

=====

UITGANGSPUNTEN ANTERIEURE OVEREENKOMST NIEUWPOORTSLAAN MONNICKENDAM

Exploitatieovereenkomst

Conform het door de gemeenteraad vastgestelde Stappenplan Majeure Projecten, de Wet ruimtelijke ordening en onze Nota Grondbeleid, moet er voorafgaande aan het proces een anterieure overeenkomst worden gesloten. Wij hanteren daarbij een standaard document met de verschillende rechten en verplichtingen voor u als ontwikkelaar en voor ons als gemeente. Het is daarom goed om aan de voorkant duidelijkheid te geven over de gebruikelijke uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente hanteert bij woningbouwontwikkelingen.

Uitgangspunten

Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste uitgangspunten:

Eigendom/volmacht

Voordat wij een koop- en ontwikkelovereenkomst ondertekenen en een ruimtelijke procedure opstarten, ontvangen wij graag van u een getekende koopovereenkomst voor de gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd. Een getekende machtiging of volmacht van de kadastrale eigenaren aan u om de gronden in ontwikkeling te brengen volstaat ook.

Woningprogramma/volkshuisvesting

1. Minimaal 30 % (7 appartementen) van het totaal aantal woningen moet in de sociale sector worden gerealiseerd, conform het coalitieakkoord en de Nota Grondbeleid.
 - 1.1 De 30% sociaal wordt overgenomen door een toegelaten instelling waarmee overeenstemming is bereikt.
 - 1.2. Indien er tussen initiatiefnemer en toegelaten instelling zwaarwegende redenzijn waardoor onverhoopt geen uitvoering gegeven kan worden aan de afspraak tussen beide treden partijen (gemeente en ontwikkelaar) in overleg.
2. Minimaal 10 % (2 appartementen) van het aantal woningen moet in de categorie sociaal plus (koop en/ of huur) worden gerealiseerd, conform het coalitieakkoord en de Nota Grondbeleid.
 - 2.1 Een sociale plus koopwoning is een woning met een aanschafwaarde van maximaal €250.000,-
3. De overige 60% (15 grondgebonden woningen) van de woningen worden in de vrij sector gerealiseerd koop en/ of huur.
4. De te bouwen vrije sector woningen dienen te worden aangeboden conform gemeentelijke aanbiedings- en lotingsprocedure.
5. De kosten voor het aansluiten op bestaande voorzieningen zoals, niet uitsluitend, kabels, riolering, stroom en wegennet komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten leiden niet tot een verhoging van de verkoop prijzen van de sociale en sociaal plus appartementen.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Het door de ingediende (aangepaste) principebouwplan is beoordeeld door ons stedenbouwkundig bureau. Deze beoordelingen heeft geleid tot een positieve resultaat.

Het principe bouwplan geldt dan ook als basis uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Als blijkt dat er als gevolg van onderzoeken en/ of inspraak (ruimtelijke onderwerpen maar ook en niet uitsluitend schaduw diagrammen) belemmeringen ontstaan kan dit leiden tot aanpassing van het bouwplan.

Maatschappelijk draagvlak

Conform onze Omgevingsvisie is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het creëren en behouden van het vereiste maatschappelijk draagvlak voor de plannen. U heeft het bouwplan gepresenteerd aan de omgeving. U heeft aangegeven dat hierbij geen bedenkingen zijn geuit. Gedurende het gehele traject is het uw verantwoordelijkheid om omwonenden, vereniging oud Monnickendam en de Stadsraad Monnickendam aangehaakt te houden, via overleg, informatie en - indien nodig - bijstelling van het bouwplan.

Openbare ruimte en voorzieningen van openbaar nut

1. De openbare ruimte en de voorzieningen van openbaar nut worden door en op kosten van de initiatiefnemer aangelegd. Er moet ten alle tijden voldaan worden aan de meest recente versie van het standaard civieltechnisch programma van eisen van de gemeente. Een exemplaar wordt aan u verstrekt voorafgaand aan ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

2. Eventuele ingrepen in de openbare ruimte en de infrastructuur buiten het exploitatiegebied, die noodzakelijk zijn als gevolg van het project, zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

3. De openbare ruimte wordt na uitvoering, conform omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen en aanleg van de omgeving, om niet overgedragen aan de gemeente. Voorafgaand hieraan zal een controle plaatsvinden op de uitvoering van de openbare omgeving in relatie tot hetgeen is gesteld onder punt 1.

4. De parkeerbehoefte moet worden ingevuld op basis van het nu actuele parkeerbeleid van de gemeente Waterland.

Kostenverhaal

1. Conform de Nota Grondbeleid welke in werking was ten tijde van de onderhandelingen betaalt de initiatiefnemer de gemeente een bijdrage in de gemeentelijke projectkosten van € 6.000 per vrije sectorwoning en € 3.000 per sociale woning. Het uitgangspunt hierbij is 7 sociale appartementen, 2 sociale plus appartementen en 15 vrije sectorwoningen, totaal 24.

2. De bijdrage moet gestort zijn op de gemeentelijke rekening volgens de navolgende stappen en verdeling:

I. 33% uiterlijk op de dag voorafgaande aan de ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

II. 33% bij onherroepelijk worden van de wijziging van het bestemmingsplan

III. 34% bij onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning

3. De gemeente zal zich inspannen om ter zake van de verkrijging van de benodigde omgevingsvergunning en planologische medewerking(en) die benodigd zijn voor de realisering van het project al het nodige te doen dat in haar vermogen ligt om te bevorderen dat deze worden verleend. Zij zal zich daarbij inspannen om te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling en afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

4. De initiatiefnemer is er van op de hoogte dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013. Er dient hiertoe een planologische maatregel te worden genomen. De noodzakelijke opstelling van het ruimtelijk plan voor het gebied wordt, inclusief daarvoor benodigd onderzoek, door de gemeente geïnitieerd en gecoördineerd, maar op kosten en voor risico van de ontwikkelaar. Deze kosten worden op basis van de werkelijke kosten gedeclareerd bij de ontwikkelaar, echter tot een maximumbedrag van vijftiengintigduizend euro (€ 25.000,00) exclusief omzetbelasting.

5. Indien er zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp ruimtelijk plan, komen de kosten voor behandeling daarvan voor rekening van de ontwikkelaar. Deze kosten bedragen voor de eerste zienswijze vierhonderd vijftig euro (€ 450,00) exclusief omzetbelasting. De behandelingskosten van elke volgende zienswijze bedragen telkens eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) exclusief omzetbelasting minder, met een minimum van eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) exclusief omzetbelasting per zienswijze.

6. Eventuele toewijsbare aanspraken op vergoeding van schade op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (planschade), zijn volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

7. In opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar zal voorafgaand aan de tussen partijen te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst een risicoanalyse planschade worden uitgevoerd en worden overlegd aan de gemeente.

Gronduitgifte

Het bouwplan bevindt zich deels op grond welke in eigendom is van de gemeente. Nadere afspraken hierover worden gemaakt na positieve besluitvorming door het college van B&W en de mogelijke behandeling van het bouwplan in de gemeenteraad. Hierbij zal het voorstel wat u heeft gedaan als uitgangspunt worden gehanteerd.

Duurzaamheid

Voor het project wordt gestreefd naar een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van max. 0 en daarmee gelijk te stellen BENG eis. De EPC wordt in ieder geval niet hoger dan 0,15. Als het Bouwbesluit op het moment van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning een van 0 voorschrijft dan is het Bouwbesluit 2012 uitgangspunt.

Voortgang van het bouwproces

1. Initiatiefnemer heeft een inspanningsverplichting om binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het ruimtelijk plan een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.

2. Initiatiefnemer heeft een inspanningsverplichting om binnen 6 maanden na het onherroepelijke worden van de omgevingsvergunning de start van de bouwwerkzaamheden aan te vangen. Onder “start bouw” wordt verstaan: de eerste bouwkundige werkzaamheden zijn verricht, zoals het

moment waarop de eerste heipaal in de grond is geslagen, een damwand is aangebracht die een constructieve functie blijft behouden en/of waarbij de fundering is gestort (van een afzonderlijke woning of een blok woningen).

3. Initiatiefnemer is verplicht om binnen 2 jaar na start van de bouw het project in zijn totaliteit op te leveren.

Disclaimer

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat bovenstaande uitgangspunten onder voorbehoud van besluitvorming van het college van B&W en inspraak van de raad is