



Samenwerkingsovereenkomst “Jan van Scorelpark 74”

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Bergen**, kantoorhoudende aan de Jan Ligthartstraat 4, 1817 MR te Alkmaar, ten deze ingevolge artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. H. Hafkamp, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college, hierna te noemen “de gemeente”,

en

2. **Stichting Forte Kinderopvang**, kantoorhoudende aan de Verlengde Overtoom 24, 1901 EX te Castricum, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Esther Zijl, geboren op 21-01-1972 te Haarlem;

hierna te noemen “de ontwikkelaar”,

hierna gezamenlijk te noemen “partijen”,

In aanmerking nemende dat:

1. de ontwikkelaar op de locatie aan het Jan van Scorelpark 74 de bestaande bebouwing wil slopen en 4 nieuwe woningen wil realiseren, zoals weergegeven in het bouwplan met bijbehorende tekeningen (bijlage 1), hierna te noemen ‘het project’;
2. de gronden waarop het project is geprojecteerd, binnen het bestemmingsplan “Schoorl – Kernen en buurtschappen” valt en dat op deze gronden de bestemming “Maatschappelijk” vigeert;
3. het project in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
4. de gemeente in principe bereid is om op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), medewerking te verlenen aan de realisering van het project mits het verhaal van kosten verzekerd is;
5. de ontwikkelaar is eigenaar van het onder punt 1 genoemde perceel en/of de opstallen met ondergrond kadastraal bekend gemeente Schoorl sectie B nummer 1472, ter grootte van 1120 m². De gemeente is eigenaar van de locatie, kadastraal bekend gemeente Schoorl sectie B nummer 1609 gedeeltelijk groot ca. 32 m²;
6. de ontwikkelaar de volledige ontwikkeling van het project voor zijn rekening en risico zal nemen;
7. partijen de in overleg gemaakte afspraken nader in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: begripsbepaling

Plangebied:

Het plangebied omvat de locatie Jan van Scorelpark 74 een en ander zoals weergegeven op bijlage 2.

Bouwrijp maken:

Onder bouwrijp maken wordt verstaan: op voldoende hoogte brengen dan wel laten brengen, een en ander voor zover dit civieltechnisch noodzakelijk is. Onder bouwrijp maken wordt mede verstaan het aanleggen of doen aanleggen van de ondergrondse infrastructuur op de bouwkvavels tot aan de perceelgrenzen: riolering en gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, en KPN-leidingen en/of kabels, inclusief aansluitingen op bestaande voorzieningen, het verwijderen van obstakels in de grond en het aan- en of afvoeren van grond, een en ander voor zover daarvan blijkt uit en zoals is aangegeven op de bij deze overeenkomst als bijlage 2 behorende tekening. Het bouwrijp maken dient zodanig te zijn verricht, dat het plangebied geschikt is om het project te realiseren conform het bepaalde in deze overeenkomst. Het aanleggen van de nutsvoorzieningen, zoals gas-, elektriciteits-, waterleidingen en/of kabels, vanaf het hoofdleidingensysteem c.q. vanaf de openbare weg, naar de afzonderlijke bouwkvavels, maakt geen onderdeel uit van het bouwrijp maken van de grond.

Openbaar gebied:

Het gebied gelegen in het plangebied dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wegenverkeerswet 1994 en de Wegenwet met inbegrip van de bermen en het openbaar groen, zoals weergegeven op bijlage3

Nutsvoorzieningen

De ontwikkelaar mag vooruitlopend op het bouwrijp maken van de locatie, in de grond van de gemeente, zijnde het openbaar gebied in het plangebied, de voor de woningen benodigde nutsvoorzieningen alsmede riolering aanbrengen conform de eisen van deze nutsbedrijven en de gemeente.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Het doel van de overeenkomst is te komen tot realisatie van 4 woningen, een en ander overeenkomstig het daarvoor vervaardigde bouwplan met bijbehorende tekeningen als weergegeven in de bijlage 1.

Artikel 3: Verplichtingen gemeente

- 3.1. De gemeente verplicht zich medewerking te verlenen aan het project door middel van een procedure ex afdeling 3.2. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen 'planologische procedure'). De planologische procedure wordt gevoerd met inachtneming van de gemeentelijke Inspraakverordening en het bepaalde in afdeling 3.2. van de Wet ruimtelijke ordening. Voor het starten van deze procedure is voorts het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst ("verrekening planschade") van toepassing.
- 3.2. De gemeente zal ingekomen aanvragen om omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk na indiening in behandeling nemen en in procedure brengen.
- 3.3. De gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings- en Woningwetprocedures. 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 voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

Artikel 4: Verplichtingen ontwikkelaar

- 4.1. De ontwikkelaar dient een concept bestemmingsplan in ten behoeve van de voor de realisatie van het project benodigde planologische procedure zoals genoemde in artikel 3.1. hierboven. Het concept bestemmingsplan voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen en uitgangspunten.
- 4.2. Na het voeren van de onder 3.1 genoemde procedure dient de ontwikkelaar een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in.
- 4.3. De ontwikkelaar verplicht zich in het Plangebied maximaal 4 woningen te realiseren.
- 4.4. De ontwikkelaar verplicht zich te starten met de bouw van het project binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. De gemeente kan de termijn op schriftelijk verzoek van de ontwikkelaar verlengen indien bijzondere omstandigheden daartoe naar haar oordeel aanleiding geven. De ontwikkelaar maakt een dergelijke wens zo tijdig kenbaar dat plannings aangepast kunnen worden en de gemeente het aangaan van verplichtingen ten behoeve van haar aandeel in de planverwezenlijking kan uitstellen. Zo niet dan komen door de vertraging veroorzaakte gemeentelijke kosten en schaden voor rekening van de ontwikkelaar.
- 4.5. De ontwikkelaar stelt een civieltechnische tekening op overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3., die door de gemeente dient te worden geaccordeerd. Deze tekening wordt als bijlage 3 bij de overeenkomst gevoegd.

Artikel 5: Planologische procedure

- 5.1. In geval de in artikel 3.1 genoemde ruimtelijke procedure niet leidt tot het verlenen van het voor het project benodigde besluit / verlenen van het (ontheffings/ project)besluit c.q. dit bestemmingsbesluit in bezwaar of beroep geen stand houdt, treden partijen in overleg over de mogelijkheden om zoveel mogelijk binnen het kader van deze overeenkomst tot een aanvaardbare planaanpassing te komen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen.
- 5.2. Indien partijen daarbij tot de conclusie komen dat een vergelijkbaar plan niet te verwezenlijken zal zijn, wordt de samenwerkingsovereenkomst ontbonden. Partijen kunnen over en weer geen rechten doen gelden, met name op schadevergoeding, hoe ook genaamd.

Artikel 6: Verrekening planschade

- 6.1. De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van de door de ontwikkelaar ingediende aanvraag daartoe wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.
- 6.2. Ter zekerstelling van de nakoming van het gestelde onder lid 1 verplicht de ontwikkelaar zich een planschadeverhaalovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening aan te gaan met de gemeente. Deze planschadeverhaalovereenkomst is als bijlage 7 gevoegd bij deze overeenkomst.

Artikel 7: Bouw- en woonrijp maken

- 7.1. De ontwikkelaar zal conform de voor de gemeente gebruikelijke uitgangspunten voor eigen rekening en risico het plangebied bouw- en woonrijp maken.
- 7.2. De ontwikkelaar dient zich zelf te vergewissen van de ligging van kabels en leidingen. Mocht het in verband met de voorgenomen planverwezenlijking noodzakelijk blijken dat kabels en/of leidingen worden verlegd, dan komen de kosten daarvan, zowel de door de gemeente ter zake te maken kosten, als de kosten die door andere netbeheerders bij de gemeente dan wel rechtstreeks bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht, voor rekening van de ontwikkelaar.
- 7.3. De ontwikkelaar zal de gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden tot het bouwrijp maken van het plangebied in kennis stellen van de startdatum. De buiten het plangebied, nabij het bouwterrein aanwezige eigendommen van de gemeente zoals verhardingen, rioolleidingen, bermen, beschoeiingen en dergelijke zullen door de gemeente, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar, zowel voor de aanvang van de werkzaamheden als op het tijdstip van oplevering van de werkzaamheden, op de aanwezigheid van vervuiling en/of beschadigingen of gebreken worden geschouwd en in een rapportage worden vastgelegd en aan de ontwikkelaar worden overlegd.
- 7.4. Indien er schade wordt geconstateerd aan gemeente-eigendommen zal dit direct door de ontwikkelaar worden gemeld. De ontwikkelaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade aan bovenomschreven eigendommen van de gemeente die is ontstaan ten gevolge van de werkzaamheden van de ontwikkelaar in het plangebied. Het herstellen van de schade zal onmiddellijk na de melding van de schade, of in overleg met de gemeente op en later tijdstip, door en voor rekening van de ontwikkelaar wordt uitgevoerd. Bij in gebreke blijven van de ontwikkelaar bij het herstellen van schade, zal de schade op kosten van de ontwikkelaar door de gemeente worden hersteld.

Artikel 8: Ruiling van grond/verkoop van grond

- 8.1. De afspraken worden vastgelegd in een ruilovereenkomst, zie bijlage 9.

Artikel 9: Planning

- 9.1. Partijen streven ernaar om het project uit te voeren conform de planning die zoals aangegeven in bijlage 5.
- 9.2. Wanneer voor één van de partijen duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk kan zijn dat een bepaalde activiteit in afwijking van de planning als bedoeld in lid 1 zal worden afgerond, meldt de partij die het betreft zulks onverwijld schriftelijk aan de andere partij.

Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden

In geval van onvoorziene omstandigheden en bij wijziging van publiekrechtelijk beleid, die gevolgen kunnen hebben voor de uitvoering van deze overeenkomst, zullen partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten zoveel mogelijk binnen het kader van

deze overeenkomst tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen.

Artikel 11: Anterieure overeenkomst

Indien en voor zover op het in deze overeenkomst geregelde project afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing zal zijn, heeft tussen partijen te gelden dat het kostenverhaal – onder meer door middel van onderhavige overeenkomst – als anderszins en genoegzaam verzekerd heeft te gelden, en dat geen noodzaak bestaat voor het toepassen van faseringen en/of koppelingen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, noch voor het opnemen van (andere) locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, zodanig dat geen noodzaak bestaat om gelijktijdig met de vaststelling van het planologische besluit ter uitvoering van het project tevens een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro ten behoeve van het project vast te stellen.

Artikel 12: Overdracht van rechten

Het is de ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan en zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de ontwikkelaar bevatten.

De ontwikkelaar is vrij om de realisatie van het project onder haar verantwoording te delegeren aan een derde partij.

Artikel 13: Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard of omvang ook, zullen – voor zover deze niet in onderling overleg kunnen worden opgelost - worden voorgelegd aan de arrondissementsrechtbank te Alkmaar.

Artikel 14: Einde van de overeenkomst

- 14.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het gehele project te realiseren.
- 14.2. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- 14.3. Deze overeenkomst eindigt eveneens indien de ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren. Indien echter op basis van het bepaalde in artikel 10 de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, zal deze beëindiging niet meer plaatsvinden.

Artikel 15 : Slotbepalingen

- 15.1. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Samenwerkingsovereenkomst Jan van Scorelpark 74
21 juli 2016

- 15.2. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de ontwikkelaar wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het bestuur, tenzij in deze overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 15.3. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na het gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen, voor zover dat nog niet is geschied, geparafeerd. Het betreffen de volgende bijlagen:

1. *het bouwplan d.d. 10 juni 2016*
2. *plangebied*
3. *tekening betreffende voorzieningen van openbaar nut*
4. *collegebesluit tot het aangaan van deze overeenkomst*
5. *planning*
6. *planschadeverhaalovereenkomst*
7. *ruilovereenkomst*

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

te Alkmaar, d.d.
de gemeente,

mevrouw H. Hafkamp

te Castricum, d.d.....
de ontwikkelaar,

mevrouw E. Zijl