

Gemeenteraad Gooise Meren

Informatieve vragen van feitelijke/technische aard

Van	:	R.M.M. Sweijen (Gewoon GooiseMeren)
Datum indiening	:	19 april 2017 (raadsvergadering)
Betreft	:	Leveringsakte IKC centrum Muiden
Vraag en beantwoording is openbaar	:	(hier aangeven als u dit niet wilt!)
Datum toezending antwoord	:	7 mei 2017

Vragen zoals gesteld in de raadsvergadering inzake de leveringsakte IKC centrum Muiden

Op 19 april is een aantal vragen in de raad gesteld die betrekking hebben op de leveringsakte. De vragen zijn gesteld door de heer R. Sweijen van GGM (Gewoon Gooise Meren). De vragen hebben betrekking op hieronder gekopieerde artikelen. De vragen hebben betrekking op:

1. Heeft de KNSF inspraak op de uitwerking van het ontwerp van de school. (Zie artikel onder 1a en 1 b en artikel N (vlak voor O) dat de verkoper inspraak heeft in het ontwerp en de bouwplannen
2. De koper onthoudt zich van het instellen van het beroep en indienen van bezwaren tegen bv sloopvergunning, bestemmingsplan etc. (zie 2 d hieronder) Waarom is dit artikel opgenomen ?
3. Daarnaast zijn er vragen gesteld over de bestemming van de school en het boetebeding indien de gemeente hiervan afwijkt

Antwoord van het College van B&W

Algemeen:

De reden voor het opnemen van de betreffende contract onderdelen is geweest dat de KNSF er aan hecht dat de gemeente als privaatrechtelijke eigenaar zich aan de regels houdt die ook aan

de kopers van andere kavels worden gesteld.

Voor de gemeente zijn de in deze artikelen opgenomen verplichtingen een vanzelfsprekendheid. Beoogd wordt dat de gemeente zich als koper houdt aan de door partijen (KNSF en gemeente) gezamenlijk ontwikkelde spelregels, die zijn vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan de Krijgsman.

De gemeente is in dit contract koper en wordt gezien als privaatrechtelijke partij. Dit laat onverlet de publiekrechtelijk verantwoordelijkheden die gemeente blijft behouden als zijnde vergunningverlener etc.

De vraag onder 1: Heeft de KNSF inspraak op de uitwerking van het ontwerp van de school. (Zie artikel onder 1a en 1 b) en N, Realisering Schoolgebouw

Met dit artikel wordt bedoeld dat de gemeente zich houdt aan het gestelde zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en dat zij in de geest van de afspraken van het beeldkwaliteitsplan de afspraken nakomt.

Voor de gemeente is dit artikel geen probleem: de gemeente is vertegenwoordigd in het kwaliteitsteam de Krijgsman die het welstandsadvies uitbrengt aan het College van B&W inzake het bouwplan. De KNSF is via de ontwerper en opsteller van het beeldkwaliteitsplan La4Sale ook in dit team vertegenwoordigd.

De KNSF heeft derhalve geen rechtstreekse inspraak op het ontwerp van de school maar is net als de gemeente gehouden aan de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan.

Met de artikelen 1a en 1b wordt de gemeente er aan gehouden dat zij als privaatrechtelijk bouwer van het perceel zich zal houden aan de spelregels die zij publiekrechtelijk heeft afgesproken.

Inspraak volgens N is bedoeld dat koper en verkoper elkaar goed informeren over de voortgang van het project. Daarnaast heeft de koper de mogelijkheid om via haar adviseur in het kwaliteitsteam de kwaliteit van de ontwikkeling van de school te bewaken.

De vraag onder 2: De koper onthoudt zich van het instellen van het beroep en indienen van bezwaren tegen bv sloopvergunning, bestemmingsplan etc. (zie 2 d hieronder)

Dit artikel geeft aan dat de gemeente als privaatrechtelijke koper niet zal procederen tegen andere ontwikkelingen binnen de Krijgsman bijv. in de nabijheid van haar perceel.

Dit artikel is ten overvloede door de KNSF gevraagd als zekerstelling dat de gemeente niet als privaatrechtelijk persoon tegen ontwikkelingen binnen de Krijgsman zal procederen.

Voor de gemeente vormt dit artikel geen bezwaar aangezien de gemeente geen enkele aanleiding heeft om tegen een reeds goed gekeurd bestemmingsplan in het geweer te komen.

De vraag onder 3: Daarnaast zijn er vragen gesteld over de bestemming van de school en het boetebeding indien de gemeente hiervan afwijkt.

De gemeente heeft de kavel aangekocht onder de voorwaarden dat deze wordt gebruikt voor de bouw van de school. Indien hiervan wordt afgeweken is de gemeente een boete verschuldigd van € 5.250.000.

Conclusie

De bovenstaande artikelen zijn op verzoek van de KNSF opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte. De gemeente heeft de bepalingen beoordeeld of de artikelen op enigerlei wijze de handelingsvrijheid van de gemeente in publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke zin belemmeren. De conclusie is dat dit niet het geval is en derhalve vormt het opnemen van deze bepalingen voor de gemeente geen probleem.

Bijlage bij beantwoording van vragen

De passages die van belang zijn uit de leveringsakte zijn hieronder weer gegeven

1. Beeldkwaliteit Verkochte en omgeving
 - a. Het is Koper verboden om schotelantennes zichtbaar aan het Verkochte aan te brengen, danwel de beeldkwaliteit van het Verkochte en haar omgeving te wijzigen, dusdanig dat deze beeldkwaliteit niet meer past in de uitstraling van de omgeving van het Verkochte.
 - b. Zolang de realisatie van het Project nog niet is afgerond is het Koper niet toegestaan zonder overleg met Verkoper materiele wijzigingen aan het Verkochte en wijzigingen van de erfafscheidingen aan te brengen. Wijzigingen dienen, ook na afronding van het Project, te allen tijde te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan.

2. Gedoogplicht bouwwerkzaamheden
 - a. Koper is bekend met de ontwikkeling van het Project. Het is niet uitgesloten, dat onderdelen van het bestemmingsplangebied De Krijgsman Muiden niet of anders worden uitgevoerd. Koper kan geen rechten ontleen aan het Beeldkwaliteitsplan en de aan Koper verstrekte verkoopdocumentatie anders dan gehecht aan de Overeenkomst. Realisatie van het bestemmingsplangebied – al dan niet in gewijzigde

vorm – kan hinder/overlast veroorzaken bij de Koper en haar rechtsoptvolgers. De Koper en haar rechtsoptvolgers zal/zullen bedoelde hinder/overlast dulden. Het bepaalde in dit lid kan nimmer aanleiding zijn tot ontbinding of wijziging van de Overeenkomst of tot het betalen van schadevergoeding door de Verkoper aan de Koper of haar rechtsoptvolger(s).

- b. De Koper en haar rechtsoptvolger(s) onthouden zich van het indienen van zienswijzen, bedenkingen, bezwaar en het instellen van beroep of gebruik van andere rechtsmiddelen van verweer tegen de privaatrechtelijke medewerking en publiekrechtelijk medewerking (sloopvergunning, bouwvergunning, bestemmingsplan en dergelijke) ter zake van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied De Krijgsman Muiden.

Realisering schoolgebouw

Partijen komen overeen dat Verkoper inspraak krijgt in het ontwerp en de bouwplannen voor de realisering van het schoolgebouw en bijbehorend buitenterrein.

2. Verbod wijzigen bestemming / eerste recht tot koop _____
- a. Koper is verplicht het Verkochte te bestemmen voor de realisering en instandhouding van een schoolgebouw met toebehoren. _____
 - b. Partijen zijn overeengekomen dat bij een voorgenomen verkoop van het Verkochte binnen tien (10) jaar na het tekenen van de Akte van Kwijting, Verkoper een eerste recht tot koop heeft. Koper zal het Verkochte aan Verkoper te koop aanbieden tegen een koopsom die tussen partijen wordt overeengekomen gebaseerd op de huidige bestemming van het Verkochte. Dit recht kan worden benut gedurende drie maanden, te rekenen vanaf de datum dat de Koper de Verkoper bij aangetekend schrijven van de voorgenomen verkoop op de hoogte gesteld heeft. Het voormelde recht vervalt op het moment dat de Verkoper aan Koper bij aangetekend schrijven verklaart af te zien van aankoop van het Verkochte. _____
 - c. Indien Koper het Verkochte wenst te verkopen aan een stichting of andere rechtspersoon die het Verkochte conform de bestemming schoolgebouw met toebehoren gaat gebruiken, is Koper niet gehouden het Verkochte conform sub b van dit artikel aan Verkoper te koop aan te bieden. Koper is wel verplicht de in sub a genoemde verplichting aan zijn rechtsopvolger op te leggen. _____
- d. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Koper ten behoeve van de Verkoper een dadelijk opeisbare boete van vijf miljoen tweehonderdvijftigduizend euro (€ 5.250.000,00) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist. _____