

ALLONGE BIJ Realiseringsovereenkomst ten behoeve van woningbouwplan Buitenvaert te Schagerbrug

DE ONDERGETEKENDEN:

- A. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C.J. Beemsterboer in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Schagen en aangewezen door de burgemeester mw. M.J.P. van Kampen-Nouwen om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 december 2017, hierna te noemen: "**de gemeente**";
- B. [REDACTED] V., [REDACTED] Hem, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] handelend in zijn hoedanigheid van enig bestuurder, hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**";

Gemeente en Ontwikkelaar hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. De voormalige gemeente Zijpe en [REDACTED] hebben op 16 december 2009 een Realiseringsovereenkomst ten behoeve van woningbouwplan Buitenvaert te Schagerbrug (hierna: **de Overeenkomst**) gesloten;
2. de voormalige gemeente Zijpe is op 1 januari 2013 opgegaan in de nieuwe gemeente Schagen;
3. [REDACTED] heeft in 2013 toestemming gevraagd aan de gemeente om de rechten en plichten uit de Overeenkomst over te mogen dragen aan [REDACTED]. De gemeente heeft hier mee ingestemd. Op 11 december 2013 hebben de gemeente, [REDACTED] hiertoe een overeenkomst ([REDACTED]) gesloten;
4. partijen zijn na ondertekening van de Overeenkomst voortvarend aan de slag gegaan met de ontwikkeling van het woningbouwplan Buitenvaert (hierna: het woningbouwplan) omdat het woningbouwplan passend was binnen de ambities van de voormalig gemeente Zijpe en het destijds geldende beleid van de Provincie Noord-Holland (hierna: de Provincie): "het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord";
5. op 21 juni 2010 is het provinciaal beleid gewijzigd door vaststelling van de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" met de daarbij behorende "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie". De locatie van het woningbouwplan ligt buiten Bestaand Bebouwd Gebied als bedoeld in genoemde verordening. Nieuwe ontwikkelingen worden door de Provincie beoordeeld op grond van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit, en op de (on-)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem;
6. de gemeente heeft, in overleg met U [REDACTED], op 16 maart 2010 een prealabele vraag gesteld aan de Provincie waarna de Provincie het woningbouwplan heeft getoetst aan haar beleid;
7. de Provincie heeft in haar brief van 17 september 2010 aangegeven dat voor het woningbouwplan een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie benodigd is en dat de Provincie voor de verlening van deze ontheffing het noodzakelijk acht dat "nut en noodzaak" van de woningbouw, ook in regionaal verband, worden aangetoond;
8. de gemeente is samen met de gemeenten Den Helder, Texel en Hollands Kroon en de Provincie gestart met het maken van regionale afspraken op het gebied van woningbouw. [REDACTED] is gedurende het gehele proces bij het opstellen van de regionale afspraken betrokken geweest;
9. de regionale afspraken zijn op 28 oktober 2015 vastgelegd in het Regionaal Convenant Woningbouwprogramma Regio Kop van Noord-Holland (hierna: KWK). Het woningbouwplan is in het KWK opgenomen met 40 woningen;
10. de gemeente heeft conform de afspraken in het KWK op 2 mei 2016 het woningbouwplan ter beoordeling aan de Provincie voorgelegd;
11. de Provincie heeft in haar brief van 22 september 2016 geadviseerd over het woningbouwplan. Daarbij heeft de Provincie aangegeven dat het woningbouwplan niet in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling;
12. de gemeente heeft, in samenspraak met de Ontwikkelaar, op 26 april 2017 een reactie gestuurd naar de Provincie. Hierin is gemotiveerd en onderbouwd gesteld dat het woningbouwplan volgens de gemeente passend is binnen het provinciaal beleid;
13. de Provincie heeft in haar brief van 15 juni 2017 aangegeven dat het woningbouwplan in strijd is met de artikelen 25 en 26b van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Genoemde artikelen bevatten bepalingen over weidevogelleefgebied resp. bollenconcentratiegebied;



14. Partijen constateren dat, gelet op de door de gemeente ondernomen stappen en verrichte inspanningen, de gemeente zich reeds meer dan voldoende heeft ingespannen om haar verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen. Gelet op het standpunt van de Provincie en de inhoud en strekking van de Overeenkomst kan van de gemeente niet verlangd worden dat zij nog meer inspanningen verricht om het woningbouwplan mogelijk te maken, bijv. door ten behoeve van het woningbouwplan een bestemmingsplanprocedure in gang te zetten of op andere wijze het planologische regime van de betrokken locatie te wijzigen;
15. Partijen constateren dat de gemeente daarom op grond van artikel 3.3 sub a en artikel 12 van de Overeenkomst gerechtigd zou zijn om verdere medewerking aan het plan te beëindigen en de Overeenkomst te ontbinden;
16. desalniettemin willen Partijen de samenwerking vooralsnog voortzetten en bezien of realisatie van het woningbouwplan nog mogelijk gemaakt kan worden door het wijzigen van de huidige bestemming door het voeren van een bestemmingsplanprocedure (hierna: de planologische procedure) in de zin van de Wro, onder de hieronder volgende wijzigingen en aanvullingen op de Overeenkomst;
17. de gemeente heeft geconstateerd dat alle gemeentelijke kosten, zoals bedoeld in artikel 7.5 van de Overeenkomst, door de gemeente zijn gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het woningbouwplan. Dat vooraf niet was te voorzien dat de tijdsbesteding aan het woningbouwplan veel groter zou zijn dan bij de ondertekening van de Overeenkomst was te voorzien; dat Partijen zijn overeengekomen dat er aanvullende afspraken moeten worden gemaakt over de gemeentelijke kosten.

EN ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 van de Overeenkomst en van bijlage 3, artikel 1.3 van het Programma van Eisen, bedraagt het maximaal aantal te realiseren woningen 40. De afspraak zoals opgenomen in artikel 3.1 onder e en in bijlage 3, artikel 1.3 dat 30% van het aantal te bouwen woningen/wooneenheden bestemd dient te worden voor sociale woningbouw, 30% voor het middensegment en 40% voor het dure segment blijft onverminderd van kracht.
2. De door de Ontwikkelaar te leveren bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en/of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld in de Wro en Bro, bedraagt €6.246,00 (zegge: zesduizendtweehonderdzesenzeventig euro) per te realiseren woning/wooneenheid, zodat in afwijking van artikel 7.4 van de Overeenkomst het totaalbedrag over 40 woningen/wooneenheden €249.840,- (zegge: tweehonderdennegenenzeventigduizend en achthonderdveertig euro) bedraagt. In afwijking van artikel 7.7 van de Overeenkomst betaalt de Ontwikkelaar de in de vorige volzin genoemde bijdrage in twee termijnen van €124.920,- (zegge: honderdvierentwintigduizendnegenhonderdtwintig euro), waarbij de eerste termijn is gesteld op uiterlijk één week voordat de bouw van de eerste woning van start zal gaan en de betaling van de tweede termijn uiterlijk één week voordat de bouw van de 21e (zegge: eenentwintigste) woning van start zal gaan.
3. Bijlage 1 van de Overeenkomst, waarin het exploitatiegebied op kaart is aangegeven, wordt vervangen door Bijlage A van deze Allonge. Hierop is het nieuwe exploitatiegebied aangegeven. Onderdeel van het exploitatiegebied zijn de percelen kadastraal bekend voormalig gemeente Zijpe, sectie C, nrs 1956, 1957, 1958. Deze percelen zijn in eigendom van Buitenvaert B.V. Ook het perceel voormalig gemeente Zijpe, sectie C, nr. 1981, in eigendom van TOT Schagerbrug Projectontwikkeling B.V. behoort tot het plangebied. TOT Schagerbrug Projectontwikkeling B.V. heeft op 7 november 2017 toestemming gegeven aan Buitenvaert B.V. om dit perceel te betrekken bij de woningbouwontwikkeling.
4. De in artikel 3.1 onder f, juncto bijlage 6 bedoelde overall planning van de Overeenkomst komt te vervallen. Partijen zijn overeengekomen dat eerst getracht wordt door middel van een nieuwe procedure het planologische regime van de betrokken locatie te wijzigen teneinde het woningbouwplan mogelijk te maken alvorens andere werkzaamheden worden opgepakt.
5. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het aanleveren van een concept ontwerp bestemmingsplan welke voldoet aan de gemeentelijke eisen. Alle hiervoor benodigde onderzoeken en onderbouwingen worden door de Ontwikkelaar aangeleverd ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeente.

6. Alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de uitvoering van deze Allonge, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente in te schakelen derden, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen en van alle ambtenarenuren die worden besteed aan het woningbouwplan, waarbij voor wat betreft de ambtenareninzet een integraal uurtarief wordt gehanteerd conform de "Handleiding Overheidstarieven 2017". Een indicatie van de ambtelijke kosten wordt weergegeven in de 'Indicatie overzicht gemeentelijke kosten' die als Bijlage B bij deze Allonge is gevoegd. Kosten die de gemeente maakt in het kader van de behandeling van bezwaar- of beroepsprocedures, komen, indien van toepassing en met inachtneming van artikel 10, ook voor rekening van de initiatiefnemer.
7. Bij wijze van voorschot betaalt de initiatiefnemer binnen 2 weken na ondertekening van deze Allonge een bedrag ad € 37.000,- aan de gemeente op rekeningnummer NL25BNGH0285156721 onder vermelding van projectnaam [Buitenvaert].. Mocht gedurende de looptijd van deze Allonge blijken dat de gemeentelijke kosten lager zijn dan dit bedrag, dan zal de gemeente binnen vier weken het verschil terugbetalen. Mocht blijken dat de gemeentelijke kosten hoger zijn dan dit bedrag, dan zal de Ontwikkelaar binnen vier weken na verzending van de factuur door de gemeente, dit bedrag betalen.
8. De gemeente zal na ondertekening van deze Allonge, elke zes maanden aan de Ontwikkelaar een overzicht toesturen van de gemaakte kosten welke gemaakt worden na ondertekening van deze Allonge. Indien Ontwikkelaar het niet eens is met het overzicht, dan dient hij dat binnen twee weken, na ontvangst van het overzicht, aan de gemeente schriftelijk kenbaar te maken.
9. Indien een factuur niet tijdig wordt betaald, dan zal de procedure worden aangehouden totdat de factuur of het voorschot wel is betaald. Indien in zijn geheel niet wordt voldaan en hier ook geen legitieme reden toe is, zal de gemeente geen verdere werkzaamheden verrichten of planologische procedures voeren ten behoeve van het woningbouwplan.
10. De Ontwikkelaar is bekend met het huidige negatieve standpunt van de Provincie ten aanzien van het woningbouwplan en is zich ervan bewust dat ten gevolge van dit standpunt er een aanmerkelijke kans bestaat dat de voor het woningbouwplan benodigde planologische procedure niet succesvol zal worden afgerond. Indien de Provincie negatief blijft staan tegenover het woningbouwplan, kan de gemeente, zonder dat daardoor sprake zal zijn van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de gemeente uit de Overeenkomst, besluiten om niet verder mee te werken aan het woningbouwplan en de benodigde planologische procedure niet op te starten dan wel niet te vervolgen of om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Indien het bestemmingsplan wel wordt vastgesteld en vervolgens wordt getroffen door een reactieve aanwijzing van de Provincie zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening, dan is de gemeente geenszins gehouden om daartegen beroep in te stellen.
11. In het geval dat de gemeente besluit om niet verder mee te werken aan het woningbouwplan, hebben beide partijen het recht de Overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Partijen zullen dan afspraken maken over alle (financiële) gevolgen van de ontbinding, maar spreken reeds nu voor alsdan af dat ontbinding nimmer het recht geeft op vergoeding van gedeerde winst en dat de Ontwikkelaar geen verzoek om schadevergoeding vanwege de ontbinding, in welke vorm dan ook, in zal dienen bij de gemeente.
12. Ingeval het voor het woningbouwplan benodigde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zullen Partijen nieuwe schriftelijke afspraken maken over het vervolg om te komen tot realisatie van het woningbouwplan, waaronder de betaling van de te maken kosten en ambtelijke uren van de gemeente door de Ontwikkelaar, een nieuwe overall planning op te stellen door de Ontwikkelaar, een geactualiseerd Programma van Eisen op te stellen door de gemeente en een nieuw Stedenbouwkundig Plan op te stellen door de Ontwikkelaar.
13. Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over "de gemeente" wordt bedoeld:
 - indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders aangaat: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen;
 - indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeenteraad aangaat: de raad van de gemeente Schagen;
 - indien het de privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente Schagen aangaat: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen.



14. Deze allonge hoort bij en maakt een onlosmakelijk deel uit van de Realiseringsovereenkomst ten behoeve van woningbouwplan Buitenvaert te Schagerbrug, gesloten tussen de gemeente Zijpe (rechtsvoorganger van de gemeente Schagen) en USP Vastgoed B.V. op 16 december 2009, en van de overeenkomst die op 11 december 2013 is gesloten tussen de gemeente Schagen, USP Vastgoed B.V., Buitenvaert B.V. en Van Excel Vastgoed B.V. Al hetgeen in genoemde overeenkomsten is overeengekomen, blijft onverkort van kracht tussen partijen, tenzij daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken.

BIJLAGEN

Bijlage A: Kaart van exploitatiegebied d.d. 2-11-2017

Bijlage B: Inschatting ambtelijke uren d.d. 12 december 2017

Aldus in tweevoud overeengekomen:

te Schagen op 6 feb 2018

Gemeente Schagen

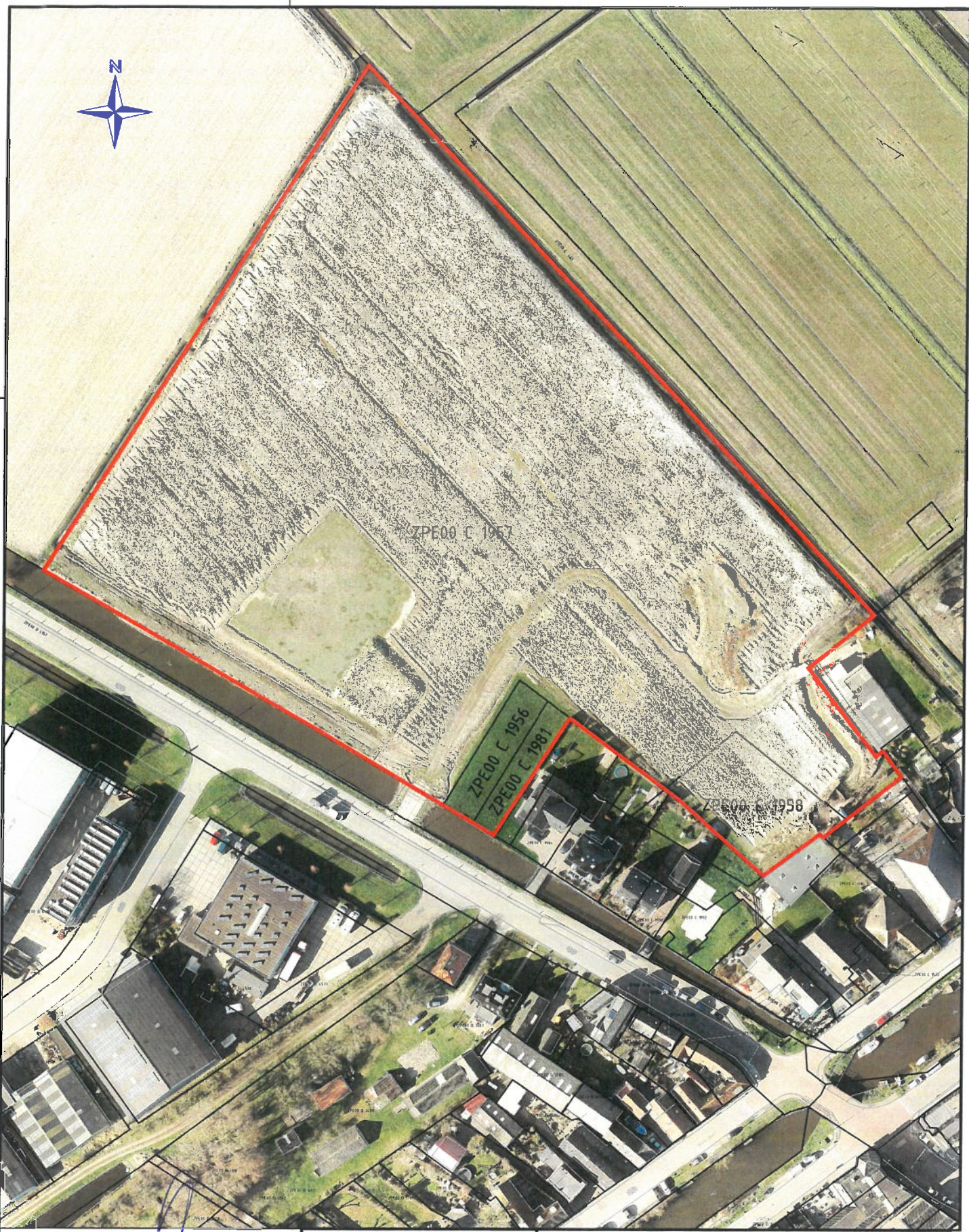
J.C.J. Beemsterboer

te hem op 31-1-2018

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]



ZPE00 C 1957

ZPE00 C 1956
ZPE00 C 1981

ZPE00 C 1958

Exploitatiegebied

[Handwritten signatures and marks]



Gemeentehuis
Laan 19
1741 EA Schagen
tel. 0224 - 210 400
fax. 0224 - 210 455

Postadres
Postbus 8
1740 AA Schagen

Afdeling Ruimte

Onderwerp

Bijlage A: Onderdeel uitmakend van Allonge bij Realisatieovereenkomst woningbouwplan Buitenvaert te Schagerbrug

Datum	Get.	Gew.	Formaat	Schaal
02-11-2017	PdR		A4	1:1000
			Tekeningnummer	
			Bijlage Exploitatiegebied	

**BIJLAGE B - Inschatting ambtelijke uren ten behoeve van woningbouwplan Buitenvaert te Schagerbrug
d.d. 12 december 2017**

Het totaal aantal geraamde uren voor ambtelijke inzet bedraagt **500 uur**. Het uurtarief (prijspeil 2017) bedraagt **€ 74,-,-**.

Totale kosten = **€37.000,-**

		Actie gemeente	Actie Buitenvaert	Urenraming
0	Algemeen Projectleiding	X		62
1	VOORBEREIDING PLANOLOGISCHE PROCEDURE			
1.1	Registreren plan in gemeentelijk systeem	X		1
1.2	Voor aankondiging maken dat plan in voorbereiding is (plaatsing in GVOP en op gemeentelijke website)	X		1
2	CONCEPTONTWERP			
2.1	Opstellen en leveren concept-ontwerp bestemmingsplan		X	
2.2	Inlezen 1 ^e concept-ontwerp in Dezta en inhoudelijk/tekstueel (laten) controleren op de aspecten openbare ruimte; verkeer; milieu; omgeving; archeologie; ruimtelijke ordening etc.	X		120
2.2	Reacties t.a.v. kwaliteit en inhoud terugkoppelen aan initiatiefnemer	X		4
2.3	Aanpassen concept-ontwerp en leveren aangepaste versie		X	
2.4	Het 2 ^e concept-ontwerp inlezen in Dezta en controleren of de gemaakte opmerkingen juist zijn verwerkt	X		20
2.5	Voor-overleg met wettelijke overlegpartners (art. 3.1.1 Bro)	X		8
2.6	Opstellen van een Nota overlegreacties met ambtshalve wijzigingen en deze doorgeven aan initiatiefnemer.	X		20
2.7	Opstellen en leveren ontwerp-wijzigingsplan		X	
2.8	Het 3 ^e concept-ontwerp inlezen in Dezta en controleren of de gemaakte opmerkingen juist zijn verwerkt	X		20
2.9	Bij akkoord van het onder 2.8 bedoelde product B&W-voorstel maken inzake vaststellen van het ontwerpplan	X		16
2.10	De door B&W vastgestelde aanpassingen doorgeven aan initiatiefnemer	X		1

3	ONTWERP			
3.1	Opstellen en leveren ontwerpplan		X	
3.2	Ontwerpplan opslaan in Dezta en controleren. Digitale versie plaatsen op landelijke voorziening	X		40
3.3	Opstellen bekendmaking ontwerpplan en plaatsen op gemeentelijke website; GVOP en Staatscourant	X		4
3.4	Informereren initiatiefnemer en (wettelijke) overlegpartners over start ontwerpfase ¹	X		2
3.5	Ontwerpplan fysiek ter inzage leggen bij KCC	X		0,5
3.6	Opstellen ontwerp-Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	X		40
3.7	Maken B&W-advies en raadsvoorstel	X		24
3.8	Besluitvorming in B&W en raad	X		4
3.9	Doorgeven van planwijzigingen aan initiatiefnemer	X		1
3.10	Indieners van zienswijzen schriftelijk informeren over het vervolg	X		8
3A	Informatieavond organiseren	X		40
4	VASTGESTELD			
4.1	Opstellen en leveren vastgesteld plan		X	
4.2	Vastgesteld plan opslaan in Dezta en tekst controleren en plaatsen op landelijke voorziening	X		40
4.3	Bekendmaking vastgesteld plan en plaatsen op gemeentelijke website; GVOP en Staatscourant	X		4
4.4	Kennisgeving sturen aan provincie, buurgemeente, rijksdiensten etc. van vastgesteld bestemmingsplan	X		1
4.5	Schriftelijk informeren van indieners van zienswijzen	X		8
4.6	Vastgesteld plan fysiek ter inzage leggen bij KCC	X		0,5
5	GEEN BEROEP/VOORLOPIGE VOORZIENING – PLAN ONHERROEPELIJK			
5.1	Digitaal verwerken van het plan	X		5
5.2	Opstellen bekendmaking onherroepelijk plan en plaatsen in GVOP; op gemeentelijke website	X		5
6	BEHANDELING BEROEP/ HOGER BEROEP/ VOORLOPIGE VOORZIENING	X		pm

¹ Wettelijke inzagetermijn is 6 weken