

Beleidsregel

Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

Meer kwaliteit en minder steen in het landelijke gebied



Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

25 september 2007

De beleidsregel Ruimte voor ruimte

In deze beleidsregel, zoals bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht, geven Gedeputeerde Staten aan hoe zij gebruik maken van hun bevoegdheden, zoals vastgesteld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet. Het zal dan meestal gaan om het goedkeuren van gemeentelijke bestemmingsplannen en het verlenen van verklaringen van geen bezwaar.

1. Definitie en doel van de ruimte voor ruimte regeling

- A. Een ruimte voor ruimte regeling in de zin van deze beleidsregel is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied zowel op de te saneren locatie (via sloop en herinrichting) als op de compensatielocatie door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies en een bestemmingswijziging van de hierbij betrokken gronden. Ruimte voor ruimte levert dus per saldo een ruimtelijke winst op via:
- Een landschappelijk winst op de oude locatie door de sloop en eventuele herinrichting;
 - Een versterking van de beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van de aard en de omvang van de bebouwing.
- B. Als tegenprestatie krijgt de initiatiefnemer respectievelijk de gemeente planologische medewerking voor nieuwbouw van woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied in het gebied of - indien blijkt dat dit niet mogelijk of wenselijk is - ter plaatse van de saneringslocatie.

2. Wat is mogelijk met deze ruimte voor ruimte regeling

Bij toepassing van deze ruimte voor ruimte regeling met inachtneming van alle daarbij gestelde voorwaarden, zoals hieronder vermeld, zijn wij bereid in het landelijk gebied van Noord-Holland – met inachtneming van onderdeel 4 punt B. - extra woningbouw als compensatie voor de sloop van storende en/of niet passende bebouwing of functies toe te staan.

3. De vorm van de compensatie.

- A. Compensatie voor de sloop van storende en/of niet passende bebouwing of functies geschiedt in de vorm van woningbouw.
- B. Compensatie in de vorm van het hervestigen van (agrarische) bedrijven is uitsluitend mogelijk indien:
1. Sprake is van een in ruimtelijk of milieu-hygiënisch opzicht storend of niet passend bedrijf;
 2. Het bedrijf aantoonbaar bedrijfseconomisch levensvatbaar is;
 3. Hervestiging op een lokaal of regionaal bedrijventerrein of - ingeval van een glastuinbouwbedrijf – concentratiegebied voor kassen, uitgangspunt is.
 4. Het in punt 3. bepaalde geldt niet ingeval van verplaatsing van in overwegende mate grondgebonden agrarische bedrijven.

4. Keuze van de compensatielocatie

- A. Overeenkomstig ons streekplanbeleid dienen compensatielocaties voor woningen primair te worden gezocht in het landelijk gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.
- B. Compensatielocaties mogen in ieder geval niet worden gezocht in:
1. Ecologische Hoofdstructuur;
 2. Vogel – en Habitatgebieden;

3. Natuurbeschermingswetgebieden;
 4. Gebieden van belang voor waterbeheer en kustveiligheid;
 5. Waterwingebieden.
- C. Van het bepaalde in punt B. kunnen wij afwijken ingeval van compensatie in de vorm van hervestiging van een in overwegende mate grondgebonden agrarisch bedrijf.
- D. Eerst indien blijkt dat compensatie, als bedoeld onder A. niet of in onvoldoende mate mogelijk of wenselijk is, kan compensatie plaatsvinden op de te saneren locatie.
- E. De gemeente motiveert deze keuze en legt deze aan ons voor. Wij beoordelen de keuze aan de hand van ons streekplanbeleid, de onderhavige beleidsregel en het Beeldkwaliteitsplan.

5. De keuze van de wijze van compensatie

Wij spreken op voorhand geen voorkeur uit over de wijze waarop compensatie door middel van woningen kan plaatshebben. Het Beeldkwaliteitsplan moet aangeven op welke wijze en onder welke voorwaarden compensatie leidt tot beeldkwaliteitswinst.

6. Bepaling van kosten en opbrengsten

Wij hanteren op voorhand geen maximum aan het aantal en omvang van de woningen dat als compensatie voor storende en/of niet passende bebouwing of functies in aanmerking komt. Om de dekking van de sanering in de vorm van het benodigde aantal compensatie- woningen te kunnen beoordelen zorgen gemeente respectievelijk initiatiefnemer voor de opstelling van een wederzijds gedragen exploitatieopzet. Hierin worden alle toerekenbare kosten en opbrengsten van zowel de saneringslocatie als van de compensatielocatie transparant gemaakt. In bijlage 1 bij de toelichting is een voorbeeld-exploitatieopzet opgenomen.

7. Welke kosten komen voor compensatie in aanmerking.

De volgende kosten komen voor compensatie in aanmerking:

- A. De waarde van bedrijfs – en woongebouwen en andere bouwwerken;
- B. De kosten van sloop, afvoer en verwerking van sloopmateriaal;
- C. De waardedaling van de gronden op de sanerings- en op de compensatielocatie indien een bestemmingswijziging daarvan waardaling rechtstreeks tot gevolg heeft;
- D. Kosten van herinrichting van de saneringslocatie;

8. Wat wordt niet gecompenseerd

Van deze regeling zijn uitgesloten:

- A. Monumentale, cultuur historisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake ingeval van rijks, provinciale of gemeentelijke monumenten, bebouwing voorkomt op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland of opgenomen is in het Monumenten Inventarisatie Project dan wel anderszins als waardevol is geregistreerd;
- B. Illegale bebouwing die – dit ter beoordeling van het gemeentebestuur - nog met handhavingsacties is op te heffen;
- C. In een geldend bestemmingsplan of anderszins geprojecteerde, nog niet gerealiseerde bebouwing;
- D. Fiscale aspecten met betrekking tot de saneringslocatie, zoals stakingswinst in geval van bedrijfsbeëindiging.

9. Borging van het eindresultaat

Om te verzekeren dat zowel op de te saneren locatie als op de compensatielocatie voldaan wordt aan de doelstelling van de regeling, zoals vermeld onder 1. A , moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- A. Zowel voor de saneringslocatie- indien het gaat om ontwikkelingen met (aanzienlijke) ruimtelijke effecten - als voor de compensatielocatie wordt een Beeldkwaliteitsplan gemaakt dat voldoet aan de in de streekplannen gestelde eisen. Overeenkomstig het streekplanbeleid wordt dit (deze) Beeldkwaliteitsplan(nen) en daarmee de voorgestelde compensatielocatie door ons beoordeeld op landschappelijke en cultuurhistorische consequenties en wordt aard en omvang van de wijze van compensatie door ons mede beoordeeld aan de hand van de exploitatieopzet alvorens wij medewerking verlenen aan de noodzakelijke planologische procedures.
- B. Gemeente en initiatiefnemer leggen de wederzijdse verplichtingen vast in een privaatrechtelijke "ruimte voor ruimte overeenkomst", zowel voor de saneringslocatie als voor de compensatielocatie en leggen deze aan ons voor ter beoordeling. In de overeenkomst worden in ieder geval afspraken opgenomen over het afgeven van de sloopvergunning, de controle op daadwerkelijke sloop, het intrekken van eventuele milieu- en andere vergunningen en het afgeven van de bouwvergunning nadat door initiatiefnemer (s) aan alle noodzakelijke voorwaarden is voldaan met de verplichting tot realisering van het gehele bouwplan. In bijlage 2 bij de toelichting is een voorbeeld – ruimte voor ruimte overeenkomst opgenomen.
- C. De gemeente waarborgt de nieuwe functie(s) op zowel de saneringslocatie als op de compensatielocatie door tijdig – en bij voorkeur gelijktijdig - de noodzakelijke juridisch - planologische procedures af te ronden.

10. Hardheidsclausule:

- A. Wij kunnen bij het beoordelen van aanvragen afwijken van deze beleidsregel in die gevallen dat onverkorte toepassing van de onderhavige beleidsregel voor één of meer belanghebbenden onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.
- B. In de onder A. bedoelde gevallen alsmede in gevallen die niet zijn geregeld in deze beleidsregel beslissen wij naar redelijkheid en billijkheid.

11. Inwerkingtreding van de beleidsregel

- A. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen die bij ons worden ingediend door gemeenten op de dag of na de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel.
- B. Op aanvragen, bij ons ingediend vòòr de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel blijft het VAB- toetsingskader van juni 2005 van toepassing.

12. Bekendmaking en mededeling

Het besluit van gedeputeerde staten tot vaststelling van de "beleidsregel ruimte voor ruimte in Noord-Holland" wordt bekend gemaakt door openbare bekendmaking in het Provinciaal Blad van Noord-Holland, door plaatsing in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid en zoveel mogelijk tegelijkertijd door toezending aan de gemeentebesturen in Noord-Holland en aan de Provinciale Planologische Commissie.

13. Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel ruimte voor ruimte in Noord-Holland"

14. Besluit:

Gelet op het voorgaande en gelet op artikel 1:3, vierde lid en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht besluiten wij:

- I Vast te stellen de Beleidsregel ruimte voor ruimte in Noord-Holland met bijbehorende toelichting en bijlagen;

II In te trekken:

Artikel 1 sub g.

Artikel 6, de leden 2 sub b., 3 en 4

Artikel 7, de leden 1 sub c., 2 en 3

van het Toetsingskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing, zoals vastgesteld door
gedeputeerde staten van Noord-Holland op 26 april 2005, nr. 15

Toelichting bij de Beleidsregel ruimte voor ruimte in Noord-Holland

Inhoudsopgave

1. *Noodzaak en doel regeling*
2. *Provinciaal beleid*
 - *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord*
 - *Streekplan Noord-Holland Zuid*
 - *Nieuwe Provinciale Structuurvisie*
 - *Toetsingskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)*
3. *Wat is ruimte voor ruimte niet.*
4. *Wat is mogelijk met deze ruimte voor ruimte regeling*
5. *Voor wie is de ruimte voor ruimte regeling*
6. *Vorm van de compensatie*
7. *Omvang van de compensatie*
8. *Wat wordt gecompenseerd en wat niet*
9. *Borging van het eindresultaat*
10. *Rollen van gemeente en provincie*

Bijlagen

1. *Voorbeeld- exploitatieopzet*
2. *Voorbeeld- ruimte voor ruimte overeenkomst*

Noodzaak en doel van een ruimte voor ruimte regeling

De Nota Ruimte legt de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap bij provincies en gemeenten. De provincie Noord-Holland zet al jaren in op behoud en versterking van het karakteristieke Noord-Hollandse landschap door bescherming van landschappelijke karakteristieken en behoud van de cultuurhistorische identiteit. Het Beeldkwaliteitsplan is bij het benoemen van de landschappelijke kwaliteiten een waardevol instrument gebleken. Het landschap is echter onderworpen aan economische krachten: Net als elders in den lande zien we in Noord-Holland een ontwikkeling waarbij in toenemende mate bebouwing - niet alleen agrarische maar ook allerlei soorten niet- agrarische gebouwen, bijvoorbeeld defensiegebouwen - zijn oorspronkelijke functie verliest. Gevolg is een ontwikkeling naar ongestuurd gebruik van (vrijkomende) bebouwing met - vaak laagwaardige - functies en economische functies op de verkeerde plek etc. dan wel langzaam wegwijnende bebouwing door niet- gebruik. Willekeurige voorbeelden van visueel storende bebouwing en/ of storende functies die een aantasting van het landschapsbeeld opleveren zijn zeer divers van aard:

- Oude glasopstanden die door vervallen staat een lelijk landschapsbeeld oproepen;
- Nieuwe agrarische gebouwen en woningen in landinrichtingsgebieden, bijvoorbeeld tussen Egmond, Bergen en Alkmaar die door hoeveelheid, bouwmassa en gebrek aan architectonische kwaliteit in het voormalige Oer-IJ gebied een toenemende bebouwing en vermindering van openheid van het landschap betekenen;
- Bollenschuren, bijvoorbeeld in Callantsoog, die niet alleen een verstening van het landschap maar door gebruikte kleuren (rood en wit) ook extra opvallen;
- Caravanopslag in oude kascomplexen;

- Loonbedrijven e.d. op voormalige boerderijen zoals langs de spoorlijn tussen Castricum en Uitgeest die een forse toename van bebouwing opleveren hetgeen door opslag van allerlei oud materiaal een rommelige indruk oplevert.

De verwachting is dat dergelijke sluipende (negatieve) ontwikkelingen, vooral door verdwijnende landbouwfuncties, de komende jaren zullen doorzetten. Traditioneel koopt de overheid gebouwen aan die vanuit doelen als recreatie, landschap en natuur ongewenst zijn en zorgt vervolgens voor sloop. Gelet op het meer structurele karakter van deze ontwikkeling is het echter voor overheden als gemeenten of provincie Noord-Holland – anders dan in specifieke situaties wanneer essentiële provinciale belangen in het geding zijn - ondoenlijk om met overheidsgeld deze ontwikkeling te keren en dergelijke gebouwen of functies uit te kopen en tot grondverwerving over te gaan. Het ruimte voor ruimte concept is een ander verdedigingsmiddel tegen sluipende aantastingen van het landschap: Een financieel mechanisme dat zonder overheidsgeld daarentegen juist geld uit de markt zelf haalt door het bieden van financiële prikkels in de vorm van compensatie voor het slopen van “storende” bebouwing of functies in meer substantiële zin. Verrommeling of verpaupering van het landschap kan zo worden tegengegaan door sanering van functies die door initiatiefnemers zelf betaald worden.

Ruimte voor Ruimte levert per saldo een aantoonbare ruimtelijke winst op via:

- een landschappelijke winst op de te saneren locatie door sloop en eventuele herinrichting;
- een versterking van de beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van de aard en omvang van de woonbebouwing en inpassing in het landschap .

De regeling richt zich op bebouwing en/of functies die:

- Een negatieve invloed heeft / hebben op te beschermen en/of te ontwikkelen landschaps- en natuurwaarden, zoals open ruimten en die bijvoorbeeld functieveranderingen voor natuur, recreatie en waterberging niet of minder goed mogelijk maken.
- Vanuit milieu en verkeerstechnisch oogpunt nadelige effecten heeft voor de verkeersveiligheid, geluidsbelasting van de omgeving, e.d.

Koppeling aan bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden leidt tot duidelijke win-win situaties. De praktijk in de andere provincies laat zien dat er vraag is naar ruimte voor ruimte en dat door ruimte voor ruimte ook zonder overheidsfinanciën toch een kwaliteitsverbetering in het landelijke gebied is te bereiken. Het principe is “voor wat, hoort wat”. De aanvrager moet slopen en zorgen voor een aantoonbare kwaliteitswinst, maar moet in staat zijn de kosten terug te verdienen via opbrengsten uit nieuwbouw.

Bij de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling staat vrijwilligheid van de eigenaar van de gebouwen en de gemeente voorop.

De toepassing van het ruimte voor ruimte concept hebben wij onderzocht in twee pilot- gebieden namelijk Bergen (Mobilisatie – en magazijncomplexen) en Heiloo – Limmen (Wonen in het Groenproject). Daarnaast hebben wij de ervaringen meegenomen van drie andere provincies (Zuid-Holland, Drenthe en Limburg).

De onderhavige beleidsregel ruimte voor ruimte richt zich niet alleen op agrarische bebouwing en op compensatie ter plaatse maar op alle storende gebouwen en functies met de mogelijkheid van compensatie, niet alleen ter plaatse maar – bij voorkeur – elders in het landelijke gebied. Daarmee kan door sanering behoud en ontwikkeling van het landschap uiteindelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit veel beter worden bereikt. Uitgangspunt hierbij is dat sprake is van “ontstening” , dat wil zeggen minder bebouwing terugbouwen dan er gesaneerd is.

De huidige beperkte sloopcompensatieregeling in het VAB - beleidskader is te beperkt van opzet. Daarom hebben wij besloten dit onderdeel uit de VAB-regeling in te trekken en een afzonderlijke ruimte voor ruimte beleidsregel naast het VAB – beleidskader te ontwikkelen.

De doelstellingen van beide regelingen VAB en ruimte voor ruimte vullen elkaar goed aan: verbetering van economische vitaliteit van het landelijke gebied door hergebruik van niet-storende bebouwing (VAB) en behoud van het landschap door sanering van wel storende bebouwing of functies door ruimte voor ruimte. Door de verschillende reikwijdte en instrumenten vragen zij evenwel om een afzonderlijke regeling.

Voor het hergebruik van bestaande agrarische niet-storende bebouwing blijft het VAB-beleidskader (minus dus de sloopcompensatie) derhalve gewoon geldig.

Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

In par. 5.8. van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord hebben wij het volgende over de Ruimte voor ruimte regeling gezegd:

“ Ruimte voor Ruimte regeling is landelijk vooral bekend als instrument om varkenshouderijen te saneren. De sanering wordt financieel mogelijk gemaakt door enkele woningen toe te staan, al dan niet op dezelfde locatie of bij een nabij gelegen kern. Deze regeling willen wij breder inzetten. Het biedt dan de mogelijkheid om te bouwen in uitsluitingsgebieden aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, mits sanering van een ongewenste situatie in het landelijke gebied plaatsvindt. Deze regeling is ingegeven door het feit dat het geld ontbreekt voor de sanering van ongewenste situaties. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die op een bedrijventerrein thuishoren, defensie terreinen, volkstuincomplexen, etc.

De kernen in uitsluitingsgebieden kunnen alleen binnendorps bouwen. Door (een deel van) het bouwvlak of het bestemmingsvlak te verplaatsen uit het landelijke gebied naar het dorp ontstaat de mogelijkheid van woningbouw. De mate waarin woningbouw kan plaatsvinden is sterk afhankelijk van de kosten om sanering mogelijk te maken. De uiteindelijke winst voor het landelijke gebied is bepalend. Dat is sneller aannemelijk te maken als de te saneren locatie duidelijk een verbetering oplevert en bij de keuze van de locatie van de uitbreiding van de kern de aantasting beperkt blijft. De Ruimte voor Ruimte regeling krijgt zijn nadere uitwerking in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid”.

Streekplan Noord-Holland Zuid

In het streekplan Noord-Holland Zuid (17 februari 2003) wordt de ruimte voor ruimte regeling niet genoemd. Wij hebben een partiële streekplanherziening gestart die onder meer het beleid voor het landelijk gebied op een aantal punten aanpast (nationale landschappen, beschermingsregime Ecologische Hoofdstructuur). Bij de inzet van de instrumenten wordt in deze herziening de mogelijkheid van het toepassen van een Ruimte voor Ruimte regeling in combinatie met het Beeldkwaliteitsplan ook voor het zuiden van de provincie aangekondigd. De streekplan herziening wordt op 19 november 2007 door Provinciale Staten vastgesteld. Vanaf de datum van bekendmaking van deze herziening treedt deze Beleidsregel ruimte voor ruimte ook voor het streekplangebied Noord-Holland Zuid in werking.

Nieuwe Provinciale Structuurvisie

Tot de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geldt deze beleidsregel. Op grond van de nieuwe Wro worden de streekplannen vervangen door één provinciale Structuurvisie. In het licht van het nieuwe instrumentarium voor de provincie zullen wij aangeven op welke wijze het ruimte voor ruimte beleid dan wederom gestalte krijgt met aangeven van rollen en verantwoordelijkheden van gemeenten en provincie daarbij.

Toetsingskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Sinds enige jaren geldt bij de provincie een toetsingskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Dit kader heeft een tweërlei karakter:

1. Het geeft ruimte aan diverse vormen van niet – agrarische gebruik van agrarische gebouwen, zoals kleinschalige vormen van wonen, werken, recreatie en zorg in gebouwen waar de agrarische functie vanaf gaat of in combinatie met of naast het agrarische bedrijf, met als beoogd effect een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en - door instandhouding van (karakteristieke) boerderijen, bijgebouwen en erf - een economisch vitaler platteland;
2. Slechts in beperkte mate is in deze geldende regeling een ruimte voor ruimte regeling opgenomen die mogelijk maakt om maximaal 1 nieuwe woning ter plaatse van het bouwperceel te bouwen bij sloop van minimaal 1000m² schuren en stallen en ook nieuwe niet – agrarische bedrijfsgebouwen bij sloop van een gelijke hoeveelheid overbodige agrarische bedrijfsgebouwen.

Wat is Ruimte voor Ruimte niet?

Ruimte voor ruimte is geen oplossing voor alle ruimtelijke problemen, maar is een toevoeging aan het al bestaande instrumentarium. Zo gaat ruimte voor ruimte bijvoorbeeld niet over hergebruik van al bestaande gebouwen. Hiervoor is er een regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Ook gaat ruimte voor ruimte niet over het zoeken naar mogelijkheden tot inplaatsing van functies, zoals bedrijvigheid, die volgens het vigerende streekplan niet mogelijk zijn. Bedrijvigheid kan immers strijdig zijn met de doelen voor het landelijke gebied en het beleid voor bedrijventerreinen.

Wat is mogelijk met deze ruimte voor ruimte regeling.

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord hebben wij verdere verstedelijking uitgesloten in de uitsluitingsgebieden. Wel hebben wij mogelijk gemaakt dat in uitsluitingsgebieden maximaal 1 tot 5 woningen op jaarbasis kunnen worden gebouwd, mits sprake is van een organische groei. Overeenkomstig het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord kunnen met de ruimte voor ruimte regeling op deze regel uitzonderingen worden gemaakt, nu deze regeling immers een verbetering van de ruimtelijk kwaliteit door de gestelde voorwaarden beoogt. Uitsluitend als het gaat om bijzonder waardevolle gebieden als de EHS gebieden, Vogel- en Habitatgebieden, Natuurbeschermingswetgebieden, gebieden van belang voor waterbeheer en kustveiligheid en waterwingebieden, is compensatie daarin niet mogelijk.

Omdat verdere verstedelijking in de zoekgebieden in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord sowieso in beginsel mogelijk is, is uiteraard het gebruik van deze regeling daar ook mogelijk. De beleidsregel geldt daarom voor het hele landelijke gebied van Noord-Holland Noord en (na inwerkingtreding van de partiële herziening Noord-Holland Zuid) in Noord-Holland Zuid.

De grootst mogelijke kwaliteitswinst wordt daarnaast bereikt als compenserende woningbouw zoveel mogelijk wordt gevonden aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Deze locaties hoeven niet per sé in dezelfde gemeente te liggen maar kunnen in beginsel in de hele provincie gezocht worden. Op deze wijze is een volledig “ opruimen” van de gesaneerde locatie mogelijk om daarmee verrommeling tegen te gaan en meer openheid in het landelijke gebied te bereiken.

Pas als compensatie elders in het landelijke gebied in de provincie niet mogelijk is kan ter plaatse van de saneringslocatie worden gecompenseerd. Deze keuze wordt door ons beoordeeld aan de hand van streekplanbeleid, deze beleidsregel en het Beeldkwaliteitsplan

Voor wie is de ruimte voor ruimte regeling?

Het maakt geen verschil of een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij initiatiefnemer is; het doel van de regeling via sanering ruimtelijke/landschappelijke winst te behalen staat voorop. Eigenaren van te slopen gebouwen/te saneren functies hoeven niet persé ook de ontwikkelaars te zijn van de compensatielocatie.

Nadrukkelijke voorwaarde bij een scheiding van verantwoordelijkheden voor sloop en herbouw is dan wel dat het eindresultaat op zowel de sanerings- als op de compensatielocatie is gewaarborgd door het sluiten van twee ruimte voor ruimte overeenkomsten: één met de initiatiefnemer en één met de ontwikkelende partij. Bouwrechten kunnen overdraagbaar zijn.

Vorm van de compensatie en bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing

Gelijk ook de praktijk in andere provincies is compensatie primair mogelijk in de vorm van woningbouw. Compensatie in de vorm van woningen kan op diverse manieren plaatshebben, zoals door middel van vrijstaande woningen, gestapelde woningbouw, landgoederen en dergelijke. De regeling is niet bedoeld als hervestingsregeling voor bedrijven. In uitzonderlijke situaties is onder in de regeling genoemde voorwaarden hervestiging van (agrarische) bedrijven mogelijk, bijvoorbeeld ingeval van een in ruimtelijk of milieuhygiënisch opzicht storend bedrijf dat wil herinrichten/uitbreiden maar dat niet kan vanwege knellende milieucondities. Voor de verplaatsing van in overwegende mate grondgebonden agrarische bedrijven kunnen de voorwaarden iets soepeler zijn. Het streekplanbeleid is daarnaast onverkort van toepassing.

Omvang van de compensatie

In deze ruimte voor ruimte regeling hebben wij – uitgaande van een maximaal haalbare ruimtelijke kwaliteitswinst - ervoor gekozen een aan ons voorgelegd initiatief tot toepassing ervan niet te toetsen aan vooraf concreet gestelde kwantitatieve normen. Gebleken is dat ook sanering van storende kleine gebouwen en functies soms grote kwaliteitswinst kan opleveren terwijl vaak sprake zal zijn van saldering (samenvoeging van meerdere gevallen om dan in aanmerking voor de regeling te komen). Dit vraagt veel regie van de overheid vanwege verdeel- en andere kwesties, dus bestuurslasten. Een aanpak via een financiële verevening levert een beter kwantitatief en kwalitatief resultaat op met meer draagvlak bij gemeenten en initiatiefnemers. Uit onze pilot - projecten¹ is gebleken dat:

- Financiële verevening qua bouwvolume (in m² en m³) minder nieuwbouw oplevert;
- Geen of minder risico bestaat dat teveel of te weinig wordt gecompenseerd en initiatieven stranden vanwege te lage opbrengsten versus te maken kosten of dat de kosten relatief laag zijn en de initiatiefnemer door te hanteren normen voor herbouw bovenmatig wordt gecompenseerd;
- Een grotere drive bestaat voor gemeenten vanwege de mogelijkheid van inpassing in woningbouwdoelstellingen van gemeenten om van deze regeling gebruik te maken;
- Beter op ruimtelijke kwaliteit kan worden gestuurd. Normen voor het in aanmerking kunnen komen voor ruimte voor ruimte en normen voor nieuwbouw sturen vooral op kwantiteit. De provincie stelt de winst in ruimtelijke kwaliteit op zowel de sanerings- en compensatielocatie voorop. Bijvoorbeeld ook qua grondoppervlak kleine objecten kunnen bij sloop een grote bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

¹ Zie hiervoor Provincie Noord-Holland, Ruimte voor ruimte in Noord-Holland, verslag over de verkenningen Ruimte voor Ruimte, Haarlem, 2007

Het toestaan van een "over" opbrengst (een redelijke winst) geeft – gezien de inzet van de initiatiefnemer en risico's die gedragen moeten worden – een extra prikkel. Het alleen terugverdienen van de kosten van sloop en sanering werkt niet; er moet worden onderhandeld, gerekend en getekend hetgeen geld en arbeid van de initiatiefnemer vraagt. Daarom mag worden uitgegaan van een redelijk rendement, waarbij ook rekening is gehouden met de financiële risico's die de initiatiefnemer loopt. Voor de bepaling van de omvang daarvan is in de voorbeeld-exploitatie-opzet (bijlage 1) uitgegaan van een opslagpercentage op de bouwkosten van 25 – 35%. De hoogte is afhankelijk van de situatie of sprake is van zelfrealisatie door de initiatiefnemer of dat sprake is van ontwikkeling door derden , zoals een projectontwikkelaar.

Belangrijk is het antwoord op de vraag of de beoogde ontwikkelingen financieel haalbaar zijn en of er sprake is van een voldoende mate van compensatie van de kosten die gemaakt gaan worden op zowel de sanerings – als de compensatielocatie. Dit vereist dat sprake moet zijn van een objectieve en inzichtelijke berekening van kosten en opbrengsten voordat van overheden (gemeente, provincie) planologische medewerking gevraagd mag worden. Met name is voor de provinciale standpuntbepaling belangrijk dat al vroeg door de gemeente (bijvoorbeeld in het vooroverleg over bestemmingsplannen) contact wordt opgenomen over een initiatief teneinde met de provincie een (concept) exploitatieopzet en (concept) Beeldkwaliteitsplan te bespreken. Gemeenten en initiatiefnemers moeten een transparante exploitatieopzet gebruiken, die aan minimum- eisen voldoet. Wij hebben daarom als voorbeeld een Model- Exploitatieopzet als bijlage (bijlage 1 bij de toelichting) bij deze regeling toegevoegd die – wat de inhoudelijke gegevens betreft – dient te worden aangehouden. Verder is het aan gemeenten en initiatiefnemers om te bepalen in welke mate de kosten via de vrij op naam opbrengsten worden gecompenseerd. In aanvulling op deze opbrengsten kan sprake zijn van een financieel tekort dat vervolgens op een andere wijze wordt ingevuld (bijvoorbeeld door subsidie of andere bijdragen van derden). Deze bijdrage komt tot uitdrukking in de model –exploitatieopzet.

Wat wordt gecompenseerd en wat niet.

De onderhavige regeling voorziet in de compensatie van de waarde van woon –en bedrijfsgebouwen (inclusief kassen), andere bouwwerken, niet zijnde gebouwen, de kosten van sloop daarvan, waardedaling als gevolg van bestemmingswijziging en kosten van herinrichting op de saneringslocatie

Een effectieve toepassing van deze beleidsregel en het voorkomen van frauduleuze handelingen betekent dat gemeenten kritisch moeten zijn op het meerekenen van ondergeschikte bouwwerken, die er uit een oogpunt van daadwerkelijke kwaliteitswinst in het merendeel der gevallen niet toe doen, zoals kippenhokken, hekwerken, verhardingen e.d. Ook nog niet gerealiseerde of illegale bebouwing die – formeel juridisch - niet bestaat moet niet worden meegerekend want dat zou een premie op illegaal bouwen betekenen.

De beleidsregel voorziet ook niet in compensatie van fiscale kosten, te maken op de saneringslocatie. Hierbij zal het vooral gaan om stakingswinst.

Tenslotte spreekt vanzelf dat monumentale of anderszins cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet voor toepassing van de beleidsregel in aanmerking komen.

9. Borging van het eindresultaat.

Toepassing van de ruimte voor ruimte beleidsregel is dikwijls geen eenvoudige zaak. Het vraagt veel onderhandelingen, onderzoek naar de mogelijkheden van de beste ruimtelijke oplossingen en wellicht ingewikkelde juridische en financiële verhoudingen tussen initiatiefnemer(s) en gemeente. Voor ons is belangrijk een goed inzicht te hebben in de landschappelijke en cultuurhistorische consequenties zowel op de saneringslocatie als op de compensatielocatie. Daarom stellen wij -

overeenkomstig ons streekplanbeleid – een Beeldkwaliteitsplan, dat voldoet aan de streekplaneisen, verplicht, indien daar – op grond van het streekplanbeleid - aanleiding toe bestaat. Als – bij wijze van spreken – op de saneringslocatie gras wordt ingezaaid, is uiteraard geen Beeldkwaliteitsplan nodig.

Ook dienen de rechten en plichten van gemeente en initiatiefnemer vastgelegd te worden in een ruimte voor ruimte overeenkomst. Hiermee krijgen initiatiefnemer en de gemeente wederzijds garanties dat de beoogde ontwikkelingen en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inderdaad behaald gaan worden. In deze overeenkomst is in ieder geval vastgelegd:

- Het verlenen van een sloopvergunning en controle op de sloop;
- Bestemmingswijziging van de saneringslocatie;
- Het intrekken van de eventuele milieu- en andere vergunningen;
- Beoordeling van de aanpassing van het bestemmingsplan/ artikel 19 WRO door de provincie,
- Het pas verlenen van een bouwvergunning nadat gebleken is dat voldaan is aan alle overige voorwaarden.

Als **voorbeeld** hebben wij een ruimte voor ruimte overeenkomst toegevoegd (bijlage 2 bij de toelichting). Ervan uitgaande dat elk geval maatwerk vereist is uiteraard wijziging van redactie of zijn aanvullende bepalingen toegestaan zolang maar aan het hiervoor genoemde doel omtrent de wederzijdse rechten en plichten wordt voldaan.

De bestemmingswijziging(en) met betrekking tot de sanerings- en compensatielocatie via bestemmingsplanherziening, artikel 19-procedure of artikel 11- procedure dienen zoveel mogelijk gelijktijdig – dus bij voorkeur gecombineerd - plaats te vinden.

10. Rollen van gemeente en provincie

In de meeste gevallen zal de gemeente uitvoerder van de regeling zijn; zij kiest ervoor – al dan niet op initiatief van een aanvrager – mee te werken aan planologische bestemmingswijzigingen, zoeken naar compensatielocaties, borging van het eindresultaat en afstemming met het beleid van de provincie.

De rol van de provincie is primair faciliterend met het aanbieden van deze regeling en het verlenen van planologische medewerking bij een juiste toepassing van de regeling. Meer actief zal de provincie zijn met ondersteuning en advisering van gemeenten bij de toepassing van de regeling door het aanbieden van referentiebeelden en basismodellen. Wij verwijzen daartoe ook naar onze brief van 3 juli aan de gemeentebesturen in Noord-Holland. In uitvoerende zin zijn wij actief in de gevallen dat duidelijk sprake is van provinciale belangen (provinciale ruimtelijke doelstellingen van bovenlokale aard). In het kader van de komende discussie daarover als onderdeel van de Provinciale Structuurvisie zullen keuzes gemaakt moeten worden over de daarbij in te zetten financiële, juridische en/of grondbeleidsinstrumenten.



Bijlage 1: Model - exploitatieopzet ruimte voor ruimte

Datum invoer

Projectbeschrijving:

Project:	
Adres:	
Plaatsnaam:	

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie			
Oppervlakte locatie	m2	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	m2		* oppervlakte op maateld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	m2	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	

Programma:

	omschrijving	aantal eenheden		kaveloppervlakte		volume		VON-prijs		grondwaarde	
		woningen (stuks)	anders (m2)	per eenheid (m2)	totaal (m2)	per eenheid (m3)	totaal (m3)	per eenheid (euro)	totaal (euro)	per eenheid (euro excl. btw)	totaal (euro excl. btw)
Woningbouw											
Type 1					0		0	0	0		0
Type 2					0		0	0	0		0
Type 3					0		0	0	0		0
Type 4					0		0	0	0		0
Type 5					0		0	0	0		0
Type 6					0		0	0	0		0
Totaal		0	0		0		0		0		0

	omschrijving	oppervlakte (m2)	
Kavels		0	0%
Verhardingen			0% * oppervlakte van de verhardingen buiten de kavels
Groen			0% * oppervlakte van het groen buiten de kavels
Water			0% * oppervlakte van het water buiten de kavels
Totaal		0	0%

Kosten en opbrengsten op de sanerings- en compensatielocatie:

	Saneringslocatie	(euro excl. btw)	Compensatielocatie	(euro excl. btw)	Totaal (euro excl. btw)
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	0	Vererving	0	
	Actuele waarde gebouwen	0	Sloop en afvoeren	0	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	0	Bodemonderzoek en -sanering	0	
	Bodemsanering	0	Bouwrijpmaken	0	
	Herinrichting	0	Inrichting verharding	0	
			Inrichting groen	0	
			Inrichting water	0	
			Plankosten	0	
Totaal		0		0	benut %
Opbrengsten	Grondwaarde na bestemmingsverandering	0	VON-prijs	0	... %
			Stichtingskosten	0	
			bouwkosten	0	
			bijkomende kosten	#WAARDE!	
			Grondwaarde	0	
	Overige opbrengsten	0	Overige opbrengsten	0	
Totaal		0		0	
Resultaat		0		0	

Toelichting op de Exploitatieopzet

BTW: in de opzet is rekeninggehouden met de ontwikkeling van de compensatielocatie door een andere partij dan de initiatiefnemer, waarbij uitgangspunt is dan BTW verrekend kan worden. Vindt de ontwikkeling door de initiatiefnemer zelf plaats (zelfrealisatie) dan moet wel rekening met verschuldigde BTW worden gehouden.

Plankosten zijn de kosten van begeleiding van de planontwikkeling exclusief de realisatie van de woning(en)

Bijkomende kosten zijn de kosten samenhangend met inzet van een notaris, kadaster- en legeskosten, kosten van het maken van het ontwerp voor de woning, maar ook een opslag voor winst en risico. Algemeen uitgangspunt is dat de omvang van de bijkomende kosten zich beweegt tussen de 25-35% van de bouwkosten. In geval sprake is van zelfrealisatie dan is 25% bijkomende kosten uitgangspunt. Is sprake van ontwikkeling door derden dan is een hoger % mogelijk en wel tot maximaal 35%

Bijlage 2. Voorbeeld overeenkomst ruimte voor ruimte

Opmerking vooraf: De voorbeeld- overeenkomst is op bepaalde plaatsen voorzien van een cursief gedrukte tekst. De cursief gedrukte tekst betreft een toelichting op de betreffende bepaling. Deze tekst moet uit de definitieve overeenkomst worden verwijderd.

Partijen:

De gemeente, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester, de heer/mevrouw....., handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van....., hierna te noemen "**de gemeente**",

Toelichting: Eventueel een tweede gemeente wanneer saneringslocatie en compensatielocatie zich niet op het grondgebied van dezelfde gemeente bevinden en eventueel andere betrokken bestuursorganen of organisaties.

en

De heer/mevrouw....., wonende te, aan de, hierna te noemen "**de initiatiefnemer**".

In aanmerking nemende, dat:

- De provincie Noord-Holland streeft naar duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied van Noord-Holland.
- Het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid door middel van het ruimte voor ruimte concept de ontwikkeling van extra woningbouw in het landelijk gebied van Noord-Holland mogelijk maakt als compensatie voor de sloop van storende en/of niet passende bebouwing of functies.
- De provincie Noord-Holland daartoe een Beleidsregel ruimte voor ruimte in Noord-Holland heeft ontwikkeld die voor provinciale medewerking onder meer als voorwaarde stelt dat rechten en plichten van betrokken gemeente(n) en initiatiefnemer in een ruimte voor ruimte overeenkomst worden vastgelegd.
- De initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om....*(korte omschrijving van ontwikkelingsproject , bijvoorbeeld sloop en de compenserende kwaliteitsverbeterende maatregelen elders of eventueel terplaatse)*... te ontwikkelen in het landelijk gebied van.....;
- De gemeente onder de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden kan instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- Partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en alle andere relevante wetgeving;

- Partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- Partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: begripsomschrijvingen

In deze overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de in dit artikel vermelde betekenis:

Ontwikkeling: (op saneringslocatie:..... Omschrijvingen op compensatielocatie.....omschrijving)

Duurzame kwaliteitsverbetering: (op saneringslocatie..... en op compensatielocatie: omschrijving). Strikte omschrijving als onderdeel van de compensatie, als bedoeld in artikel 3.), bijvoorbeeld bouw van woningen, voorzieningen, implantingen, etc. Kaarten en documenten in bijlage bijvoegen)

Artikel 2: Ontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt op de sanerings- en compensatielocatielocatie, kadastraal bekend als....., (zie kaarten artikel 1) de volgende ontwikkeling te realiseren: *(Toelichting: kaart- en planmateriaal over de ontwikkeling van de te saneren locatie en de compensatielocatie door initiatiefnemer (bijvoorbeeld sloop van gebouwen andere werken, aanleg van voorzieningen etc laten overleggen en dit als bijlage onderdeel te laten uitmaken van de overeenkomst. In dit artikel kan daarnaar worden verwezen en zo wordt het zo concreet als mogelijk.*

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

(Toelichting: Tegenprestatie zo Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Resultaatgericht en Tijdsgebonden (SMART)-mogelijk formuleren, hierbij kunnen in elk geval de volgende bepalingen worden opgenomen:)

- 3.1. Initiatiefnemer moet de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling realiseren. De kwaliteitsverbetering moet uiterlijk ...jaar *(toelichting: maatwerk, planten/snoeien/rooien is seizoensgebonden)* na de start van de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling zijn gerealiseerd.
- 3.2. Initiatiefnemer moet met de realisatie van de ontwikkeling van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling wachten tot het moment dat de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering noodzakelijke planologische procedures rechtskracht bezitten. *(Toelichting: Als initiatiefnemer aantoont dat dit in de praktijk niet mogelijk is, kan van deze bepaling worden afgeweken. De koppeling tussen de uitvoering van de "rode" ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering op de saneringlocatie of op de compensatielocatie moet wel gegarandeerd blijven)*
- 3.3. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen of te bevorderen, die noodzakelijk zijn ter realisering van de van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering.
- 3.4. Initiatiefnemer moet met de realisatie van de ontwikkeling van de compensatielocatie wachten tot het moment dat de realisatie van de saneringslocatie (sloop, afvoer van

- sloopmateriaal, intrekken van vergunningen en de herinrichting) daadwerkelijk heeft plaatsgevonden en de gemeente hierover is bericht.
- 3.5. De initiatiefnemer moet de gemeente berichten over de feitelijke realisatie van de in artikel 1 bedoelde kwaliteitsverbetering en in ieder geval binnen(*nader af te spreken termijn*).
 - 3.6. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering op de compensatielocatie, zoals beschreven in artikel 1, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
 - 3.7. *(Toelichting: Indien initiatiefnemer eigenaar is van de gronden waarop de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1 wordt gerealiseerd, wordt de volgende bepaling opgenomen:)*
Bij vervreemding van of vestiging van een recht op de onroerende zaak op de compensatielocatie dient de inhoud van deze overeenkomst te allen tijde als kwalitatief beding woordelijk opgenomen te worden in een akte van levering of vestiging van zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.
 - 3.8. Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld van een voorgenomen verkoop in kennis te stellen. *(Toelichting: Indien een derde eigenaar is van de gronden waarop initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid moet realiseren, wordt de volgende bepaling opgenomen:)*
 - 3.9. Initiatiefnemer is verplicht met de eigenaar van de onroerende zaak op de compensatielocatie overeenstemming te bereiken over de inhoud van deze overeenkomst.
 - 3.10. Initiatiefnemer moet overeenstemming bereiken met de eigenaar van de onroerende zaak dat de inhoud van deze overeenkomst als kwalitatieve verplichting zal overgaan op diegene die de desbetreffende onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, en dat mede gebonden zijn zij die van de eigenaar van de betreffende onroerende zaak het zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht zullen verkrijgen.
 - 3.11. Bij niet nakoming van de verplichtingen genoemd in dit artikel is initiatiefnemer een direct opeisbare boete verschuldigd van € ten behoeve van de gemeente
 - 3.12. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet dat initiatiefnemer verantwoordelijk en aansprakelijk blijft ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering.

Artikel 4: Verplichtingen gemeente(n)

- 4.1 De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor realisering van de ontwikkeling en de duurzame kwaliteitsverbetering zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.
- 4.2 De gemeente heeft de verplichting om zo spoedig mogelijk een sloopvergunning te verlenen en controle op de sloopwerkzaamheden uit te oefenen om daarmee de ontwikkeling op de saneringslocatie mogelijk te maken.
- 4.3 De gemeente heeft de verplichting om tijdig alle milieu- en andere vergunningen in te trekken.
- 4.4 De gemeente heeft de verplichting om na realisering van de ontwikkeling op de saneringslocatie zo spoedig mogelijk een bouwvergunning en/of aanlegvergunning en zo nodig een sloopvergunning te verlenen voor de realisatie van de compensatielocatie.

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarden dat de overeenkomst wordt ontbonden indien initiatiefnemer niet binnen 6 maanden na inwerkingtreding van deze overeenkomst een aanvraag voor een sloopvergunning en het intrekken van eventuele geldende vergunningen bij de gemeente heeft ingediend en niet binnen 6 maanden na realisatie van de ontwikkeling op de saneringslocatie een bouwvergunning en/of aanlegvergunning of een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening/Woningwet bij de gemeente heeft ingediend ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling van de compensatielocatie.

Artikel 6: Waarborging uitvoering

- 6.1 Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van initiatiefnemer zoals beschreven in artikel 3 van deze overeenkomst, stelt initiatiefnemer uiterlijk op de datum van ondertekening van deze overeenkomst, of zoveel later als partijen nader zullen overeenkomen, een bankgarantie ter hoogte van €.... *(Toelichting: geraamde kosten van de kwaliteitsverbetering en de kosten voor 10 jaar onderhoud van de kwaliteitsverbetering)* vermeerderd met een opslagpercentage van 10% over dit bedrag ten name van de gemeente.. *(Toelichting: eventueel kan de bankgarantie in twee delen worden gesplitst, één bankgarantie voor de realisatie en één bankgarantie voor de instandhouding)*
- 6.2 Indien de kwaliteitsverbetering niet binnen de termijn zoals aangegeven in artikel 3.1 is gerealiseerd vervalt de bankgarantie in zijn geheel aan de gemeente die daarmee zo spoedig mogelijk (het ontbrekende deel) van de kwaliteitsverbetering laat uitvoeren.

Artikel 7: Publiekrechtelijke positie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 8: Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 9: Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van de intentieovereenkomst

Artikel 10: Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 10.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 10.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement

Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden

- 11.1 Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze overeenkomst omstandigheden voordoen, welke partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben kunnen overzien.
- 11.2 Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de reeds gesloten overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden partijen op verzoek van de meest gereede partij met elkaar in overleg teneinde deze overeenkomst te wijzigen, aan te vullen of -wanneer een andere oplossing niet tot de mogelijkheden behoort- te ontbinden, rekening houdend met wederzijdse belangen en de strekking van deze overeenkomst.

Artikel 12 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bankgarantie;

(Toelichting: alle bijgevoegde kaart- en planmateriaal vermelden)

Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d.

Gemeente

Initiatiefnemer