

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. E.C. Molenkamp - Schoute
Telefoon 5113568 E-mail: e.molenkamp@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2010/6230
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 26 januari 2010

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Marcelisvaartpad

DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.

Het Protocol Actieve Informatieplicht is in dit geval niet van toepassing, zodat de nota niet langs de commissie en raad hoeft.

B&W

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan met de eigenaren van het perceel Marcelisvaartpad 13 te Haarlem ex artikel 6.24 Wro;
2. In de stadskrant komt een mededeling dat een anterieure overeenkomst is gesloten;

Collegebesluit

Onderwerp: Anterieure overeenkomst Marcelisvaartpad

Reg. Nummer: 2010/6230

1. Inleiding

De eigenaren van het perceel Marcelisvaartpad 13 te Haarlem wensen een bouwplan in te dienen om op voorgenoemd perceel een vrijstaande woning te realiseren. Dit bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De eigenaren hebben de gemeente verzocht het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van hun bouwplan. De gemeente is bereid hieraan mee te werken. Echter op grond van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

De eigenaren zijn bereid een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan met de eigenaren van het perceel Marcelisvaartpad 13 te Haarlem ex artikel 6.24 Wro;
2. In de stadskrant komt een mededeling dat een anterieure overeenkomst is gesloten;

3. Beoogd resultaat

Het kostenverhaal te verzekeren ten aanzien van het herzien van het bestemmingsplan en op basis van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te herzien.

4. Argumenten

In de overeenkomst is het bedrag opgenomen dat nodig is om het bestemmingsplan te herzien. Dit bedrag is afgestemd met de afdeling Ruimtelijke Plannen en de eigenaren hebben hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

5. Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

6. Uitvoering

De zakelijk inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant. Het bestemmingsplan kan worden herzien als aan de benodigde voorwaarden voor de herziening (inleveren benodigde stukken door eigenaren) is voldaan.

7. Bijlagen

Anterieure overeenkomst Marcelisvaartpad.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Anterieure Overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro

Bouwplan/Bestemmingsplan Marcelisvaartpad 13

Excl. Uitgifte gemeentegrond

Excl. Aanleg/opknappen/overname openbare ruimte

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2009 hierna te noemen: de gemeente,

en
2. a. De heer Marc Jan Hilbrands, geboren te Hattingen op vier en twintig maart negentienhonderd zeventig, legitimatie middels rijbewijs met nummer 3204024568, afgegeven te IJmuiden op acht mei tweeduizend twee;
b. mevrouw Merle Mathijssen, geboren te Velsen op tien juli negentienhonderd negen en zestig, legitimatie middels paspoort met nummer NVKKB8BF7, afgegeven te Haarlem op zes en twintig april tweeduizend, beiden hierna te noemen: verzoeker

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: partijen

IN AANMERKING NEMENDE :

- dat de verzoeker bij de gemeente een Bouwplan wenst in te dienen, inhoudende de realisatie van een **vrijstaande woning** aan het Marcelisvaartpad 13, 2015 CS te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie T nummer 4022, ter grootte van 10 are twee en negentig centiare;
- dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan “Binnenduinrand”;
- dat derhalve de bouwvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is mee te werken aan herziening van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een herziening van het bovengenoemde bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening van dit bestemmingsplan ten behoeve van zijn Bouwplan.
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de gemeente dan ook de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan in gang zal zetten teneinde de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken;
- dat ingevolge de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening de gemeente bij het opstellen van het Bestemmingsplan dient te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

- dat in het kader van deze procedure partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening en hiertoe hebben overlegd en afspraken hebben gemaakt welke zij thans wensen vast te leggen.
- Op grond van het bovenstaande het college van Burgemeester en wethouders bij besluit van.....2009 heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (hierna aangeduid als Wro).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 **Definities, bijlagen en kaarten**

Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van de overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan

Het nieuw vast te stellen bestemmingsplan ten behoeve van het door verzoeker ingediende bouwplan.

Bouwplan

De door verzoeker voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied (Kaart ..) te weten: de realisatie van een vrijstaande woning (en de sloop van aan-/en bijgebouwen).

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op Kaart ... (Bijlage 1)

3. Van deze overeenkomst maken deel uit de volgende bijlagen:

Bijlagen

1. Kaart van het Plangebied.....
2. Kadastrale tekening te verwijderen opstellen
3. Concepttekst publicatie Overeenkomst

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. Doel van deze overeenkomst is het verzekeren van het verhaal van kosten van de grondexploitatie door de gemeente inzake het Bestemmingsplan, waardoor de gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.
2. Doel van deze overeenkomst is tevens het vastleggen van alle tussen partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 Kostenverhaal

1. De verzoeker vergoedt alle kosten die de gemeente in het kader van het plan moet maken en die als onderdeel van de kostensoortenlijsten conform artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, hierna Bro, door de gemeente verhaalbaar zijn. De door de verzoeker aan de gemeente te vergoeden kosten bestaan in dit geval uit:
 - a. Het gemeentelijk aandeel in de plankosten, totaal € 9.779,75 (inclusief BTW).

Deze bijdrage bestaat uit de volgende posten:

Aanvraag	€ 493,75
Drukwerk	€ 84,--
Publicaties Staatscourant	€ 1.362,-- (2x € 681,--)
Uren beleidsafdelingen	€ 7.840,-- (80 uur x € 98,--)

De afrekening geschiedt conform het bepaalde in artikel 4.
 - b. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 6.

Artikel 4 Betaling /en zekerheidsstelling betaling

Verzoeker zal de in artikel 3 lid 1 sub a genoemde plankosten ad € 9.779,75 (inclusief BTW) aan de gemeente overmaken door storting op bankrekening..... onder vermelding van Na ontvangst van dit bedrag zal de door verzoeker gewenste planologische procedure worden gestart.

Artikel 5 Bestemmingsplanprocedure

1. De gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 10 van deze overeenkomst, zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. De verzoeker zal de gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in lid 1 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de gemeente volgen.
- 3.. De verzoeker is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. De verzoeker is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 6 Planschade

1. De mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, wordt gedragen door de verzoeker.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen.
De verzoeker verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 7 Bepalingen specifiek ten behoeve van het betreffend Bouwplan/Bestemmingsplan

1. Het Bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 400m³ te bouwen op een andere locatie binnen het Plangebied dan de locatie van de huidige woning. De huidige woning, welke woning thans de status heeft van concept-monument, krijgt een “bergingfunctie” binnen de “tuinbestemming”.
2. Verzoeker verplicht zich alle overige opstellen binnen het plangebied, inclusief de twee niet-monumentale aanbouwen aan en/of bij de huidige woning, zoals gearceerd aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende kadastrale tekening (Bijlage 2), te slopen binnen twaalf maanden nadat de bouw is gestart.
3. Bij niet-nakoming van voornoemde verplichting tot sloop, verbeurt verzoeker een direct opeisbare boete van € 250,-- voor elke kalenderdag dat verzoeker ten aanzien van deze verplichting in verzuim is, met een maximum van € 200.000,--.

Artikel 8 Wijziging van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 9 Publicatie Overeenkomst

1. Het is partijen bekend dat deze overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en diensgevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant volgens de bij deze overeenkomst gevoegde concepttekst (Bijlage 3).

Artikel 10 Vrijtekening uitoefening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.
De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, inspraak, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
Indien de uitoefening van de publiekrechtelijke bevoegdheden leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de verzoeker en/of door de verzoeker ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de verzoeker en/of door de verzoeker ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 11 Overdracht rechten en plichten

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is het de verzoeker niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de gemeente.
De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 12 Onvoorziene omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen partijen gedurende drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. De omstandigheid zoals bedoeld in artikel 14 lid 3 wordt niet aangemerkt als onvoorziene omstandigheid in de zin van dit artikel.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde onvoorziene omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 13 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 14 Ingang en einde overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de eerste dag na ondertekening door partijen.
- 2.. Deze overeenkomst eindigt zodra gemeente en verzoeker naar het oordeel van beide partijen de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.
3. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde planologische maatregel niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden. Verzoeker maakt in dit geval geen aanspraak op restitutie van de door haar ingevolge artikel 3 lid 1 sub a betaalde kosten.

Artikel 15 Domiciliekeuze

Terzake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:

Gemeente
Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

Verzoeker:

Artikel 16 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Datum:.....

Datum:.....

Gemeente:

Verzoeker:

.....

.....
(M.J. Hilbrands)

.....
(M. Mathijssen)