

Zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van circa 182 woningen en bijbehorende openbare ruimte in fase 3a van De Oostergast

Ter inzage: vanaf 5 oktober 2022

Aanleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 29 september 2022 een anterieure overeenkomst gesloten met Dura Vermeer Bouw Hengelo BV (hierna: 'de initiatiefnemer'). Het betreft hier een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen 2 weken na het sluiten van een dergelijke overeenkomst wordt een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegd (artikel 6.2.12).

Algemeen

Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente met één of meerdere particuliere grondeigenaren sluit op het moment dat er geen exploitatieplan is. Met de gesloten overeenkomst wordt voldaan aan de verplichting dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.12 Wro).

Locatie

De anterieure overeenkomst bevat afspraken over vergoeding van gemeentelijke kosten in verband met de voorgenomen ontwikkeling van maximaal 182 woningen met bijbehorende openbare ruimte in fase 3a van woonwijk 'De Oostergast' te Zuidhorn (kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie A, nummers 359 (deels), 360 (deels), 361 (deels), 364, 365, 369, 370, 3421 (deels), 3422 (deels), 3423 (deels) en 4115 (deels)).

Hoofdpijnen overeenkomst

De overeenkomst bevat onder andere afspraken over:

1. De ruimtelijke, stedenbouwkundige, programmatische en financiële aspecten waaronder fase 3a ontwikkeld zal worden, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en de benodigde grondtransacties en grondruilen.
2. Het in fase 3a te realiseren bouwprogramma. Deze omvat maximaal 182 woningen, bestaande uit tenminste de volgende categorieën en aantallen:
 - a. minimaal 16 woningen in de sociale huur;
 - b. minimaal 16 woningen in de sociale koop;
 - c. minimaal 36 bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap.
3. Een inspanningsverplichting voor de gemeente om de realisatie van het bouwprogramma planologisch mogelijk te maken.
4. Het door initiatiefnemer aan de gemeente vergoeden van eventueel uit het bestemmingsplan voortkomende planschade.
5. Het voor eigen rekening en risico door initiatiefnemer zorgdragen voor de benodigde werkzaamheden, adviezen en noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het project;

6. Het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied door initiatiefnemer, inclusief het opstellen van een Inrichtingsplan, bestekken en tekeningen.
7. Het opleveren en overdragen van de voor openbare ruimte ingerichte gronden aan de gemeente.
8. Het uitvoeren van een nulmeting, voorafgaand aan de start van de realisatie van (een deel van) het bouwprogramma.
9. Het na bouwkundige oplevering van (een deel van) het bouwprogramma uitvoeren van een nieuwe meting, om eventuele schade en benodigde herstelwerkzaamheden aan eigendommen in de directe omgeving van het gerealiseerde (deel van het) bouwprogramma vast te stellen.
10. De aanbesteding.
11. De door initiatiefnemer af te geven zekerheidsstelling voor de nakoming van haar betalingsverplichtingen op grond van de overeenkomst.
12. De planning en overlegstructuur.
13. Het door initiatiefnemer overdragen van uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.
14. Een regeling voor onvoorziene omstandigheden en geschillen.
15. Ontbindende voorwaarden.
16. Basisafspraken voor de mogelijke ontwikkeling van fase 3b, op te nemen in een daartoe afzonderlijk tussen initiatiefnemer en gemeente af te sluiten anterieure overeenkomst.

Bezwaar

Tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.