

De Gemeente Heerhugowaard  
T.a.v. de Gemeenteraad  
Postbus 390  
1700 AJ HEERHUGOWAARD

**Per e-mail: e.schreiner@heerhugowaard.nl**

Kenmerk: 10.683.JW.jw

Kerkdriel, 22 november 2012

Betreft: Vergadering van de Gemeenteraad van 27 november 2012

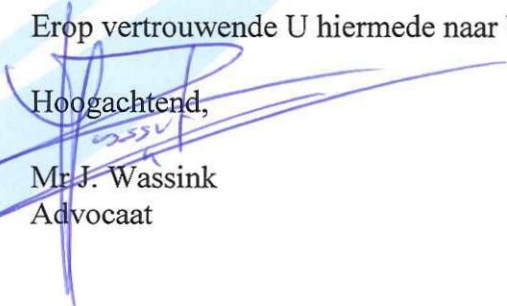
Geachte mevrouw Schreiner,

Zoals telefonisch besproken op 21 november 2012 doe ik U hierbij enige informatie toekomen, waar ik naar zal verwijzen tijdens het inspreekrecht. Ik verzoek U beleefd deze informatie ter beschikking te stellen aan de raadsleden.

- Bijlage 1: Verzoek om informatie d.d. 21 november 2012;
- Bijlage 2: uitvergroting van RB2012112 Bijlage 3 Verbeelding bestemmingsplan Stadshart[1].pdf, zoals ter inzage gelegd;
- Bijlage 3: sterke uitvergroting van RB2012112 Bijlage 3 Verbeelding bestemmingsplan Stadshart[1].pdf, zoals ter inzage gelegd.
- Bijlage 4: weergave ontwerpbestemmingsplan, te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- Bijlage 5: uitsnede uit huidig bestemmingsplan Stadshart;
- Bijlage 6: zonegrens, zoals ter beschikking gesteld door het College van Burgemeester en Wethouders;
- Bijlage 7: artikel 9 uit hypothecaire akte "HYP4 60489/167.
- Bijlage 8: selectie van relevante wijzigingen in beleidsnota en beleidsregels.

Erop vertrouwende U hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd, verblijf ik.

Hoogachtend,

  
Mr J. Wassink  
Advocaat

# **BIJLAGE 1**

De gemeente Heerhugowaard  
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 390  
1700 AJ HEERHUGOWAARD

**Op voorhand per telefax: 072 – 57 55 556**  
**en per email: [post@heerhugowaard.nl](mailto:post@heerhugowaard.nl)**

Kenmerk: 10.683.JW.jw

Kerkdriel, 21 november 2012

Betreft: Verzoek om informatie op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

Geacht College,

Hierbij verzoek ik U, op grond van de Wet openbaarheid van bestuur, mij het navolgende document integraal en met inbegrip van de daarbij behorende bijlagen te doen toekomen:

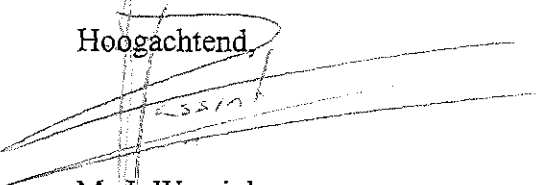
- Overeenkomst van ruil, gesloten tussen de gemeente Heerhugowaard en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: "Middenwaard Beheer B.V.", ondertekend in november 2009.

Naar genoemde overeenkomst van ruil wordt ondermeer verwezen in een akte, ingeschreven bij het kadaster onder nummer HYP4 61850/91.

Ik zie het document gaarne binnen de daartoe wettelijk gestelde termijn tegemoet.

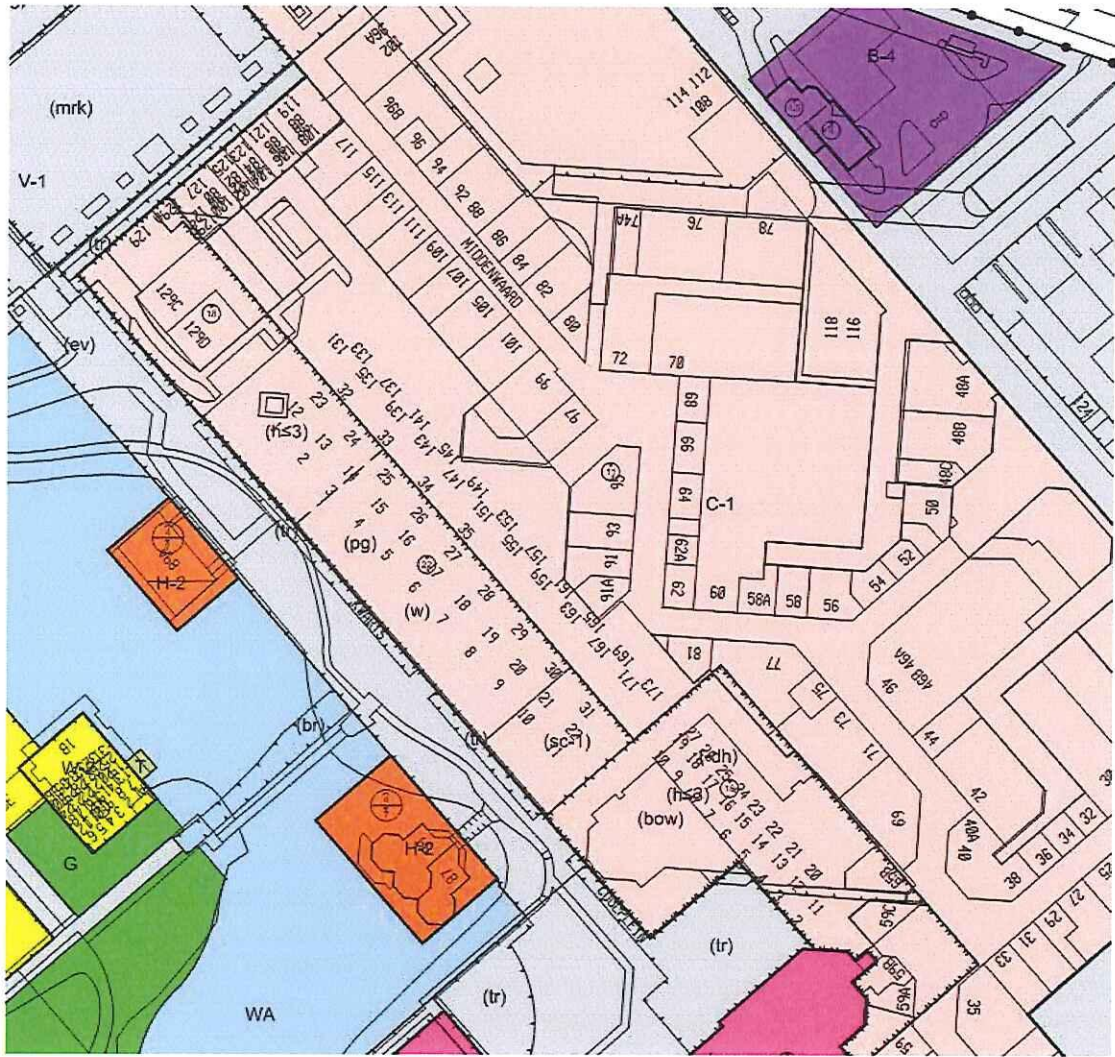
Erop vertrouwend U hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd, verblijf ik.

Hoogachtend,



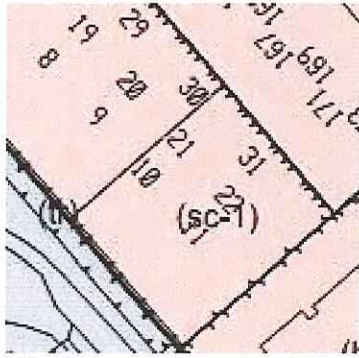
Mr J. Wassink  
Advocaat

## **BIJLAGE 2**



Uitvergroting van RB2012112 Bijlage 3 Verbeelding bestemmingsplan Stadshart[1].pdf, zoals ter inzage gelegd.

# **BIJLAGE 3**



Sterke uitvergroting van RB2012112 Bijlage 3 Verbeelding bestemmingsplan Stadshart[1].pdf, zoals ter inzage gelegd.

# **BIJLAGE 4**



Home | Een plan bekijken | Help | FAQ | Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden | Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Ondergrond | Transparantie | Legenda | Plan- en kaartfilter | Terug naar zoekresultaten | Toon alle plannen

Locatie	Naam	ID	Criteria
Toon locatie/gebied in kaart			
Provincie	HEERHUGOWAARD		
Coolplein	7		
Postcode			
<input type="button" value="Wissen X"/> <input type="button" value="Zoeken"/>			

kaartoverzicht

Bestemmingsplannen

Vergroten

**Bestemmingsplan Stadschart**

- planstatus : ontwerp 2012-07-20
- identificatie : NL.IMRO.0398.BP09STAD
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : Heerhugowaard
- ondergrond : o\_NL.IMRO.0398.BP09STAD
- IMRO-versie : IMRO2009

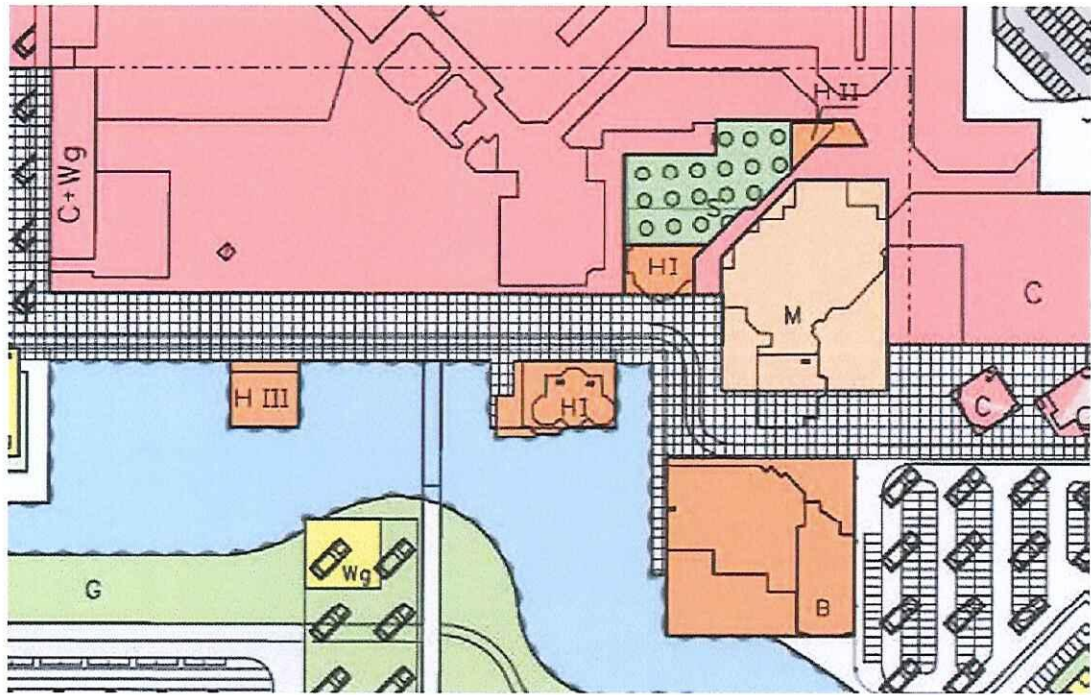
**Detailinformatie locatie**

- Enkelbestemming Centrum - 1**  
Bestemd voor: [centrum](#)
- Maatvoering**  
Maximum bouwhoogte (m): 19
- Bouwvlak bouwvlak**
- Functieaanduiding parkeerparade**
- Functieaanduiding specifieke vorm van cer**
- Functieaanduiding horeca tot en met horec**
- Functieaan Toon in kaart**

- bekendmaking van dit plan
- bijlagen en verwijzingen in dit plan
- plannen die een relatie hebben met dit plan
- dossier waarin dit plan is opgenomen
- overige plannen op deze locatie

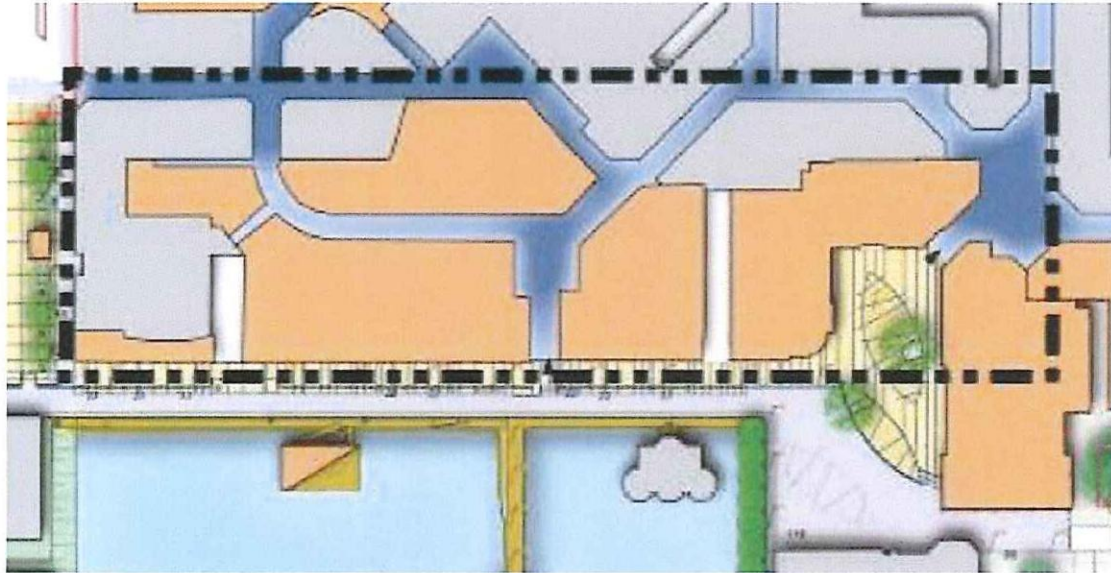
Weergave ontwerpbestemmingsplan, te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

# **BIJLAGE 5**



Uitsnede uit huidig bestemmingsplan Stadshart

# **BIJLAGE 6**



Zonegrens, zoals ter beschikking gesteld door het College van  
Burgemeester en Wethouders

# BIJLAGE 7

De eventueel in de Algemene Voorwaarden en/of in de overeenkomst van ruil vermelde opstalrechten en/of erfdienstbaarheden en/of voetpaden kunnen worden vervangen door kwalitatieve verplichtingen van gelijke strekking,

#### Artikel 8

##### Kwalitatieve verplichtingen

Het hiervoor in artikel 7 bepaalde wordt, voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper opgelegd aan de koper en de rechtsopvolgers van koper.

Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het verkochte zal het hier bepaalde ten behoeve van de verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens de vervreemder ten behoeve van de verkoper worden aanvaard.

#### Artikel 9

##### Kettingbedingen

Ten aanzien van in het kader van de overeenkomst van ruil overeengekomen kettingbedingen tussen de gemeente en Middenwaard Beheer wordt verwezen naar artikel 11 van de overeenkomst van ruil, waarin onder meer voorkomt het volgende, woordelijk luidende (waarbij met "Segesta" wordt bedoeld Middenwaard Beheer):

*"11.7 Een gedeelte van de Gronden Gemeente, de Gronden Segesta alsmede de met het oog op realisering van het Bouwprogramma nog te verwerven gronden heeft krachtens het geldend bestemmingsplan "Stadshart" de bestemming "Centrumdoeleinden", waaronder tevens begrepen is horecadoeleinden, te weten Horeca I, II en III. Als beperking van genoemde bestemming Horeca verplichten Segesta en haar rechtsverkrijgers zich jegens Gemeente om de horecaruimten voorzien in het Bouwprogramma niet anders te realiseren en te (laten) gebruiken dan overeenkomstig de in het Definitief Ontwerp per onderdeel genoemde categorie, te weten Horeca I, II of III. Voor elke overtreding van deze verplichting wordt een boete verbeurd aan Gemeente van € 25.000,- per dag per gebeurtenis. De hiervoor weergegeven verplichting met bijbehorend boetebeding zal in de vorm van een kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen. In geval van niet-naleving van de verplichting om het kettingbeding op te leggen aan*

*opvolgende eigenaars, beperkt gerechtigden en gebruikers daaronder mede begrepen, wordt een boete verbeurd aan Gemeente van € 250.000,--. Deze verplichting om het kettingbeding op te leggen alsmede het kettingbeding vervallen zodra de bestemming in het bestemmingsplan onherroepelijk overeenkomstig de in het Definitief Ontwerp aan de ruimten gegeven bestemmingen is gewijzigd, te weten in uitsluitend Horeca I, II of III en het gebruik voor andere doeleinden planologisch niet meer is toegestaan.*

*11.8 Segesta en haar rechtsverkrijgers staan jegens Gemeente ervoor in dat zij gebruikers van de horecaruimten (huurders en eigen gebruik daaronder mede begrepen) welke deel uitmaken van het Bouwprogramma en nader zijn omschreven en aangeduid in het Definitief Ontwerp (**bijlage 3**), de verplichting opleggen deze horecaruimten te gebruiken overeenkomstig de wet- en regelgeving, in het bijzonder de Wet milieubeheer voor wat betreft de daaruit voortvloeiende normering voor geluidsbelasting alsmede de verplichting opleggen om gelet op het beoogde gebruik in ieder geval zodanige (bouwkundige) voorzieningen te treffen dat nimmer een hogere geluidsbelasting wordt bereikt als voor die ruimten vermeld in bijlage 3a. Voor elke overtreding om voormelde verplichtingen aan een gebruiker op te leggen verbeurt Segesta dan wel haar rechtsopvolgers een boete aan Gemeente van € 250.000,-. De hiervoor weergegeven verplichtingen met bijbehorende boetebedingen zullen in de vorm van een kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen. In geval van niet-naleving van de verplichting om het kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaars, beperkt gerechtigden en gebruikers daaronder mede begrepen, wordt een boete verbeurd aan Gemeente van € 250.000,--.*

*11.9 Bij herziening van het vigerend bestemmingsplan "Stadshart" zullen de gronden, waarop het Bouwprogramma door Segesta zal worden gerealiseerd, worden bestemd overeenkomstig de daaraan in het Definitief Ontwerp gegeven bestemmingen (te weten Horeca I, II of III en woningen), derhalve met uitsluiting van de bestemming Centrumdoeleinden, uitgezonderd voor wat betreft de in het kader van het Bouwprogramma te realiseren passage met inbegrip van de entree*



*en de uitbreiding van de winkelruimte WE waarvoor de bestemming en het gebruik voor Centrumdoeleinden zal worden gehandhaafd. Segesta verplicht zich jegens Gemeente tegen een dergelijke aanpassing van het vigerend bestemmingsplan geen bezwaar te maken en ziet hiermede af van eventuele aanspraken tot vergoeding van planschade. Segesta staat er voor in dat haar groepsmaatschappijen evenmin bezwaar zullen maken tegen deze aanpassing en afzien van eventuele aanspraken tot vergoeding van planschade. Voor elke overtreding van een van deze verplichtingen verbeurt Segesta een boete aan Gemeente van € 250.000,-- . De hiervoor weergegeven verplichting met bijbehorend boetebeding zal in de vorm van een kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen. In geval van niet-naleving van de verplichting om het kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaars, beperkt gerechtigden en gebruikers daaronder mede begrepen, wordt een boete verbeurd aan Gemeente van € 250.000,--. Deze verplichting om het kettingbeding op te leggen alsmede het kettingbeding vervallen zodra de bestemming in het bestemmingsplan onherroepelijk overeenkomstig de in het Definitief Ontwerp aan de ruimten gegeven bestemmingen is gewijzigd, te weten in uitsluitend Horeca I, II of III.*

*11.10 Segesta zal in de overeenkomstig artikel 9.2 met Corio te sluiten overeenkomst een onherroepelijk derdenbeding jegens Gemeente opnemen waarbij Corio zich jegens Gemeente verplicht om geen bezwaar te maken tegen de in artikel 11.9 bedoelde aanpassing van het bestemmingsplan en Corio en haar groepsmaatschappijen eveneens afzien van eventuele aanspraken tot vergoeding van planschade. Hierbij dient tevens te worden bedongen dat Corio voor elke overtreding van een van deze verplichtingen een boete verbeurt aan Gemeente van € 250.000,--. Voorts dient Corio zich jegens Gemeente te verplichten voormelde verplichtingen bij wijze van kettingbeding op te leggen aan haar rechtsverkrijgers, beperkt gerechtigden en gebruikers daaronder mede begrepen, ter zake van (delen van) het winkelcentrum Heerhugowaard. Daarbij dient te worden opgenomen in geval van niet-naleving van de verplichting om het kettingbeding op te leggen, dat een boete wordt verbeurd aan Gemeente van € 250.000,--. Deze verplichting om*

*het kettingbeding op te leggen en het kettingbeding vervallen zodra de bestemming in het bestemmingsplan onherroepelijk overeenkomstig de in het Definitief Ontwerp aan de ruimten gegeven bestemmingen is gewijzigd, te weten in uitsluitend Horeca I, II of III."*

#### Artikel 10

In tegenstelling tot hetgeen in artikel 13 van de overeenkomst van ruil is vermeld, zullen de woningen niet onder Woningborg garantie worden gebouwd, aangezien de tot het door Middenwaard Beheer te stichten complex behorende woningen bestemd zijn voor verhuur.

#### **F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot registergoed 2 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

- **voor wat betreft de kadastrale percelen 4617 en 4618, voor zover afkomstig van het vervallen kadastrale perceel 2196**, voormelde aankomsttitel op vijf juni negentienhonderd zevenentachtig verleden voor genoemde notaris Eskens, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

*"11.a. binnen zes maanden na voormelde goedkeuring van het raadsbesluit tot verkoop zal door de koper met de bebouwing van het verkochte in overeenstemming met de gemeentelijke bouwverordening en de verleende bouwvergunning een aanvang moeten zijn gemaakt, waarna deze bebouwing binnen twaalf maanden moet zijn voltooid;*  
*indien op de voormelde datum van goedkeuring van het raadsbesluit tot verkoop nog geen bouwvergunning is verleend begint gemelde termijn van zes maanden te lopen op de datum dat de bouwvergunning wordt verleend;*  
*burgemeester en wethouders kunnen deze termijnen op verzoek van de koper met nader te bepalen termijnen verlengen;*

- b. zolang niet is voldaan aan de hiervoor vermelde bebouwingsverplichting zal de koper het aan hem verkochte niet mogen vervreemden, waaronder te dezen mede te verstaan het cederen van kopers recht op levering van het verkochte dan met schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders, aan*

# BIJLAGE 8

In deze beleidsnota wordt aldus beschreven hoe de gemeente Heerhugowaard op een verantwoorde wijze een speelautomatenhal wil toestaan en uitvoering geeft aan de Wet op de kansspelen, door:

1. het vaststellen van een beleidsnotitie (Beleidsnota Speelautomatenhal);
2. het vaststellen van een verordening (Speelautomatenhalverordening);
3. het in de legesverordening opnemen van tarieven voor de vergunningverlening; en de raad kennis te laten nemen van de door de burgemeester vast te stellen:
4. beleidsregels behandeling vergunningaanvraag en verlening vergunning speelautomatenhal;

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 12 november 2012)

---

2

## **Versus**

In deze beleidsnota wordt aldus beschreven hoe de gemeente Heerhugowaard op een verantwoorde wijze een speelautomatenhal wil toestaan en uitvoering geeft aan de Wet op de kansspelen, door:

1. het vaststellen van een beleidsnotitie (Beleidsnota Speelautomatenhal);
2. het vaststellen van een verordening (Speelautomatenhalverordening);
3. het vaststellen van een bestemmingsplan (herziening bestemmingsplan Stadshart);

de raad kennis te laten nemen van de door de burgemeester vast te stellen:

4. beleidsregels behandeling vergunningaanvraag en verlening vergunning speelautomatenhal;
5. model-vergunningaanvraag;
6. concept-vergunningtekst.

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 7 september 2012)

---

2

De geschiktheid van het gebied en de vele andere mogelijkheden om niet alleen de speelautomatenhal te bezoeken is de afweging die geleid heeft tot de afweging dat in Heerhugowaard een speelautomatenhal kan worden toegestaan in het Stadshart..

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 12 november 2012)

---

3

## **Versus**

De geschiktheid van het gebied en de vele andere mogelijkheden om niet alleen de speelautomatenhal te bezoeken is de afweging die geleid heeft tot de afweging dat in Heerhugowaard een speelautomatenhal kan worden toegestaan aan het Coolplein.

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 7 september 2012)

---

3

#### Combinatie met een familie-amusementscentrum

De door de gemeenteraad uitgesproken wenselijkheid van een combinatie van een speelautomatenhal met een familie-amusementscentrum is ontleend aan het argument dat juist die combinatie met het ook op een goede ruimtelijke ontwikkeling een toegevoegde waarde heeft voor Heerhugowaard.

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 12 november 2012)

---

4

## **Versus**

#### Combinatie met een familie-amusementscentrum

De door de gemeenteraad uitgesproken wenselijkheid van een combinatie van een speelautomatenhal met een familie-amusementscentrum is ontleend aan het argument dat juist die combinatie een toegevoegde waarde heeft voor Heerhugowaard. Aan die combinatie kan logica ontleend worden als sprake zou zijn van de vestiging van een speelautomatenhal in een gebied waar geen andere uitgaanskeuze mogelijk is dan voor de speelautomatenhal. Een combinatie-eis met een familie-amusementscentrum voor alle leeftijden is binnen het concept van het Coolplein daarom een overbodige eis.

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 7 september 2012)

---

4

Een functie in de vorm van een speelautomatenhal, bij voorkeur in combinatie met een familie-amusementscentrum, kan in die hoedanigheid passend zijn binnen het profiel van het Stadshart en bijdragen aan de gewenste voorzieningenaanbod en verlevendiging. Voorwaarde is wel dat de functie in verschijningsvorm en organisatie aansluit bij het voorgestane karakter van de horecazone. Binnen de in het bestemmingsplan Stadshart aangegeven zone is op basis van ruimtelijke motieven op voorhand geen voorkeurslocatie aan te wijzen.

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 12 november 2012)

---

6

## **Versus**

Een functie in de vorm van een speelautomatenhal, eventueel in combinatie met een familie-amusementscentrum, kan in die hoedanigheid passend zijn binnen het profiel van het horecaplein. Voorwaarde is wel dat de functie in verschijningsvorm en organisatie aansluit bij het karakter van het plein. Binnen de in het bestemmingsplan Stadshart aangegeven strip is op basis van ruimtelijke motieven op voorhand geen voorkeurslocatie aan te wijzen.

Beleidsnota Amusementscentrum (versie 7 september 2012)

---

6

## Artikel 5 Wegingscriteria

- a. De aanvragen worden voorts inhoudelijk beoordeeld aan de hand van wegingscriteria. Aan de beleidsuitgangspunten zijn weegfactoren verbonden. Op deze wijze wordt de beoordeling van de uitgangspunten geprobeerd inzichtelijk te maken. In de bij deze beleidsregels verbonden bijlage is uiteengezet welke wegingsfactor aan welk criterium is gekoppeld.
- b. Per criterium wordt als waardering tussen 0 en 10 toegekend. Een score van "0" (nul) op één of meer criteria leidt tot afwijzing van de aanvraag. De totaalscore wordt bepaald door de scores van de criteria op te tellen.
- c. Als meerdere aanvragers bij de beoordeling een gelijke hoogste totaalscore hebben gekregen, zal de winnende aanvrager onder toezicht van een notaris door middel van een loting worden aangewezen.

<u>Beoordelingscriteria:</u>	<u>Punten:</u>
- Plan van aanpak t.a.v.: toezicht op de op beperken en voorkomen van gokverslaving	1 - 10
- het voldoen aan de eisen van het lidmaatschap VAN brancheorganisatie	1 - 10

Beleidsregels burgemeester (versie 12 november 2012)

2

### Uitstraling op de omgeving:

- |   |        |
|---|--------|
| - passendheid van de speelautomatenhalbij de kwaliteit van het overige aanbod aan cultuur, horeca en vermaak in het Stadshart | 1 - 10 |
|---|--------|

Beleidsregels burgemeester (versie 12 november 2012)

3

## Versus

### artikel 5 Wegingscriteria

- a. De aanvragen worden voorts inhoudelijk beoordeeld aan de hand van opgestelde wegingscriteria. Aan de beleidsuitgangspunten zijn weegfactoren verbonden. Op deze wijze wordt de beoordeling van de uitgangspunten geprobeerd inzichtelijk te maken. In de hieronder weergegeven tabel is uiteengezet welke wegingsfactor aan welk criterium is gekoppeld.

<u>Criterium:</u>	<u>Weegfactor:</u>
1. breed concept	25
2. uitstraling en kwaliteit	25
3. ideale mix en productdifferentiatie	25
4. preventie gokverslaving	25

- b. Per criterium wordt als waardering een "+" of een "0" of een "-" toegekend. Een score van een "+" op een criterium levert respectievelijk voor criterium geldende maximale punten op. Een score van "0" levert 0 punten op. Een score van een "-" op één of meer criteria leidt tot afwijzing van de aanvraag. De totaalscore wordt bepaald door de scores van de criteria op te tellen. De maximale score is 100 punten.
- c. Als meerdere aanvragers bij de beoordeling een gelijke hoogste totaalscore hebben gekregen, zal de winnende aanvrager onder toezicht van een notaris door middel van een loting worden aangewezen.