

Planschade en anterieure
overeenkomst tussen Gemeente
Gooise Meren en de eigenaar van het
perceel Weesperstraat 82 in Muiden
inzake postzegelbestemmingsplan Stad
Muiden-Weesperstraat 82

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Gooise Meren**, gevestigd aan de Brinklaan 35 in (1404 EP) Bussum, ingevolge artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. H. ter Heegde in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van.....;

hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. de heer Muiden, geboren op

hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

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

NEMEN IN OVERWEGING:

1. dat Initiatiefnemer eigenaar is van het perceel gelegen aan de Weesperstraat 82 in Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, nummer 1140, groot ongeveer 995 vierkante meter;
2. dat Initiatiefnemer voornemens is om op het perceel Weesperstraat 82 in Muiden voor zijn rekening en risico het volgende plan te realiseren: 6 grondgebonden woningen aan de zijde van de Singelstraat: 4 rijwoningen en één twee-onder-één-kap-woning, met een steeg naar het achtererf. Het bestaande café-restaurant aan de Weesperstraat (het huidige hoofdgebouw), blijft gehandhaafd met het openbare terras. In het herziene bestemmingsplan is voor laatstgenoemd gebouw de mogelijkheid opgenomen om dit om te zetten naar maximaal 2 wooneenheden. Daarnaast kan het horecapand volgens het herziene bestemmingsplan, na het eventueel beëindigen van de horeca-activiteiten, herbestemd worden naar een functie met minder ruimtelijke impact. De destijds toegevoegde zalen en aanbouwen aan de achterzijde van het horecapand (aan de zijde van de Singelstraat) worden gesloopt om het plan te kunnen realiseren. Het hiervoor genoemde plan wordt hierna genoemd: "het project".

De bestemmingen "Horecadoeleinden", "Erven" en "Wonen-beschermd stadsgezicht" met de dubbelbestemmingen "Waarde-beschermd stadsgezicht" en "Waarde-archeologie" worden gewijzigd in de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen" met de dubbelbestemmingen "Waarde-Beschermd stadsgezicht" en "Waarde-Archeologie";

3. dat deze bestemmingswijzigingen niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen Stad Muiden en Vesting Muiden, herziening 1985, maar wel binnen de visie of het beleid van de Gemeente, te weten het bevorderen van woningbouw passend in de omgeving met aandacht voor veiligheid en leefbaarheid van de directe omgeving;
4. dat Initiatiefnemer te zijner tijd een bouwplan bij de Gemeente indient voor het realiseren van het project;
5. dat de Gemeente met Initiatiefnemer een planschade en anterieure overeenkomst wenst af te

sluiten;

6. dat voor het realiseren van het project en de beoogde bestemmingswijzigingen geldt dat een herzien bestemmingsplan moet worden vastgesteld;
7. dat Initiatiefnemer ten behoeve van het project een herzien bestemmingsplan heeft opgesteld (**Bijlage 1**);
8. 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;
9. 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 onder meer 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;
10. 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;
11. dat Partijen in dat kader kennis hebben genomen van de op verzoek van Initiatiefnemer door SAB te Arnhem opgestelde planschaderisicoanalyse de dato 28 februari 2019 (**Bijlage 2**) en de daarin opgenomen beschouwing omtrent planologische voor- en nadelen ten aanzien van de functiewijzigingen;
12. dat de “Planschadeverordening Gooise Meren 2016” (hierna te noemen: “**Verordening**”) van kracht is op grond waarvan Initiatiefnemer, als belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade. De Verordening is te vinden op de website van de gemeente (www.gooisemeren.nl);
13. dat Initiatiefnemer heeft overlegd met de omwonenden (**Bijlage 3**). De reacties waren overwegend positief.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. BESTEMMINGSPLAN STAD MUIDEN-WEESPERSTRAAT 82

De Gemeente verleent - voor zover binnen haar taken en bevoegdheden mogelijk is - medewerking aan de vaststelling en realisering van het project en verplicht zich in dat kader ten opzichte van Initiatiefnemer naast het hiervoor onder de overwegingen bepaalde, onder meer de eventueel benodigde aanvragen omgevingsvergunning, activiteiten slopen, 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. PLANSCHADEOVEREENKOMST

- 2.1. Partijen komen overeen, dat Initiatiefnemer 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 het ten behoeve van de ontwikkeling benodigde herziene bestemmingsplan en wel tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke en verdragingsrente, 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.
- 2.2. Zodra de Gemeente een verzoek tot planschade heeft ontvangen, stelt zij Initiatiefnemer daarvan schriftelijk op de hoogte. Initiatiefnemer 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.
- 2.3. Partijen komen overeen dat steeds nadat door de Gemeente een tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beschikking onherroepelijk is geworden, Initiatiefnemer 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.
- 2.4. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van € 150,00 voor elke dag, dat Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer, zonder dat enige ingebrekestelling, noch rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd de verplichting van Initiatiefnemer tot nakoming en het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schade en wettelijke en verdragingsrente.
- 2.5. Initiatiefnemer 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.
- 2.6. 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 het herziene bestemmingsplan, 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 Initiatiefnemer aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst zal zijn voldaan.
- 2.7. 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 Initiatiefnemer aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

- 2.8. De Gemeente zal Initiatiefnemer terstond schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om tegemoetkoming in planschade, die door de Gemeente wordt ontvangen naar aanleiding van het vastgestelde herziene bestemmingsplan. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening.

Artikel 3. RUIMTELIJKE MOTIVATIE

De Initiatiefnemer heeft zorggedragen voor de opstelling van een herzien bestemmingsplan, waarin relevante sectorale aspecten zoals verkeer en parkeren, flora en fauna, geluid en externe veiligheid zijn verantwoord. Het huidige gemeentelijk beleid hierover is op het project van toepassing en is te vinden op www.gooisemeren.nl.

Artikel 4. BIJZONDERE BEPALINGEN

In aanvulling dan wel afwijking op het in artikel 3. genoemde beleid, zijn Partijen het volgende overeengekomen:

- 4.1. Schade aan openbare ruimte
Eventuele schade aan de openbare ruimte (b.v. stoepen en plantsoenen) die tijdens de bouw ontstaat, is voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer verplicht zich op eerste verzoek van de Gemeente de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van de Gemeente te herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk een nul-meting uit aan de openbare ruimte .
- 4.2. Kosten voor onherroepelijk worden van het herziene bestemmingsplan
De kosten, die verband houden met het onherroepelijk worden van het herziene bestemmingsplan daaronder begrepen de kosten voor externe juridische bijstand in juridische procedures, waarin de Gemeente als partij is of wordt betrokken, worden op basis van nacalculatie aan Initiatiefnemer doorberekend.
- 4.3. Eigendom binnenhof
Het binnenhof tussen de nieuwe woningen aan de Singelstraat en het hoofdgebouw van het café-restaurant aan de Weesperstraat, wordt gemeenschappelijk eigendom van die eigenaren. In overleg met de notaris, wordt die gemeenschappelijke eigendom met mandeligheid of met appartementsrechten gevestigd.
- 4.4. Parkeerplaatsen voor de 6 nieuwe woningen
In de toelichting op het herziene bestemmingsplan Stad Muiden-Weesperstraat 82 van 2 april 2019 is vermeld, dat de parkeerbehoefte van de 6 nieuwe woningen 10 parkeerplaatsen bedraagt. In het herziene bestemmingsplan is voor de bestemming Wonen geen verplichting opgenomen om parkeervoorzieningen in het plangebied te realiseren om te voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen zijn inmiddels buiten het plangebied, op de vestingwal (Fermanplantsoen), gerealiseerd. In een brief van 25 februari 2003 van het college van de toenmalige gemeente Muiden aan de initiatiefnemer is aangegeven, dat bij een herinrichting van de hoek bij de Vechtkade nabij het Fermanplantsoen, voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Voor de locatie wordt verwezen naar de hiervoor genoemde toelichting op het herziene bestemmingsplan. Initiatiefnemer moet volgens de brief de aanleg

van de 10 extra parkeerplaatsen ten bedrage van € 10.000,00 bekostigen. Initiatiefnemer heeft dit bedrag van € 10.000,00 inmiddels betaald.

Artikel 5. NIET-NAKOMING

Onder uitsluiting van artikel 2 van deze overeenkomst, verbeurt Initiatiefnemer bij niet-nakoming, niet-behoorlijke nakoming of overtreding van één van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen, ten bate van de Gemeente een boete ten bedrage van € 500,00, voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal eerst opeisbaar zijn na een behoorlijke ingebrekestelling, onverminderd de verplichting voor Initiatiefnemer tot nakoming van hetgeen is overeengekomen.

Artikel 6. SLOTBEPALINGEN

- 6.1. Het is Initiatiefnemer 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 wordt als beëindigd beschouwd, indien het herziene bestemmingsplan niet vastgesteld wordt of op een andere wijze geen doorgang vindt.
- 6.3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de Rechtbank Midden-Nederland.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te

Gemeente

Initiatiefnemer

namens deze,
De burgemeester,

.....

.....

De heer drs. H. ter Heegde

Datum:

Datum:

BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen de navolgende bijlagen:

- Bijlage 1: Concept herzien bestemmingsplan Stad Muiden-Weesperstraat 82 van SAB d.d. 2 april 2019
- Bijlage 2: Planschaderisicoanalyse van SAB d.d. 28 februari 2019
- Bijlage 3: Verslag overleg omwonenden d.d. 19 maart 2019