

GEBRUIKSOVEREENKOMST WATER EN WALKANT 3^e HAVENARM

De ondergetekenden,

de directeur van de dienst Stad van de gemeente Hilversum, of zijn plaatsvervanger, gemachtigd door E.C. Bakker, die bij het verlenen van de volmacht handelde in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Hilversum en als zodanig overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Hilversum rechtsgeldig vertegenwoordigende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [...], hierna te noemen: *de gemeente*;

en

de heer / mevrouw: LPAM van der Weijden
adres: 3^e Havenarm 1
woonplaats: 1216 BD Hilversum
hierna te noemen: *de gebruiker*,

tezamen hierna te noemen: *partijen*;

overwegende:

- Dat het exclusieve gebruik voor bewoning van de 3^e Havenarm c.a. middels drijvende woningen al meer dan zeventig jaar bestaat;
- Dat elk van de 28 woonarklocaties in de 3^e Havenarm bestaat uit een ligplaats voor de desbetreffende ark op het water welke ligplaats onlosmakelijk is verbonden met de tuin, inclusief entree en schuur en/of carport; de ligplaats van de ark is bepaald door de tuin waaraan de ark is afgemeerd; het zijn woonarken met vaste ligplaats, tuin en schuur;
- Dat de gemeente in 1988 de 3^e Havenarm met omliggende gronden heeft geherstructureerd, deels als bedrijventerrein, terwijl het overblijvende deel tot exclusief (privaat) domein van de eigenaren/bewoners van de woonarken is verklaard en als woongebied is heringericht;
- Dat de herstructurering destijds tot uitvoering heeft kunnen komen op basis van bestuurlijke besluiten en overeenkomsten met de bewoners om het gebruik van de 3^e Havenarm met de overblijvende omliggende gronden als woonarkenhaven te legaliseren, door enerzijds de bestemming "Woonarkenhaven" in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen en anderzijds de overdraagbare gebruiksrechten m.b.t. de woonarklocaties juridisch vast te leggen;
- Dat door de gemeenteraad op 7 oktober 1998 het nieuwe bestemmingsplan Vreelandseweg werd vastgesteld, waarin weliswaar elke individuele woonark in de 3^e Havenarm middels de aanduiding daarvan op de plankaart werd gelegaliseerd, maar waarin niet de bestemming "Woonarkenhaven" werd vastgelegd maar daarentegen alle tot de woonarkenhaven behorende gronden tot bedrijfsterrein werden bestemd;

- Dat na het doorlopen van de volledige bestemmingsplanbezwaarprocedure door de gemeenteraad op 5 oktober 2005 de 1^e Herziening van het bestemmingsplan Vreelandseweg werd vastgesteld, waarbij de 3^e Havenarm met de omliggende gronden alsnog de bestemming "Woonarkenhaven" verkreeg zoals in 1988 overeengekomen en bestuurlijk bekrachtigd;
- Dat in de voorbereidingsfase van de 1^e Herziening tussen de portefeuillehouder EZ en Grondzaken werd overeengekomen gelijktijdig de gebruiksrechten juridisch vast te leggen;
- Dat echter in plaats daarvan door de gemeente aan de woonbooteigenaren aanslagen Precariobelasting (zijnde een belasting gebaseerd op een gedoogsituatie) werden opgelegd;
- Dat in de bezwaarprocedure tegen de Precariobelasting op 14 september 2007 door de Hoge Raad der Nederlanden arrest is geweest, waarin de aanslagen Precariobelasting werden vernietigd en waarin de verplichting van de gemeente werd bevestigd om de gebruiksrechten juridisch vast te leggen door met elk van de woonarkbewoners een aan opvolgende woonarkbewoners overdraagbare gebruiksregeling aan te gaan;
- Dat partijen, ingevolge het arrest, na te noemen gebruiksregeling aangaan;

verklaren de volgende overeenkomst aan te gaan:

*de gemeente geeft in gebruik aan de gebruiker die in gebruik aanneemt van de gemeente een perceel water en grond, hierna te noemen: **de woonarklocatie**, zoals plaatselijk gelegen en krachtens bestendig gebruik behorend bij de woonark, plaatselijk bekend als 3^e Havenarm nr **, met medegebruik van de openbare ontsluitingen, paden en wegen, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie O, nummer 1843 gedeeltelijk, een en ander zoals globaal is aangegeven op de aangehechte tekening;*

zulks onder de volgende voorwaarden en bedingen:

Artikel 1 - De overeenkomst

Wijzigingen van de overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 2 - Erkenning/overdraagbaarheid

1. Door ondertekening van deze gebruiksovereenkomst, erkent de gebruiker dat het eigendom van de woonarklocatie toebehoort aan de gemeente. De gebruiker zal, ook na het verstrijken van wettelijke termijnen, geen aanspraak (kunnen) maken op eigendomsrechten ten aanzien van de woonarklocatie.
2. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende zijn overdraagbaar op de rechtsopvolgers van de gebruiker. De eigenaar van een geregistreerde woonark is gerechtigd tot het innemen van een ligplaats en het gebruik van de bijbehorende aangrenzende walkant.
De gebruiker is gehouden de gemeente terstond schriftelijk in kennis te stellen ingeval van verkoop van de woonark en overdracht van het gebruiksrecht aan zijn rechtsopvolger.

Artikel 3 - Staat van de woonarklocatie / eigendom schuren

1. De gebruiker aanvaardt de woonarklocatie in de huidige staat.

2. De gemeente zal aan de walkant – met uitzondering van de beschoeiing - géén onderhouds-, reparatie-, of andersoortige werkzaamheden verrichten. De gebruiker verklaart afstand te doen van iedere aanspraak ter zake. Alle onderhoud - met uitzondering van onderhoud aan de beschoeiing - zal geschieden door en voor rekening van de gebruiker. De gebruiker is gehouden ten behoeve van het onderhoud aan de beschoeiing een strook van minimaal één meter vrij toegankelijk te houden voor onderhoudswerkzaamheden. Ingeval ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst geen onderhoudsstrook van minimaal één meter aanwezig is, verplicht de gebruiker zich om in goed overleg met de gemeente die afspraken te maken, opdat goed onderhoud mogelijk wordt.
3. De gebruiker is aansprakelijk voor schade die aan de woonarklocatie wordt toegebracht die door zijn schuld/nalatigheid is ontstaan dan wel rechtens en/of volgens gebruik in het maatschappelijk verkeer tot zijn risicosfeer behoort te komen.
4. De gemeente zal inspectie- en onderhoudswerkzaamheden aan de beschoeiing vooraf aankondigen; de gebruiker zal vervolgens personen die vanwege de gemeente belast zijn met het opnemen en onderhouden van de beschoeiing, na legitimatie hunnerzijds, te allen tijde tot de woonarklocatie toelaten.
5. De op de walkant aanwezige schuren worden geacht in eigendom te verblijven bij de respectievelijke feitelijke gebruikers (eigenaren aangrenzende woonarken). De gebruiker kan met betrekking tot de schuren alle rechten uitoefenen als ware hij eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Ingeval de gebruiker dit eigendomsrecht wenst te formaliseren door vestiging van een zakelijk recht van opstal, zal de gemeente hieraan haar medewerking verlenen. De kosten verbonden aan de vestiging van het opstalrecht zullen in dat geval voor rekening zijn van de gebruiker.

Artikel 4 - Duur van de overeenkomst

1. Het gebruiksrecht zal voortduren tot het tijdstip dat de gemeente van haar wijzigingsbevoegdheid ingevolge het bestemmingsplan Vreelandseweg gebruik maakt en de woonarkenhaven is verplaatst.
2. Behoudens het bepaalde in artikel 7 (*Verzuim*) zal de gemeente slechts tot opzegging overgaan op het moment dat de gemeente gebruik maakt van de haar in het bestemmingsplan “Vreelandseweg (1^e herziening)” gegeven wijzigingsbevoegdheid van de woonarklocatie van “Woonarkenhaven” naar “Bedrijfsdoeleinden”. Van deze wijzigingsbevoegdheid zal de gemeente geen gebruik maken dan nadat er overeenkomstig de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan een oplossing is gevonden voor verplaatsing van de woonarken.
3. De overeenkomst kan door de gebruiker te allen tijde door opzegging worden beëindigd.
4. Opzegging geschiedt bij aangetekende brief en met inachtneming van een termijn van twee maanden en onder vermelding van de reden(en).
5. Bij het einde van de overeenkomst heeft de gebruiker de keuze de woonarklocatie in dezelfde staat aan de gemeente op te leveren als waarin hij de woonarklocatie bij de aanvang van de overeenkomst heeft aanvaard, dan wel de door de gebruiker of door de eigenaren van de woonarken aangebrachte inrichting, waaronder schuren, te verwijderen.

Artikel 5 - Vergoeding

De gebruiker is met ingang van 1 januari 2009 aan de gemeente voor het gebruik een vergoeding verschuldigd ten bedrage van € 179,52 (eenhonderdnegenenzeventig euro en tweeënvijftig eurocent) per kwartaal.

Jaarlijks – per 1 januari - zal de vergoeding worden verhoogd op basis van het gemeentelijk inflatiecorrectiecijfer.

Artikel 6 - Gebruik

1. De gebruiker zal de woonarklocatie als een goed gebruiker overeenkomstig de bestemming aan te wenden.
2. Het is de gebruiker niet toegestaan de wolkant geheel of gedeeltelijk aan anderen dan de bewoners van de woonark in gebruik te geven of af te staan ongeacht de juridische grondslag.

Artikel 7 - Verzuim

1. De gemeente is gerechtigd de overeenkomst op te zeggen ingeval de gebruiker na in gebreke te zijn gesteld in verzuim blijft in de nakoming van de artikelen 5 en 6 voor hem voortvloeiende verplichtingen.
2. Indien de gebruiker in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge deze overeenkomst op hem rust en daardoor door de gemeente gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de gebruiker.

Artikel 8 - Adressering

1. Alle correspondentie in verband met de uitvoering van onderhavige overeenkomst *aan de gemeente dient* te worden gericht aan het volgende adres: Gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum.
Correspondentie *aan de gebruiker* zal worden gericht aan het adres zoals genoemd in onderhavige overeenkomst bij "ondergetekenden".
2. Bij eventuele wijzigingen van één of beide deze adressen dient de wederpartij daarvan tijdig schriftelijk op de hoogte te worden gebracht.

Artikel 9 - Bijlagen

Van onderhavige overeenkomst maakt de hierna genoemde bijlage een integraal en onlosmakelijk onderdeel uit:

- Schetsmatige tekening, nr. 100.960 d.d. april 2005 behorend bij bestemmingsplan Vreelandseweg 1^e Herziening;
- Arrest HR van 14 september 2007;
- Tekening Grondzaken dd. 1988 / 1990

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Hilversum op [.....].

De gebruiker,

De gemeente,

.....

.....

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

CONSIDERANS/ACHTERGROND:

De Vereniging van Eigenaren Woonarken 3^e Havenarm (VvE) heeft bezwaar gemaakt tegen de bouwvergunning voor uitbreiding van het benzinestation in het bestemmingsplangebied van de woonarken.

De uitspraak van de Voorzieningenrechter d.d. 15 september 2009 is mede gebaseerd op de ter zitting tussen gemeente en VvE gemaakte afspraak om in overleg de fout in de bouwvergunning te herstellen. Die fout kan niet hersteld worden. De enige oplossing is dat de VvE haar bezwaar intrekt.

In het overleg werd duidelijk dat het probleem is ontstaan omdat de vigerende bestemming en de gebruiksrechten binnen de gemeentelijke organisatie buiten beeld zijn gebleven.

Enerzijds veroorzaakt door het feit dat op de website van de gemeente de vigerende bestemming "Woonarkenhaven" niet was weergegeven, anderzijds omdat de sectie Bouwen en Wonen van de gemeente Hilversum geen kennis had van het bestemmingsplan van de woonarkenhaven noch van de gebruiksrechten van de bewoners.

Hierdoor zijn de belangen van de bewoners ten tijde van de afhandeling van de bouwaanvraag onzichtbaar gebleven, alsook bij de beslissing van de gemeente om gronden te verkopen aan de eigenaar van het benzinestation. Over deze gronden kan de gemeente niet vrij beschikken in verband met de gebruiksrechten van de eigenaren van de woonarken, zoals juridisch gewaarborgd in het bestemmingsplan en de gebruiksovereenkomsten. De gemeente kan de als bouwterrein verkochte gronden niet eenzijdig bevrijden van de gebruiksrechten. Daartoe is overeenstemming met belanghebbenden vereist, dan wel onteigening.

OPLOSSING

De gemeente verklaarde zich bereid de rechten van de woonarkbewoners beter te waarborgen en met hen een bindende regeling te treffen, welke verdere aantasting van de woonarkenhaven en de gebruiksrechten in de toekomst uitsluit.

Met het oog op deze doelstellingen zijn de volgende waarborgen/maatregelen tussen partijen overeengekomen:

1. het toevoegen van een gemeentelijke verklaring aan de gebruiksovereenkomsten; over de tekst is in september 2010 overeenstemming bereikt (bijlage 1).
2. De gemeente plaatst de vigerende bestemming "Woonarkenhaven" op juiste wijze op haar website. De huidige weergave is niet conform na te noemen vaststellingsbesluit. Het besluit van de raad d.d. 5 oktober 2005 tot vaststelling van het bestemmingsplan "1e Herziening van het bestemmingsplan Vreelandseweg ten behoeve van woonarken", inclusief de toelichting en planvoorschriften, maakt als bijlage onderdeel uit van deze overeenkomst (bijlage 2).
3. **Signalering**
De gemeente zal in haar logistiek waarborgen dat de gebruiksrechten van de gebruikers van de woonarkenhaven met betrekking tot het plangebied en de bestemming "Woonarkenhaven" worden opgemerkt door:
 - A. het instellen van een vast aanspreekpunt binnen de gemeente (accountmanager).
De accountmanager dient in alles wat verband houdt met de woonarkenhaven in een vroeg stadium te worden gekend.
De accountmanager zal tevens het dossier "Woonarkenhaven" beheren zodat de kennis bewaard blijft en geen nieuwe ontsporingen kunnen ontstaan. De gegevens in het dossier woonarkenhaven moeten toetsbaar zijn voor de VvE, zodat bestuurlijke besluitvorming op basis van onvolledige informatie niet meer kan voorkomen.
De accountmanager zal met de VvE contact opnemen als er initiatieven zijn of planontwikkelingen BUITEN het plangebied van de woonarkenhaven, welke de belangen van de woonarkenhaven raken.
Voor het overige met betrekking tot het accountmanagement wordt verwezen naar de brief d.d. 29 maart 2010 van de VvE aan het College van burgemeester en wethouders, door de gemeente geadmistreerd onder nr. 1/1003452 (bijlage 3).
 - B. in het geografisch informatiesysteem van de gemeente Hilversum (Geodataweb), het plangebied te markeren en een alarmeringsbericht te laten verschijnen, dat gelet dient te

worden op de belangen die zijn vastgelegd in de planvoorschriften van de bestemmingsplannen Vreelandseweg en de 1e herziening daarvan in 2005, alsmede in de gebruiksovereenkomsten, aangevuld met deze vaststellingsovereenkomst.

In de papieren versie van het bestemmingsplan een alarmering van gelijke strekking op te nemen.

Met betrekking tot de vraag wat er na alarmering moet gebeuren zij verwezen naar de onder 3A genoemde, en als bijlage 3 aan deze overeenkomst toegevoegde brief van 29 maart 2010 en de daarin (zie p. 5) opgenomen samenvatting (bijlage 3).

4. De VvE stemt ermee in om, uitsluitend voorzover dat noodzakelijk is in verband met de realisatie van de uitbreiding van het tankstation Orly aan de Nieuwe Havenweg 31, conform de verleende bouwvergunning, een inbreuk toe te staan op de haar toekomstige gebruiksrechten.
5. De huidige oppervlakte van het plangebied waarvoor het vigerende bestemmingsplan "1e Herziening van het bestemmingsplan Vreelandseweg ten behoeve van woonarken" is vastgesteld bij besluit d.d. 5 oktober 2005, blijft de maatstaf als het gaat om een toekomstige verplaatsing van de woonarkenhaven.
6. De VvE behoudt zich het recht voor om (plan)schade te claimen, mocht deze ontstaan.
7. De onderhavige overeenkomst, alsmede de onder 1 genoemde gemeentelijke verklaring zullen gelden als aanvulling op de reeds bestaande gebruiksovereenkomsten.
8. Op het moment van ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen wordt het door de VvE ingediende bezwaar tegen het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. 1 juli 2009, tot het verlenen van bouwvergunning eerste fase en een vrijstelling ingevolge artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het vernieuwen/vergroten van het tankstation met winkel op het perceel Nieuwe Havenweg 31 geacht te zijn ingetrokken.

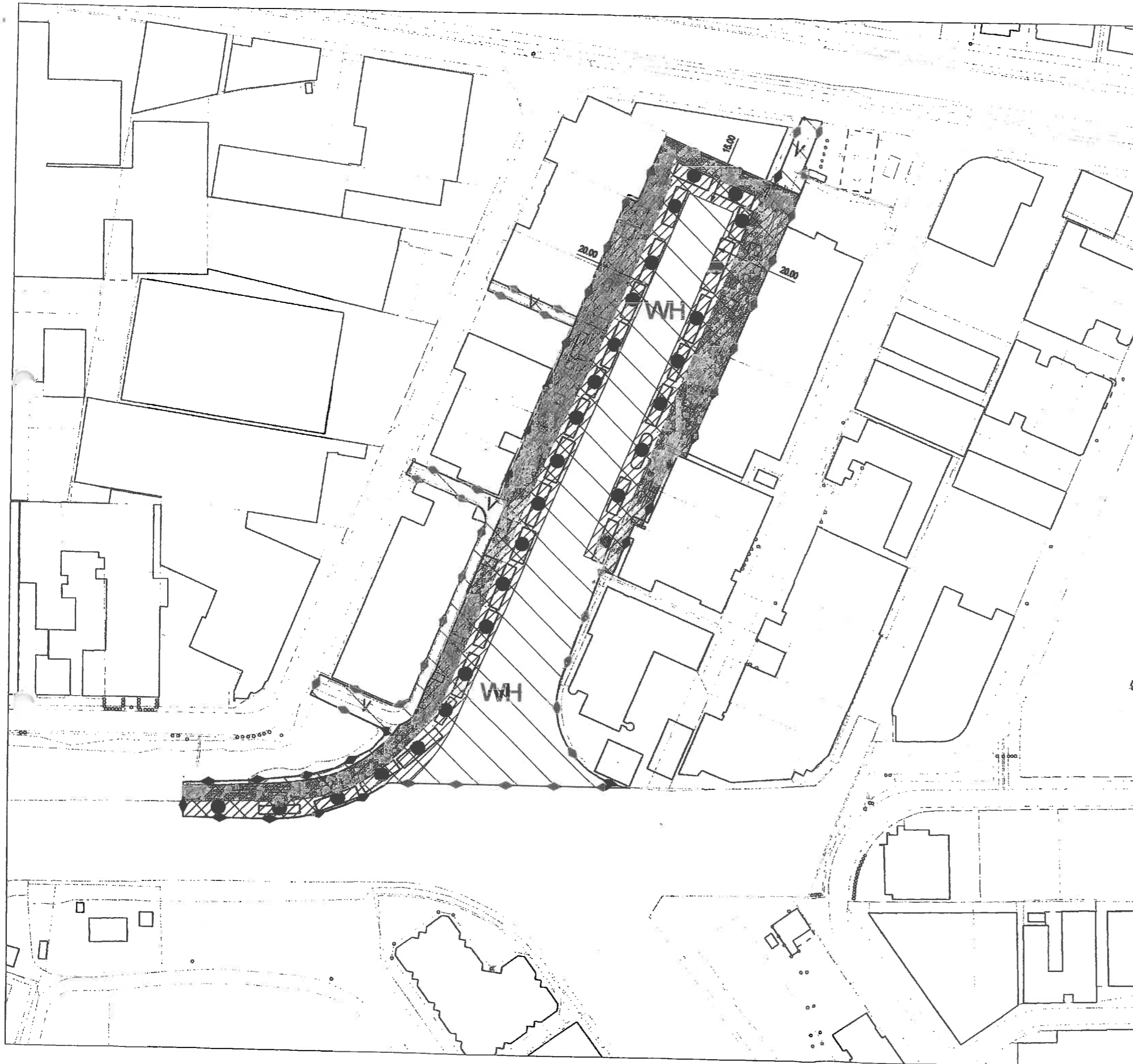
Burgemeester en wethouders van Hilversum
Namens dezen:
de wethouder Bouw- en Woningtoezicht/
Integrale handhaving,

Bestuur van de VvE Woonarken 3^e Havenarm
Namens dezen:
de voorzitter,

F. van Osch

A.J. Mekking

Ondertekend: 3 februari 2011



LEGENDA

Bestemmingen

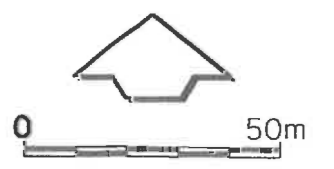
- WH Woonarkenhaven
- - - - - Grens van de 1e herziening
- V Verkeer

Nadere aanduidingen

- Woonark
- Erf bij woonark
- Wijzigingsbevoegdheid ex art. 29
- Woonarkenzone

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. ⁰⁶⁻⁰⁸¹¹
 Haarlem, 15 MAART 2006
 Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
 namens dezen,


 sectormanager Vergunningen
 Dhr. J. Broek



HILVERSUM STADSONTWIKKELING

DATUM: April 2005

TEK NR.: 100.960
 DGN-FILE: 3e-Havenarm.dgn
 SCHAAAL: 1 : 1500

BESTEMMINGSPLAN VREELANDSEWEG

Eerste herziening t.b.v. woonschepen 3e Havenarm