

VERPLICHTINGEN OVEREENKOMST

VUURLIJN 13, DE KWAKEL

Op 19 december 2019 is er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Uithoorn en twee initiatiefnemers. De initiatiefnemers betreffen de volgende partijen:

- de huidige bewoners, in het onderstaande aangeduid als “initiatiefnemer 1”;
- de bewoners die in de nieuw te bouwen woning komen te wonen, in het onderstaande aangeduid als “initiatiefnemer 2”.

Initiatiefnemers 1 en 2 worden gezamenlijk aangeduid als “initiatiefnemers”. De gemeente Uithoorn en initiatiefnemer 2 worden aangeduid als “partijen”.

In onderstaande artikelen staan de verplichtingen vermeld die uit de overeenkomst komen.

Artikel 1: Verplichtingen initiatiefnemer 2

1.1 Initiatiefnemer 2 verbindt zich om het volgende te realiseren:

- a. Sloop en sanering:
De bestaande kassen, bedrijfsruimte, verhardingen en overige bij het glastuinbouwbedrijf behorende voorzieningen en installaties binnen het plangebied overeenkomstig de hiervoor geldende wettelijke eisen geheel te slopen en af te voeren, inclusief de verwijdering van alle asbesthoudende materialen. De aan de voorzijde van de kas aanwezige verharding, die binnen het woonperceel komt te liggen, kan worden gehandhaafd. Eventuele houten heipalen onder het maaiveld, ondergrondse drainage, en niet asbesthoudende beschoeiingen die niet storend zijn in het landschap kunnen worden gehandhaafd. Voor situering zie afbeelding 1.
- b. Herinrichting perceelsgedeelte:
Het gedeelte van het plangebied dat niet tot het nieuwe woonperceel van de bestaande woning of tot het woonperceel van de nieuwe compensatiewoning gaat behoren op te schonen, te frezen, eventueel aan te vullen met zwarte grond, te egaliseren en in te zaaien met een weidegrasmengsel. Bestaande hogere beschoeiingen dienen naar beneden te worden gedrukt tot maximaal 15 á 20 cm boven het slootwaterpeil, zodat een natuurlijk verloop van de oever ontstaat. De bestaande begroeiing op de hoek aan de voorzijde van het perceel kan worden gehandhaafd. Voor situering zie afbeelding 1.
- c. Toegangsweg:
Ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen woning, een toegangsweg te realiseren te verhard en als zodanig in stand te houden, door het huidige pad, met een breedte van ca. 4,50 meter, door te trekken tot het nieuwe woonperceel. Voor situering zie afbeelding 2.

1.2 Initiatiefnemer 2 verbindt zich om binnen zes weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in te dienen en uiterlijk 3 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is of zo veel eerder als door initiatiefnemer wenselijk wordt geacht de sloop en sanering van het perceelsgedeelte zoals genoemd in artikel 1.1. onder a. uit te voeren en af te ronden.

Artikel 2: Verplichtingen initiatiefnemers

2.1 De door de initiatiefnemer 2 uit te voeren verplichtingen zoals aangegeven in artikel 1 betreffen zowel het perceel wat door initiatiefnemer 2 zal worden aangekocht als perceelsgedeeltes die in eigendom blijven van de initiatiefnemer 1. Initiatiefnemers geven elkaar over en weer de benodigde

toestemmingen en verlenen elkaar alle medewerking om de verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst uit te kunnen voeren.

2.2 Initiatiefnemers zullen in de nog door hen te sluiten koopovereenkomst overeenkomstige bepalingen opnemen ter zekerstelling van de mogelijke uitvoering van de verplichtingen uit de overeenkomst.

2.3 Initiatiefnemers zijn verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken procedures te waarborgen of te bevorderen, die noodzakelijk zijn ter realisering van de ontwikkeling

Artikel 3: Verplichtingen gemeente

3.1 De gemeente verbindt zich om een bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee de geldende bestemmingen voor het plangebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied en het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1e herziening, worden aangepast aan de nieuwe situatie op het perceel en waarbij de bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning krijgt en tevens zodanig dat initiatiefnemer 2 de mogelijkheid krijgt om op het achterste perceelsgedeelte een woning te realiseren.

Voor de aanpassing van het bestemmingsplan zullen de volgende uitgangspunten als basis dienen:

- a. De bestaande bedrijfswoning krijgt een bestemming als burgerwoning met een maximale inhoud van 750 m³ op een perceel van ca. 1.750 m². In het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen opgenomen. In een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen dat gebruik als burgerwoning niet eerder is toegestaan dan nadat de sloop, sanering, herinrichting en realisatie van de toegangsweg zoals opgenomen in artikel 1.1 onder a, b en c is uitgevoerd en afgerond.
- b. Op het achterste door initiatiefnemer 2 aan te kopen perceelsgedeelte van ca. 3.750 m² krijgt een perceel van ca. 800 m² een woonbestemming met daarop een bouwvlak voor een nieuwe woning met een maximale inhoud van 1000 m³. In het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen opgenomen. In een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat alvorens de nieuwe woning gebouwd mag worden de sloop en sanering zoals opgenomen in artikel 1.1 a is uitgevoerd en afgerond en alvorens de nieuwe woning in gebruik genomen en gehouden mag worden de herinrichting van het perceel als grasland en de realisatie van de toegangsweg zoals opgenomen in artikel 1.1 onder b en c is uitgevoerd en afgerond.
- c. De toegangsweg naar de nieuw te bouwen woning krijgt een passende bestemming zonder bouw mogelijkheden met de aanduiding toegangsweg.
- d. Het gedeelte van het plangebied dat niet tot de kavels bij de woningen gaat behoren, zal een bestemming als grasland (Agrarisch-hobbymatig gebruik met aanlegvergunning) krijgen. Direct aangrenzend aan beide woonpercelen zal voor elk woonperceel de mogelijkheid voor de bouw van een kleine schuilstal worden opgenomen. De maximale oppervlakte per schuilstal is 6 m², goothoogte 2 m en nokhoogte 2,5 m.
- e. Voor de situering van de verschillende percelen en bouw mogelijkheden, zie afbeelding 2.
- f. De in afbeelding 2 opgenomen stedenbouwkundige hoofdopzet, maximale afmetingen, inhoud en beeldkwaliteitseisen voor de nieuw te bouwen woning zullen onverkort worden opgenomen in de aanpassing van het bestemmingsplan en daardoor randvoorwaardelijk zijn voor de nieuwbouw.

Het bouwen van bijgebouwen bij beide woonpercelen is mogelijk mits wordt voldaan aan de wettelijke regelgeving voor vergunningsvrij bouwen. In aanvulling daarop heeft de gemeente met initiatiefnemer 1 afgesproken om, naast de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen,

medewerking te verlenen aan het vergunningsvrij bouwen van een mantelzorgwoning met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale nokhoogte van 5 meter. Voorwaarde daarbij is dat voordat met de bouw wordt begonnen een verklaring van een medisch specialist ter goedkeuring aan de gemeente wordt overlegd waarin de noodzaak voor een mantelzorgwoning wordt bevestigd.

3.2 Het in artikel 3.1 genoemde bestemmingsplan zal niet eerder ter inzage worden gelegd zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dan nadat tussen initiatiefnemer 1 en initiatiefnemer 2 een koopovereenkomst voor het betreffende perceelsgedeelte is gesloten (met daarin eventueel een ontbindende voorwaarde ten aanzien van het onherroepelijk zijn van het gewijzigde bestemmingsplan) en daarvan een gewaarmerkt afschrift aan de gemeente is overlegd.

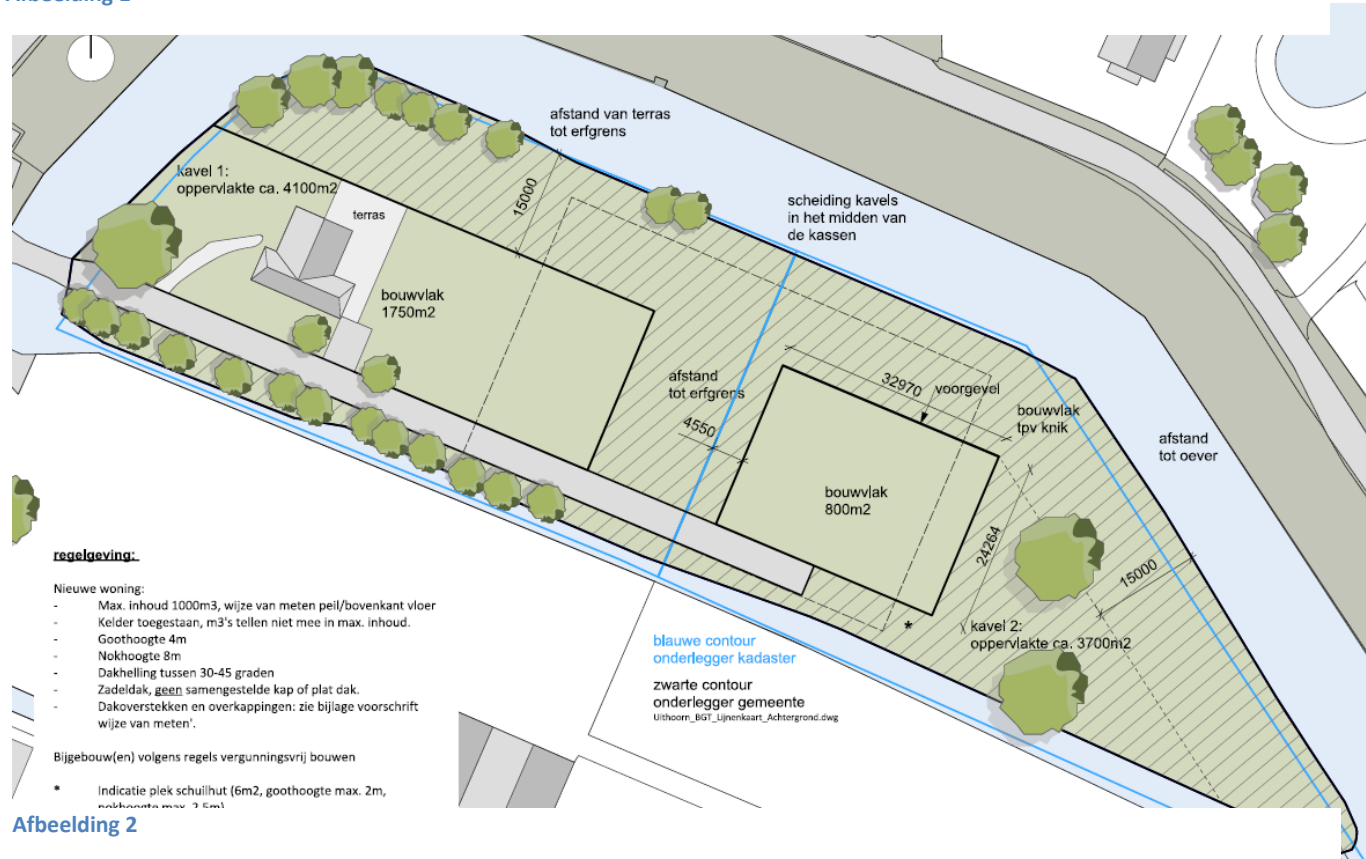
3.3 De overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in het in procedure te brengen bestemmingsplan, of alsnog te weigeren het bestemmingsplan vast te stellen. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van de overeenkomst. Indien de initiatiefnemer, tengevolge van het uitoefenen van de bevoegdheden van de gemeente de ontwikkeling binnen het plangebied niet meer kan realiseren, treden partijen in overleg over de gevolgen van de alsdan opgetreden gewijzigde omstandigheden.

3.4 In het geval het bestemmingsplan niet of gewijzigd wordt vastgesteld, dan wel als gevolg van een ingesteld beroep het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, blijft de overeenkomst in stand totdat, na overleg tussen partijen, is gebleken dat één van de partijen van oordeel is dat een voor partijen aanvaardbare oplossing voor de ontstane situatie niet kan worden bereikt. Partijen aanvaarden bij voorbaat geringe en uit zowel technisch als financieel oogpunt voor de realisatie van het plangebied niet van wezenlijke betekenis te achten wijzigingen van het bestemmingsplan, zodat deswege geen aanleiding zal ontstaan voor ontbinding van de overeenkomst.

Afbeeldingen



Afbeelding 1



Afbeelding 2