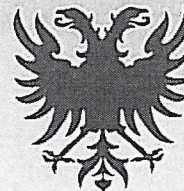


2014

# Gemeente Naarden



Intentieovereenkomst met Planschadeovereenkomst (6.4a Wro)

## BETREFFENDE

**De realisatie van woningen op grond van de Jachthaven Naarden.**

**TE**

**NAARDEN**

### ***De ondergetekenden:***

- 1 De publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE NAARDEN, kantoorhoudende te Naarden, aan de Raadhuisstraat 2, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw dr. J. J. Sylvester, en ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 24 november 2014 (hierna te noemen "de Gemeente");
- 2 De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jachthaven Naarden, gevestigd aan de Onderwal 4, 1411 LV te Naarden, op grond van het bepaalde in artikel 11 van de statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Den Daas Recreatie Beheer, gevestigd aan de Rijksweg Noord 2, 6661 KG te Elst (Gld), op grond van het bepaalde in artikel 14 van de statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw (hierna te noemen "Jachthaven Naarden").

**Hierna tezamen ook te noemen: "Partijen".**

### ***Nemen het volgende in overweging:***

- Jachthaven Naarden is voornemens een deel van haar gronden in ontwikkeling te brengen ten behoeve van woningbouw, zoals schetsmatig aangegeven in bijlage 3 en hierna te noemen "bouwplan";
- deze gronden zijn ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" aangewezen voor de bestemming "Groenvoorzieningen"; deze bestemming laat de voorgestelde ontwikkeling niet zonder meer toe, zodat het realiseren van woningen niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan;
- het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft zich bereid verklaard samen met Jachthaven Naarden te onderzoeken of en in welke mate medewerking aan de voorgestelde ontwikkeling kan worden verleend;
- het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft verklaard dat aan dit onderzoek door middel van het opstellen van een bestemmingsplan met de daarbij behorende (milieu, planologische en stedenbouwkundige) onderzoeken vorm kan worden gegeven, een en ander voor zover dat binnen de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente mogelijk en toelaatbaar is en onverminderd de bevoegdheden van de raad van de Gemeente alsmede hogere bestuursorganen;
- Jachthaven Naarden is ermee bekend dat de benodigde planologische maatregel(en) mogelijk zullen leiden tot de toekenning van planschadevergoeding als bedoeld in Artikel 6.1 jo 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. (Wro). Bij het aangaan van deze overeenkomst hebben partijen geen inzicht in de omvang van de mogelijk te verwachten planschade. In verband met de

Paraaf Gemeente  
Paraaf Jachthaven Naarden



mogelijk te verwachten planschade bestaat er voor de Gemeente op voorhand geen zekerheid over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de door Jachthaven Naarden aangevraagde planologische maatregel;

- Het is op grond van artikel 6.4a Wro wettelijk toegestaan dat een Gemeente planschadevergoedingen, zoals bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro, afwentelt op de private partij in wiens belang de planologische maatregel wordt genomen;
- de Gemeente is bereid de door Jachthaven Naarden aangevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat Jachthaven Naarden zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid bereid verklaart de uit de planologische maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de Gemeente te compenseren;
- de overeenkomstig artikel 6.1.3.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgestelde Gemeentelijke *Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Naarden 2008* is van kracht;
- Jachthaven Naarden wordt op basis van artikel 6.4a lid 2 Wro als belanghebbende betrokken bij de behandeling van aanvragen om planschadevergoeding.

En voorts:

- De Gemeente is ten behoeve van het ontsluiten van de aanlegsteigers zoals opgenomen in het ontwikkelplan "Naardereiland" verantwoordelijk voor het realiseren van een doorvaart via de jachthaven;
- Het perceel water waarover de doorvaart gerealiseerd dient te worden, is in eigendom bij Jachthaven Naarden, waardoor doorvaart niet zonder meer is toegestaan;
- Jachthaven Naarden en de Gemeente zijn voornemens de doorvaart juridisch (notarieel) mogelijk te maken en vast te leggen;
- De Gemeente neemt vanuit haar verantwoordelijkheid met betrekking tot de ontsluiting van het plangebied de met de realisering van deze doorvaart gemoeide kosten voor haar rekening.


## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Artikel 1 Planologische procedures

- 1.1. De huidige bestemming van het plangebied is niet in overeenstemming met het voorgenomen bouwplan. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente zal zich inspannen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied, zodanig dat het bouwplan 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 vaststellen van dit bestemmingsplan) en op voorwaarde dat het bouwplan door de resultaten van de hierboven bedoelde onderzoeken kan worden gedragen. De Gemeente zal zich tevens inspannen om alle van gemeentewege benodigde toestemmingen, ontheffingen en vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning(en), te verlenen en te verkrijgen ter realisatie van het bouwplan. De hiervoor omschreven inspanningsverplichting van de Gemeente geldt onverminderd voor een alternatief gelijkwaardig plan zoals bedoeld in artikel 4.5 A van deze overeenkomst in het geval dat het hiervoor bedoelde bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd en/of de benodigde vergunningen niet rechtsgeldig kunnen worden verleend.
- 1.2. De Gemeente zal binnen vier weken na de ondertekening van deze overeenkomst de planologische maatregel, zoals door Jachthaven Naarden is aangevraagd en nader door de Gemeente is of wordt vormgegeven, verder in procedure brengen overeenkomstig de daarvoor geldende regels ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en/of de Algemene wet bestuursrecht.
- 1.3. De Gemeente is tegenover Jachthaven Naarden niet aansprakelijk voor de gevolgen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling of bouwplannen die uit het niet (geheel) vaststellen van het bestemmingsplan door de Gemeenteraad of de onthouding van

---

Paraaf Gemeente  
Paraaf Jachthaven Naarden





(gedeeltelijke) goedkeuring in beroep bij de Raad van State voortvloeien, tenzij de Gemeente ter zake toerekenbaar is tekortgeschoten.

## **Artikel 2 Tegemoetkoming in schade**

- 2.1 De Gemeente zal Jachthaven Naarden schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag tot tegemoetkoming van schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan, zoals die naar aanleiding van het door Jachthaven Naarden ingediende verzoek is vastgesteld door de raad van de Gemeente Naarden en in werking is getreden. De Gemeente zal Jachthaven Naarden bij de behandeling van iedere aanvraag betrekken. Daarbij zal de gemeente nadrukkelijk onderzoek verrichten naar de vraag of de betreffende planschade op grond van het normaal maatschappelijk risico niet geheel of gedeeltelijk voor rekening en risico van de aanvrager dient te blijven.
- 2.2 Jachthaven Naarden kan in het geval van een aanvraag tot tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, gebruik maken van het recht om een contra-expertise te laten opstellen en deze ter beschikking te stellen aan de Gemeente. In geval van een contra-expertise is de Gemeente verplicht om deze bij haar besluitvorming te betrekken.
- 2.3 Jachthaven Naarden verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming van alle schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door Jachthaven Naarden ingediende verzoek is vastgesteld door de raad van de Gemeente Naarden en in werking is getreden.
- 2.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming van schade die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan, dit bedrag schriftelijk aan Jachthaven Naarden mededelen. Ter uitvoering van de in artikel 2.3 omschreven verplichting tot compensatie, verplicht Jachthaven Naarden zich om na iedere mededeling van de Gemeente het betreffende bedrag van tegemoetkoming van schade aan de Gemeente over te maken onder vermelding van 'tegemoetkoming planschadekosten project Jachthaven Naarden'.

## **Artikel 3 Kosten planologische procedures**

- 3.1 Jachthaven Naarden neemt voor zijn rekening alle kosten die gemoeid zijn met de voor de partiële herziening van het bestemmingsplan benodigde onderzoeken, alsmede de kosten die verbonden zijn aan de procedures om te komen tot het onherroepelijk worden van de partiële herziening.
- Onder deze kosten vallen in ieder geval:
- De kosten van het inschakelen van een stedenbouwkundig bureau t.b.v. het ontwikkelen van het stedenbouwkundige en juridische plan, waarbij de Gemeente de opdracht verleent;
  - Alle onderzoekskosten (bijv. geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer en parkeren);
  - De kosten van een door Partijen overeengekomen onafhankelijke toetsing van de onderzoeksresultaten door een extern bureau;
  - De kosten van de benodigde (planologische) procedures (waaronder 25% van het leges tarief op basis van de Tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2014);
  - De kosten van het inschakelen van externe juridische expertise.
- 3.2 De gemeente zal voor onderzoeken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst offertes opvragen bij de betreffende externe partijen. Deze offertes worden ter goedkeuring voorgelegd aan Jachthaven Naarden. Nadat Jachthaven Naarden goedkeuring heeft verleend aan een of meerdere offertes is de gemeente bevoegd om de betreffende opdracht te verstrekken en zal Jachthaven Naarden de kosten hiervan voor haar rekening nemen.

---

Paraaf Gemeente  
Paraaf Jachthaven Naarden

- 3.3 Jachthaven Naarden is verplicht te vergoeden aan de Gemeente de alsdan gemaakte kosten in verband met de toekenning van planschadevergoedingen door de Gemeente aan derden. Deze kosten die ingevolge de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wro met betrekking tot de onder artikel 1 of 4.5. bedoelde planologische maatregel worden gemaakt, zullen door de Jachthaven worden vergoed tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke rente en de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand als bedoeld in artikel 6.5 Wro, voor zover deze schade is te herleiden tot het plan c.q. werk van Jachthaven Naarden.
- 3.4 Partijen komen overeen dat, steeds nadat door de Gemeente een schadevergoeding als bedoeld in Artikel 2 van deze overeenkomst is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, Jachthaven Naarden dit bedrag wegens schadevergoeding aan de Gemeente is verschuldigd en op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente binnen één (1) maand na de dattekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.

#### **Artikel 4 Doorvaart jachthaven**

- 4.1 Jachthaven Naarden en de Gemeente spannen zich in om te komen tot een regeling, waardoor toekomstige bewoners en gebruikers van het "Naardereiland" verzekerd zijn van doorvaart door de jachthaven ten einde de aanlegsteigers op het "Naardereiland" te kunnen bereiken;
- 4.2 De regeling (erfdienstbaarheid van waterweg, c.q. doorvaart) dient notarieel te worden vastgelegd door Partijen en is eeuwigdurend. De Gemeente is verantwoordelijk voor de notariële vastlegging van de regeling en neemt hiertoe het initiatief.
- 4.3 De notariële en kadastrale kosten verband houdende met het realiseren van deze regeling komen voor rekening van de Gemeente.
- 4.4 Partijen spannen zich in om deze regeling, met het oog op de rechtszekerheid van toekomstige bewoners en gebruikers, zo spoedig mogelijk notarieel en onherroepelijk te laten vastleggen.
- 4.5 A) Indien de planologische procedure zoals omschreven in Artikel 1 niet leidt tot een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning(en) waarmee het bouwplan (conform bijlage 3) kan worden gerealiseerd, zullen Partijen zich inspannen om te komen tot een alternatief gelijkwaardige bestemmingsplanwijziging binnen het zoekgebied, zoals aangegeven in Bijlage 5. De artikelen uit deze overeenkomst zijn met betrekking tot de alternatief gelijkwaardige bestemmingsplanwijziging van overeenkomstige toepassing.
- B) Bovendien zullen partijen zich inspannen om te komen tot een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de levering van de gronden, in eigendom van de Gemeente en gelegen binnen het plangebied van de alternatief gelijkwaardige bestemmingsplanwijziging, tussen de Gemeente en de Jachthaven wordt geregeld. Een grondruil van gelijke waarde geniet hierbij de voorkeur.
- 4.6 Indien de planologische procedure, zoals omschreven in Artikel 4.5, onherroepelijk niet leidt tot een alternatief gelijkwaardige bestemmingsplanwijziging, treden Partijen opnieuw in overleg om te komen tot een nieuwe en naar aard en omvang gelijkwaardige tegenprestatie ten opzichte van de inspanningen omschreven onder Artikel 1.

#### **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 5.3 of 5.4 van deze overeenkomst, of tenzij partijen anders overeenkomen.

Paraaf Gemeente

Paraaf Jachthaven Naarden



- 5.2 Deze overeenkomst eindigt eveneens van rechtswege wanneer de betreffende verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is verstreken en geen aanvragen tot vergoeding van planschade door de Gemeente zijn ontvangen. Indien vóór de afloop van deze verjaringstermijn één of meerdere aanvragen voor een tegemoetkoming in schade is of zijn ingediend bij de Gemeente en de Gemeente heeft besloten tot toekenning van deze aanvraag/aanvragen tot planschadevergoeding, blijft de in deze overeenkomst bedoelde verplichting tot schadevergoeding door Jachthaven Naarden bestaan, totdat een en ander naar genoegen van de Gemeente door jachthaven Naarden is afgewikkeld.
- 5.3 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 maatregelen en/of de notariële regeling met betrekking tot de doorvaart niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
- 5.4 Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente kunnen worden ontbonden, indien aan Jachthaven Naarden surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, danwel indien Jachthaven Naarden wordt ontbonden of geliquideerd.

#### **Artikel 6 Planning**

- 6.1 Bij de uitvoering van deze overeenkomst wordt door de Gemeente begonnen met een offertetraject voor de selectie van een stedenbouwkundig bureau. Er wordt offerte aangevraagd bij de bureau's SAB Amsterdam bv en RHO Rotterdam. De offerte moet naast een prijsopgave tevens voorzien in een Plan van Aanpak met daarin opgenomen een tijdsplanning. Partijen maken gezamenlijk de definitieve keuze voor het stedenbouwkundig bureau.

#### **Artikel 7 Overige bepalingen**

- 7.1 Het is Jachthaven Naarden toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd voorwaarden aan deze toestemming te verbinden.
- 7.2 De navolgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:  
Bijlage 1 B&W Advies  
Bijlage 2 Uittreksel vigerend bestemmingsplan.  
Bijlage 3 Schetsplan met daarop aangegeven de beoogde ontwikkeling.  
Bijlage 4 Situatieschets toekomstige situatie met daarop aangegeven de doorvaartroute.  
Bijlage 5 Situatieschets met daarop aangegeven het zoekgebied voor een alternatief gelijkwaardige bestemmingsplanwijziging.

#### **Artikel 8 Bevoegd Orgaan**


- 8.1 Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst is het college van burgemeester en wethouders bevoegd namens de Gemeente op te treden, tenzij anders is bepaald.

#### **Artikel 9 Toepasselijk recht**

- 9.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 Geschillen van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, en die naar aanleiding of op grond van deze

---

Paraaf Gemeente  
Paraaf Jachthaven Naarden



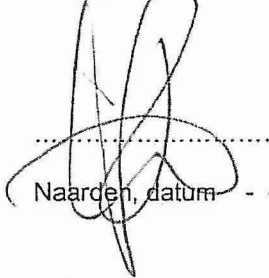
overeenkomst mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

#### Artikel 10 Wijzigingen

- 10.1 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorgenomen wijziging(en) een en ander met inachtneming van de (eventueel) vereiste instemming van bestuursorganen. Deze wijzigingen zullen pas dan onderdeel van deze overeenkomst uitmaken.

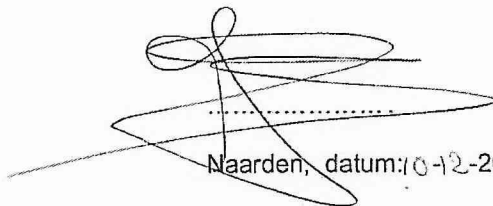
Aldus opgemaakt en ondertekend in drielvoud

Voor de Gemeente Naarden  
Dr. J.J. Sylvester  
Burgemeester



Naarden, datum: 10-12-2014

Voor Jachthaven Naarden  
mevrouw  
Directeur



Naarden, datum: 10-12-2014

---

Paraaf Gemeente  
Paraaf Jachthaven Naarden

