

# ANTERIEURE- EN PLANSCHADE OVEREENKOMST

## 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 de dato \_\_\_\_\_; hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. a. \_\_\_\_\_ geboren te Hilversum op \_\_\_\_\_; en  
b. \_\_\_\_\_ geboren te Utrecht op \_\_\_\_\_  
gezamenlijk bevoegd directeuren van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Cairn Real Estate B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08149727, welke vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RES Fund Management B.V., ingeschreven in gemeld handelsregister onder nummer 59893680, welke vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Real Estate Management B.V., ingeschreven in gemeld handelsregister onder nummer 24314162, welke vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Amsterdam gevestigde stichting Stichting MP Real Estate Management II, ingeschreven in gemeld handelsregister onder nummer 34237205, welke stichting handelt in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de te Amsterdam gevestigde commanditaire vennootschap **Livingstone Tree C.V.**, ingeschreven in gemeld handelsregister onder nummer 65485912,  
Livingstone Tree C.V. hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

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

## NEMEN IN OVERWEGING:

- A. dat Initiatiefnemer eigenaar is van een kantoorgebouw aan de Zwarteweg 6-8 te 1412 GD Naarden, kadastraal bekend gemeente Naarden sectie D nummer 6330, groot 18 are en 85 ca, hierna ook aan te duiden met "**Plangebied**";
- B. dat Initiatiefnemer voornemens is op het Plangebied het bestaande gebouw te transformeren naar een woonappartementencomplex alsmede twee verdiepingen op het bestaande gebouw te realiseren;
- C. dat op het Plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk gebied" o.a. de

# ANTERIEURE- EN PLANSCHADE OVEREENKOMST

- bestemming "Wonen" voor maximaal 34 woningen rust en een maximale bouwhoogte van respectievelijk 16,85 meten en 20,43 meter mogelijk maakt;
- D. de gewenste transformatie behelst echter 60 (sociale) éénkamer- en 22 (vrije sector) tweekamerappartementen en wordt uitgebreid met een extra bouwlaag waarmee deze transformatie, uitbreiding naar meer woningen en extra bouwlaag niet passen binnen de geldende mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan;
- E. dat Initiatiefnemer bij Gemeente het verzoek heeft ingediend medewerking te verlenen aan de procedure tot wijziging als hiervoor vermeld door middel van een zogenaamde uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12 lid 1.a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om de hiervoor genoemde transformatie en realisatie mogelijk te maken, hierna te noemen "**Planologische maatregel**";
- F. dat Initiatiefnemer om die reden de ruimtelijke onderbouwing "Transformatie Zwarteweg 6-8 in Naarden" heeft laten opstellen (kenmerk: 201800372.R01);
- G. dat Initiatiefnemer bekend is met de parkeerproblematiek en de hoge parkeerdruk rondom het Plangebied en dat de gevraagde Planologische maatregel ook consequenties zal hebben voor het (fiets-)parkeren in de directe omgeving van het Plangebied waarover tussen Partijen afspraken moeten worden gemaakt;
- H. dat Initiatiefnemer heeft aangegeven de 60 woningen in het betaalbare (sociale) segment te zullen realiseren en van deze 60 woningen er 27 voor 25 jaar in dat segment in stand te zullen houden; van deze 27 woningen is Initiatiefnemer bereid 5 woningen blijvend vast te zetten op een huur op een huurniveau van €                    ale huur per maand (exclusief de inflatie die wordt vastgesteld door de overheid voor dit segment); voorts is Initiatiefnemer bereid de 82 woningen gasloos aan te leggen;
- I. dat de Gemeente in beginsel bereid is mee te werken aan de gevraagde Planologische maatregel 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 onder G. en H. genoemde overwegingen, de anterieure afspraken hierover en het hierna te noemen planschade zodat de economische uitvoerbaarheid voor Gemeente geborgd is;
- J. 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;
- K. dat op verzoek van Initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse is opgesteld omtrent eventueel te verwachten Planologische schade door de gevraagde Planologische maatregel;
- L. dat de gemeentelijke "Verordening tegemoetkoming planschade Gooise Meren 2016" (hierna

# ANTERIEURE- EN PLANSCHADE OVEREENKOMST

te noemen: "Verordening") van kracht is op grond waarvan Initiatiefnemer, als belanghebbenden, betrokken worden bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade (Bijlage I);

- M. 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) bepalingen 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, wensen en bedenkingen, wijzigingen aan te brengen in de Planologische maatregel zoals door Initiatiefnemer is verzocht, 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 Langhout & Wiarda opgestelde planschaderisicoanalyse met kenmerk T-8038, aan Partijen genoegzaam bekend en de daarin opgenomen overwegingen omtrent eventueel Planologische schade, waarin geconcludeerd wordt dat geen planschade te verwachten valt en het stellen van zekerheid niet nodig is.
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 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 vastgestelde planschade aan de aanvrager van de planschade uit.



# ANTERIEURE- EN PLANSCHADE OVEREENKOMST

6. Nadat door de Gemeente de tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, is Initiatiefnemer het aan hem toerekenbare bedrag van de betreffende tegemoetkoming als hiervoor in lid 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 NL19BNGH0285167014 ten name van Gemeente Gooise Meren onder vermelding van "Planschade Zwarteweg 6-8 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 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 de Initiatiefnemer aan alle uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.
9. De in dit artikel opgenomen planschadeovereenkomst vervalt zodra tussen Gemeente en Initiatiefnemer schriftelijk is vastgelegd, dat de gevraagde Planologische maatregel niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
10. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van Gemeente, een direct opeisbare boete van  
euro (€                   ) voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is met de uitbetaling van het betreffende bedrag. 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, schade en wettelijke- en verdragingsrente.

## **Anterieure afspraken**

### **Fiets parkeren**

#### **Artikel 4**

1. Ten behoeve van de te realiseren woningen op het Plangebied verplicht Initiatiefnemer zich voor eigen rekening én voordat deze woningen worden opgeleverd, voldoende fiets parkeren ten behoeve van de te realiseren woningen op het Plangebied zelf, mogelijk te maken en na realisering daarvan in stand te houden ten behoeve van de woningen op het Plangebied.
2. Initiatiefnemer is verplicht de bepaling in lid 1 van dit artikel bij vervreemding (waaronder ook begrepen het vestigen van een zakelijke recht) van (een deel van) het Plangebied aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen in de notariële akte van levering waarbij de Gemeente dan partij

# ANTERIEURE- EN PLANSCHADE OVEREENKOMST

zal zijn.

3. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van Gemeente, een direct opeisbare boete van t euro ( , te vermeerderen met een boete van honderd euro , voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is ten aanzien van het bepaalde in 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, schade en wettelijke- en vertragingsrente.

## Parkeren

### Artikel 5

1. Initiatiefnemer is bekend met de parkeerproblematiek rondom het Plangebied. Ten behoeve van de 82 te realiseren woningen verplicht Initiatiefnemer zich op het Plangebied conform het huidige parkeerbeleid en de huidige parkeernormen van Gemeente voldoende parkeergelegenheid te realiseren en in stand te houden.
2. Indien mocht blijken dat Initiatiefnemer om welke reden dan ook de in lid 1 van dit artikel bedoelde parkeerplaatsen niet of niet volledig op het Plangebied zelf kan realiseren voor de oplevering van de woningen (waaronder in ieder geval begrepen dat de door Initiatiefnemer aan te vragen bouwtechnische parkeeroplossing op het Plangebied zelf definitief niet vergund kan worden), dan verplicht hij zich op zijn kosten de (resterende) benodigde parkeerplaatsen mogelijk te maken op een andere locatie binnen loopafstand (maximaal 100 meter) van het Plangebied (bv. het kopen door Initiatiefnemer van voldoende parkeerabonnementen op het parkeerterrein in eigendom van ProRail dat is gelegen nabij het station Naarden-Bussum). Initiatiefnemer kan eerst van een alternatief gebruik maken na vooraf gekregen schriftelijke goedkeuring van Gemeente.
3. Initiatiefnemer is verplicht de bepalingen in dit artikel bij vervreemding (waaronder ook begrepen het vestigen van een zakelijke recht) van (een deel van) het Plangebied aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen in de notariële akte van levering waarbij de Gemeente dan partij zal zijn.
4. Mocht binnen de gemeente Gooise Meren (en het Plangebied in het bijzonder) in de toekomst ander parkeerbeleid en/of parkeernormen gaan gelden waardoor het bepaalde in dit artikel of delen daarvan niet langer van toepassing is/zijn (zulks ter beoordeling van Gemeente), dan staat het Initiatiefnemer vrij zich tot de Gemeente te wenden met het verzoek de bepalingen in dit artikel aan te passen of te beëindigen. Gemeente zal haar medewerking hieraan alleen gemotiveerd mogen weigeren maar kan aan de medewerking wel voorwaarden verbinden.
5. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van Gemeente, een direct opeisbare boete van euro , te vermeerderen met een boete van v euro ( voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is ten aanzien van het bepaalde in 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.



# ANTERIEURE- EN PLANSCHADE OVEREENKOMST

## Sociale woningbouw

### Artikel 6

1. Onder een sociale huurwoning moet in dit artikel worden verstaan een woning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoel in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag dan wel met een koopsom onder de grens als bedoel in artikel 15 lid 1 van de Wet bevordering eigenwoningbezit dan wel voor deze beide Wetten in de plaats tredende wet- of regelgeving.
2. Initiatiefnemer aanvaardt dat Gemeente op grond van haar beleid (o.a. Woonvisie Gemeente Gooise Meren 2017-2025) de huidige sociale woningvoorraad binnen de gemeentegrenzen minimaal in stand wil houden en daarnaast wil uitbreiden en die uitbreiding langjarig wil borgen. In dat kader aanvaardt Initiatiefnemer (dan wel haar rechtsopvolger(s)) dat zij het 1/3<sup>de</sup> gedeelte van het totaal aantal te realiseren woningen van 82, aldus 27 van de te realiseren woningen, op het Plangebied gedurende een periode van minimaal vijfentwintig (25) jaar na oplevering van de woningen niet zal onttrekken aan het sociale karakter zoals omschreven in lid 1. Hieronder wordt mede begrepen het uitponden of het omzetten van huur naar koop.
3. Van de onder lid 2 genoemde 27 woningen verplicht Initiatiefnemer zich 5 woningen blijvend op een huurniveau van \_\_\_\_\_ :ale huur per maand (exclusief de inflatie die wordt vastgesteld door de overheid voor dit segment) vast te zetten en aan te bieden.
4. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente mag Initiatiefnemer dan wel haar rechtsopvolger(s) een sociale huurwoning als bedoeld in lid 2. niet vervreemden (het vestigen van een zakelijk recht daaronder begrepen). 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) van één of meer van de in dit artikel bedoelde 60 éénkamerwoningen aan haar 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 de leden 2, 4 en / of 5 van dit artikel, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van Gemeente, een direct opeisbare boete van \_\_\_\_\_ eurc \_\_\_\_\_ per woning, te vermeerderen met een boete van \_\_\_\_\_ euro , - \_\_\_\_\_ ` per woning voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is ten aanzien van het bepaalde in 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 verdragingsrente.
7. Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van Gemeente, een direct opeisbare boete van \_\_\_\_\_ eu \_\_\_\_\_ per woning, te vermeerderen met een boete van \_\_\_\_\_ euro \_\_\_\_\_ per woning voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is ten aanzien van het bepaalde in 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 verdragingsrente.

# ANTERIEURE- EN PLANSCHADE OVEREENKOMST

## Gasloos bouwen

### Artikel 7

Initiatiefnemer heeft voor 1 juli 2018 zijn aanvraag omgevingsvergunning ingediend en is om die reden niet verplicht het Plangebied zonder aansluiting op het gasnet te realiseren. Desondanks verklaart Initiatiefnemer bereid te zijn en verplicht hij zich jegens Gemeente alle 82 woningen in het Plangebied gasloos te bouwen.

## Diversen

### Artikel 8

1. Het is Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden met uitzondering van de verplichtingen die Initiatiefnemers op grond van de anterieure afspraken aan hun rechtsopvolger(s) verplicht zijn op te leggen bij notariële akte(n). De Gemeente is bevoegd aan een eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden.
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 I: Verordening tegemoetkoming planschade Gooise Meren 2016

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Bussum,

**Gemeente Gooise Meren**

**Initiatiefnemer**

\_\_\_\_\_

Datum:

\_\_\_\_\_

Datum:

\_\_\_\_\_

Datum:

