

Anterieure- en planschadeovereenkomst

Project Comeniuslaan 40-42 te Naarden

Versie mei 2023

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 H.M.W. ter Heegde in zijn hoedanigheid van burgemeester van deze Gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023;

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

en

- 2.

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

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

NEMEN IN OVERWEGING:

- A. dat . eigenaar is van twee percelen grond gelegen aan de Comeniuslaan 40-42 te Naarden, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie D, nummer 3022, groot 1.186 vierkante meter en gemeente Naarden, sectie D, nummer 5527, groot 3.735 vierkante meter, hierna ook aan te duiden met "**Plangebied**";
- B. dat Initiatiefnemer het Plangebied van heeft gekocht, maar nog niet geleverd heeft gekregen; levering vindt plaats nadat zowel de in deze overeenkomst te noemen Planologische maatregel als de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onherroepelijk zijn geworden;
- C. dat Initiatiefnemer voornemens is voor zijn rekening en risico de realisatie op het Plangebied van 5 sociale huurwoningen, 10 vrije sector koopwoningen en de aanleg van openbaar gebied, mogelijk te maken;
- D. dat op het Plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" (vastgesteld in 2017) de bestemming "Detailhandel met functieaanduiding tuincentrum" rust, waarbij de toekomstige bestemming "Wonen" niet past binnen de geldende mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan;

- E. dat Initiatiefnemer bij Gemeente het verzoek heeft ingediend medewerking te verlenen aan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan om de hiervoor genoemde realisatie in het Plangebied mogelijk te maken, deze procedure hierna te noemen: **"Planologische maatregel"**;
- F. dat Initiatiefnemer om die reden het bestemmingsplan "Comeniuslaan, Naarden" door SAB heeft laten opstellen (met als voorlopige versie d.d. 28 oktober 2019 en projectnummer 190277 dat opgenomen is in Bijlage I);
- G. dat voor onder meer de realisatie van de sociale huurwoningen, de vrije sector koopwoningen, de inrichting van het openbaar gebied en de aanleg van het achterpad, nadere privaatrechtelijke (anterieure) afspraken met betrekking tot het Plangebied noodzakelijk zijn;
- H. dat Gemeente in beginsel bereid is om mee te werken aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "Comeniuslaan, Naarden" zoals door Initiatiefnemer verzocht, zij het met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, de wet- en regelgeving en op voorwaarde, dat Partijen overeenstemming hebben over de overwegingen, de anterieure afspraken en de afspraken over planschade (en plankosten) zodat de economische uitvoerbaarheid voor Gemeente geborgd is;
- I. Initiatiefnemer ermee bekend is dat Gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid heeft voor de onderhavige procedures en besluitvorming en dat de in deze overeenkomst opgenomen publiekrechtelijke verplichtingen het karakter hebben van een inspanningsverplichting;
- J. dat op verzoek van Initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse is opgesteld omtrent eventueel te verwachten planologische schade door de gevraagde Planologische maatregel;
- K. dat de gemeentelijke "Verordening tegemoetkoming planschade Gooise Meren 2016" (hierna te noemen: "Verordening") van kracht is op grond waarvan Initiatiefnemer, als belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade (Bijlage II);
- L. Partijen de afspraken en nadere voorwaarden schriftelijk in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Algemeen

Artikel 1

Gemeente zal met inachtneming van de daarvoor geldende (wettelijke) termijnen de Planologische maatregel zoals deze door Initiatiefnemer is verzocht en door Gemeente nader is en wordt vormgegeven, in procedure brengen.

Artikel 2

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door

Gemeente volledig onverlet. Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de gevraagde Planologische maatregel, of alsnog deze te treffen Planologische maatregel te weigeren.

Planschadeovereenkomst

Artikel 3

1. Partijen wensen de mogelijke schadelijke gevolgen van de gevraagde Planologische maatregel op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, uitdrukkelijk onderling te regelen.
2. Partijen hebben kennis genomen van de op verzoek van Initiatiefnemer door SAB opgestelde planschaderisicoanalyse van maart 2020 met projectnummer 190277, aan Partijen genoegzaam bekend en de daarin opgenomen overwegingen omtrent planologische schade, waarin geconcludeerd wordt dat planschade te verwachten valt.
3. Partijen komen overeen, dat Initiatiefnemer de aan de Gemeente te maken werkelijke kosten van externe advisering (als bedoeld in artikel 3 van de Verordening) alsmede het bedrag van de onherroepelijk vastgestelde planschade verschuldigd zal zijn in verband met de tegemoetkoming in de planschade door de Gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 en volgende Wet ruimtelijke ordening.
4. Deze kosten als genoemd in lid 3. van dit artikel hebben betrekking op de door Initiatiefnemer benodigde Planologische maatregel en wel tot de werkelijke hoogte van die kosten c.q. planschade met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke en vertragingsrente.
5. Conform genoemde Verordening 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 planschade na het onherroepelijk worden van de beschikking, aan de aanvrager uit.
6. Nadat door de Gemeente de tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, is Initiatiefnemer het totale bedrag van de betreffende tegemoetkoming in de planschade en de kosten als hiervoor in de leden 3, 4 en 5. van dit artikel omschreven, aan Gemeente verschuldigd. Hij zal op eerste verzoek van Gemeente, binnen 30 dagen na de dagtekening van dat verzoek het bedrag aan haar uitbetalen, door storting op rekeningnummer NL ten name van Gemeente Gooise Meren onder vermelding van "planschade en kosten project Comeniuslaan 40-42 in Naarden".
7. De in dit artikel opgenomen planschadeovereenkomst gaat in op de datum van het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel, 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 de Initiatiefnemer aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst zal zijn voldaan.
8. Indien vóór de afloop van de in lid 7 van dit artikel genoemde periode van 5 jaar één of meer verzoeken om tegemoetkoming in de planschade door Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld, wordt deze planschadeovereenkomst verlengd tot het moment dat het laatste verzoek om tegemoetkoming in planschade tot in hoogste instantie is afgehandeld én tevens door de Initiatiefnemer aan alle uit dit artikel voortvloeiende

verplichtingen zal zijn voldaan.

Bankgarantie voor planschade en kosten

Artikel 4

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming door Initiatiefnemer van zijn in deze overeenkomst genoemde verplichtingen met betrekking tot het planschaderisico, wordt door Initiatiefnemer uiterlijk binnen vier (4) weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, een bankgarantie van € ,-- (bedrag geschatte planschade à ,-- + opslag voor geschatte advieskosten à € ,--) gesteld. Deze bankgarantie dient minimaal 30 dagen langer geldig te zijn dan de in artikel 3. lid 7. van deze overeenkomst genoemde termijn en moet op eerste vordering van Gemeente worden verlengd indien het bepaalde in artikel 3. lid 8. van toepassing is, met de daarin genoemde termijn vermeerderd met 30 dagen. Deze bankgarantie dient voorts:
 - I. onvoorwaardelijk te zijn;
 - II. afgegeven te worden door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van Gemeente; en
 - III. de clausule te bevatten, dat het bedrag van de garantie aan Gemeente wordt uitgekeerd als zij hierom verzoekt.
2. Indien op grond van dit artikel door Initiatiefnemer reeds een bankgarantie is gesteld én op grond van artikel 14 deze overeenkomst komt te vervallen, dan zal Gemeente de bankgarantie zo spoedig mogelijk terugsturen.

Anterieure afspraken

Plankosten

Artikel 5

1. De door de Gemeente te maken ambtelijke kosten voor het voorbereiden en begeleiden tot en met het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel komen voor rekening van Initiatiefnemer conform de meest recente gemeentelijke legesverordening.
2. Indien de Planologische maatregel niet onherroepelijk wordt vastgesteld en Partijen niet in onderling overleg een voor beide Partijen acceptabel alternatief bestemmingsplan in procedure brengen, heeft Initiatiefnemer geen recht op restitutie van het in lid 1. genoemde bedrag.

Garantiecertificaat woningen

Artikel 6

Initiatiefnemer, dan wel een door Initiatiefnemer in te schakelen bouwende partij, realiseert de koopwoningen in het Plangebied met verlening van een Garantiecertificaat. Een Garantiecertificaat is een garantie- en/ of waarborgregeling (te weten Woningborg, SWK of Bouwgarant) die een groot aantal risico's voor de koper van een woning afdekt waaronder zekerheid over de afbouw en de technische staat van de gekochte woning, in geval van faillissement van de aannemer gedurende de realisatiefase.

Voorwaarden sociale huurwoningen

Artikel 7

1. Op grond van de "Woonvisie Gooise Meren 2017-2025" wordt 1/3 van alle woningtoevoegingen in het betaalbare segment gerealiseerd. Dat betekent dat Initiatiefnemer in het Plangebied 5 sociale huurwoningen realiseert. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
2. Voor sociale huurwoningen geldt dat Initiatiefnemer deze gedurende een periode van 25 jaar na oplevering van de betreffende woning niet zal onttrekken aan het sociale karakter zoals omschreven in lid 1. Hieronder wordt mede begrepen het uitpanden of het omzetten van huur naar koop.
3. De jaarlijkse huurverhoging van de sociale huurwoningen geschiedt op basis van de jaarlijkse vaststelling door het ministerie van BZK.
4. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente mag Initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger(s) een sociale huurwoning als bedoeld in lid 1 niet vervreemden (het vestigen van een zakelijk recht daaronder begrepen, met uitzondering van het recht van hypotheek). Gemeente kan de vervreemding niet op onredelijke gronden weigeren maar aan deze toestemming wel nadere voorwaarden verbinden.
5. Initiatiefnemer is verplicht de bepalingen in dit artikel bij vervreemding (waaronder ook begrepen het vestigen van een zakelijke recht, met uitzondering van het recht van hypotheek) van één of meer van de in dit artikel bedoelde sociale huurwoningen aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen in de notariële akte van levering waarbij de Gemeente dan partij zal zijn.
6. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1, lid 2, lid 4 of lid 5 van dit artikel, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van Gemeente, een direct opeisbare boete van euro (€ ,00) per woning, te vermeerderen met een boete van vijfhonderd euro (€ ,00) per woning voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is ten aanzien van het bepaalde in lid 1, lid 2, lid 4 of lid 5 van dit artikel. Deze boete zal direct opeisbaar zijn, door het enkele feit van niet-, niet tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming of de enkele nalatigheid van Initiatiefnemer, zonder dat enige ingebrekestelling noch rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd het recht van Gemeente op vergoeding van kosten, (meer geleden) schade en wettelijke- en vertragingsrente.

Aanleg openbaar gebied

Artikel 8

1. Initiatiefnemer realiseert voor zijn rekening en risico het openbaar gebied, met de daarbij horende openbare voorzieningen zoals hoofdriolering, drainage, kolken, kabels en leidingen en openbare verlichting. Het openbaar gebied omvat onder meer een openbare weg en openbare parkeerplaatsen. Initiatiefnemer verplicht zich voor zijn rekening en risico tot het woonrijp opleveren van het openbaar gebied. De kosten voor aanpassingen aan de bestaande openbare voorzieningen zijn voor rekening van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer sluit het openbaar gebied voor zijn rekening en risico aan op de openbare wegen, eigendommen van derden, etcetera, gelegen buiten het Plangebied.
2. Initiatiefnemer verplicht zich tot de aanleg van het openbaar gebied conform het Handboek Openbare Ruimte 2014 Gemeente Bussum (Bijlage III).
3. Initiatiefnemer draagt (de gronden van) het openbaar gebied na de oplevering daarvan voor het symbolische bedrag van een euro, in eigendom over aan de gemeente. De kosten van de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van Initiatiefnemer.
4. Initiatiefnemer legt het voorlopig en definitief ontwerp ter toetsing voor aan Gemeente.

Bankgarantie voor aanleg openbaar gebied

Artikel 9

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming door Initiatiefnemer van zijn in deze overeenkomst genoemde verplichtingen met betrekking tot de aanleg van het openbaar gebied, wordt door Initiatiefnemer uiterlijk binnen vier (4) weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een bankgarantie van € ,-- gesteld. Nadat het bestek van het werk bekend is en de kosten voor de aanleg van het openbaar gebied volledig inzichtelijk zijn, kan Initiatiefnemer een verzoek bij Gemeente indienen om het hiervoor genoemde bedrag van de bankgarantie aan te passen. Dit verzoek wordt getoetst door Gemeente. Als Gemeente akkoord is met aanpassing van het bedrag van de bankgarantie, wordt voor deze aanpassing een allonge bij deze anterieure- en planschade overeenkomst opgemaakt die door Partijen ondertekend wordt.
2. De bankgarantie dient minimaal 30 dagen langer geldig te zijn dan de in artikel 12 van deze overeenkomst genoemde uiterste termijn van oplevering en moet op eerste vordering van Gemeente worden verlengd indien het bepaalde in artikel 12 over de schriftelijk overeengekomen andere termijn of einddatum van toepassing is, met die andere termijn of einddatum vermeerderd met 30 dagen. Deze bankgarantie dient voorts:
 - I. onvoorwaardelijk te zijn;
 - II. afgegeven te worden door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van Gemeente; en
 - III. de clausule te bevatten, dat het bedrag van de garantie aan Gemeente wordt uitgekeerd als zij hierom verzoekt;
3. Indien op grond van dit artikel door Initiatiefnemer reeds een bankgarantie is gesteld én op grond van artikel 14 deze overeenkomst komt te vervallen, dan zal Gemeente de bankgarantie zo spoedig mogelijk terugsturen.

Schade openbare ruimte

Artikel 10

1. Eventuele schade aan de openbare ruimte rondom het Plangebied (waaronder begrepen rijwegen, trottoirs en bomen) die tijdens de bouw ontstaat, is mits aantoonbaar ontstaan door Initiatiefnemer voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer verplicht zich op eigen kosten op eerste verzoek van Gemeente de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van Gemeente te herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk een zogenaamde nulmeting uit met betrekking tot de Openbare ruimte ter plaatse van het Plangebied.
2. Indien Initiatiefnemer om welke reden dan ook de schade aan de openbare ruimte zoals bedoeld in lid 1. niet of niet volledig naar genoegen van Gemeente herstelt, verbeurt Initiatiefnemer (na een behoorlijke ingebrekestelling) een boete ten behoeve van Gemeente van € ,00 te vermeerderen met € ,00 voor elke dag dat het herstel uitblijft.
3. Gemeente is bevoegd vergoeding(en) van eventueel meer geleden schade te vorderen.

Eigendom achterpad

Artikel 11

Het door Initiatiefnemer te realiseren achterpad waarop de achtertuinten van de rijwoningen uitkomen, wordt naar keuze gemeenschappelijk eigendom (mandeligheid) van de toekomstige eigenaren van de woningen die grenzen aan de achterpaden of er wordt een erfdienstbaarheid (recht van overpad) gevestigd.

Einddatum voor oplevering woningen en openbaar gebied

Artikel 12

Initiatiefnemer spant zich in de te realiseren 15 woningen en het aan te leggen openbaar gebied uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning op te leveren, tenzij partijen - als blijkt dat dit niet haalbaar is - schriftelijk een andere termijn of einddatum voor genoemde oplevering overeenkomen.

Diversen

Artikel 13

1. Het is Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van 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.
2. De in deze overeenkomst opgenomen bepalingen treden na ondertekening van deze overeenkomst onmiddellijk in werking met uitzondering van hetgeen in artikel 3 is opgenomen.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de Rechtbank Midden-Nederland.

Einde overeenkomst

Artikel 14

Deze overeenkomst eindigt (met uitzondering van hetgeen is bepaald in artikel 5 omtrent plankosten) zodra onherroepelijk komt vast te staan dat de gevraagde Planologische maatregel niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd dan wel de omgevingsvergunning niet wordt verleend.

BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen de navolgende bijlagen:

- Bijlage I: Ontwerpbestemmingsplan "Comeniuslaan, Naarden" met planidentificatienummer NL.IMRO.1942.BPN ComeniusIn-on01
- Bijlage II: Verordening tegemoetkoming planschade Gooise Meren 2016;
- Bijlage III: Handboek Openbare Ruimte 2014 Gemeente Bussum;
- Bijlage IV: Plangebied;
- Bijlage V: Machtiging eigenaren Comeniuslaan 40-42 in Naarden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Gemeente Gooise Meren

Initiatiefnemer

De heer H.M.W. ter Heegde

Datum:

De heer

Datum:

De heer

Datum:

De heer

Datum: