

# Anterieure overeenkomst

## Ondergetekenden:

1. De gemeente Oostzaan, Kerkbuurt 4, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Meerhof, het college verder te noemen: 'de gemeente'
2. De heer P. Boon, wonende te De Haal 72 te Oostzaan, verder te noemen: "De ontwikkelaar".

Hierna ook gezamenlijk te noemen: 'partijen'

## Overwegende dat:

- de gemeente bereid is een bestemmingsplan in procedure te brengen voor de percelen (gedeeltelijk) De Heul 18 en 20 (kadastraal bekend als de percelen (gedeeltelijk) 1158 en 1159, sectie L), voor de realisatie van twee woonhuizen, 4 parkeerplaatsen en 1 ontsluiting.
- de ontwikkelaar medewerking behoeft van de gemeente voor het volgen van de planologische procedures.
- deze overeenkomst is gesloten door het college van de gemeente Oostzaan en niet handelt over besluitvorming waartoe de gemeenteraad van Oostzaan bevoegd is.

## Stellen vast en komen overeen:

### ARTIKEL 1 DEFINITIES

De in deze overeenkomst gebruikte begrippen hebben, tenzij uit de tekst anders blijkt, de betekenis zoals hieronder aangegeven:

#### Onherroepelijke omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar of beroep meer mogelijk is.

#### Planontwikkeling

Vorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het project, waaronder in ieder geval wordt verstaan het opstellen van de randvoorwaarden, de ruimtelijke onderbouwing, economische onderbouwing, het inrichtingsplan en het bestemmingsplan, indien deze nog niet zijn aangeleverd.

#### Planuitvoering

Werkzaamheden met betrekking tot de uitvoering van het ontwikkelde plan.

#### Project

Het totaal van werkzaamheden dat ten behoeve van de planuitvoering van het plan wordt uitgevoerd.

#### Ruimtelijke onderbouwing

Een onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn omschreven en ten behoeve waarvan de van toepassing zijnde onderzoeken zijn verricht.

## **ARTIKEL 2 DOELSTELLING**

Het doel van deze overeenkomst is om te komen tot ontwikkeling van (een deel) van Bouwplan De Heul 18 en 20.

## **ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN VAN DE ONTWIKKELAAR**

3.1 De ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico de projectlocatie ontwikkelen.

3.2 De ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico vervaardigen:

- Een bestemmingsplan voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en waar noodzakelijk van belang zijnde onderzoeken.

Onverminderd de publiekrechtelijke toetsing en verantwoordelijkheden door en van de gemeente, zal de ontwikkelaar de plannen en ontwerpen (doen) voorleggen aan de gemeente en dient de gemeente deze goed te keuren.

3.3 De ontwikkelaar is na de ondertekening van deze overeenkomst € 2.480 verschuldigd aan de gemeente voor de ambtelijke kosten die gemaakt worden voor de begeleiding van de planologische procedure, zoals is vastgelegd in het kostenoverzicht in bijlage 2. De betaling dient volledig te geschieden binnen een termijn van twee weken na ontvangst van het betalingsverzoek van de gemeente.

## **ARTIKEL 4 VERPLICHTINGEN VAN DE GEMEENTE**

4.1 De gemeente heeft de verplichting - nadat zij hiertoe alle noodzakelijke informatie van de ontwikkelaar heeft verkregen - tot het voeren van een procedure om te komen tot een bestemmingsplan. De gemeente heeft daarbij een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de bestemmingsplan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vastgesteld wordt.

4.2 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de ontwikkelaar op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures. De ontwikkelaar is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van ruimtelijke orderings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures.

- 4.3 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregel als het eventuele exploitatieplan. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het belang zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

## **ARTIKEL 5      PUBLIEKRECHTELIJKE BELEMMERINGEN**

- 5.1 Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan:
- a) de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en / of regelingen van de gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bouwplannen;
  - b) de gevolgen van, of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.
  - c) Wijzigingen in wet- en regelgeving.
- 5.2 Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan belemmering van, of vertraging in de realisatie van het project ontstaan. Wanneer dit de ongewijzigde uitvoering niet of niet tijdig mogelijk maakt kan door de gemeente wijziging worden verlangd van de inmiddels tussen partijen overeengekomen (ontwerp)resultaten.
- 5.3 In geval van een noodzakelijke wijziging zullen partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing.
- 5.4 Indien uiteindelijk, ondanks de geleverde inspanningen, blijkt dat de publiekrechtelijke beperkingen niet kunnen worden weggenomen en het doel van deze overeenkomst niet in belangrijke mate kan worden gehaald, hebben partijen het recht de overeenkomst te ontbinden.

## **ARTIKEL 6      VASTSTELLEN EXPLOITATIEPLAN**

- 6.1 Door het sluiten van deze overeenkomst en het sluiten van een planschade overeenkomst wordt voldaan aan het gestelde in artikel 6.11 lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangaande het verhaal van kosten. Het verhaal van kosten is dan anderszinds verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeente kan daarom achterwege blijven.

## **ARTIKEL 7      NIET NAKOMING**

- 7.1 ingebrekestelling, verzuim
- Een partij is in verzuim doordat nakoming van haar desbetreffende verplichting na een schriftelijke aanmaning, waarbij haar een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, binnen de bedoelde termijn

is uitgebleven, behalve voor zover voor de vertraging gerechtvaardigde redenen zijn aan te voeren, de vertraging haar niet kan worden toegerekend of nakoming reeds blijvend onmogelijk is.

7.2 Het verzuim als bedoeld in het eerste lid treedt zonder ingebrekestelling in:

- a. wanneer een voor de voldoening bepaalde termijn verstrijkt zonder dat de verbintenis is nagekomen, tenzij blijkt dat de termijn een andere strekking heeft;
- b. wanneer de verbintenis voortvloeit uit een onrechtmatige daad of strekt tot schadevergoeding wegens een tekortkoming in de nakoming van een verbintenis en de verbintenis niet terstond wordt nagekomen;
- c. wanneer de schuldeiser uit de mededeling van de schuldenaar moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten.

7.3 Boete

Indien de ontwikkelaar niet voldoet aan een verplichting in deze overeenkomst verbeurt hij, zodra hij in verzuim is, een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,00 (zegge: éénuizend euro) per dag dat het niet voldoen aan de verplichting voortduurt, zulks onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te eisen.

De in dit artikel opgenomen bepalingen laten onverlet dat de gemeente en ontwikkelaar aanspraak kunnen maken op vergoeding van de werkelijke schade, mits deze in voldoende causaal verband tot de wanprestatie staat en deze ook wordt bewezen.

## **ARTIKEL 8 BEEINDIGING, ONTBINDING**

- 8.1 Onverminderd het bepaalde in lid 2 van dit artikel wordt deze overeenkomst niet beëindigd dan nadat door beide partijen is geconstateerd dat de ontwikkelaar aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
- 8.2 Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de gemeente kunnen worden ontbonden, indien de ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
- 8.3 Indien na inwerkingtreding van deze overeenkomst aan het project wegens omstandigheden, welke thans niet voorzien zijn, geen uitvoering kan worden gegeven, zullen partijen in nader overleg treden. Het nader overleg is er nadrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden door middel van aanpassing van het project, binnen voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden. Door de ontwikkelaar kan geen aanspraak op schadevergoeding, hoe ook genaamd, als gevolg hiervan worden gemaakt.

## ARTIKEL 9 OPNIEUW CONTRACTEREN

Partijen verbinden zich om, indien de onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk niet geldig zou worden geoordeeld, opnieuw te contracteren om een resultaat te bereiken dat zoveel mogelijk overeenkomt met de gemaakte afspraken.

## ARTIKEL 10 GESCHILLEN

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling.

Indien partijen van mening zijn dat het bovenstaande niet het geval is of indien bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de te Wormerland bevoegde rechter, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de bemiddelingsprocedure is gesteld of toegezegd.

## ARTIKEL 11 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Tekening exploitatiegebied

Bijlage 2: Berekening ambtelijke kosten bestemmingsplan

Bij discrepantie tussen de bijlagen en deze overeenkomst, geldt deze overeenkomst.

## ARTIKEL 12 TERMIJNEN

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Oostzaan op 25-02-2015

Gemeente Oostzaan

De ontwikkelaar

Burgemeester de heer Meerhof

  
De heer P. Boon