1.4. De kosten voor de planologische procedure zijn voor rekening van de Initiatiefnemer. Hieronder zijn begrepen de legeskosten (op basis van de legesverordening 2018 van de gemeente Gooise Meren) en de kosten die verband houden met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor wat betreft externe juridische bijstand in juridische procedures, waarin de Gemeente als partij is of wordt betrokken. Deze kosten worden op basis van



nacalculatie aan de Initiatiefnemer doorberekend. Voor zover deze kosten betrekking hebben op in te huren derden, treedt de Gemeente hierover vooraf in overleg met de Initiatiefnemer.

Artikel 2. PLANSCHADEOVEREENKOMST

- 2.1. Partijen komen overeen, dat Initiatiefnemer aan de Gemeente de in redelijkheid te maken werkelijke kosten verschuldigd zal zijn in verband met de tegemoetkoming in planschade door de Gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening. Deze kosten hebben betrekking op het ten behoeve van de ontwikkeling benodigde bestemmingsplan en wel tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke en vertragingsrente, de te maken kosten van externe advisering, zoals genoemd in de Procedureverordening en de (planschade) kosten, die in de ruimste zin van het woord verband houden met de onderhavige ontwikkeling.
- 2.2. De Gemeente zal Initiatiefnemer terstond schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om tegemoetkoming in planschade, die door de Gemeente wordt ontvangen naar aanleiding van het bestemmingsplan. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening. Conform de Procedureverordening geeft de Gemeente - na ontvangst van een verzoek tot planschade - opdracht voor het opstellen van een extern advies. Na het uitbrengen van het externe advies en de beoordeling hiervan, keert de Gemeente - indien aan de orde - de vastgestelde planschade, na het onherroepelijk worden van de beschikking, aan de aanvrager uit.
- 2.3. Partijen komen overeen dat steeds nadat door de Gemeente een tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beschikking onherroepelijk is geworden, Initiatiefnemer het bedrag van de betreffende tegemoetkoming en alle in redelijkheid met het planschadeverzoek verband houdende kosten, zoals hierboven in 2.1 bedoeld, zoals de kosten voor de externe advisering c.a., de kosten gemoeid met bezwaar en beroep etc., aan de Gemeente is verschuldigd en op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen 1 maand na de dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.
- 2.4. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van € 500,00 voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is met de uitbetaling van de in dit artikel genoemde kosten. Deze boete zal direct opeisbaar zijn, door het enkele feit van niet-nakoming, of de enkele nalatigheid van Initiatiefnemer, zonder dat enige ingebrekestelling, noch rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd de verplichting van Initiatiefnemer tot nakoming en het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schade en wettelijke en vertragingsrente.
- 2.5. Initiatiefnemer is in alle gevallen het totaalbedrag van de toegekende tegemoetkomingen in de planschade, inclusief de daarin eventueel begrepen rentevergoedingen, op basis van de werkelijke kosten aan de Gemeente verschuldigd.
- 2.6. Artikel 2 van deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening van deze overeenkomst en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, met dien verstande, dat de beëindiging slechts plaatsvindt, indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om tegemoetkoming in de planschade zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de planschade alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door Initiatiefnemer aan alle verplichtingen op grond van



deze overeenkomst zal zijn voldaan.

- 2.7. Indien vóór de afloop van de hiervoor genoemde periode van 5 jaar één of meer verzoeken om tegemoetkoming in de planschade door de Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld, wordt de overeenkomst verlengd gedurende een periode van 4 jaar of zoveel korter als nodig zal zijn om het laatste verzoek om tegemoetkoming in de planschade tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door Initiatiefnemer aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

Artikel 3. RUIMTELIJKE MOTIVATIE

De Initiatiefnemer draagt zorg voor het opstellen van een bestemmingsplan, waarin relevante sectorale aspecten, zoals verkeer en parkeren, wonen, flora en fauna, geluid en externe veiligheid worden verantwoord. Het huidige gemeentelijk beleid is op het project van toepassing en is te vinden op www.goisemerén.nl en op www.archiefweb.eu.

Artikel 5 DUUR EN ONTBINDING OVEREENKOMST

- 5.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan per datum ondertekening en eindigt wanneer Partijen gezamenlijk schriftelijk hebben vastgesteld dat aan alle in deze overeenkomst omschreven verplichtingen is voldaan, tenzij er sprake is van een situatie zoals omschreven in de artikelen 2.6 en 2.7 van deze overeenkomst, of tenzij partijen anders overeenkomen.
- 5.2 Deze overeenkomst zal bovendien door ieder van Partijen kunnen worden ontbonden zodra onherroepelijk komt vast te staan en schriftelijk tussen Partijen is bevestigd, dat de gevraagde planologische maatregel niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
- 5.3 Deze overeenkomst zal bovendien door de Gemeente kunnen worden ontbonden zodra komt vast te staan dat er geen overeenstemming kan worden bereikt over wijzigingen zoals opgenomen in Artikel 1.3 van deze overeenkomst.
- 5.4 Deze overeenkomst zal voorts door de Gemeente kunnen worden ontbonden als in strijd met het bepaalde in artikel 1.3 sprake blijkt te zijn van een zonder overleg met de gemeente gewijzigd schetsplan.
- 5.5 Deze overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden wanneer 2 jaar na ondertekening van de overeenkomst Initiatiefnemer nog niet heeft voldaan aan de genoemde voorwaarden voor het in procedure nemen van de gevraagde planologische maatregel, zoals hierboven omschreven in artikel 1.1.
- 5.6 Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente kunnen worden ontbonden, indien aan Initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, dan wel indien Initiatiefnemer wordt ontbonden of geliquideerd.



Artikel 6 OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Duurzaamheid

Initiatiefnemer past bij de uitwerking van het project minimaal de menukaart nieuwbouw woningen ambitieniveau excellent van het meldpunt duurzame energie (Bijlage 5) toe.

6.2 Compensatie sociale woningbouw

Conform het gemeentelijk beleid dient het bouwprogramma van elk projectmatig plan te bestaan uit 1/3 goedkope woningen van 200.000 euro van (of de equivalente huursom). Het schetsplan, zoals opgenomen in bijlage 1&2, voorziet niet in goedkope woningen. Indien de goedkope woningen niet binnen het bouwprogramma kunnen worden gerealiseerd, dient elders binnen gemeente Gooise Meren door Initiatiefnemer binnen vijf jaar na ondertekening van deze overeenkomst compenserende goedkope woningbouw te worden gerealiseerd. Er is in dit geval geen zicht op realisatie van goedkope woningen door Initiatiefnemer elders binnen de gemeente Gooise Meren. Ten bate van het woningbouwprogramma in het goedkope segment draagt Initiatiefnemer derhalve €35.000,- af aan de gemeente Gooise Meren per woning dat het bouwprogramma tekort komt in het goedkope segment. In geval van een bouwprogramma van Initiatiefnemer van 20 woningen in het dure segment betekent de afdracht i.c. derhalve zes maal €35.000,- = €210.000,-.

Het verschuldigde bedrag dient door Initiatiefnemer uiterlijk 3 jaar na het onherroepelijk worden van de gevraagde planologische maatregel, zoals hierboven in artikel 1.1, bedoeld te worden voldaan.

6.3 Mogelijkheid tot alternatieve compensatie

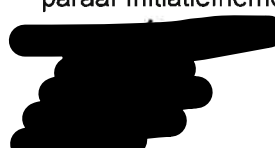
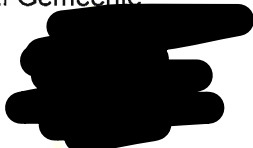
Initiatiefnemer heeft de wens geuit aan de hierboven in artikel 6.2 genoemde compensatie een innovierend karakter te geven. Initiatiefnemer heeft op dit moment echter nog geen concreet voorstel. Partijen komen overeen dat Initiatiefnemer, voor zolang de planologische maatregel zoals hierboven bedoeld in artikel 1.1. nog niet onherroepelijk is komen vast te staan, aan de Gemeente een concreet voorstel kan doen. Indien Partijen overeenstemming bereiken over dit voorstel, kan dit (gedeeltelijk) in de plaats treden van de hierboven in artikel 6.2. genoemde compensatie. Partijen leggen de overeenstemming over het voorstel en de daarbij behorende voorwaarden vast in een addendum op deze overeenkomst.

6.4 Schade aan openbare ruimte

Eventuele schade aan de openbare ruimte (b.v. stoepen en plantsoenen) die tijdens de bouw ontstaat, is voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer verplicht zich op eerste verzoek van de Gemeente de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van de Gemeente te herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk een nulmeting uit aan de openbare ruimte.

6.5 Woonrijp maken, aansluiting op openbare wegen

Initiatiefnemer verplicht zich voor zijn rekening en risico tot het woonrijp maken van het plangebied. De kosten voor benodigde aanpassingen aan de bestaande openbare voorzieningen zijn voor rekening van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer sluit het plangebied voor zijn rekening en risico aan op de openbare wegen, riolering, nutsvoorzieningen, eigendommen van derden, et cetera, gelegen buiten het plangebied.



Artikel 7 NIET NAKOMING

Onder uitsluiting van artikel 2 van deze overeenkomst, verbeurt Initiatiefnemer bij niet-nakoming, niet-behoorlijke nakoming of overtreding van één van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen, ten bate van de Gemeente een boete ten bedrage van € 500,00, voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt. Bij niet-nakoming van artikel 6, tweede lid, van deze overeenkomst verbeurt Initiatiefnemer een boete van € 50.000,- ineens. Deze boete zal eerst opeisbaar zijn na een behoorlijke ingebrekestelling, onverminderd de verplichting voor Initiatiefnemer tot nakoming van hetgeen is overeengekomen.

Artikel 8 WIJZIGINGEN

Wijzigingen op deze overeenkomst kunnen slechts worden aangebracht in onderling overleg, gedragen door de partijen en besloten door de bestuursorganen. Wijzigingen zullen alsdan onderdeel van deze overeenkomst uitmaken.

Artikel 9 SLOTBEPALINGEN

- 9.1 Het is Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan een eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden.
- 9.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de Rechtbank Midden-Nederland.

BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen de navolgende bijlagen:

- Bijlage 1: Schetsplan Driftweg (deel 1 en deel 2)
- Bijlage 2: Introduction and Projectplan 'La Fata Morgana'
- Bijlage 3: Uittreksel bestemmingsplan Buitengebied te Naarden.
- Bijlage 4: Planschadeverordening Gooise Meren 2016
- Bijlage 5: Menukaart duurzaam bouwen nieuwbouw
- Bijlage 6: Uittreksel Kadaster

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Bussum,

Gemeente Gooise Meren

Namens deze,
De burgemeester,

Datum:

Initiatiefnemer

Datum:

paraaf Gemeente

7

paraaf Initiatiefnemer