

Concept planschade en anterieure
overeenkomst tussen
Gemeente Gooise Meren en
[REDACTED]
inzake [REDACTED] te Bussum
procedure omgevingsvergunning bouw
en planologisch strijdig gebruik

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 mw A. van Vliet-Kuiper in haar hoedanigheid van waarnemend burgemeester van deze Gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato <datum besluit college>;

hierna te noemen: “**Gemeente**”;

en

2. [REDACTED]

hierna te noemen: “**Ontwikkelaar**”;

Gemeente en Ontwikkelaar hierna samen ook te noemen: “**Partijen**”.

NEMEN IN OVERWEGING:

1. dat Ontwikkelaar eigenaar is van het perceel gelegen aan [REDACTED] te Bussum, kadastraal bekend gemeente [REDACTED], sectie [REDACTED], nummer [REDACTED];
2. dat Ontwikkelaar voornemens is om voor zijn rekening en risico de volgende wijziging te realiseren op het perceel [REDACTED] in Bussum: één woning, hierna te noemen: “het project”;
3. dat Ontwikkelaar daartoe een bouwplan bij de Gemeente heeft ingediend (**Bijlage 1**);
4. dat deze functiewijziging niet past binnen het huidige bestemmingsplan Brediuskwartier, maar wel binnen de visie van de Gemeente, te weten het waar mogelijk met in achtneming van de omgeving en specifiek het karakter van het Brediuskwartier (beschermd stads en dorpsgezicht) bevorderen van woonmogelijkheden;
5. dat sprake is van een vrijstaande woning van minder dan 400 vierkante meter bruto woonoppervlak waarbij de verhouding bebouwd/onbebouwd goed past in de omgeving en de ontwikkeling ook overigens goed aansluit bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan, met name de laanbebouwing en de groenstructuur en het parkeren op eigen terrein;
6. dat de Gemeente met Ontwikkelaar een planschade en anterieure overeenkomst wenst af te sluiten;
7. dat volgens huidig beleid van de Gemeente voor het realiseren van het project en de beoogde bestemmingswijziging geldt dat de besluitvormingsprocedure moet worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
8. dat Ontwikkelaar ten behoeve van het project een ruimtelijke motivatie heeft laten opstellen (**Bijlage 2**);
9. dat de Gemeente in beginsel bereid is mee te werken aan het project, zij het met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden en op voorwaarde, dat Partijen

overeenstemming hebben over de hierna te noemen planschade en anterieure overeenkomst en de inpasbaarheid van het project in de hierna te noemen overige regelgeving op onder andere het gebied van parkeren, water en riolering, milieu en geluid, groen en beheer daarvan en de openbare ruimte;

10. dat Partijen de afspraken die met betrekking tot het project zijn gemaakt 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 Gooise Meren 2016 een en ander in de ruimste zin van het woord;
11. dat Partijen de mogelijke schadelijke gevolgen van de planologische wijziging(en) ten gevolge van het realiseren van het project, bestaande uit het mogelijk toekennen van een tegemoetkoming in de planschade door de gemeente aan derden, op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening uitdrukkelijk onderling wensen te regelen;
12. dat Partijen in dat kader kennis hebben genomen van de op verzoek van Ontwikkelaar door [REDACTED] te [REDACTED] opgestelde analyse de dato [REDACTED] (Bijlage 3) en de daarin opgenomen overwegingen omtrent eventueel planologisch schade door gemelde functiewijziging;
13. dat de gemeentelijke "Verordening tegemoetkoming planschade Gooise Meren 2016 (hierna te noemen: "**Verordening**") van kracht is op grond waarvan Ontwikkelaar, als belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade (**Bijlage 4**);
14. dat Ontwikkelaar met de eigenaren en gebruikers van de aanliggende percelen heeft overlegd waarvan de Ontwikkelaar verslag heeft gedaan (bijlage 7);

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. WIJZIGING BESTEMMING [REDACTED] TE BUSSUM

De Gemeente verleent - voor zover binnen haar taken en bevoegdheden mogelijk is - medewerking aan de functiewijziging en realisering van het project en verplicht zich in dat kader ten opzichte van Ontwikkelaar naast het hiervoor onder de overwegingen bepaalde, onder meer de eventueel benodigde aanvragen omgevingsvergunning, activiteit bouwen, aanleg, aansluitingen en milieu, etc. die voor de uitvoering van het project nodig zijn, na indiening in behandeling te nemen. De Gemeente spant zich in, dat eventuele in verband met de te verlenen vergunning noodzakelijke verklaringen, goedkeuringen of toestemmingen van andere overheidsorganen tijdig worden aangevraagd en verleend en dat de benodigde aanvraag binnen de wettelijke termijn of bij het ontbreken daarvan binnen een redelijke termijn wordt afgehandeld, een en ander voor zover mogelijk binnen wet- en regelgeving.

Artikel 2. PLANBEGELEIDINGSKOSTEN

De door de Gemeente te maken gezamenlijke kosten voor het voorbereiden en begeleiden van de wijziging van de bestemming van het project zijn berekend op [REDACTED] euro (welk bedrag niet zal worden vermeerderd met BTW) en worden doorberekend aan Ontwikkelaar die dit bedrag zal voldoen door het binnen veertien dagen betalen van de voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan te verzenden factuur

Artikel 3. PLANSCHADEOVEREENKOMST

- 3.1. Partijen komen overeen, dat Ontwikkelaar aan de Gemeente de 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 de ten behoeve van de ontwikkeling benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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 Verordening en de (planschade) kosten, die in de ruimste zin van het woord verband houden met de onderhavige ontwikkeling.
- 3.2. Zodra de Gemeente een verzoek tot planschade heeft ontvangen, stelt zij Ontwikkelaar daarvan schriftelijk op de hoogte. Ontwikkelaar kan zich in deze procedure voegen als belanghebbende. Conform de 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 vastgestelde planschade, na het onherroepelijk worden van de beschikking, aan de aanvrager uit.
- 3.3. Partijen komen overeen dat steeds nadat door de Gemeente een tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beschikking onherroepelijk is geworden, Ontwikkelaar het bedrag van de betreffende tegemoetkoming en alle met het planschadeverzoek verband houdende kosten, 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.
- 3.4. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming, verbeurt Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van [REDACTED] voor elke dag, dat Ontwikkelaar in verzuim is met de uitbetaling van de in dit artikel genoemde kosten. Deze boete zal direct opeisbaar zijn, door het enkele feit, of de enkele nalatigheid van Ontwikkelaar, zonder dat enige ingebrekestelling, noch rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd de verplichting van Ontwikkelaar tot nakoming en het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schade en wettelijke en vertragingsrente.
- 3.5. Ontwikkelaar 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.
- 3.6. Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, 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 Ontwikkelaar aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst zal zijn voldaan.
- 3.7. 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 Ontwikkelaar aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

- 3.8. De Gemeente zal Ontwikkelaar terstond schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om tegemoetkoming in planschade, die door de Gemeente wordt ontvangen naar aanleiding van de door Ontwikkelaar aangevraagde omgevingsvergunning. De Gemeente zal Ontwikkelaar bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening.

Artikel 4. RUIMTELIJKE MOTIVATIE

De Ontwikkelaar heeft zorggedragen voor de opstelling van een gedegen ruimtelijke motivatie, waarin de relevante sectorale aspecten zoals welstand, groen, bezonning, archeologie, cultuurhistorie, erfgoed, verkeer, geluid en natuur zijn verantwoord. Het huidige gemeentelijk beleid hierover is op het project van toepassing en is te vinden op www.gooisemeren.nl.

Artikel 5. BIJZONDERE BEPALINGEN

In aanvulling op het in artikel 3. genoemde beleid, zijn Partijen het volgende overeengekomen (aan te vullen):

- 5.1. Schade aan openbare ruimte
Eventuele schade aan de openbare ruimte (b.v. stoepen en plantsoenen) die tijdens de bouw ontstaan, is voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar verplicht zich de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van de Gemeente te herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en Ontwikkelaar gezamenlijk een nulmeting uit aan de openbare ruimte.
- 5.2. Kosten voor onherroepelijk worden van omgevingsvergunning
De kosten, die verband houden met het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning daaronder begrepen de kosten voor externe juridische bijstand in juridische procedures, waarin de Gemeente als partij is of wordt betrokken, worden eveneens op basis van nacalculatie aan Ontwikkelaar doorberekend.
- 5.3. Duurzaamheid
Ontwikkelaar past bij de uitwerking van het ontwerp de menukaart duurzame woningen nieuwbouw ambitieniveau zilver van het meldpunt duurzame energie (Bijlage 5) toe.
- 5.4. Inrit
Ten behoeve van de aansluiting wordt ten behoeve van de aansluiting op de openbare weg in opdracht van de gemeente en op kosten van Ontwikkelaar door een door de gemeente te selecteren aannemer een nieuwe inrit volgens de bijgevoegde tekening (bijlage 6) aangelegd onder gelijktijdige verwijdering van de oude inrit. De kosten van een en ander worden rechtstreeks door Ontwikkelaar aan de aannemer vergoed.

Artikel 6. SLOTBEPALINGEN

- 6.1. Het is Ontwikkelaar 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.
- 6.2. Deze overeenkomst vervalt zodra tussen Partijen schriftelijk is vastgelegd, dat de aangevraagde omgevingsvergunning niet wordt verleend.

6.3. 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: Bouwplan d.d. 18 februari 2016
- Bijlage 2: Ruimtelijke motivatie d.d. 15 december 2015
- Bijlage 3: Risico analyse planschade d.d. [REDACTED]
- Bijlage 4: Planschadeverordening Gooise Meren 2016
- Bijlage 5: Menukaart duurzame bouw onderdeel nieuwbouw
- Bijlage 6: Begroting planbegeleidingskosten
- Bijlage 7: Schets inrichting inrit
- Bijlage 8: Verslag van de gesprekken met eigenaren en gebruikers van aanliggende percelen

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Bussum,

Gemeente Gooise Meren

Ontwikkelaar

Namens deze,

....

.....

Datum:

Datum: