

## Overeenkomst nieuwbouw woningen aan de Westerstouwe 31 en 33 en aan de Kastanjelaan 2F Staphorst




### De ondergetekenden,

De gemeente Staphorst, zetelend te Staphorst aan de Binnenweg 26 te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, J. ten Kate, hierna te noemen de 'gemeente,

EN

  wonende aan de  te  hierna te noemen 'aanvrager',

### In aanmerking nemende dat:

- dat de percelen aan de Westerstouwe 31 en 33 (kadastraal bekend gemeente Staphorst, sectie Z en nummers 1413 en 1414) in eigendom zijn van 
- dat de percelen aan de Kastanjelaan 2F (kadastraal bekend gemeente Staphorst, sectie Z nummers 1638 en 1635) in eigendom zijn van respectievelijk  en 
- dat de aanvrager optreed namens de hiervoor genoemde grondeigenaren;
- de aanvrager bij de gemeente een verzoek heeft ingediend voor nieuwbouw woningen aan de Westerstouwe 31 en 33 en aan de Kastanjelaan 2F in Staphorst;
- het verzoek voorziet in de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning en ophef van het installatiebedrijf, verhuur van bedrijfsruimte, vuurwerkopslag en vuurwerkverkoop aan de Westerstouwe 31 en 33. Hiervoor in de plaats komen zes nieuwe rijwoningen aan de Westerstouwe 31 en 33 en één vrijstaande woning aan de Kastanjelaan 2F. Aan de Kastanjelaan 2F wordt tevens 1 hectare landschapsverbetering en natuurontwikkeling met openbaar wandelpad gerealiseerd;
- het verzoek in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied';
- dat planologische medewerking kan worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: planologische maatregel);
- de gemeente pas kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Paraaf gemeente

  
14 J

Paraaf aanvrager

  
14 J

- het verzoek op 20 januari 2020 is behandeld door de Omgevingskamer, naar aanleiding waarvan zij het college heeft geadviseerd om een positief standpunt in te nemen over het plan, onder de voorwaarde dat in het landschaps-/natuurgebied ten zuiden van de vrijstaande woning aan de Kastanjelaan een openbaar wandelpad wordt gerealiseerd van de Kastanjelaan naar de Berggiersweg (zie bijlage 1);
- het college op 4 februari 2020, onder voorwaarden, een positief standpunt heeft ingenomen over het verzoek (zie bijlage 2);
- de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek en daarom in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het verzoek;
- de gemeente, op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Middels deze overeenkomst is het verhaal van voornoemde kosten verzekerd;
- er evenwel uit de gevraagde planologische maatregel schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro om welke reden er bij de gemeente gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- de gemeente op grond van artikel 6.4a Wro een overeenkomst kan sluiten over de afwenteling van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade);
- in deze overeenkomst tevens bepalingen met betrekking tot de erfinrichting / landschappelijke inpassing en de aan te leggen riolering zijn opgenomen.

## Komen als volgt overeen:

### Algemene bepalingen

1. De gemeente bevordert de procedurele afwikkeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Westerstouwe 31,33 en Kastanjelaan 2F Staphorst' ex artikel 3.1 Wro. Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van woningen mogelijk aan de Westerstouwe 31,33 en Kastanjelaan 2F te Staphorst, kadastraal bekend: gemeente Staphorst, sectie Z nummers 1413, 1414, 1635 en 1638.
2. Aanvrager verklaart door middel van ondertekening van deze overeenkomst dat de andere eigenaren van de in dit bestemmingsplan opgenomen percelen op de hoogte zijn van en instemmen met deze planologische maatregel.
3. Aanvrager is aansprakelijk voor de volledige nakoming van de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen, ook voor zover deze betrekking hebben op percelen die niet bij de aanvrager in eigendom zijn.

### Bepalingen met betrekking tot plankosten

4. De in artikel 1 genoemde planologische maatregel wordt aangemerkt als een plan waar op grond van artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan voor moet worden vastgesteld. De gemeente verplicht zich de bij het plan gemaakte kosten zoals nader omschreven in artikel 6.2.4 Bro op aanvrager te verhalen en aanvrager verplicht zich deze kosten aan de gemeente te betalen.
5. Voor het in behandeling nemen van de in artikel 1 genoemde planologische maatregel is aanvrager kosten verschuldigd. De gemeentelijke kosten hiervoor staan in de legesverordening 2020. Hierover ontvangt aanvrager een gespecificeerde legesbrief.

Paraaf ge



Paraaf aanvrager



6. Voor het beoordelen van onderzoeken is aanvrager ook kosten verschuldigd. De gemeentelijke kosten hiervoor staan in de legesverordening 2020. Hierover ontvangt aanvrager een gespecificeerde legesbrief.

### **Bepalingen met betrekking tot planschade**

7. De gemeente zal de in artikel 1 genoemde planologische maatregel zoals deze door de aanvrager is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure brengen, onder voorwaarde dat de aanvrager zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade aan de gemeente te betalen.
8. De gemeente zal de aanvrager onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de in artikel 1 genoemde planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de aanvrager ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de aanvrager en de verzoeker bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de op het moment van indiening van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade geldende Procedureverordening planschade.
9. De aanvrager verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de in artikel 1 genoemde planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de aanvrager ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt te betalen.
10. De gemeente zal zo spoedig mogelijk, doch binnen twee weken na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de in artikel 1 genoemde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de aanvrager meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 7 bepaalde verplicht de aanvrager zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op een nader te noemen rekening ten name van de gemeente Staphorst, onder vermelding van 'planschadekosten Westerstouwe 31,33 en Kastanjelaan 2F Staphorst'.
11. Verzoeken tot planschade kunnen tot uiterlijk vijf jaar na het onherroepelijk worden van de in artikel 1 genoemde planologische maatregel worden ingediend. Indien er sprake is van (kennelijke) voorzienbaarheid van een planschadeverzoek zal er geen planschade worden toegekend. Schade die binnen het normale maatschappelijke risico valt blijft voor rekening van de aanvrager van de planschade.

### **Bepalingen met betrekking tot erfinrichting / landschappelijke inpassing**

12. Voordat gestart wordt met de bouw van de nieuwe woning aan de Kastanjelaan 2F moet, na het onherroepelijk worden van de in artikel 1 genoemde planologische maatregel, een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden ingediend overeenkomstig het erfinrichtingsplan / landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3.
13. De landschapsmaatregelen, waaronder het als nieuw graspad aangemerkte openbaar toegankelijke wandelpad, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan / landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 moeten binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Kastanjelaan 2F zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden .
14. Indien niet overeenkomstig het erfinrichtingsplan / landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 wordt gehandeld, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de situatie binnen 1 maand in overeenstemming te brengen met het erfinrichtingsplan /

Paraaf gemeente

  
14 J

Paraaf aanvrager

  
14 J

landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3. Indien hier niet aan wordt voldaan verbeurt de aanvrager aan gemeente een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 25.000,-. De boete moet worden betaald binnen één maand na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

15. Het erfinrichtingsplan / landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de in artikel 1 genoemde planologische maatregel.
16. In de in artikel 1 genoemde planologische maatregel wordt de mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, via een binnenplanse afwijking andere landschapsmaatregelen te treffen. Indien van deze mogelijkheid gebruik gemaakt wordt, vervangt de onherroepelijk verleende binnenplanse afwijking waarin een nieuw erfinrichtingsplan / landschappelijk inpassingsplan is opgenomen het erfinrichtingsplan / landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3.

### Bepalingen met betrekking tot riolering

17. De aanvrager dient een verklaring te overleggen dat de grondeigen(a)ar(en) toestemming geeft/geven voor het aanbrengen van een rioolleiding tot aan de perceelsgrens en het vestigen van een zakelijk recht hiervoor.
18. De gemeente brengt op haar kosten een rioolleiding aan tot aan de perceelsgrens en vestigt een zakelijk recht met de grondeigen(a)ar(en) voor het beheer en onderhoud van deze rioolleiding.
19. De gemeente brengt het aansluitpunt aan op de perceelsgrens. De huiseigenaar is verantwoordelijk voor het gedeelte vanaf het aansluitpunt richting de woning. Het aansluitpunt wordt uitgevoerd als een onstopspingspunt tussen het gemeentelijk deel en het private deel van de rioolleiding.
20. De perceelsgrens wordt bepaald vanuit het ingediende schetsplan / inrichtingsplan, zoals opgenomen bij de in artikel 1 genoemde planologische maatregel.
21. Voor het aansluiten van de riolering betaalt de aanvrager een eenmalige rioolaansluitbijdrage. De kosten hiervoor staan in de dan geldende 'Verordening op de heffing van een rioolaansluitrecht'.

### Slotbepalingen

22. Het is de aanvrager 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 mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
23. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente ligt.
24. Indien de in artikel 1 genoemde planologische maatregel niet wordt vastgesteld of indien de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de bedoelde planologische maatregel vernietigt, wordt deze overeenkomst op verzoek van de aanvrager ontbonden zonder dat de gemeente kan worden aangesproken op vergoeding van gemaakte kosten of geleden schade. Indien aanvrager een verzoek tot ontbinding van de overeenkomst indient, zijn de bestuursorganen gerechtigd de planologische procedures te staken. De reeds gemaakte (plan)kosten, zoals de gedane onderzoeken, de aangelegde voorzieningen en de procedurekosten, blijven in deze situatie voor rekening van de aanvrager en aanvrager dient de gemeente hiervan in kennis te stellen. Indien de gemeente niet wordt voldaan, op eerste aanzeggen van de gemeente te voldoen.

Paraaf gemeente



14 J

Paraaf aanvrager




14 J

25. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. De gemeente is niet aansprakelijk voor (vertragings-) schade tengevolge van bestuurlijke besluitvorming en/of gerechtelijke uitspraken betreffende de planologische wijziging;
26. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.
1. Advies Omgevingskamer Westerstouwe 31,33 en Kastanjelaan 2F te Staphorst, d.d. 20 januari 2020
  2. Brief standpunt vooroverleg Westerstouwe 31,33 en Kastanjelaan 2F te Staphorst, d.d. 4 februari 2020
  3. Erfinrichtingsplan / Landschappelijk inpassingsplan Kastanjelaan 2F te Staphorst d.d. 8 april 2021.

Aldus opgemaakt en getekend:

23-10-2023



burgemeester,  
de heer J. ten Kate

14 J

te Staphorst d.d. 12-10-2023



14 J

De aanvrager,



J J

Paraaf



14 J

Paraaf aanvrager



14 J

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

### **14** Handtekening