

31-5-2010

10-11-2010 : 1 ex. Vrieshorst
1 ex Broeking
1 ex Gernit Steine
1 ex ter inzage ovr art 6.24, lid 1b

AANVULLENDE (EXPLOITATIE EN PLANSCHADE) OVEREENKOMST

Stibbe

5 1
B

ONDERGETEKENDEN:

(1) **DE GEMEENTE LEMSTERLAND**, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester, de heer D.J. Stellingwerf, handelend ter uitvoering van het Besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lemsterland d.d. 4 augustus 2009, hierna te noemen "**de Gemeente**";

(2) **VRIESHORST PROJECT B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1012 KT) Amsterdam, aan het Rokin 34-V, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder dossiernummer 34122487, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer J. de Vries, hierna te noemen: "**Vrieshorst**";

(3) **PIETER BROKKING HAZN. B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwegein en kantoorhoudende te (1322 CK) Almere aan de Transistorstraat 71 K, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder dossiernummer 39058161, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer Pieter Brokking, hierna te noemen: "**Brokking**";

De Gemeente, Vrieshorst en Brokking hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- (1) Dat de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw, een supermarkt en openbare voorzieningen ter plaatse van het voor partijen reeds bekende exploitatiegebied (**bijlage 1**) van:
 - het voormalige dorps huis De Helling aan de Kortestreek 13 te Lemmer;
 - het parkeerterrein aan de Lijnbaan, Schoolstraat, Bantegastraat;
 - obs De Dam te Lemmer, (versie 15 augustus 2005);een overeenkomst heeft gesloten op 22 september 2005 met Vrieshorst (*de Projectovereenkomst*).
- (2) Dat op grond van de Projectovereenkomst op de locatie van het voormalige dorps huis De Helling aan de Kortestreek 13 te Lemmer 4 winkels, een openbare was, douche en toiletvoorziening en 8 appartementen zijn gerealiseerd.
- (3) Dat de realisatie van een supermarkt met daarboven 28 appartementen aan de Lijnbaan, Bantegastraat en Schoolstraat te Lemmer (*de Supermarkt c.s.*) en een parkeergarage (*de Parkeergarage*) aan de Bantegastraat en de Schoolstraat te Lemmer verfraging hebben opgelopen in verband met het niet kunnen verwerven van de laatste nog aan te kopen woning aan de Schoolstraat 11.
- (4) Dat een blok van 4 woningen, waaronder de Schoolstraat 11, afgebroken moet worden om realisatie van de Supermarkt en de Parkeergarage mogelijk te maken.
- (5) Dat de woning aan de Schoolstraat 11 niet zal kunnen worden verworven, waardoor het oorspronkelijke plan voor de Supermarkt c.s. en de Parkeergarage niet gerealiseerd kan worden, reden waarom de Gemeente en Vrieshorst een alternatief plan ontwikkelen dat voorziet in de bouw van een supermarkt met daarboven 9 woningen en een parkeergarage (*Plan 2009, bijlage 2*).

11



CONCEPT (5/31/2010)

- (6) Dat Vrieshorst en Brokking de Gemeente bij levering van de gronden een bedrag van € 853.715,43 zullen betalen. Dit bedrag is als volgt samengesteld:
- | | | |
|---|------------------------------------|--------------|
| - | aankoop woning Schoolstraat 12 | € 341.259,07 |
| - | afgesproken koopsom terrein De Dam | € 450.000,00 |
| - | (sloop)kosten De Dam | € 62.456,36 |
- (7) Dat de ontstane verfraging er naast bovengenoemde en overige extra kosten tevens toe leidt dat zowel Vrieshorst als de Gemeente geconfronteerd worden met uitgestelde inkomsten, hetgeen leidt tot renteverliezen.
- (8) Dat Vrieshorst heeft besloten om Plan 2009 te realiseren in (financiële) samenwerking met Brokking. Dat uit dien hoofde Vrieshorst en Brokking hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente zijn voor de verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst.
- (9) Dat op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (*Wro*) in werking is getreden. Dit heeft tot gevolg dat:
- de Projectovereenkomst valt onder het regime van de WRO (oud);
 - deze overeenkomst moet worden aangemerkt als een overeenkomst bedoeld in artikel 6.24, eerste lid van de Wro, onder de vaststelling dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 a-c van de Wro;
 - voor zowel het parkeerterrein als de supermarkt niet meer de procedure van artikel 19, eerste lid en artikel 19a van de WRO (oud) kan worden gevolgd (bepaald in de Projectovereenkomst onder V.1);
 - eventuele planschadeclaims niet gebaseerd kunnen worden op artikel 49 WRO (oud) (bepaald in artikel V.2 van de Projectovereenkomst).
- (10) Dat ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ex. artikel 6.1 Wro, Vrieshorst en de Gemeente in overeenstemming met artikel 6.24, eerste lid, sub b Wro overwegen:
- dat Vrieshorst en/of Brokking bij de Gemeente een verzoek zal indienen om een planologische maatregel te nemen voor de realisatie van *Plan 2009*;
 - dat de Gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door Vrieshorst en/of Brokking zal worden verzocht, planschade kan voortvloeien;
 - dat Vrieshorst en/of Brokking een planschade risicoanalyse zal laten opstellen en dat rapport aan de gemeente ter hand zal stellen binnen 3 maanden na het sluiten van deze overeenkomst;
 - dat Vrieshorst en Brokking zich bereid verklaren de planschade volledig aan de Gemeente te compenseren;
 - dat de Gemeente een Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in

planschade Gemeente Lemsterland 2008 (*Procedureverordening*) heeft vastgesteld op grond waarvan Vrieshorst en Brokking betrokken worden bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

- (11) Het is in verband met de gewijzigde planvorming, genoemde verdragingskosten, de sloopkosten van de woningen, de samenwerking van Vrieshorst en Brokking en de inwerkingtreding van de Wro, noodzakelijk om een aanvullende overeenkomst op te stellen ten aanzien van de Projectovereenkomst.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1. Onder de navolgende begrippen verstaan:

- (a) *Aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade;
- (b) *Bruikbaar*: Een bouwvergunning is bruikbaar als deze vergunning: a) onherroepelijk en onaantastbaar is geworden, b) van kracht is geworden en nadat hangende bezwaar en/of beroep een verzoek tot schorsing was ingediend dat schorsingsverzoek is afgewezen, c) van kracht is geworden en op eenparig verzoek van Partijen in een legal opinion, opgesteld door een door partijen gezamenlijk aangewezen terzake deskundige, wordt geconcludeerd dat de ingediende bezwaren en/of (hoger) beroepen niet zullen leiden tot een vernietiging van het besluit strekkende tot vergunningverlening;
- (c) *Eigenaren*: De (rechts)personen die op de voet van **Bijlage 4** eigendom van gronden hebben in het Exploitatiegebied;
- (d) *Exploitatiegebied*: Het te ontwikkelen gebied Lijnbaan, Bantegastraat en Schoolstraat te Lemmer;
- (e) *Overeenkomst*: Deze Overeenkomst, daaronder begrepen de bij deze Overeenkomst behorende Bijlagen;
- (f) *Parkeergarage*: een parkeergarage aan de Bantegastraat en de Schoolstraat te Lemmer, als overeengekomen in de Projectovereenkomst;
- (g) *Plan 2009*: plan dat voorziet in de bouw van een supermarkt met daarboven 9 woningen en een parkeergarage, als alternatief plan voor de realisatie van een supermarkt met daarboven 28 appartementen aan de Lijnbaan, Bantegastraat en Schoolstraat te Lemmer (*de Supermarkt c.s.*) en een parkeergarage (*de Parkeergarage*) aan de Bantegastraat;
- (h) *Parkeerterrein*: een parkeerterrein dat zal worden gerealiseerd bovenop de Parkeergarage Plan 2009, als bedoeld onder (h).

10

3

- (i) *Planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- (j) *Planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- (k) *Procedureverordening*: Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, gemeente Lemsterland 2008, zoals inwerking getreden op 13 november 2008;
- (l) *Projectovereenkomst*: De door partijen op 22 september 2005 gesloten overeenkomst betreffende: 1) de ontwikkeling locatie voormalig dorps huis De Helling aan de Kortestreek te Lemmer, 2) de ontwikkeling locatie parkeerterrein aan de Lijnbaan, Schoolstraat en Bantegastraat, en 3) jobs De Dam te Lemmer (versie 15 augustus 2005);
- (m) *Plankosten c.a.*: De door de Gemeente te maken kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- (n) *Supermarkt c.s.*: realisatie van een supermarkt met daarboven 28 appartementen aan de Lijnbaan, Bantegastraat en Schoolstraat te Lemmer, als overeengekomen in de Projectovereenkomst;
- (o) *Verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel.

1.2. Interpretatie

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zal in de Overeenkomst:

- (i) het aanhalen van een tijdsperiode doelen op een opeenvolgende periode;
- (ii) verwijzingen naar "waaronder" beschouwd als verwijzingen naar "met inbegrip van, maar niet beperkt tot";
- (iii) het aanhalen van enige (bepaling uit) wet of regelgeving geacht worden om ook het aanhalen van enige rechtsgeldige modificatie en hernieuwde vaststelling daarvan te omvatten alsmede enige bepaling van wet of regelgeving die in werking is getreden met het doel de aangehaalde bepaling te vervangen of daarvan een nadere uitwerking te zijn; en
- (iv) het aanhalen van een (rechts)persoon mede omvatten diens rechtsopvolgers en andere aan wie betreffende rechten of verplichtingen van de persoon rechtsgeldig zijn overgedragen.



HOOFDSTUK 2: DOEL

2. DOEL

- 2.1. Partijen streven ernaar om in goed overleg en in onderling vertrouwen een integrale ontwikkeling van het Plan 2009 te realiseren onder inachtneming van de volgende doelstellingen en voorts het bepaalde in deze Overeenkomst:
- De Gemeente zal, in overeenstemming met deze Overeenkomst, vanuit haar publieke verantwoordelijkheid, (planologische) procedures, met behoud van haar publiekrechtelijke rechten en plichten, met voortvarendheid faciliteren, alsmede de planproducten opgesteld door Vrieshorst en Brokking met voortvarendheid toetsen en beoordelen;
 - Vrieshorst en Brokking zullen koopsommen alsmede kosten voortvloeiend uit planschade en overige kosten betalen aan de Gemeente.

HOOFDSTUK 3: GRONDEN, BETALING

3. GRONDEN

- 3.1. Bij het aangaan van deze Overeenkomst garanderen Partijen over en weer de gronden in het Exploitatiegebied onbezwaard in eigendom te hebben, welke gronden als zodanig (kadastraal) op **Bijlage 1** zijn aangeduid.
- 3.2. Partijen verbinden zich om vanaf de datum van deze Overeenkomst geen rechten die zij hebben ten aanzien van gronden in het Plangebied te vervreemden of aan derden over te dragen, anders dan teneinde uitvoer te geven aan het bepaalde in deze Overeenkomst.

4. OVERDRACHT GRONDEN EN OPSTALRECHTEN

- 4.1. De juridische levering van de gronden van het perceel Schoolstraat 12 vindt plaats zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 4 weken, nadat een positief welstandsadvies en een door de gemeenteraad goedgekeurd voorstel van de Gemeente om een Planprocedure te starten is verkregen voor Plan 2009 en deze overeenkomst is ondertekend.
- 4.2. De juridische levering van de gronden van het perceel De Dam te Lemmer vindt plaats binnen 4 weken nadat de bouwvergunning voor Plan 2009 bruikbaar is geworden.
- 4.3. De grond die nodig is voor de bouw van de Parkeergarage van Plan 2009 komt in eigendom bij Brokking met als doel dat de Parkeergarage van Plan 2009 eigendom is en blijft van Brokking.
- 4.4. Voor het realiseren en het hebben van een parkeerterrein boven op de Parkeergarage van Plan 2009 zal Brokking aan de gemeente een opstalrecht verlenen.
- 4.5. Na realisatie is het onderhoud en beheer van dit parkeerterrein op de Parkeergarage van Plan 2009 voor rekening van de Gemeente.
- 4.6. Het is Brokking toegestaan de grond die nodig is voor de bouw van de Parkeergarage van Plan 2009 en/of de Parkeergarage van Plan 2009 te verkopen en in eigendom over te dragen aan de exploitant van de supermarkt, onder de verplichting voor Brokking te garanderen dat deze alle verplichtingen van Brokking uit deze overeenkomst ter zake de

5
10
6

CONCEPT (5/31/2010)

parkeergarage en/of het parkeerterrein integraal zal nakomen.

5. KOOPSOM EN KOSTEN

- 5.1. Vrieshorst en Brokking betalen de Gemeente bij levering van de gronden van het perceel Schoolstraat 12: i) een bedrag van € 341.259,07 en ii) een bedrag van € 62.456,36 voor de door de gemeente gemaakte (sloop)kosten.
- 5.2. Vrieshorst en Brokking betalen de Gemeente bij levering van de gronden van het perceel De Dam te Lemmer: i) een bedrag van € 450.000 en ii) bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten (kosten koper).
- 5.3. De in 5.1. en 5.2. benoemde bedragen worden vanaf 1 januari 2009 tot aan de feitelijke levering verhoogd met een rente van 4%. Vrieshorst en Brokking betalen deze rente tegelijk met de in 5.1. en 5.2. genoemde hoofdsommen.
- 5.4. De kosten die gemoeid zijn met de aanleg van het Parkeerterrein bovenop de Parkeergarage van Plan 2009 komen ten laste van Brokking.

HOOFDSTUK 4: VERPLICHTINGEN GEMEENTE, VRIESHORST EN BROKKING

6. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING EN INSPANNING VAN DE GEMEENTE

- 6.1. De Gemeente zal, met inachtneming van wettelijke procedures, termijnen, bevoegdheden en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zich maximaal inspannen om alle benodigde procedures voor het van kracht en/of verleend worden van (bouw)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en (bestemmings)plannen, die benodigd zijn voor realisering van uitvoering van deze Overeenkomst en de Projectovereenkomst, alsmede toetsing voor ingebruikname en/of oplevering zo spoedig als mogelijk doorlopen. Voorzover de Gemeente voornoemde besluiten zelf dient te nemen, of de activiteiten zelf dient te ontplooiën, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voorzover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming ervan, voorzover in redelijkheid mogelijk, zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
- 6.2. Met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst en meer specifiek het bepaalde in artikel 6.1, zal het College van Burgemeester en Wethouders c.q de raad van de Gemeente, een planologische maatregel in procedure brengen ten behoeve van Plan 2009. Het betreft een inspanningsverplichting van de Gemeente; 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 zienswijzen, alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen, dan wel wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door Vrieshorst en Brokking is verzocht.

7. INSPANNING VAN VRIESHORST EN BROKKING

- 7.1. Vrieshorst en Brokking zullen zich optimaal inspannen om alle benodigde procedures voor het van kracht en/of verleend worden van (bouw)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en (bestemmings)plannen, die benodigd zijn voor realisering van uitvoering van deze Overeenkomst en de Projectovereenkomst zo spoedig als mogelijk, doch uiterlijk voor 1 juli 2010, en in een volledige en ontvankelijke vorm te (doen laten) aanvragen.



- 7.2. Met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst en meer specifiek het bepaalde in artikel 7.1 zullen Vrieshorst en Brokking zorgdragen voor het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan en de daarvoor noodzakelijk onderzoeken (doen laten) verrichten. Vrieshorst en Brokking zullen dit voorontwerp bestemmingsplan voor 1 juli 2010 aan de gemeente ter beoordeling voorleggen.

HOOFDSTUK 5: OVERIGE VERGOEDINGEN

8. (PLAN)SCHADE

- 8.1. De Gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door Vrieshorst en Brokking zal worden verzocht, en door de Gemeente nader is en wordt vormgegeven, onder inachtneming van het overige in deze overeenkomst bepaalde (onder meer hoofdstuk 4) in procedure brengen.
- 8.2. Vrieshorst en Brokking zullen een planschade risicoanalyse laten opstellen en dat rapport aan de gemeente ter hand stellen binnen 3 maanden na het sluiten van deze overeenkomst.
- 8.3. Vrieshorst en Brokking verbinden zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door Vrieshorst ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.
- 8.4. De Gemeente zal Vrieshorst en Brokking schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door Vrieshorst en Brokking ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De Gemeente zal Vrieshorst en Brokking bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening (**bijlage 5**).
- 8.5. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekening van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door Vrieshorst en Brokking ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Vrieshorst en Brokking mededelen.
- 8.6. Ter uitvoering van het bovenstaande onder 8.4 en 8.5 bepaalde verplichten Vrieshorst en Brokking 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 rekeningnummer 3370.04.994 ten name van de Gemeente Lemsterland onder vermelding van planschadekosten project Plan 2009.
- 8.7. Eventuele kosten en/of schade door of ten gevolge van archeologisch onderzoek en/of archeologische vondsten zijn voor rekening en risico van de Vrieshorst en Brokking.

HOOFDSTUK 7: SLOTBEPALINGEN

9. SUBSIDIES EN/OF FINANCIËLE BIJDRAGEN

- 9.1. Indien voor de ontwikkeling van het Plan 2009 Subsidies en/of Financiële bijdragen kunnen worden verkregen, spant de Gemeente zich in om de desbetreffende Subsidies en/of Financiële bijdragen te verkrijgen. Partijen zullen terzake daarvan overleg voeren. De

7


Gemeente zal ontvangen Subsidies of Financiële Bijdragen na ontvangst ten goede laten komen van het Project 2009.

10. VERHOUDING MET DE PROJECTOVEREENKOMST

- 10.1. Ten aanzien van het wijzigen van bestaande infrastructuur, dan wel het aanleggen van nieuwe infrastructuur op of rondom de bouwlocaties voor de Supermarkt c.s. en de Parkeergarage, blijven de afspraken uit de Projectovereenkomst onverminderd van kracht.
- 10.2. Ook de overige afspraken uit de Projectovereenkomst die in deze overeenkomst niet zijn benoemd, veranderd of aangevuld, blijven onverminderd tussen Gemeente en Vrieshorst van toepassing. Brokking verbindt zich door ondertekening van deze overeenkomst om, indien Vrieshorst daar niet aan kan voldoen, de verplichtingen die voortvloeien uit de projectovereenkomst van Vrieshorst over te nemen.
- 10.3. Partijen stellen vast dat deze overeenkomst een exploitatieovereenkomst is als bedoeld in artikel 6.24 Wro en dat met deze overeenkomst wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro. De Gemeente zal conform 6.24, lid 3 Wro juncto artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening (*Bro*) kennis geven van de zakelijke inhoud van deze overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst in een van Gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad.

11. OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

- 11.1. Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.
- 11.2. Het is Vrieshorst en Brokking verboden rechten uit deze Overeenkomst te verpanden of anderszins tot zekerheid te doen strekken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 11.3. Indien Vrieshorst en Brokking met het hiervoor onder 11.1. en 11.2. bepaalde zonder een voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst vervreemdt, overdraagt of bezwaart, verbeuren Vrieshorst en Brokking aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 200.000,- aan de Gemeente, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen.

12. DUUR VAN DE OVEREENKOMST

- 12.1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment dat de raad van de Gemeente met deze Overeenkomst instemt, mits deze instemming geschiedt binnen 8 weken na ondertekening van deze Overeenkomst, bij gebreke waarvan deze Overeenkomst geacht wordt nimmer te hebben bestaan. In geval de raad van de Gemeente tijdig instemt duurt deze Overeenkomst voort totdat de daaruit voortvloeiende rechten en/of verplichtingen zijn uitgewerkt.
- 12.2. Indien de uitvoering van het Plan 2009 niet is aangevangen voor 1 januari 2015 en de reden daarvoor niet aan de Gemeente is toe te rekenen gezien de inspanningsplicht ex artikel 6 van deze Overeenkomst, kan deze Overeenkomst, alsmede de Projectovereenkomst, door één der Partijen schriftelijk worden beëindigd tot uiterlijk 1 juli 2015, zulks evenwel onverlet latend het bepaalde in artikel 13.4 van deze Overeenkomst. Bij voornoemde beëindiging van deze Overeenkomst door Vrieshorst en Brokking, verbeuren Vrieshorst

8


en Brokking aan de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling, een direct opeisbare boete van € 200.000, - aan de Gemeente, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen.

- 12.3. In het geval geen sprake is van voltooiing van de Parkeergarage van Plan 2009 binnen 1 jaar na oplevering van de supermarkt van Plan 2009, vanwege aan Vrieshorst en/of Brokking toe te rekenen oorzaken, verbeuren Vrieshorst en Brokking aan de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling, hoofdelijk een direct opeisbare boete van in totaal € 200.000, - aan de Gemeente, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen.
- 12.4. Partijen treden, in geval de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen niet zijn uitgewerkt voor 1 januari 2016, met elkaar in overleg teneinde voor 1 juli 2016 te bepalen of en zo ja op welke wijze de Overeenkomst, alsmede de Projectovereenkomst, na 1 juli 2016 wordt voortgezet, dan wel op welke wijze Partijen alsdan afscheid van elkaar nemen.

13. BEËINDIGING, Vernietiging en Ontbinding

- 13.1. Tussentijdse opzegging van deze Overeenkomst, alsmede de Projectovereenkomst, is uitgesloten voor zover hierna niet anders is bepaald.
- 13.2. Indien Vrieshorst en/of Brokking failliet is verklaard bij gerechtelijke uitspraak met kracht van gewijsde, indien Vrieshorst en/of Brokking surséance van betaling aanvragen en/of in geval van ontbinding van Vrieshorst en/of Brokking is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst, alsmede de Projectovereenkomst, met onmiddellijke ingang op te zeggen ten aanzien van de partij op wie dit van toepassing is. De overeenkomsten zullen dan door de gemeente met de andere partij van Vrieshorst en/of Brokking worden voortgezet, onverminderd haar eventuele rechten om in bedoelde gevallen nakoming en/of schadevergoeding ten aanzien van de nalatige partij te vorderen.
- 13.3. Ter voorkoming van misverstanden: ter zake van niet-nakoming van verbintenissen uit deze Overeenkomst, alsmede de Projectovereenkomst, en/of vernietiging van één van beide overeenkomsten, hebben Partijen de rechten die de wet hen toekent.
- 13.4. Deze overeenkomst, alsmede de Projectovereenkomst, vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de noodzakelijke publiekrechtelijke besluitvorming van de Gemeente en/of besluiten van hogere overheden niet tot stand komen, dan wel indien de vergunning(en) die door Vrieshorst en Brokking is of worden verzocht, niet word(t)(en) vastgesteld of word(t)(en) vernietigd, respectievelijk niet word(t)(en) verleend en ook niet alsnog kunnen worden verleend.
- 13.5. In geval de Projectovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt ontbonden, dan wel nietig wordt verklaard, dan wel wordt vernietigd is ook deze overeenkomst (geheel of gedeeltelijk) van rechtswege ontbonden.

14. STRJDIGHEID VAN DE TEKST VAN DE OVEREENKOMST MET DE WET, DE BIJLAGEN EN DE KOPJES VAN DE ARTIKELEN

- 14.1. Indien en voor zover één of meer bepalingen van de Overeenkomst vernietigbaar zijn/worden wegens strijd met wet of regelgeving dan wel deze Overeenkomst wegens strijd daarmee wordt (dreigt te worden) ontbonden of beëindigd, zullen Partijen de betreffende bepalingen vervangen door bepalingen, die qua aard, inhoud en bedoeling

zoveel mogelijk aansluiten bij de bedoeling van de betreffende bepalingen dan wel zullen Partijen een regeling treffen die zoveel mogelijk recht doet aan de economische belangen van partijen.

- 14.2. Bij strijdigheid van een bepaling uit de hoofdtekst van de Overeenkomst met een Bijlage, prevaleert de hoofdtekst van de Overeenkomst.
- 14.3. De kopjes boven de artikelen van de Overeenkomst dienen uitsluitend ter verduidelijking en hebben geen zelfstandige betekenis.

15. KENNISGEVING VAN DE OVEREENKOMST

- 15.1. Partijen stellen vast dat deze overeenkomst een exploitatieovereenkomst is als bedoeld in artikel 6.24 Wro en dat met deze overeenkomst wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro. De Gemeente zal conform 6.24, lid 3 Wro juncto artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis geven van de zakelijke inhoud van deze overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst in een van Gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad.

16. RECHTSKEUZE

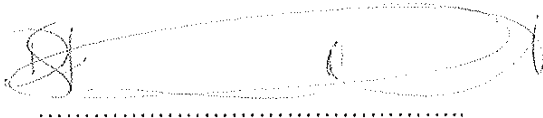
- 16.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de Gemeente is gelegen.

CONCEPT (5/31/2010)

Lemmer, 10 nov. 2010

ALDUS ONDERTEKEND IN TWEEVOUD TE [plaats] OP [datum]

GEMEENTE LEMSTERLAND



.....

Door: de heer D.J. Stellingwerf, burgemeester

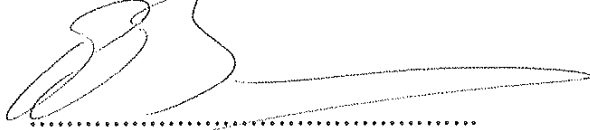
VRIESHORST



.....

Door: de heer J. de Vries

BROKKING



.....

Door: de heer Pieter Brokking

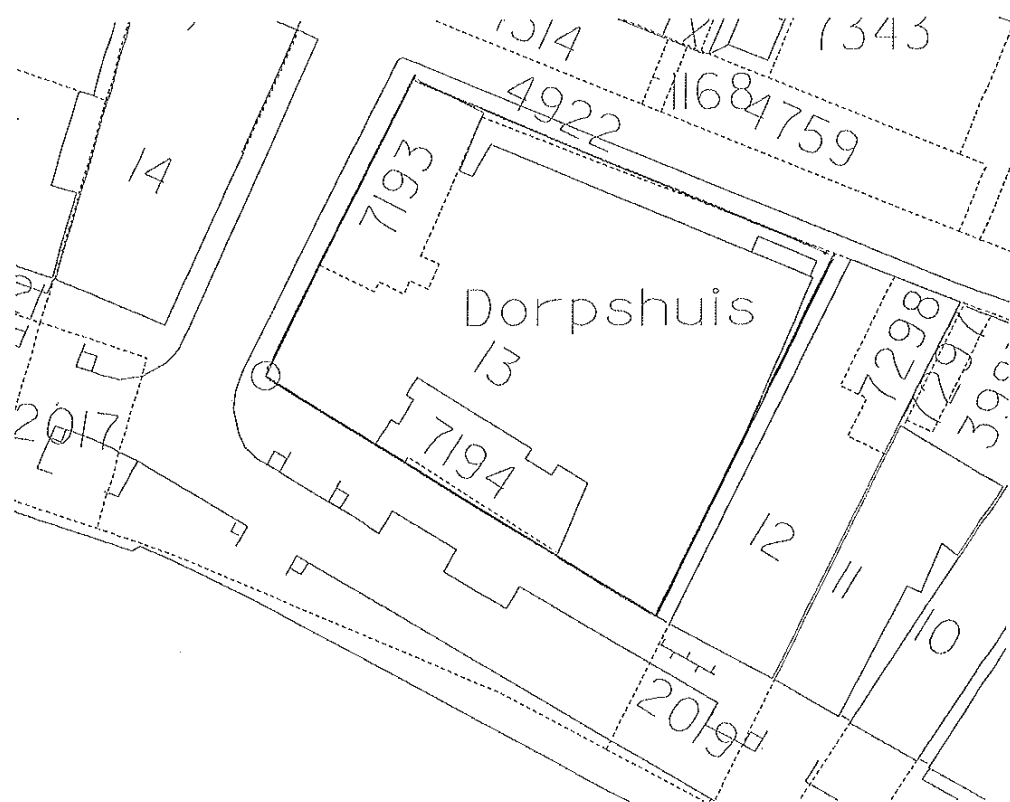
BIJLAGEN

- Bijlage 1:** Kaart met daarop aangegeven het Plangebied en het Exploitatiegebied
- Bijlage 2:** Projectplan (Plan 2009).
- Bijlage 3:** Rapport risicoanalyse planschade
- Bijlage 4:** Eigendom en kadastrale aanduiding van alle gronden in Exploitatiegebied
- Bijlage 5:** Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Lemsterland 2008.

1:500

nr. 1.

bijlage 1 van de
Aanvullende overeenkomst.
dd 10 nov 2010



1:500

nr 2

bijlage 1 van de
Aanvullende overeenkomst.
dd 10 nov 2010





Lemsterland

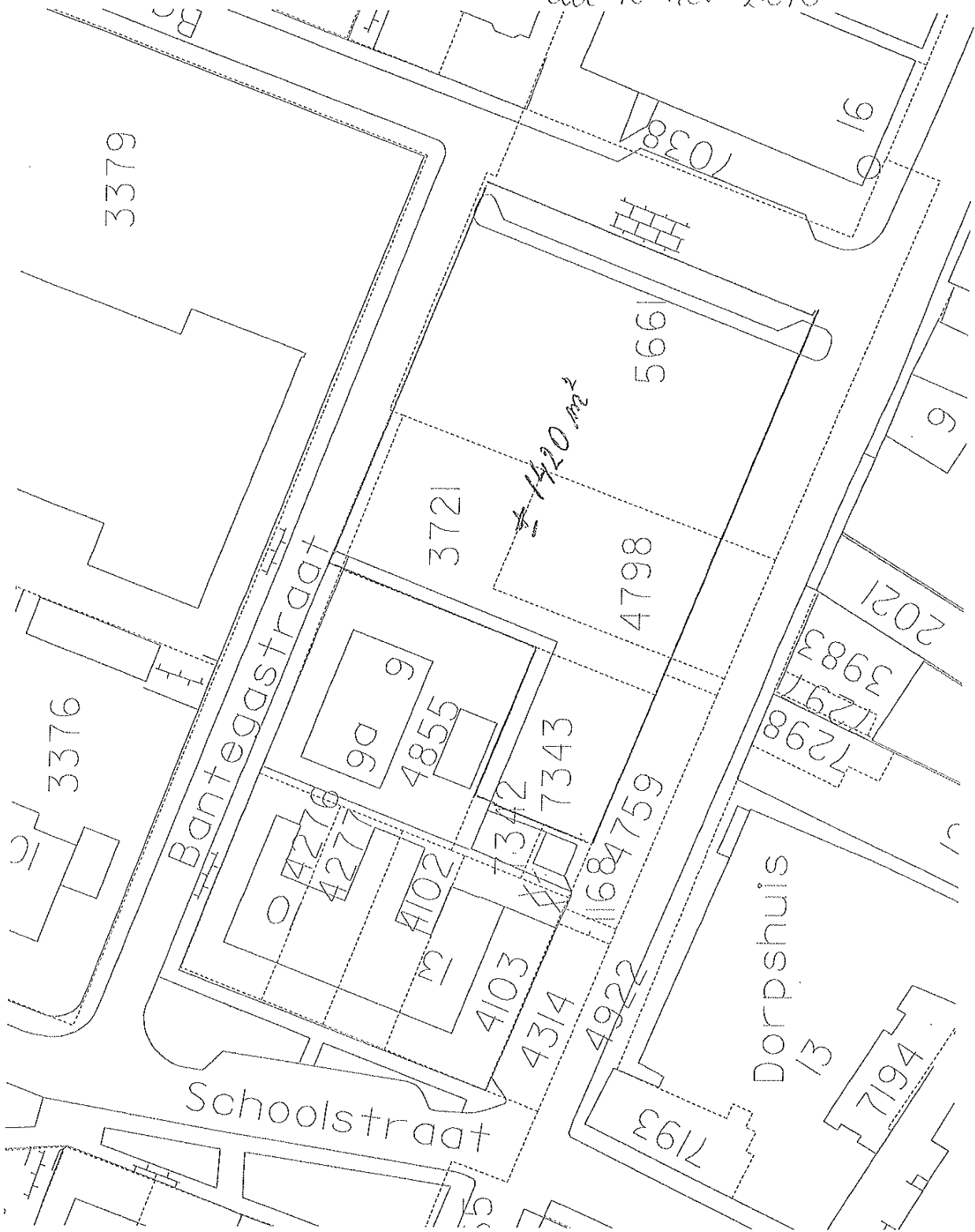
gemeente

1:500

bijlage 1 van de
Aanvullende overeenkomst.

nr 3

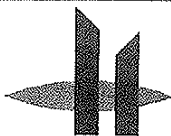
dat 10 nov 2010



ONTVANGEN 16 FEB. 2010

B120100031

Plan 2009, Bijlage 2 van de
Aanvullende overeenkomst
dd 10 nov 2010

| | | |
|--|--------------------------|-----------------------|
| SUPERMARKT+9 WONINGEN+PARKEERKELDER a/d Bantegastraat-Schoolstraat te Lemmer | | WERK: |
| OPDRACHTGEVER: VRIESHORST PROJECT B.V. - AMSTERDAM situatie / terreininrichting | GEWIJZIGD: 25-09-2009 | SCHAAL: 1:200 |
| | 12-11-2009 11-12-2009 | DATUM: 25-08-2009 |
| | 29-01-2010 11-02-2010 | GET.: A.A.N.F. |
|  GROTE KERKSTRAAT 4 POSTBUS 331 8600 AH SNEEK TEL.: 0515-416065 FAX.: 0515-499980 WWW.FABERARCHITECTEN.NL - INFO@FABERARCHITECTEN.NL FABER ARCHITECTEN | PAR.: | BLAD: DO 00 |

RISICOANALYSE PLANSCHADE LOCATIE
BANTEGAPLEIN TE LEMMER (GEMEENTE
LEMSTERLAND)

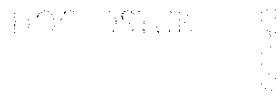
OPDRACHTGEVER: VRIESHORST PROJECT B.V.

3 december 2010



Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 2 | Wettelijke grondslag | 4 |
| 2.1 | Tegemoetkoming in schade | 4 |
| 2.2 | Grondstagen planschade | 4 |
| 2.3 | Normaal maatschappelijk risico | 5 |
| 2.4 | Voorzien en/of voorkomen en beperken van schade | 5 |
| 2.5 | Belanghebbenden | 5 |
| 3 | Beschrijving Locatie Bantogaplein en omgeving | 6 |
| 4 | Planologische vergelijking | 8 |
| 4.1 | Inleiding | 8 |
| 4.2 | Uitgangspunten | 8 |
| 4.3 | "Oude" planologie | 8 |
| 4.3.1 | Inleiding | 8 |
| 4.3.2 | Bijzondere doeleinden I | 9 |
| 4.3.3 | Eengezinshuizen E2-HG | 9 |
| 4.3.4 | Eengezinshuizen E1-O | 9 |
| 4.3.5 | Parkoerterrein | 10 |
| 4.3.6 | Greenvoorzieningen | 10 |
| 4.4 | "Nieuwe" planologie | 10 |
| 4.4.1 | Inleiding | 10 |
| 4.4.2 | Detailhandel | 10 |
| 4.4.3 | Groen | 11 |
| 4.4.4 | Tuin | 12 |
| 4.4.5 | verkeer | 12 |
| 4.4.6 | Wonen | 12 |
| 4.5 | Vergelijking "Oude" planologie - "Nieuwe" planologie | 14 |
| 4.5.1 | Gebruiksmogelijkheden | 14 |
| 4.5.2 | Bouwmogelijkheden | 15 |
| 4.5.3 | Samenvatting | 15 |
| 5 | Raming tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 en verder Wro | 17 |
| 5.1 | Inleiding | 17 |
| 5.2 | Uitgangspunten | 17 |
| 5.3 | Waardedating | 18 |
| 6 | Conclusie | 19 |



Inleiding

Doel opdracht

Het doel van de opdracht is het in het kader van een zogenaamde risicoanalyse schatten van de eventuele te voorkomen tegemoetkoming van de schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: *Wro*) door de planologische maatregel voor het realiseren van een detailhandellocaas met wonen op de verdiepingen en parkeergelegenheden in het centrum van Lemmer, gemeente Lemsterland, als herontwikkeling van een voormalige schoollocatie aan de Bantegastraat, het zogenaamde Bantegaplein. Wij noemen de locatie hierna: Locatie Bantegaplein.

Opdrachtgever

Opdrachtgever is de Vrieshorst Project B.V. te Amsterdam. Contactpersoon is de heer G. Stuur.

Gegevens

Bij het opstellen van dit advies hebben wij gebruik gemaakt van de navolgende gegevens:

Ontvangen op 21 oktober 2010:

- Een tweetal bouwtekeningen van de bebouwing voor de detailhandel en de bovengelige woningen;

Ontvangen op 17 november 2010

- Het concept van de regels, toelichting en plankaart van de "nieuwe" planologie "Bantegaplein", d.d. 15 november 2010.
- Het vigerend bestemmingsplan "Lemmer-Kem", vastgesteld d.d. 26 juni 1982 door de raad van Lemsterland en goedgekeurd op 13 juni 1983 door gedeputeerde staten van Friesland.

Overleg en bezichtiging

Op 17 november 2010 hebben wij de Locatie Bantegaplein en de directe omgeving bezichtigd en de relevante objecten gefotografeerd. Wij hebben niet gesproken met mogelijke belanghebbenden.

2.1

Wettelijke grondslag

TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan degene die schade lijdt door bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan op grond van artikel 6.1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van die gemeente, waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan of het projectbesluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in de schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De schade, waar burgemeester en wethouders een tegemoetkoming voor toekennen, duiden wij hierna aan als planschade.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Degene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, dient de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2

GRONDSLAGEN PLANSCHADE

De grondslagen voor planschade zijn gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO). Op grond van de WRO moest bij de beoordeling van een aanvraag om planschade wat betreft de mogelijkheden rekening worden gehouden met mogelijkheden die ontstonden na verlening van een vrijstelling ex artikel 15 WRO. Een vrijstelling ex artikel 15 WRO vormde geen aparte ingang voor planschade.

Onder de nieuwe Wro geldt een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als aparte ingang voor planschade. Wij gaan er van uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de omgevingsvergunning buiten beschouwing moeten worden gelaten.

2.3

NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Artikel 6.2 *Wro* bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving, die overeenkomt met 2% van het inkomen en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak, die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normaal maatschappelijk risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.

De eigen risico regeling gold niet voor alle gevallen. De regeling gold tot 1 september 2010 niet voor aanvragen die betrekking hebben op schade die is ontstaan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe *Wro*.

2.4

VOORZIEN EN/OF VOORKOMEN EN BEPERKEN VAN SCHADE

Artikel 6.3 *Wro* bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de in het voorkomende geval optredende schade voor de aanvrager voorzienbaar is geweest of dat de aanvrager mogelijkheden heeft (gehad) om de schade te voorkomen of te beperken.

2.5

BELANGHEBBENDEN

Op grond van artikel 6.4a *Wro* mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer, die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 *Wro* een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar e.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar e.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Beschrijving Locatie Bantegaplein en omgeving

Het plangebied waarop het bestemmingsplan "Lemmer-Kom" van toepassing is, hierna ook wel de "oude" planologie genoemd, ligt midden in de kern Lemmer.

Tot voor kort was het plangebied in gebruik als schoolterrein en voor parkeerdoeleinden.

Aan de westzijde van de Locatie Bantegaplein is een viertal rijtjeswoningen en een vrijstaande woning gebouwd. De vrijstaande woning is inmiddels geëveerd, en de rijtjeswoningen staan deels leeg.

De Locatie Bantegaplein ligt te midden van een woonwijk en grenst aan de zuidzijde aan een winkelgebied in het centrum van Lemmer. Aan de noord- en oostzijde van de Locatie Bantegaplein bevinden zich woningen.

Het plangebied heeft (inclusief een aantal bestaande woningen) de vorm van een rechthoek en wordt omsloten door de volgende wegen:

- ten noorden van de Locatie Bantegaplein: de Parkstraat;
- ten westen van de Locatie Bantegaplein: de Schoolstraat;
- ten oosten van het de Locatie Bantegaplein: de Bantegastraat;
- ten zuiden van de Locatie Bantegaplein: de Lijnbaan.

De "nieuwe" planologie heeft als doel de bouw mogelijk te maken van een supermarkt, negen appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en daarnaast een ondergrondse parkeergarage en parkeerterrein (op maatveld), beide voor circa 100 parkeerplaatsen.

In de directe invloedssfeer van de Locatie Bantegaplein zijn de volgende gebouwde onroerende zaken gelegen:

- De twee onder een kap woningen Bantegastraat 2 en 3, 7 en 8;
- De rijtjeswoningen Bantegastraat 4, 5 en 6;
- De bovenwoning Lijnbaan 16;
- De rijtjeswoning Lijnbaan 11a¹;
- De appartementen Lijnbaan 13 a tot en met h, (sitten op de verdieping)²;
- De twee onder een kap woningen Lijnbaan 42-Schoolstraat 15;
- De vrijstaande woningen Schoolstraat 7 tot en met 10;

¹ Kadastrale recherche heeft uitgewezen dat het huisnummer Lijnbaan 11a als zodanig niet bestaat en waarschijnlijk behoort tot Korte Streek 11a. De gevel en de brievenbus is echter gericht op de Lijnbaan, zodat wij in dit rapport uitgaan van een woonadres aan de Lijnbaan.

² Hetzelfde geldt m.m. voor het adres Lijnbaan 13 a tot en met h.

- De twee onder een kap woningen Schoolstraat 16 en 17;
- De rijeswoning Schoolstraat 18 a tot en met c;
- De rijeswoningen Parkstraat 26 tot en met 30 en 32 tot en met 36 (even)
- Het appartementencomplex Parkstraat 1 tot en met 22.

Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de genoemde onroerende zaken in gebruik zijn bij de eigenaren.

Planologische vergelijking

4.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk beschrijven wij de "oude" en de "nieuwe" planologie en vergelijken deze vervolgens. Alvorens de "oude" en "nieuwe" planologie te beschrijven en te vergelijken vermelden wij de door ons gehanteerde uitgangspunten.

4.2

UITGANGSPUNTEN

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Wij gaan uit van de huidige wetgeving, zoals neergelegd in de Wro.
2. Voor de Locatie Bantegaplein geldt het bestemmingsplan "Lemmer-Kom", vastgesteld door de raad op 26 juni 1982 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 13 juni 1983.
3. De feitelijke situatie past binnen het genoemde bestemmingsplan.
4. De realisering van de toekomstige bebouwing en het toekomstige gebruik wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplan ex artikel 3.1 e.v. Wat betreft de mogelijkheden die het besluit zal bieden gaan wij "nu nog geen nieuw besluit in werking is getreden" uit van de mogelijkheden zoals weergegeven op de door de architect toegezonden bouwtekeningen met bouwlagen van 21 oktober 2010 en de conceptragels en plankaart d.d. 15 november 2010.
5. Als pol datum hanteren wij de datum van opname ter plaatse: 17 november 2010.
6. Wij bezien niet of bedrijven (als huurder of als eigenaar) gelegen in de directe omgeving van de Locatie Bantegaplein in een nadeliger situatie komen te verkeren.
7. Tot slot is ons niet bekend of onroerende zaken door de eigenaar/ontwikkelaar van de Locatie Bantegaplein zijn aangekocht.

4.3

"OUDE" PLANOLOGIE

4.3.1

INLEIDING

Voor de Locatie Bantegaplein geldt het bestemmingsplan "Lemmer-Kom". Voor de Locatie Bantegaplein gelden de bestemmingen:

- "Byzondere doeleinden I";
- "Eengezinshuizen E2-HG";
- "Eengezinshuizen E1-O";
- "Parkeerterrein";
- "Groenvoorzieningen".

4.3.2

BIJZONDERE DOELEINDEN I

De gronden met de bestemming "Bijzondere doeleinden I" zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

Bouwregels

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt 100. De goothoogte bedraagt maximaal 5 m en de bouwhoogte maximaal 10 m. De hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m.

4.3.3

EENGEZINSHUIZEN E2-HG

De gronden met de bestemming "Eengezinshuizen E2-HG" zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

Bouwregels

Voor eengezinshuizen gelden de volgende bepalingen

- Eengezinshuizen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht, in blokken van twee tot vijf aaneen.
- De breedte van een eengezinswoning bedraagt ten minste 5 m.
- De goothoogte bedraagt maximaal 6 m.
- De dakhelling bedraagt ten minste 25°.

Voor bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 15 m².
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 m.
- De afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij gebouwd in de perceelsgrens.
- De afstand van een bijgebouw tot aan de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 2 m.

De hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m.

4.3.4

EENGEZINSHUIZEN E1-O

De gronden met de bestemming "Eengezinshuizen E1-O" zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

Bouwregels

Voor eengezinshuizen gelden de volgende bepalingen

- Eengezinshuizen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht, vrijstaand, dan wel twee aaneen.
- De breedte van een eengezinswoning bedraagt ten minste 5 m.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m.
- De dakhelling bedraagt ten minste 25°.

Voor bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 15 m².
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 m.

- De afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij gebouwd in de perceelsgrens.
- De afstand van een bijgebouw tot aan de voorgeveltoelijn bedraagt minimaal 2 m.

De hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m.

4.3.5

PARKEERTERREIN

Gronden die zijn aangewezen voor parkeerterrein zijn bestemd voor het parkeren van motorvoertuigen, met daarbij behorende bouwwerken.

Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 6,5 m bedraagt.

4.3.6

GROENVOORZIENINGEN

Gronden aangewezen voor groenvoorzieningen zijn gestemd voor groenstroken, bermen en verhardingen ten behoeve van inritten met daarbij behorende andere bouwwerken.

Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 6,5 m bedraagt indien het andere bouwwerken betreft ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting van wegen en paden, en 2,5 m in overige gevallen.

4.4

"NIEUWE" PLANOLOGIE

4.4.1

INLEIDING

Voor het beschrijven van de "nieuwe" planologie baseren wij ons op bouwtekeningen d.d. 21 oktober 2010 en de conceptregels en plankaart van het plan "Bantegaplein", d.d. 15 november 2010.

Het plan regelt de volgende bestemmingen:

- "Detailhandel";
- "Groen";
- "Tuin";
- "Verkeer";
- "Wonen".

4.4.2

DETAILHANDEL

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel en aan die detailhandel gerelateerde horeca³;
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen op de verdieping met de daarbij behorende centrale voorzieningen;

³ Hieronder begrijpen wij dat binnen detailhandel een (onzelfstandige) horecagelegenheid is gevestigd, zoals een bakker met gelegenheid tot het nuttigen van daar gekochte etenswaren).

- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
 - ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens voor een parkeerterrein op de verdieping ten behoeve van de functie wonen;
- met daarbijbehorende gebouwen bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Bouwregels

Op voor 'Detailhandel' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd⁴;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de plankaart in het bouwvlak is aangegeven⁵;
- de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen die tussen de weg en het gebouw dat het dichtst bij de weg is gelegen of het vertengde daarvan worden gebouwd, niet meer dan 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

4.4.3

GROEN

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - andere*werken;
 - paden en verhardingen.

Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer dan 4 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

⁴ De ons ter beschikking staande plankaart, d.d. 22 maart 2010, geeft geen bouwvlak aan voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage.

⁵ De beïjning van de maatvoeringsaanduiding maximale bouwhoogte is niet zichtbaar op de kaart (gecreeerde lijn).

4.4.4

TUIN

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen,
met daarbijbehorende;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- andere werken;
- voorzieningen.

Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen.

4.4.5

VERKEER

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden;
met daarbijbehorende;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- andere werken;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen.

Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer dan 8,5 m bedragen⁶.

4.4.6

WONEN

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, in woonhuizen;
- voor aan-huis-verbonden werkactiviteit in hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken waarvoor geen vergunning- of meldingsplicht geldt op grond van de Wet milieubeheer mits:
 1. de woonfunctie behouden blijft en ten hoogste 35% van het gezamenlijk brutovloeroppervlak van het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken wordt aangewend ten dienste van de werkactiviteit tot een maximum van 75 m²;
 2. de werkactiviteit wordt verricht door degene die woonachtig is in de betreffende woning;
 met daarbij behorende.

⁶ Wij gaan er vanuit dat, hoewel de bepaling elk bouwwerk ten dienste van de bestemming "Verkeer" toelaat, het realistisch is om aan te nemen dat hier specifiek de bouw van lichtmasten is bedoeld.

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- anderewerken;
- tuinen;
- erven.

Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- een hoofdgebouw mag vrijstaand worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot' en 'bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de plankaart in het bouwvlak is aangegeven, in casu een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 7 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp, mogen worden gehandhaafd.

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 5 m bedragen bij vrijstaande woonhuizen;
- de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 m bij een vrijstaand woonhuis;
- de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m bij een vrijstaand woonhuis;
- in afwijking van het genoemde onder de vorige bullet mag een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een vrijstaand woonhuis in de perceelgrens worden gebouwd voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerk is gesitueerd achter (het verlengde van) de achtergevel van het woonhuis;
- de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m² bij vrijstaande woonhuizen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 2. in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bebouwingsvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.5

VERGELIJKING "OUDE" PLANOLOGIE - "NIEUWE" PLANOLOGIE

Hierna vergelijken we de "oude" planologie met de "nieuwe" planologie. De bestemmingen "Groen" en "Tuin" van de "nieuwe" planologie laten wij verder als niet relevant buiten verdere beschouwing.

4.5.1

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

De gebruiksmogelijkheden in de "nieuwe" planologie veranderen ten opzichte van de "oude" planologie. In de "oude" planologie kon de Locatie Bantegaplein worden gebruikt voor bijzondere doeleinden, meer specifiek voor een school. Daarnaast is een parkeerterrein voorzien. Aan de westzijde van de Locatie Bantegaplein is voorzien in een aantal woningen. De "nieuwe" planologie voorziet in het gebruik van de Locatie Bantegaplein voor detailhandel, met gerelateerde horeca. De parkeerv functie blijft gehandhaafd, meer nog, wordt zelfs uitgebreid doordat de bouw van een ondergrondse parkeergarage mogelijk wordt gemaakt. Ten behoeve van de woonfunctie boven de supermarkt is voorzien in de bouw van een verhoogde parkeerverzorging.

Dit betekent in het algemeen een planologisch nadeliger situatie. De Locatie Bantegaplein zal door de planologische wijziging intensiever en over een langere periode worden gebruikt. Hoewel ook in de "oude" planologie de mogelijkheid bestond van avond- en weekend onderwijs, is het realistisch om aan te nemen dat, mede gezien de kleinschaligheid van de bebouwing, het gebruik voornamelijk gericht was op dagonderwijs. De parkeermogelijkheden nemen toe tot tweemaal de mogelijkheden die nu gelden.

Het karakter van de Locatie Bantegaplein verandert in negatieve zin. Er zal sprake zijn van een intensiever gebruik, bijvoorbeeld meer verkeersbewegingen, zowel van gemotoriseerd verkeer als van voetgangers (die de detailhandel bezoeken). Het gebruik zal ook in tijd intensiever worden. Waar eerst een deel van de Locatie Bantegaplein werd gebruikt voor parkeren en een deel voor de school, wordt nu een deel voor parkeren en een deel voor detailhandel gebruikt, met de daarbij behorende openingstijden. Bovendien dient rekening te worden gehouden met openstelling op koopavonden en -zondagen.

Het toegenomen gebruik zal zich vooral manifesteren in geluidsoverlast (door motorvoertuigen), inschijnende koplampen (idem). Daarnaast is geluidsoverlast te verwachten doordat geluid (voornamelijk in de Lijnbaan) wordt woerkaast als gevolg van de toegenomen bebouwing (waarover hieronder meer). Ook wordt in een aantal gevallen de privacy aangetast, doordat de woningen boven de supermarkt uitkijken op de appartementen aan Lijnbaan 13 a tot en met h en de woning Lijnbaan 11 a.

Wij concluderen dat door de "nieuwe" planologie over het algemeen sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

4.5.2

BOUWMOGELIJKHEDEN

Daarnaast veranderen de bouwmogelijkheden als gevolg van de planologische wijziging. Het noordelijk gedeelte was bestemd voor de school, het zuidelijk deel voor parkeerterrein en, aan de westzijde van dit gedeelte, voor wonen.

Noordelijk gedeelte

In de "oude" planologie was een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 m voor het gedeelte waar het bouwvlak van de school was geprojecteerd. Dit vlak kon geheel worden bebouwd.

In de "nieuwe" planologie geldt een maximale bouwhoogte op het deel van de school van 2,5 m voor bouwwerken. Gebouw (boven maaiveld) en zijn niet toegestaan op dit gedeelte. Dit resulteert in een planologisch voordeliger situatie doordat omwonenden (woningen aan de Schoolstraat 7 tot en met 10 en Bantegastraat 2 tot en met 6 (even)) meer uitzicht krijgen.

Zuidelijk gedeelte

In de "oude" planologie was een maximale bouwhoogte toegestaan van 6,5 m voor andere bouwwerken ten dienste van de bestemming parkeerterrein. In de "oude" planologie was verder een rijtjeswoning mogelijk met een goothoogte van maximaal 6 m en een vrijstaande of twee aaneen gebouwde woning met een maximale goothoogte van 3,5 m en met een dakhelling van minimaal 25°. Er is geen bouwhoogte gegeven. Hierdoor is niet vast te stellen wat de maximale bouwhoogte is voor de woningen.

In de "nieuwe" planologie wordt de maximale bouwhoogte 15 m ter plaatse van de te realiseren detailhandel, gedeeltelijk 8 m en gedeeltelijk 5 m ter plaatse van de parkeervoorziening voor de bewoners van de appartementen boven de detailhandel. De geplande woning heeft een maximale bouwhoogte van 7 m.

De bouwmogelijkheden nemen in het zuidelijk gedeelte dus (fors) toe.

Tot slot wijzigt de bestemming "Groenvoorzieningen" in de "oude" planologie in "Verkeer" in de "nieuwe" planologie. Deze wijziging is planologisch licht nadeliger voor de aanliggende woningen Lijnbaan 42 en Schoolstraat 15 tot en met 17, aangezien de mogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer om gebruik te maken van deze straat toemenen. Zie onze opmerking in voetnoot 6, waar wij aangeven dat het realistisch is om te stellen dat de bouwhoogte enkel is weergegeven met het oog op de bouw van tantarenpalen.

De toegenomen bouwhoogte levert een planologisch nadeliger situatie op voor de woningen Lijnbaan 11a, 13 a tot en met h en 42, Schoolstraat 15 en 16, Bantegastraat 7 en 8 en Lijnbaan 16. Er is sprake van een forse toename van de bouwmassa, een verminderd uitzicht, een verminderde privacy door inblik vanuit de woningen boven de supermarkt en een verminderde lichtinval.

4.5.3

SAMENVATTING

Als gevolg van het voorgenomen nieuwe planologische regime, treedt een planologische wijziging op. De Locatie Bantegaplein verandert qua gebruik van schoolterrein in parkeren boven- en ondergronds (noordelijk gedeelte) en van parkeren in detailhandel met gerelateerde horeca met daarboven woningen (zuidelijk gedeelte). Daarnaast neemt het aantal parkeerplaatsen toe.

Het gebruik van de Locatie Bantegaplein zal intensiever worden.

De bouwhoogte neemt ter plaatse van het noordelijk gedeelte af, op het zuidelijk gedeelte neemt de bouwhoogte toe. Voor een aantal woningen in de omgeving van het noordelijk deel leidt de wijziging tot een planologisch licht nadeliger situatie, vanwege de toegenomen verkeersbewegingen en de aanleg van een parkeerplaats in de directe nabijheid van woningen. Daartegenover staat dat voor deze woningen het uitzicht toeneemt, omdat er geen bovengrondse gebouwen meer zijn toegestaan. Hierdoor ontstaat per saldo een planologisch voordeliger situatie voor het noordelijk gedeelte.

Voor het zuidelijk gedeelte neemt de bouwhoogte (ook) toe. Waar eerst een parkeerterrein was toegestaan, met bouwwerken ten dienste van de bestemming tot 6,5 m hoogte, zijn nu gebouwen toegestaan tot een hoogte van 15 m. Dit oogt voor omwonenden een stuk massiever. Daarnaast ontstaat nadeel doordat inkijk in woningen mogelijk wordt vanuit de appartementen boven de supermarkt. Hierdoor wordt de privacy aangetast. Ook zal de lichtinval in sommige gevallen afnemen.

Raming tegemoet- koming in schade ex artikel 6.1 en verder Wro

5.1

INLEIDING

Schade in de zin van artikel 6.1 en verder Wro kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (derving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper; is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
2. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
3. De bereikbaarheid.
4. De gebruiks- en bouw mogelijkheden.
5. De bezonningstoestand.
6. Het uitzicht.
7. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.
8. Karakter van de Locatie Bantegaptein en omgeving.
9. Milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, verkeersintensiteit, geluidsniveau en geur.

5.2

UITGANGSPUNTEN

1. Ons onderzoek heeft zich beperkt tot het ramen van de totale tegemoetkoming in de waardedaling van de in de directe omgeving van de Locatie Bantegaptein gelegen woningen. Wij hebben niet onderzocht in hoeverre eventueel in de omgeving van de Locatie Bantegaptein gelegen bedrijven schade lijden.
2. Voor de bepaling van de schade ex artikel 6.1 en verder Wro hanteren wij in geval wij adviseren over aan aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro als peildatum de inwerkingtreding van de planologische maatregel die de schade veroorzaakt. In deze analyse adviseren wij vooruitlopend op de inwerkingtreding van

een planologische maatregel. Wij hanteren daarom een fictieve peildatum, te weten 17 november 2010, de datum van de opname ter plaatse.

3. Wij houden rekening met het wettelijk eigen risico forfait van 2%.
4. Wij hebben in het kader van deze risicoanalyse planschade niet onderzocht of omliggende woningen verhuurd zijn. Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de woningen in gebruik zijn bij de eigenaren.
5. De omliggende woningen hebben wij vanaf de openbare weg bezichtigd en gefotografeerd. Dit betekent dat de waarden door geveltaxaties zijn vastgesteld en de eventuele daaraan gerelateerde waardedaling door ons indicatief zijn vastgesteld. De werkelijke waarden en de daaraan gerelateerde waardedalingen van omliggende woningen kunnen alleen na opname worden vastgesteld.
6. Wij hebben conform de offerte/opdracht niet onderzocht in hoeverre de schade voor eigenaren van omliggende woningen voorzienbaar is.

5.3

WAARDEDALING

Als gevolg van de planologische wijziging lijden de eigenaren van de volgende woningen schade:

- Lijnbaan 11a, 13 a tot en met b, 16 en 42;
- Schoolstraat 15, 16 en 17;
- Bantegestraat 6, 7 en 8;

De planologisch nadeliger situatie is dusdanig dat deze meer schade veroorzaakt dan het in dit rapport gehanteerde wettelijke normaal maatschappelijk risico van 2% .

Wij ramen de tegemoetkoming in de schade aan de onroerende zaken die ontstaat door de "nieuwe" planologie per peildatum 17 november 2010 in totaal op € 56.000,-.

Conclusie

De risicoanalyse planschade voor de Locatie Bantegaplein, gemeente Lemmer, leidt onze inziens tot de slotsom dat als gevolg van de planologische wijziging er een planologisch nadeliger situatie ontstaat die schade oplevert voor verschillende eigenaren van onroerende zaken in de directe omgeving van de Locatie Bantegaplein, te weten:

- Lijnbaan 11a, 13 a tot en met b, 16 en 42;
- Schoolstraat 15, 16 en 17;
- Bantegastraat 6, 7 en 8;

(De intensiteit van) het gebruik en de bebouwing van de Locatie Bantegaplein wijzigt in negatieve zin als gevolg van de "nieuwe" planologie en dusdanig dat deze meer schade veroorzaakt dan het in dit rapport gehanteerde (wettelijk) normaal maatschappelijk risico van 2%.

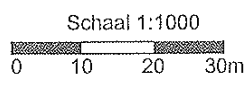
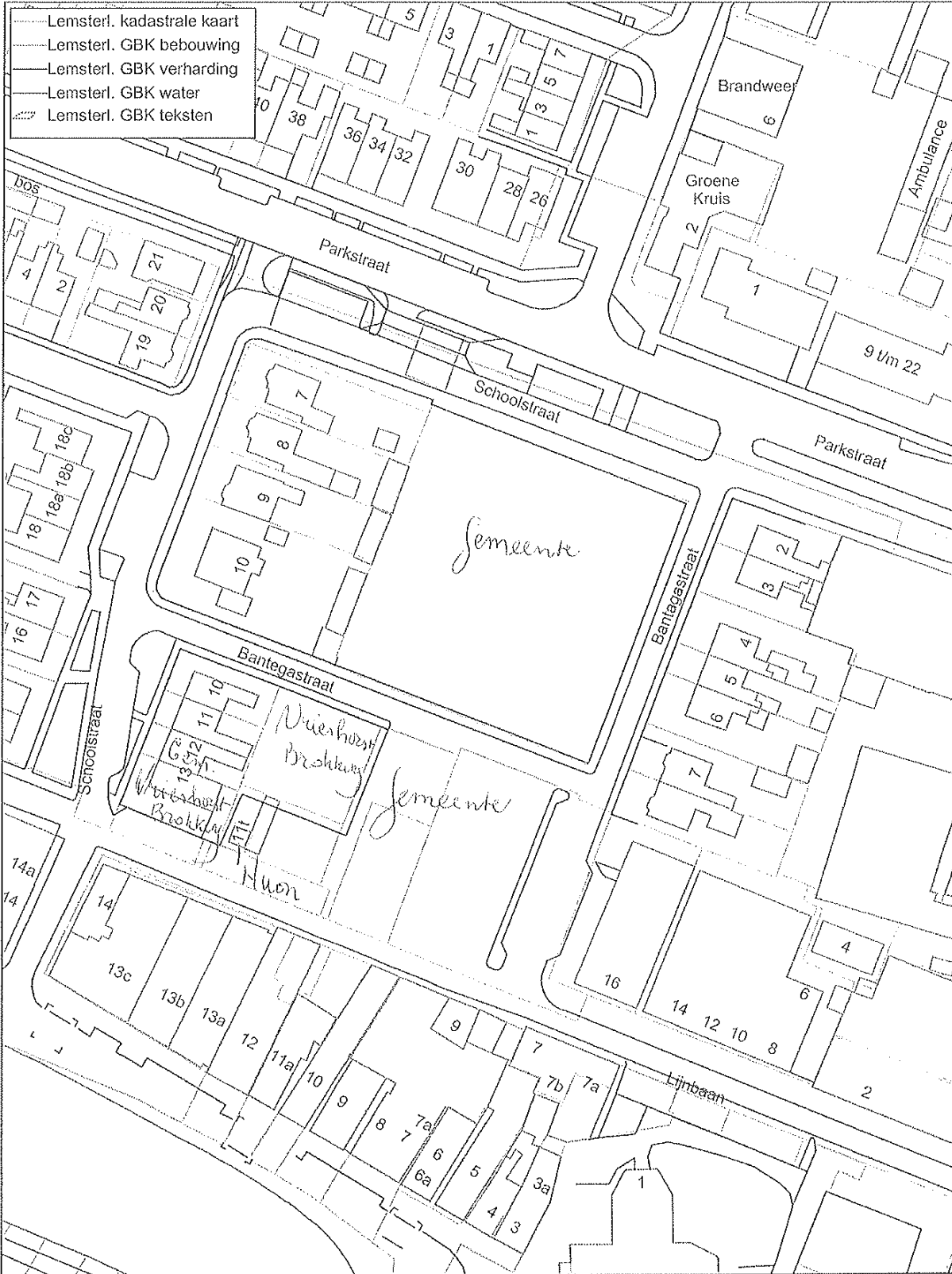
Overigens is niet is nagegaan in hoeverre er sprake zou kunnen zijn van voorzienbaarheid (passieve respectievelijk actieve risicoaanvaarding), waardoor de tegemoetkoming (deels) achterwege zou kunnen blijven indien de schade de 2 % (normaal maatschappelijk risico) wel te boven zou gaan..

Wij ramen de tegemoetkoming in de schade die eigenaren van de genoemde onroerende zaken lijden in totaal dan ook op € 56.000,-.

Apeldoorn, december 2010

F.H. Hoogewoud RT

mr. L.A. de Ruijter



Bijlage 5 van de Aanvullende
overeenkomst.
dd 10 nov 2010

A.

Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade

De raad van de gemeente Lemsterland;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2008;

Gelet op artikel 6.7 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.1.3.3 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit vast te stellen de volgende

Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Lemsterland 2008.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Toelichting

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: degene die een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indient;
- b. adviseur: de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon als bedoeld in artikel 6.1.1.1, onder c, Besluit ruimtelijke ordening;
- c. adviescommissie: schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 3, vijfde lid, van deze verordening;
- d. besluit: Besluit ruimtelijke ordening;
- e. college: het college van burgemeester en wethouders;
- f. gemeente: gemeente Lemsterland;
- g. planologische maatregel: oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening;
- h. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- i. wet: Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Opdrachtverstrekking

Toelichting

Binnen twaalf weken na het verstrijken van de termijnen als bedoeld in artikel 6.1.3.1 van het besluit verstrekt het college aan één of meerdere adviseurs gezamenlijk, opdracht om ter zake van een aanvraag advies uit te brengen, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 van het besluit of aan artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3. Adviseur of adviescommissie

Toelichting

1. Voor de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking wordt door het college een adviseur aangewezen die beschikt over voldoende deskundigheid inzake advisering op het gebied van planschade.
2. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege

- inkomensderving en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag, behoefte bestaat aan extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is op het gebied van accountancy of van financieel economische bedrijfsvoering.
3. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege waardevermindering van een onroerende zaak en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag, behoefte bestaat aan extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is ter zake van de waardering van onroerende zaken en van waardevermindering daarvan als gevolg van een planologische verslechtering.
 4. Indien naar het oordeel van het college het tweede en het derde lid van toepassing zijn, worden zowel de in het tweede als het derde lid bedoelde adviseurs aangewezen.
 5. Bij aanwijzing van meerdere adviseurs vormen deze een adviescommissie, waarvan de in het eerste lid bedoelde adviseur voorzitter is.
 6. De adviescommissie wijst uit haar midden een rapporteur aan.

Artikel 4. Deskundigheid en onafhankelijkheid

Toelichting

1. Voordat een persoon als adviseur wordt aangewezen, kan het college verlangen dat deze aantoon op grond van opleiding en ervaring deskundig te zijn met betrekking tot de in artikel 3, eerste, tweede of derde lid, bedoelde aspecten waarop deze persoon de aanvraag moet beoordelen.
2. Een adviseur mag niet werkzaam zijn onder verantwoordelijk van de raad. Eveneens mag een adviseur niet betrokken zijn bij de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5. Betrokkenheid aanvrager en andere belanghebbenden bij aanwijzing adviseur of adviescommissie

Toelichting

1. Voordat het college de opdracht tot advisering zoals bedoeld in artikel 2 verstrekt, stelt het college de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet schriftelijk op de hoogte van de aanwijzing van:
 - a. een adviseur als bedoeld in artikel 3, eerste lid, of
 - b. meerdere adviseurs als bedoeld in artikel 3, vijfde lid.
2. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet kunnen binnen twee weken na de mededeling als bedoeld in het eerste lid schriftelijk en voldoende gemotiveerd een verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs bij het college indienen.
3. Het college beslist binnen twee weken na het verstrijken van de in het tweede lid bedoelde termijn over een ingediend verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs.

Artikel 6. Werkwijze adviseur of adviescommissie

Toelichting

1. Het college stelt aan de adviseur of de adviescommissie alle op de aanvraag betrekking hebbende informatie, alsmede de voor de beoordeling daarvan naar het oordeel van de adviseur of van de adviescommissie noodzakelijke bescheiden ter beschikking.
2. Het college wijst uit de ambtelijke organisatie één of meer personen aan die de adviseur of de adviescommissie bij de uitvoering van de adviesopdracht bijstaat.
3. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie organiseert één of meerdere hoorzittingen, waar de aanvrager en de in het tweede lid bedoelde ambtelijke vertegenwoordiger(s) in de gelegenheid worden gesteld de aanvraag toe te lichten, onderscheidenlijk de voor de advisering over de aanvraag relevante informatie te verschaffen, dan wel een standpunt van de gemeente over de aanvraag aan de adviseur of de adviescommissie kenbaar te maken. Eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden eveneens in de gelegenheid gesteld hun standpunt kenbaar te maken.
4. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie bepaalt het tijdstip waarop de adviseur of de adviescommissie de situatie ter plaatse zal bezichtigen en nodigt de aanvrager voor de plaatsopneming uit.
5. Ten behoeve van een taxatie van een bij de aanvraag betrokken onroerende zaak, wordt door de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie met de aanvrager een afspraak gemaakt.
6. Van de in het derde lid bedoelde hoorzitting en van de in het vierde lid bedoelde bezichtiging wordt door, dan wel onder verantwoordelijkheid van, de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie een verslag gemaakt, dat onderdeel vormt van het uit te brengen advies.
7. Alvorens een advies uit te brengen zendt de adviseur of de adviescommissie binnen zestien weken na de dagtekening van de opdracht tot advisering een concept daarvan aan de gemeente, aan de aanvrager, aan eventuele andere betrokken bestuursorganen en aan de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie kan deze termijn onder opgaaf van redenen met een daarbij aan te geven termijn met ten hoogste vier weken verlengen.
8. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken na de toezending van het concept advies schriftelijk hierop te reageren.
9. In het geval tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen vier weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college, waarbij de betreffende reacties zijn betrokken.
10. In het geval geen of niet tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen twee weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college.

Artikel 7. Slotbepalingen

Toelichting

bijl 5

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die van de bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Lemsterland 2008".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 oktober 2008.

de griffier,



mw. H. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



D.J. Stellingwerf



Lemsterland

gemeente

PROJECTOVEREENKOMST

29-9-'05. i.a.a. Vrieshorst BV

H.

Betreffende de

- ontwikkeling locatie voormalig dorps huis De Helling aan de Kortestreek te Lemmer
- ontwikkeling locatie parkeerterrein aan de Lijnbaan, Schoolstraat, Bantegastraat
- obs De Dam te Lemmer, (versie 15 augustus 2005).

De ondergetekenden:

De gemeente Lemsterland, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer J. Bosma. Hierna verder te noemen: "de gemeente";

en

Vrieshorst Project BV, Rokin 34-V, 1012 KT Amsterdam, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. de Vries, hierna te noemen: "Vrieshorst".

Komen het volgende overeen:

I. Locatie voormalig dorps huis De Helling.

- I.1 Vrieshorst koopt van de gemeente de locatie aan de Kortestreek/Lijnbaan te Lemmer, kadastraal bekend als gemeente Lemmer, sectie A nummer(s) 4922, 7193, 7194, waar totdat dat werd afgebroken het dorps huis De Helling stond, voor € 500.000,- excl. BTW., kosten koper, met de bedoeling om daarop een 4-tal winkels en een 8-tal appartementen, alsmede een parkeerkelder te realiseren waarvoor Vrieshorst inmiddels een bouwplan heeft laten ontwikkelen. De locatie is nader aangegeven op de bij deze intentieovereenkomst behorende tekening nr. 1 en is circa 800 m² groot. Binnen 3 maanden na ondertekening van de overeenkomst tot koop van de grond dient Vrieshorst bij de gemeente een vergunningaanvraag in tot de bouw van de parkeerkelder, de 4 winkels en de 8 appartementen. Indien deze aanvraag niet binnen 3 maanden wordt ingediend, is daarmee deze projectovereenkomst ontbonden zonder dat één van beide partijen jegens de andere partij schadevergoeding verschuldigd is.
- I.2 De gemeente draagt zorg voor een zogenaamde schoongrond verklaring. Deze is intussen aan Vrieshorst verstrekt.
- I.3 De gemeente zal zich inspannen om voor bedoeld bouwplan vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning te verlenen. Hiervoor zal de gemeente de projectprocedure ingevolge artikel 19, lid 1 en artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toepassen.
- I.4 De juridische levering van de grond onder gelijktijdige betaling van de koopsom vindt plaats uiterlijk binnen 4 weken nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden.
- I.5 De realisatie van het bouwplan vindt plaats binnen 1 jaar nadat de bouwvergunning is verleend.



gemeente

Lemsterland

- 1.6 Eventuele aanpassingen van de openbare infrastructuur rondom de bouwlocatie en noodzakelijk voor de op te richten bebouwing, zoals bijvoorbeeld het verhogen van een aansluitend deel van de Lijnbaan, worden op verzoek van Vrieshorst door of in opdracht van de gemeente aangebracht. De kosten hiervan zijn voor rekening van Vrieshorst.
- 1.7 In het bouwplan wordt een openbare was-, douche- en toiletvoorziening opgenomen te worden. De gemeente dient in te stemmen met het exacte Programma van Eisen hiervoor. De eigendom van deze voorziening blijft bij Vrieshorst. De gemeente exploiteert de voorziening en huurt deze daartoe voor tenminste 20 jaar tegen een ~~maximale huurprijs van € 16.000,- per jaar. De kosten voor water, stroom en schoonhouden komen voor rekening van de gemeente. De gemeente bepaalt de openingsuren voor deze voorziening. Genoemd bedrag van maximaal € 16.000,-~~ *oefv.* ~~wordt definitief vastgesteld als bekend is hoe groot de toiletvoorziening wordt en welke faciliteiten er in komen.~~ *oefv.*

II. Locatie obs De Dam

- II.1 Vrieshorst koopt het schoolgebouw De Dam aan de Bantegastraat te Lemmer, kadastraal bekend gemeente Lemmer, sectie A, nummer 3379, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening nr. 2, van de gemeente voor een prijs van € 450.000,- kosten koper. De juridische levering van de grond onder gelijktijdige betaling van de koopsom vindt plaats binnen 4 weken nadat de bouwvergunning voor de onder ~~IV~~ 4 genoemde bebouwing onherroepelijk is geworden.
- II.2 Vrieshorst betaalt het slopen van het onder II.1 bedoelde schoolgebouw. Hiertoe vraagt hij uiterlijk binnen 2 weken nadat het schoolgebouw door de huidige obs De Dam is verlaten één of meerdere offertes op. Vrieshorst en de gemeente zullen in onderling overleg bepalen wie opdracht geeft tot sloop. Dit teneinde geen onnodige overdrachtsbelasting en/of BTW te hoeven betalen. De opdracht tot sloop zal worden gegeven binnen 6 weken nadat het schoolgebouw door de huidige obs De Dam is verlaten.
- II.3 Vrieshorst legt op de locatie als bedoeld onder II.1, een nieuw parkeerterrein aan. Over de exacte invulling van het terrein, alsmede de maatvoering van de huidige Bantegastraat vindt nader overleg tussen Vrieshorst en de gemeente plaats. De plusminus 100 bovengrondse nieuwe parkeerplaatsen vallen onder het parkeerregime van de blauwe zone.
- II.4 Daarnaast legt Vrieshorst onder of nabij deze locatie 60 openbare langparkeerplaatsen aan. Over de inrichting van deze plaatsen zal nader overleg tussen Vrieshorst en de gemeente plaatsvinden. De gemeente dient akkoord te gaan met deze inrichting alvorens de bouwvergunning voor de onder IV.4 genoemde bebouwing wordt verleend.
- II.5 De onder II.3 en II.4 bedoelde infrastructuur wordt aangelegd door Vrieshorst op zijn kosten en na instemming met het ontwerp door de gemeente.
- II.6 Voor de locatie als bedoeld onder II.1 vindt een bodemonderzoek plaats in opdracht van en voor rekening van de gemeente.
- II.12 De uitkomst van het onder II.6 genoemde bodemonderzoek kan leiden tot aanpassing of tot het vervallen van de plannen of een deel daarvan.

oefv.

III. Ruil gronden

- III.1 Voor realisatie van de plannen wordt de ondergrond van de onder II.1 bedoelde locatie met gesloten beurzen geruild tegen de ondergrond van onder IV.4 bedoelde locatie. Indien Vrieshorst in de grond van de onder II.1 bedoelde locatie een parkeergarage aanlegt dient daarvoor een zakelijk recht te worden gevestigd.
- III.2 Na realisatie van de gehele nieuwe openbare infrastructuur neemt de gemeente de bovengrondse infrastructuur van Vrieshorst over tegen € 1,-- voor zover die nog niet eerder juridisch is overgedragen.

IV. Parkeerterrein Lijnbaan, Schoolstraat, Bantegastraat

- IV.1 Vrieshorst heeft de eigendom van de woning Bantegastraat 10 verworven. Vrieshorst zal zich inspannen om uiterlijk voor 1 januari 2006 de eigendom te verwerven van nog drie woningen aan de Schoolstraat, te weten de woningen met huisnummers 11, 12 en 13.
- IV.2 Vrieshorst koopt de twee woningen gelegen aan de Bantegastraat 9 en 9a waarover de gemeente overeenstemming over eigendomsoverdracht heeft bereikt met Lyaemer Wonen, van de gemeente voor een prijs van € 200.000,- kosten koper.
- IV.3 Vrieshorst sloopt op haar kosten de 6 onder IV.1 en IV.2 bedoelde woningen.
- IV.4 Het aldus vrijkomende terrein wordt, samen met een deel van het huidige parkeerterrein aan de Lijnbaan/Bantegastraat, kadastraal bekend als gemeente Lemmer, sectie A, nummer(s) ~~7342~~, 4798, 3721 en 5661 met een oppervlakte van circa 1420 m² aangegeven op tekening nr. 3, door Vrieshorst bebouwd met een supermarkt van plm. 2.000 m² met daarboven een aantal appartementen en daaronder een parkeerkelder voor de bewoners en de bezoekers van de appartementen. Hierbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per appartement. De situering van het complex is zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening, model 2. 7343
X
- IV.5 Vrieshorst integreert de functies van het bestaande NUON-gebouwtje in de onder IV.4 genoemde bebouwing.

V. Algemeen

- V.1 De gemeente zal voor zowel het parkeerterrein als de supermarkt met appartementen de projectprocedure ingevolge artikel 19, lid 1 en artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toepassen.
- V.2 Vrieshorst vrijwaart de gemeente van planschadeclaims ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierbij wordt vooruitgelopen op nieuwe wetgeving terzake die het mogelijk maakt om de planschade te verhalen op de initiatiefnemer van een project.

Aldus getekend te Lemmer en Amsterdam op 22.09.05.

J. Bosma, burgemeester.

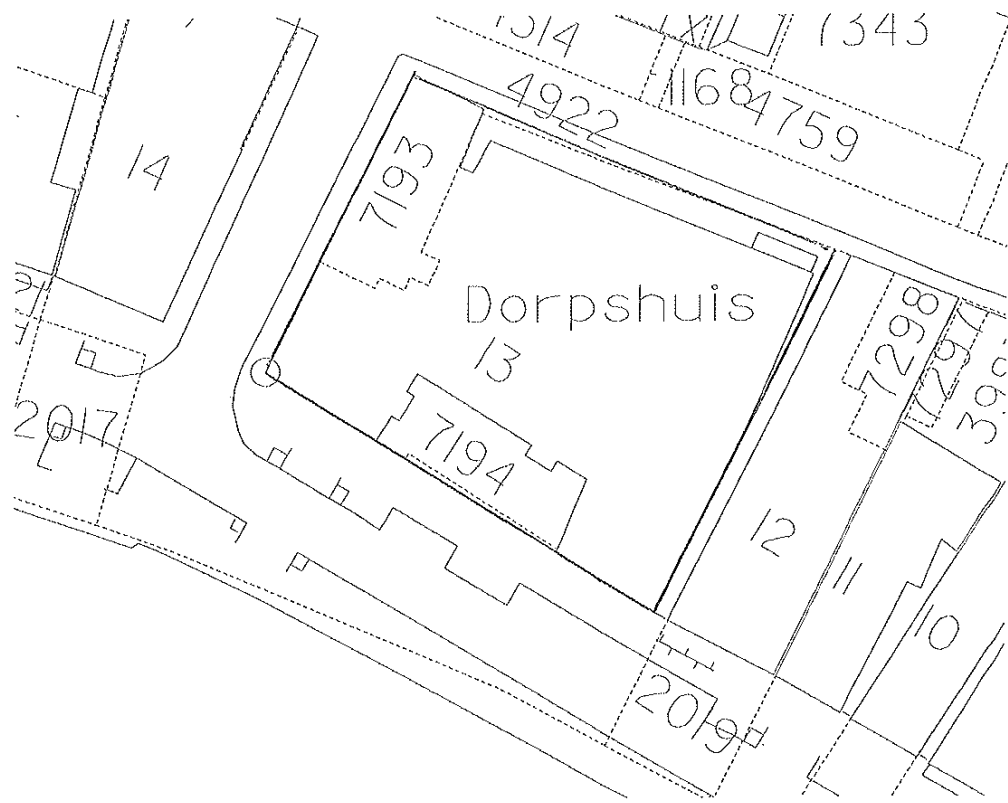


J. de Vries, Vrieshorst BV.



1:500

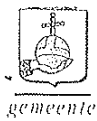
nr. 1.



hr 2



1.000



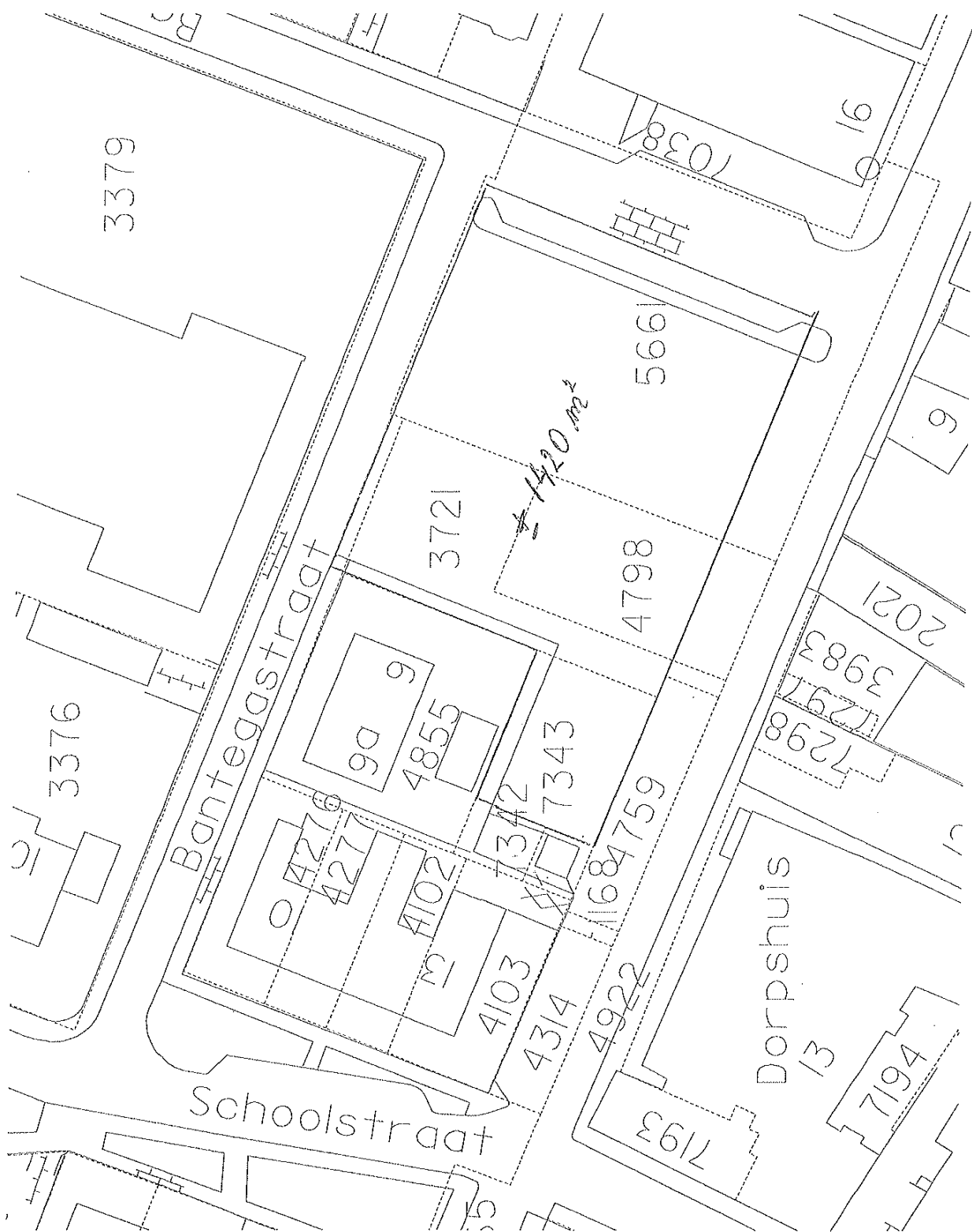
Lemsterland

gemeente

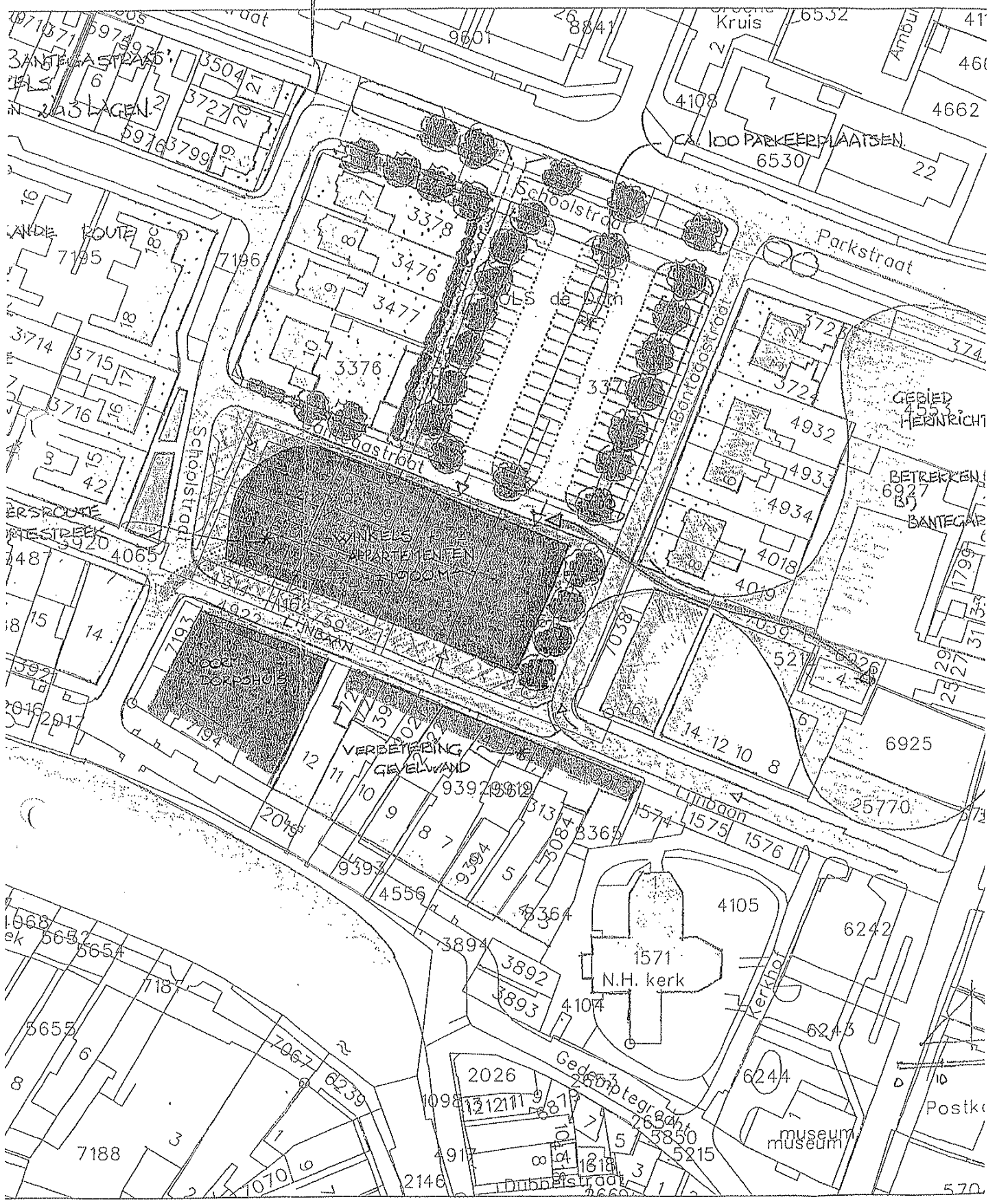
nr 3

1. 300

Pangaea Cad Solutions Demonstration Copy WWW.PCSCAD.COM
FAX 905-634-3053 WWW.PCSCAD.COM



Model 2





Lemsterland

gemeente

Brief van:

Uw brief/fax d.d.

Uw kenmerk:

Ons Kenmerk:

u1003058



Behandeld door:

G. Kampen

Sector:

Grondgebied

Doorkiesnummer:

0514-567532

Onderwerp:

Aanvullende overeenkomst

Vrieshorst Project BV
de heer J. de Vries
Rokin 34-V
1012 KT AMSTERDAM

LEMMER, 10 november 2010
Verzonden d.d.: 12 NOV 2010

Geachte heer De Vries,

Hierbij delen wij u mee dat de gemeenteraad op 8 november 2010 na een uitvoerige discussie ingestemd heeft met ons voorstel om akkoord te gaan met het in procedure brengen van het gewijzigde plan voor een supermarkt met daarboven 9 appartementen, de parkeerelder en het parkeerterrein.

De gemeenteraad heeft ook ingestemd met de Aanvullende (exploitatie en planschade-) Overeenkomst.

In verband daarmee sturen wij u nu een volledig ondertekend exemplaar van die overeenkomst d.d. 10 november 2010. De daarbij behorende bijlagen zijn reeds in uw bezit.

Overeenkomstig hetgeen is geregeld in de artikelen 4.1 en 5.1 dient u het perceel Schoolstraat 12 te Lemmer nu voor 6 december 2010 in eigendom van deze gemeente over te nemen onder betaling van de daar genoemde bedragen vermeerderd met 4 % rente vanaf 1 januari 2009.

Wij verzoeken u uw notaris opdracht te geven zorg te dragen voor tijdige eigendomsoverdracht en betaling van de overeengekomen bedragen.

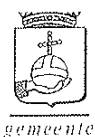
Wij hebben Pieter Brokking Hazn.BV. te Almere eenzelfde brief met een exemplaar van de overeenkomst gestuurd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Lemsterland,
de secretaris/algemeen directeur, de burgemeester,

B.G.W. Siebers

D.J. Stellingwerf





kopie

Brief van:

Uw brief/fax d.d.

Uw kenmerk:

Ons Kenmerk:

u1003058



Behandeld door:

G. Kampen

Sector:

Grondgebied

Doorkiesnummer:

0514-567532

Onderwerp:

Aanvullende overeenkomst

Pieter Brokking
de heer P. Brokking
Transistorstraat 71 K
1322 CK ALMERE

LEMMER, 10 november 2010
Verzonden d.d.: 12 NOV 2010

Geachte heer Brokking,

Hierbij delen wij u mee dat de gemeenteraad op 8 november 2010 na een uitvoerige discussie ingestemd heeft met ons voorstel om akkoord te gaan met het in procedure brengen van het gewijzigde plan voor een supermarkt met daarboven 9 appartementen, de parkeerkelder en het parkeerterrein.

De gemeenteraad heeft ook ingestemd met de Aanvullende (exploitatie en planschade-) Overeenkomst.

In verband daarmee sturen wij u nu een volledig ondertekend exemplaar van die overeenkomst d.d. 10 november 2010. De daarbij behorende bijlagen zijn reeds in uw bezit.

Overeenkomstig hetgeen is geregeld in de artikelen 4.1 en 5.1 dient u het perceel Schoolstraat 12 te Lemmer nu voor 6 december 2010 in eigendom van deze gemeente over te nemen onder betaling van de daar genoemde bedragen vermeerderd met 4 % rente vanaf 1 januari 2009.

Wij verzoeken u uw notaris opdracht te geven zorg te dragen voor tijdige eigendomsoverdracht en betaling van de overeengekomen bedragen.

Wij hebben Vrieshorst Project BV te Amsterdam eenzelfde brief met een exemplaar van de overeenkomst gestuurd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Lemsterland,
de secretaris/algemeen directeur, de burgemeester,

B.G.W. Sielens

D.J. Stellingwerf

1

SCHULPEN 10 TE LEMMER
Verwijderen van asbest
Nummer van de aanvraag: OV2010016

BREKKENWEG 4-60 TE LEMMER
Oprichten van een berging
Nummer van de aanvraag: OV2010017

DE BOONEN 15 EN 16 TE LEMMER
Oprichten van 2 bedrijfspanden met
inpadige woning
Nummer van de aanvraag: OV 2010018

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Lemsterland maken bekend
dat zij de volgende aanvragen voor
een omgevingsvergunning waarbij de

Belanghebbenden kunnen niet komen
nemen. Bezwaren kunnen pas worden
ingediend als een besluit tot het verlenen
van een omgevingsvergunning is bekend
gemaakt. In een volgende publicatie kunt
u daar meer over lezen.

Welstandadvisering

Voor de openbare vergadering van Hûs en
Hiem welstandadvisering en Monumen-
tenzorg en de aanvragen bouwvergunning
die tijdens deze openbare vergadering
aan de orde komen, verwijzen wij naar de
gemeentelijke website:
www.lemsterland.nl. (Wonen, Werken en
Leven > Bouwen en Verbouwen).

Gevonden voorwerpen
Heeft u een voorwerp ge-
vonden, kunt u dit afgeven bij de gem-
eente voor alle gevonden voor-
werpen: sleutels, horloges, ringe-
n en fietsen.

Verloren voorwerpen
Bent u iets kwijtgeraakt.
het voorwerp, mits het in
verloren is, aangeven bij
Misschien is het voorwerp
gevonden en kunt u het
van verlies, gelijk meek
niet gevonden is, blijft in
'verloren' geregistreerd
voorwerp met veel over-
gevonden, wordt u zo s
uitgenodigd om het ge-
blijken.

Digitaal

U kunt ook digitaal aan
verloren of gevonden v
gemeentelijke website
nl vindt u onder het ko-
diensten, digitale aang-
vindt u op de website e
gevonden voorwerpen.

Aangifte doen bij de
Voor gevonden en ver-
kunt u terecht bij de ge-

Vergunninge verordening

- Aan mevrouw B. Abr-
de ondernemersvere
Echtenerbrug/Delfst
vergunning/ontheffi
het houden van een
kade van het Helling
op vrijdag 17 decem-
tot 20.00uur.
- Aan het jongerenko-
"Vocals" te Echten is
verleend voor een h
koekactie in de peri-
maart t/m zaterdag
- Aan Gymnastiekvert
ventvergunning ver-
aan-huis koekactie i
maandag 11 april t/
2011.
- Aan Voetbalverenigi
Delfstrahuizen is ee
verleend voor het h
aan-huis verkoopac
maandag 7 maart 2

Bovenstaande besluit
aangemerkt als beslu-
van artikel 1:3 van de
bestuursrecht (Awb).



MILIEUZAKEN



Meldingen milieucalamiteiten

Voor meldingen, buiten kantoor-
tijd, van milieucalamiteiten in de gemeen-
te Lemsterland kunt u bellen met
tel.: 06-5389 1278

Of de Milieualarmlijn van de provin-
cie Fryslân tel.: 058-212 24 22

Rectificatie milieumelding Activiteitenbesluit

Op 3 november 2010 heeft in de Zuid-
Friesland een publicatie van de gemeente
Lemsterland gestaan, onder het kopje
Ingekomen milieumeldingen Activiteiten-
besluit. In de publicatie werd meegedeeld
dat een milieumelding op grond van het
Activiteitenbesluit was ontvangen voor de
locatie Herenweg 1 te Echten. Het adres
waar het om gaat is echter Herenweg 101
te Echten. De milieumelding was ingediend
voor het oprichten van een sportzaal.



RUIMTELIJKE ORDENING



Kennisgeving ex artikel 6.24 lid 3 Wro – exploitatie- en planschadeovereenkomst "Bantegaplein" (supermarkt c.a. Lijnbaan, Bantegastraat, Schoolstraat te Lemmer)

Het college van burgemeester en
wethouders geeft op grond van artikel
6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening
(Wro) kennis van het sluiten van een
exploitatie- en planschadeovereenkomst
tussen de gemeente, Vrieshorst Project BV
te Amsterdam en Pieter Brokking Hazn BV
te Almere.

Deze overeenkomst heeft betrekking op
het plan om aan de Lijnbaan, Bantegastraat
en Schoolstraat te Lemmer een supermarkt
(met daarboven 9 appartementen) en
een parkeergarage (met daarboven een
parkeerterrein) te realiseren.
Op grond van de Wro is de gemeente
verplicht een exploitatieplan vast te stellen
om de kosten te verhalen die de gemeente

moet maken om een bouwplan te
realiseren dat niet in het bestemmingsplan
past. Deze verplichting is er niet als het
verhaal van de kosten "anderszins is
verzekerd". Dit laatste is voor het plan van
Vrieshorst Project BV en Pieter Brokking
Hazn BV het geval nu de gemeente een
exploitatie- en planschadeovereenkomst
met hen heeft gesloten.

Om aan artikel 6.2.12 van het Besluit
ruimtelijke ordening te voldoen ligt een
exemplaar van de gesloten overeenkomst
met ingang van 18 november 2010
gedurende zes weken voor een ieder
ter inzage bij de centrale balie in het
gemeentekantoor.

Lemmer, 17 november 2010.

Zuid
Friesland
17 NOV 2010