

Bijlage Herbestemmingsinformatie Aanduiding D & E, grenzend aan Vrouwenakker-West



Op de onderstaande afbeeldingen zijn twee perceel aangeduid met de letters D en E.

Voor beide, aan het plangebied grenzende percelen dient de bestemming gewijzigd te worden. Deze bestemmingswijziging dient te worden meegenomen in de planologische procedure voor het plangebied Vrouwenakker-West en zoals beschreven in de Leidraad.



Voor alle hierna volgende informatie geldt:

De gemeente is zich er van bewust dat onderstaande informatie via het Kadaster Openbaar op te vragen is en tegelijkertijd wenst de gemeente Gegadigden te faciliteren door deze informatie beschikbaar te stellen.

Gemeente verzoekt Gegadigden zorgvuldig en met inachtneming van regelgeving conform AVG om te gaan met deze informatie en gedurende de aanbesteding tot en met het moment van Definitieve Gunning aan de Gegunde Inschrijver niet in gesprek te treden met betrokken partijen.

Perceel met aanduiding D

Op dit perceel is (ten tijde van publicatie van de aanbestedingsleidraad) een tuincentrum in oprichting. Deze is het gevolg van een grondruil tussen eigenaar en gemeente Nieuwkoop. De gemeente heeft perceel C verkregen uit de ruiling.

In de ruilovereenkomst en daarop volgende akte van ruiling zijn afspraken vastgelegd. Waar nodig zullen deze overeenkomst dan wel akte aan de Gegunde

Inschrijver na ondertekening van de Realisatie overeenkomst ter voorbereiding op de planologische procedure ter beschikking worden gesteld.

De volgende uitsneden uit deze overeenkomst worden hierbij reeds gedeeld:

RUILING

Gemeente staat in ruil af, hetgeen Snoek in ruil aanvaardt: een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Nieuwveen sectie E nummer 1238, plaatselijk bekend als een ongenummerd perceel achter de weg Vrouwenakker nummer 6a, 8, 8b en 10 te Vrouwenakker, groot circa 5.803 m² waarvan circa 600 m² te graven (nieuw) water, zoals aangegeven op aangehechte tekening (bijlage 1) met gele en blauwe kleur, hierna genoemd: *het geruilde 1*;

Snoek staat in ruil af hetgeen de Gemeente in ruil aanvaardt: een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Nieuwveen sectie E nummer 780, plaatselijk bekend als achter de weg Vrouwenakker 10a te Vrouwenakker, groot circa 3558 m² zoals aangegeven op aangehechte tekening (bijlage 1) met groene kleur, hierna genoemd: *het geruilde 2*;

Artikel 2 - Rol en positie van de gemeente

- a. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van alle hier bedoelde procedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming of schadeplichtigheid zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het ruiling en de realisering van de planologie. De prestaties van de Gemeente zijn derhalve inspanningsverplichtingen en geen resultaatsverplichtingen.
- b. Snoek is ermee bekend dat het verlenen van een omgevingsvergunning of de vaststelling van een bestemmingsplan en / of eventuele andere besluiten die voor de ruiling nodig zijn, geheel of gedeeltelijk onderworpen (kunnen) zijn aan de instemming of goedkeuring van organen van de Gemeente (waaronder de gemeenteraad) en andere bestuursorganen, al dan niet behorend tot de Gemeente. Snoek is ermee bekend dat anderen (derden) bevoegd zijn rechtsmiddelen in te stellen tegen door of vanwege (organen van) de Gemeente genomen besluiten. De Gemeente zal zich inspannen om de benodigde besluiten te nemen, maar kan niet garanderen dat deze tot het beoogde resultaat zullen leiden. De Gemeente kan door Snoek nimmer worden aangesproken voor welke schade dan ook indien het resultaat van de betrokken besluitvormingstrajecten ertoe leidt dat het de ruiling niet of niet in de door Snoek gewenste vorm kan worden gerealiseerd, tenzij er aan de zijde van de Gemeente sprake is van handelen dat is gericht op het opzettelijk toebrengen van schade aan de wederpartij dan wel grove nalatigheid. De Gemeente verplicht zich voorts in te spannen de benodigde procedures ter zake waarvan zij het bevoegd gezag is, met de nodige voortvarendheid te behandelen maar zal nimmer kunnen worden aangesproken voor schade die het gevolg is van het niet of niet-tijdig nemen van de benodigde besluiten, tenzij er aan de zijde van de Gemeente sprake is van opzet of grove nalatigheid.

Artikel 3 - Planologie met betrekking tot het geruilde 1

- a. Op grond van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker" vastgesteld op 30 mei 2013 geldt ter plaatse van het geruilde 2 een agrarische bestemming met functieaanduiding "tuincentrum".
- b. Op grond van hetzelfde ter plaatse vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het geruilde 1 een agrarische bestemming met functieaanduiding "glastuinbouw".
- c. Partijen stellen vast dat het beoogde gebruik van het geruilde 1 in beginsel strijdig is met de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- d. Teneinde de voortzetting van de activiteiten van de vennootschap na ruiling mogelijk te maken, zal de Gemeente zich inspannen om ter plaatse van het geruilde 1 dezelfde planologische mogelijkheden te realiseren als Snoek thans heeft ter plaatse van het geruilde 2.
- e. Eventuele planschade voortvloeiende uit de planologische maatregel ter plaatse van het geruilde 1 is voor rekening van de gemeente.
- f. Teneinde het beoogde gebruik van het geruilde 1 mogelijk te maken, zal Snoek binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst bij de gemeente een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning artikel 2.12 lid 1 Wabo indienen voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de activiteiten van de vennootschap onder firma, specifiek naar 'agrarisch - tuincentrum', zijnde de huidige bestemming als bedoeld in artikel 3 lid 1.
- g. De Gemeente zal zich inspannen teneinde het beoogde gebruik van het geruilde 1 definitief mogelijk te maken, de bestemming ter plaatse van het geruilde 1 aan of in te passen bij de herziening van het bestemmingsplan ter plaatse voor de beoogde ontwikkeling 'Vrouwenakker West' van de Gemeente.
- h. Bij het opstellen van haar plan en haar in te dienen aanvraag omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld, houdt Snoek rekening met een strook van 5 meter breed gemeten vanaf de waterkant van de oostelijk gelegen sloot, waarbinnen niet gebouwd mag worden op grond van eerdere privaatrechtelijke afspraken onder andere vastgelegd de verkrijgingsaktes van de grond bestemd voor het geruilde 1.
- i. Gemeente en Snoek dragen ieder de eigen kosten die verbonden zijn aan de totstandkoming van deze overeenkomst tenzij in deze overeenkomst anders overeengekomen. De kosten van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid f. van dit artikel zijn voor Snoek. De kosten van de bestemmingsplanwijziging te zijner tijd als bedoeld in lid g. van dit artikel zijn voor de Gemeente.

Artikel 4 - Planologie met betrekking tot het geruilde 2 en het toekomstige plangebied Vrouwenakker West

- a. De Gemeente heeft het voornemen in het tijdvak ongeveer tot en met 2025 een woningbouwplan ontwikkelen (en aansluitend in uitvoering nemen), intern bij de gemeente bekend onder de naam 'Vrouwenakker West'. Vorm van dat plan, de begrenzing, het programma, de stedenbouwkundige invulling et cetera, zijn ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst nog onbekend.
- b. De gemeente is (jegens Snoek) niet gebonden te komen tot planontwikkeling en/of planuitvoering.
- c. Snoek verklaart bekend te zijn met het planvoornemen van de gemeente.
- d. Snoek verbindt zich tegen dat plan en daaraan verbonden besluiten geen zienswijze, bezwaar of beroep instellen.
- e. Snoek verbindt zich af te zien van enig verzoek om planschade naar aanleiding van het plan en de planologische maatregel van de gemeente. Snoek verklaart met de verbintenissen uit deze overeenkomst (mede) voldoende te zijn gecompenseerd voor eventuele (plan-)schade.

Artikel 6 – staat van het geruilde 1; bijzondere afspraken

- a. Het geruilde 1 wordt door en voor rekening van de Gemeente vrij gemaakt van aanwezige verharding, oude funderingen en hoge beplantingen.
- b. De bodemkwaliteit zal geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik waartoe de gemeente één (of meer) daartoe strekkend(-e) bodemonderzoeksrapport(-en) aan Snoek zal overleggen.
- c. Aan de westzijde van het perceel wordt een sloot gegraven van circa 8 meter breed. De erfgrens van het geruilde 1 en het resterende perceel van de gemeente is gelegen in het midden van de sloot, zodat zowel Snoek als de Gemeente een gedeelte van de sloot van circa 4 meter breed in eigendom zullen verkrijgen c.q. behouden. Gemeente is gerechtigd op een later moment haar deel van de sloot te vervreemden indien passend in haar plan voor het gebied Vrouwenakker.
- d. Aan de oostzijde van het perceel wordt een sloot gegraven van circa 4 meter breed. De erfgrens van het geruilde 1 en het resterende perceel van de gemeente is gelegen in het midden van de sloot, zodat zowel Snoek als de Gemeente een gedeelte van de sloot van circa 2 meter breed in eigendom zullen verkrijgen c.q. behouden. Gemeente is gerechtigd haar deel van de sloot te vervreemden aan de rechthebbenden van de woonpercelen aldaar aan de weg Vrouwenakker.
- e. Het geruilde 1 wordt ter plaatse van de gegraven sloten en ter plaatse van de bestaande sloot aan de noordzijde van een beschoeiing voorzien, voldoende verankerd en tot maximaal 50 centimeter boven het gebruikelijke (normaal) waterpeil in het gebied. Snoek heeft de mogelijkheid tot voor de aanvang van de werkzaamheden een lagere of een hogere hoogte van de beschoeiing te verzoeken. Bij een lagere beschoeiing is het eventueel voordeel van minder kosten voor de gemeente. Bij een hogere beschoeiing zijn de eventuele meerkosten voor rekening van Snoek.

Perce(e)l(en) met aanduiding E

Als gevolg van een grondaankoop voor de ontsluitingsweg van het plangebied op de openbare weg, zijnde het Nieuwveens Jaagpad, is een perceel ontstaan, op de kaart aangeduid met aanduiding E, waarvoor een bouwrecht is verleend.

Indien ten tijde van de planologische procedures voor de ontwikkeling van Vrouwenakker-West de bestemming van dit perceel nog niet door gemeente is gewijzigd op verzoek van grondeigenaar, dient deze bestemming conform *Artikel 22: Bouwtitel*, uit de koopovereenkomst tussen grondeigenaar en gemeente alsnog gewijzigd te worden. Voorafgaand hieraan wordt overleg gepleegd met de gemeente de grondeigenaar op het moment dat de planologische procedure actueel wordt.

Onderstaand wordt een uitsnede getoond van artikel 22 uit de eerder genoemde overeenkomst. Waar nodig zal deze overeenkomst dan wel akte aan de Gegunde Inschrijver na ondertekening van de Realisatie overeenkomst ter voorbereiding op de planologische procedure ter beschikking worden gesteld.

Artikel 22: Bouwtitel

Onverbrekelijk onderdeel van deze overeenkomst van koop en verkoop en ruiling is dat de verkoper met de koper is overeengekomen dat er één (1) n bouwtitel (bouwrecht) zal worden verkregen op het nieuwe perceel dat ontstaat door samenvoeging van sectie E kadastrale aanduiding 1235 (325m²) en het nieuwe perceel sectie E kadastrale aanduiding 1236 gedeeltelijk (760 m²)

Deze bouwmogelijkheid, zal door de verkoper, overeenkomstig de gebruikelijke bepalingen voor dit soort bestemmingen in bestemmingsplannen in de gemeente Nieuwkoop, worden opgenomen in een op te stellen bestemmingsplan voor de nieuw aan te leggen woonwijk achter het verkochte en aangekochte perceel. Mocht deze bestemmingswijziging uiteindelijk niet onherroepelijk worden, dan zal de koper de waarde van en dergelijke bouwkaavel met bouwtitel aan de verkoper, als compensatie, vergoeden.

De marktwaarde hiervan zal worden vastgesteld door een gezamenlijke taxatie van de verkoper en de koper waarbij als dan beiden een taxateur aan zullen wijzen, die op hun beurt weer een 3^e taxateur aanwijzen.