

BIJLAGE 9



Heerhugowaard Stad van kansen

CONCEPT-NOTULEN

Onderwerp: Raadscommissie Stadsontwikkeling d.d. 6 december 2011
Aanwezigen: De heer G.E. Oude Kotte (voorzitter), mevrouw H. Nieman (commissiegriffier), de heer T.L. Mars (VVD), de heer R. Loffeld (VVD), de heer J.G.J. Seeboldt (Burgerbelang), de heer A.G.W. Jongenelen (Burgerbelang), mevrouw M.A.W. Bankras-van der Klein (HOP), mevrouw C.P.M. van 't Schip-Nieuwboer (HOP), mevrouw M. Troostwijk (PvdA), de heer S. Brau (PvdA), de heer F.J.J. Zuurbier (CDA), de heer J.L.M. Schouten (CDA), mevrouw T.J. Visser-Hogeterp (ChristenUnie), de heer H.J.J.H. Huls (ChristenUnie), de heer P. de Groot (GroenLinks), de heer R.H. Schoemaker (GroenLinks), de heer H.L. Oosterdorp (D66), mevrouw A. Mulder (D66), mevrouw M.M.M. Wiedijk (Trots op Nederland), de heer J. van der Starre (Trots op Nederland), de heer Th. Reijnders (VSP)
Afwezig: De heer N. Kevik (VSP), de heer B.D.A. Dirkmaat (VSP)
Bestuurlijk: Wethouders S. Binnendijk, J.W. de Boer, C. Kwint
Ambtelijk: De heer Punt
Notuliste: Mevrouw R.M. Lubbers

AoV= Antwoord op vraag

Nr.	Onderwerp	Actie
11-12-01	<p>Opening en mededelingen De <u>voorzitter</u> opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. VSP meldt dat de heer Kevik afwezig is vanwege een dinerafspraak met voormalig Bondskanselier Kohl.</p>	
11-12-02	<p>Publieksrondvraag/sprekrecht De heer <u>H. Schaap</u> (SP Heerhugowaard) spreekt in over het onderwerp 'hoogspanning' (agendapunt 4). Bij de bevolking leven vragen over de 150.000 V hoogspanningverbinding die bij 'De Draai' over het grondgebied van Heerhugowaard loopt. Het bestemmingsplan gaat uit van een vrije niet te bebouwen zone van 30 meter rond het hart van de lijn. Het advies van VROM d.d. september 2005 alsmede daarop aansluitende richtlijnen noemen een niet te bebouwen zone voor permanente bewoning/scholen/crèches indien de veldsterkte van het magnetisch veld de waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Deze komt uit op 80 meter van het hart van de lijn (= een niet te bebouwen zone voor permanent verblijf van 160 meter rondom de bedoelde hoogspanningslijn). De SP zal zich bij de uitgifte van de kavels in 'De Draai' houden aan deze grenzen van 160 meter rondom het hart van de lijn. De SP ondersteunt een eventueel besluit om deze hoogspanningslijn ondergronds aan te leggen. De heer <u>A. Huges</u> (algemeen directeur Segesta Groep) spreekt in over agendapunt 7: vestiging Speelautomatenhal/Family Entertainment Center (FEC). De Segesta Groep heeft de ontwikkeling van Middenwaard uitgevoerd en is in het bezit van een aantal delen hiervan. Segesta wil een FEC van 1600 m2 realiseren op de 1^{ste} etage van het horecablok dat past bij het gewenste bruisende en multifunctionele stadshart dat aansluit bij de wensen van de veeleisende consument ('fun in een veelheid van vormen'), zoals een FEC dat gericht is op alle leeftijden. Toegevoegde waarde (zoals een FEC) in het stadshart is vanwege de toenemende internetverkopen wezenlijk om als winkelcentrum te overleven. Zonder kansspelen (< 350m2/22% van het FEC en slechts 6% van het complete horecaplein) is realisatie van het voor Nederland unieke FEC onhaalbaar. Segesta heeft met JVH Gaming & Entertainment Group een concept uitgewerkt voor het FEC dat bij realisatie de aanhoudende leegstand op de 1^{ste} etage oplost (waar momenteel ook andere ondernemers aan het Coolplein onder lijden). De Stichting Evenementen Coolplein heeft B&W een aanbevelingsbrief gestuurd. Kansspelzaken worden niet beschouwd als verslavingsrisico. Alles wordt gereguleerd en er werkt geschoold personeel. Het uurverlies wordt beperkt tot</p>	

	<p>maximaal € 40. Toegang is beperkt tot > 21 jaar. Met JVH zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt ter handhaving van het totaalconcept. Deze kunnen desgewenst tot de gemeente worden uitgebreid.</p> <p><u>D66</u> vraagt naar de aard van het gesloten contract. De heer <u>Huges</u> antwoordt dat met JVH een intentieovereenkomst is gesloten vanwege hun expertise aangaande het gewenste totaalconcept voor het FEC.</p> <p><u>D66</u> vraagt waarom deze 1600 m2 vanaf de uitbreiding van Middenwaard nog steeds niet is ingevuld. De heer <u>Huges</u> stelt dat dit grotendeels te wijten is aan de gewijzigde marktomstandigheden vanaf 2006-2007. <u>D66</u> vermoedt dat het FEC reeds was ingecalculerd bij het opstellen van de eerste plannen. Dat is niet het geval, aldus de heer <u>Huges</u>. <u>D66</u> vraagt naar de leeftijdsgrens van > 21 jaar: mensen zijn wettelijk met 18 jaar volwassen. De heer <u>Huges</u> antwoordt dat deze grens alleen geldt voor de kansspelen en dat exploitanten zelf deze keuze kunnen maken. Daarom is Segesta ook met JVH in zee gegaan.</p> <p><u>Burgerbelang</u> vraagt waarom volgens de heer Huges andere ondernemers worden getroffen door de leegstand op de 1^{ste} verdieping. De heer <u>Huges</u> antwoordt dat 'reuring' het ondernemersklimaat ten goede komt. Dat geldt vooral voor de horeca. De <u>voorzitter</u> dankt de heer Huges voor zijn uiteenzetting en beantwoording van de vragen.</p>	
11-12-03	<p>Vaststellen notulen van de commissievergadering d.d. 1 november 2011</p> <p><u>Burgerbelang</u> is niet tevreden met de wijze waarop de gegeven antwoorden op gestelde vragen zijn genotuleerd (te weten: 'Wethouder... heeft alle vragen afdoende beantwoord'). Belangstellende burgers en niet aanwezige commissieleden weten dan immers nog niet wat er is besproken en zodoende is er ook geen zicht op gedane toezeggingen/afspraken. <u>Burgerbelang</u> wil dat er of een geluidsopname beschikbaar komt dan wel dat notulen worden uitgeschreven.</p> <p>De <u>voorzitter</u> meldt dat deze kwestie al besproken is in het Raadsconvent en dat de visie van <u>Burgerbelang</u> unaniem werd onderschreven. Hij zegt toe dat met ingang van deze vergadering zowel de vragen als de antwoorden in de notulen zullen worden opgenomen. Hij adviseert de commissieleden desgewenst de vragen nogmaals te stellen: deze zullen schriftelijk worden beantwoord.</p> <p>Pagina 3: <u>Burgerbelang</u> heeft het rapport Companen nog niet ontvangen.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> zal <u>Burgerbelang</u> een exemplaar sturen voor 24-12-2011.</p> <p>Pagina 6: <u>HQP</u> wacht nog op de gevraagde informatie over Slot Huygenwaard.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> zal deze leveren voor 24.12.1011.</p> <p>De voorzitter refereert aan de staande afspraak dat vragen voor de eerstvolgende vergadering worden beantwoord. Indien dit niet haalbaar is, worden commissieleden hierover geïnformeerd.</p> <p>Het verslag wordt vastgesteld.</p>	<p>allen</p> <p>De Boer</p> <p>De Boer</p>
11-12-04	<p>Actieve informatie vanuit college/Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) Hoogspanningsmast 'De Draai' (plandeel 4/Heerhugowaard Zuid): indachtig de motie van de VVD d.d. 30 juni inzake de grondexploitatie heeft het college, aldus wethouder <u>De Boer</u>, besloten tot een wijziging bij het woonwagenvakje. In plaats van drie kavels komen er nu 24 Timpaanwoningen (12 koop, 12 huur categorie I/II, sociaal segment). Er zijn extra parkeerplaatsen ingepast. Groen blijft ongewijzigd. De woningen worden voorzien van pv-panelen. Ontwerp is goedgekeurd. Verminderde grondopbrengsten worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie 'Stad van de Zon' (maart 2012). Bovenstaande informatie ontvangt de commissie op schrift.</p> <p><u>D66</u> meent dat deze wijzigingen door de raad moeten worden vastgesteld.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> zegt dat dit valt onder collegebevoegdheid. De verstrekte informatie heeft betrekking op een wijziging van het programma (motie).</p> <p><u>HQP</u> vraagt naar de gewijzigde parkeernorm.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> antwoordt dat deze 1,7 bedraagt (inclusief eigen terrein).</p> <p><u>Burgerbelang</u> vraagt naar de genoemde 'verminderde grondopbrengsten'.</p>	De Boer

	<p>Wethouder <u>De Boer</u> zegt dat deze al zijn verwerkt. Het totaal van alle exploitaties gaat naar de commissie.</p> <p><u>Burgerbelang</u> stelt dat een gewijzigde exploitatie via de raad moet lopen.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> stelt dat de exploitatie van Heerhugowaard Zuid meer dan sluitend is. Het aanvankelijke voorstel om e.e.a. te regelen via een overwinstregeling is niet meer nodig (informatie is in raad geweest). De exploitatie wordt aangepast met het verschil tussen de vrije kavels en deze Timpaanwoningen.</p> <p><u>D66</u> vraagt of deze samenvatting klopt: de totale exploitatie wijzigt niet, maar binnen de exploitaties vinden aanpassingen plaats.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> antwoordt bevestigend.</p> <p>Presentatie 'Stand van zaken De Draai' door de heer J. Bruijn (projectmanager Stadsontwikkeling). De presentatie wordt aan de commissieleden gestuurd. Naar verwachting zal in februari/maart 2012 besluitvorming plaatsvinden.</p> <p>De <u>VVD</u> vindt het een aanzienlijke verbetering dat het aantal appartementen drastisch wordt teruggebracht en dat de hoogspanningslijn ondergronds gaat. Ondergronds gaat € 5 mio kosten +/- 20%. De VVD pleit ervoor om nu al uit te gaan van + 20% (onvoorzien).</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> meldt dat TenneT zonder enig overleg met de gemeente (na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad van State) het net heeft verzwaaard. Hij vindt dit een onfatsoenlijke handelwijze. Hij gaat over de marge nog in onderhandeling met TenneT en stuurt aan op het vasthouden aan de oorspronkelijke calculatie. De aanpassing kan overigens budgetneutraal worden uitgevoerd.</p> <p>Tijdens een recente presentatie over de appartementen, is gemeld dat er 5500 in de planning staan maar dat er slechts vraag is naar 1200. Heerhugowaard beschikt over grondgebonden locaties en kan deels flexibel inspelen op de vraag (rekening houdend met de exploitatie).</p> <p><u>Trots</u> vraagt of de wijzigingen zijn getoetst door de welstandscommissie.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> antwoordt dat de aanpassingen marginaal zijn en geheel voldoen aan de welstandsnormen.</p> <p>Het <u>CDA</u> vraagt toelichting op de wateroppervlakte.</p> <p>De heer <u>Bruijn</u> antwoordt dat de 12% afdoende is.</p> <p><u>HOP</u> vraagt of de beoogde voorzieningen ook vooruit worden geschoven in de wijk. Dat zou zeer onwenselijk zijn.</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> antwoordt dat er in elk geval aandacht wordt besteed aan scholen (in oude bestaande wijk dan wel in 'De Draai'). Hij zegt alle zorgvuldigheid toe op dit dossier.</p> <p>De <u>voorzitter</u> dankt de heer Bruijn voor de presentatie.</p>	Griffier
11-12-05	<p>Raadsvoorstel ISV3-Bestedingsplan 2011/Onttrekking van gelden de Reserve BWS/Overwinst</p> <p>Wethouder <u>De Boer</u> meldt dat er over de Olmenlaan al een besluit is genomen in de raad. De Olmenlaan staat abusievelijk in de stukken.</p> <p><i>Eerste termijn</i></p> <p><u>D66</u> stemt in met het onttrekken van het genoemde bedrag aan de exploitatie omdat het geld duurzaam wordt besteed.</p> <p><u>GroenLinks</u> neemt aan dat de onttrekking met het schrappen van de Olmenlaan dus een bedrag van € 150.000 betreft. GroenLinks vindt de term 'fenomeen' onder ad.1. enigszins negatief en adviseert het te schrappen.</p> <p><u>HOP</u> vraagt waarom het voorstel niet in het begin is meegenomen. Voorts de vraag of 'De Polsstok' niet moet worden vervangen door 'De Focus'.</p> <p>De <u>VVD</u> vraagt zich af waarom er nu al € 150.000 moet worden onttrokken, onder verwijzing naar uitspraken van wethouder Binnendijk in de commissie SO: 'alle overschrijdingen van budgetten worden kritisch bekeken en zullen worden aangepast door versobering van de plannen' en eerdere informatie van de aannemer (er kan worden gebouwd ruim binnen het budget van € 8,3 miljoen. Vragen: wat zijn de verhoogde eisen en waarom zijn deze niet eerder meegenomen en wanneer waren deze bekend? Klopt het dat de Sofon de energievoorziening voor zijn rekening zou</p>	

nemen en zo ja, waarom is dit niet vermeld? Waarom is de € 830.000 niet opgenomen in de post 'onvoorzien'? Dit type projecten is niet opgenomen in de ISV-plannen. Waarom wordt afgeweken van het gebruikelijke format? De investering in duurzaamheid spreekt de PvdA aan. De fractie gaat akkoord met het voorstel. Dat geldt ook voor de CU. Wordt de kennis met deze aanpak gedeeld met andere partners? Het CDA stemt in met het voorstel maar vindt het opmerkelijk dat meteen na het slaan van de eerste paal een bedrag van € 150.000 wordt gevraagd. Hoe wordt de overwinst berekend? Het CDA neemt aan dat het bij dit bedrag blijft. De VSP gaat akkoord. Trots merkt op dat de raad op 28 juni 2011 heeft ingestemd met een onttrekking van € 131.000 uit het ISV-plan terwijl er nu een bedrag van € 133.000 wordt genoemd. Moet de extra onttrekking ad € 2.000 niet aan de raad worden voorgelegd? Waarom is het bedrag onvoorzien al besteed en opgelopen tot € 980.000 terwijl de bouwer aangaf dat het budget afdoende was (zelfs -10% zou mogelijk zijn)? In bijlage II staat dat er geen ISV-geld mag worden besteed aan de nieuwbouw Huygenscollege en Praktijkschool De Polsstok. Nu wordt de raad om toestemming gevraagd. Is er geen sprake van een 'onbetaalbare hobby' om zo energiezuinig mogelijk te bouwen? Burgerbelang vraagt of het genoemde voorbestemde bedrag (€ 300.000) wordt opgenomen in de jaarstukken zijnde het eindplaatje voor 2011.

Beantwoording wethouder

AoV HOP: wethouder De Boer (naam school): vindt het een terechte opmerking van HOP maar meldt dat de nieuwe naam nog niet verwerkt kon worden. AoV VVD: de wethouder antwoordt dat de inhoudelijke discussies indertijd in de commissie MO hebben plaatsgevonden. Op basis van een presentatie is de opdracht toen verstrekt aan Ballast Nedam dat aangaf nog een kostenoptimalisatie te kunnen realiseren binnen het budget (€ 8,3 miljoen). Tevens attendeert hij op de subsidies (zie pagina 2) die bijdragen aan een gunstige toekomstige (winstgevende)exploitatie. De gemeente investeert slechts € 150.000 uit een overwinstregeling. De wethouder erkent dat een snellere informatie aan de commissie op zijn plaats was geweest maar wijt e.e.a. aan de werkdruk. AoV Burgerbelang: het betreft inderdaad het eindplaatje voor 2011. AoV CU: de kennis zal gedeeld worden met andere Sofon-scholen en tevens wordt er op grote schaal gepubliceerd over de school.

Tweede termijn

De fracties van D66, GL, HOP, PvdA, CU, CDA, VSP, Burgerbelang gaan akkoord. De VVD neemt aan dat de wethouder de nog openstaande gestelde vragen schriftelijk zal beantwoorden. De wethouder beaamt dit. De VVD vraagt of de gemeente meedeelt in de te verwachten winst of dat deze alleen toevalt aan de school. Voorts: in het genoemde bedrag ad € 8,3 miljoen inclusief het bedrag van € 150.000 of wordt het uiteindelijk € 8,45 miljoen. Trots vraagt of er sprake is van een overschrijding ad € 830.000 (project onvoorzien). Graag alsnog een antwoord op het genoemde verschil ad € 2.000. Voorts: waarom heeft het college het bedrag van € 150.000 niet in het besluit opgenomen?

Beantwoording wethouder

AoV VVD: ook de gemeente heeft baat bij de opbrengsten. Deze zijn terug te vinden in de exploitatie van de school (energiekosten) en in de schriftelijke beantwoording in de commissie MO. De wethouder zal de presentatie met betrekking tot de invulling van het gebouw de fracties Trots, VVD en Burgerbelang sturen. AoV Trots: de € 150.000 heeft zuiver betrekking op de zonnepanelen. Er is geen sprake van een overschrijding, alles blijft binnen het budget. Trots stelt dat als er geen sprake is van een overschrijding, dit bedrag toch onder de 10% onvoorzien zou kunnen vallen.

De Boer

De Boer

	<p>Wethouder <u>De Boer</u> antwoordt dat dit niet zo is. Hij verwijst naar de informatie die volgt. Het college zal, aldus wethouder <u>Binnendijk</u>, nagaan welk bedrag correct is (€ 133.000 dan wel € 131.000) en zal voor de raad antwoorden. De <u>voorzitter</u> concludeert dat de commissie het stuk als bespreekstuk aanmerkt.</p>	Binnendijk
11-12-06	<p>Raadsvoorstel verplichte jaarlijkse verantwoording aan de gemeenteraad over het welstandstoezicht</p> <p>Wethouder <u>Binnendijk</u> geeft een korte toelichting. Naar aanleiding van suggesties om de welstandcommissie af te schaffen hebben gesprekken plaatsgevonden met de heren Mars, Van der Starre en Mertens. Geconcludeerd werd dat het welstandsbeleid in feite als uitgangspunt belangrijker is dan toetsing nadien. De welstandsnota is aan herziening toe. De collega gaat zich hierop beraden. Vervolgens wordt er een gezamenlijke fietstocht door Heerhugowaard georganiseerd geënt op welstand en zal er een informatieve avond over het thema 'welstand' worden georganiseerd. Fracties zal worden gevraagd wat men wil, waarbij voor het college alle opties open zijn. Op basis hiervan wordt een concept welstandsnota geformuleerd die voordat deze naar het college gaat, kan worden besproken met het genoemde trio.</p> <p><i>Eerste termijn</i> De <u>voorzitter</u> benadrukt dat er niet inhoudelijk gediscussieerd kan worden over de functie van de welstandscommissie. Ter tafel ligt een aantal stukken ter kennisgeving. <u>GroenLinks</u> wacht de voorstellen belangstellend af. De fractie is al ruim acht jaar kritisch over de welstandscommissie. <u>HOP</u> stemt in met de stukken. Het nieuwe geluid van de wethouder zal de fractie zelf met hem kortsluiten. De <u>VVD</u> is geen fan van de welstandcommissie en bepleit afschaffing. De gevoerde gesprekken waren zinvol. De fractie neemt de stukken ter kennisgeving aan. Dat geldt eveneens voor de <u>PvdA</u>, en de <u>CU</u>. Het <u>CDA</u> neemt de stukken ter kennisgeving aan en is positief over het geschetste tijdpad. <u>VSP</u> is geen voorstander van een welstandcommissie maar wijst op enkele wettelijke taken. De fractie heeft vertrouwen in het draaiboek en gaat akkoord. <u>Trots</u> is voor opheffen van de welstandscommissie en neemt de stukken ter kennisgeving aan. Graag een toelichting op het tijdpad, dit in verband met een motie die Trots wil indienen en waarin wordt gepleit voor een versnelde opheffing van de welstandscommissie. <u>Burgerbelang</u> vraagt bij welk gremium iemand die zich zorgen maakt over veiligheid zich bij de gemeente kan melden (zie p.3 van het jaarverslag betreffende de fietstunnel 'De Nollen'). Voorts stelt de fractie dat betonelementen in water naar beste weten evenveel onderhoud vergt als hout. Graag een toelichting op punt 3. <u>D66</u> wijst erop dat er het college slechts in 3 van de 327 adviezen is afgeweken. D66 gaat dus akkoord.</p> <p><i>Beantwoording wethouder</i> AoV Burgerbelang: het college stelt dat de welstandscommissie zich met betrekking tot de fietstunnel niet had moeten uitlaten over aspecten van veiligheid, die in de ontwerpfase al waren meegenomen en dus zijn geborgd. Betonelementen hebben een langere levensduur dan hout en hout kent ook algengroei. AoV Trots: tijdens de gesprekken beperkte de discussie zich tot de vraag wel/geen welstandsbeleid (niet wel/geen welstandscommissie). Een motie die zich beperkt tot afschaffing van de commissie is incompleet. Trots zou kunnen overwegen een motie in te dienen om het welstandsbeleid af te schaffen (die het college zou ontraden omdat dit een zorgvuldige afweging in de weg staat). Welstandstoezicht biedt ook bescherming van burgers. De <u>wethouder</u> geeft Trots in overweging om de uitgangspunten van welstandsbeleid primair te stellen en pas op basis daarvan te bepalen of de commissie al dan niet wenselijk is.</p>	

	<p><i>Tweede termijn</i> De <u>VVD</u> vraagt een toelichting bij de laatste alinea op pagina 3. De fractie ging ervan uit dat deze adviezen worden weggegooid. Het <u>CDA</u> vraagt of de leges komen te vervallen als de welstandscommissie wordt afgeschaft (beperkt). <u>Trots</u> vraagt naar het tijdspad. Voorts merkt de fractie op dat de Wabo per 1 oktober 2010 verplicht is met gevolgen voor het welstandsbeleid. Het beleid had vanaf dat tijdstip al aangepast kunnen worden. Kennelijk vond het college dit niet noodzakelijk. Handhaving 2c: aantal zaken is niet afgewikkeld. Loopt er nog handhaving?</p> <p><i>Beantwoording wethouder</i> AoV VVD: de adviezen worden pas weggegooid nadat deze zijn gelezen. D66: het college is –net als deze fractie dus- content met de wijze waarop er wordt geadviseerd. Het college blijft te allen tijde bevoegd. AoV Trots: gestreefd wordt na afronding voor de zomer 2012. Een groot aantal gebouwen is intussen als 'vergunningsvrij' volgens de Wabo. Zie de tekst. Overigens moet een aantal andere zaken weer verplicht worden voorgelegd. Over nog lopende handhavingzaken kan de wethouder geen inhoudelijke uitspraken doen. AoV CDA: indien er besloten zou worden om over te gaan tot deregulering zullen de kosten voor de burgers dalen.</p> <p><i>Derde termijn</i> <u>GroenLinks</u> meldt dat er in de Tweede Kamer recentelijk is gesproken over het thema welstand en dat aanpassingen waarschijnlijk zijn. Worden deze ontwikkelingen meegenomen in de herijking van het beleid in Heerhugowaard?</p> <p><i>Beantwoording wethouder</i> Dat is zeker het geval. De <u>voorzitter</u> concludeert dat beide jaarverslagen als akkoordstukken kunnen worden doorgeleid naar de raad.</p>	
11-12-07	<p>Raadsvoorstel Notitie vestiging Speelautomatenhal/Family Entertainment Center (FEC). In reactie op een vraag van <u>D66</u> antwoordt de <u>voorzitter</u> dat er ook vragen gesteld mogen worden over het initiatief van H.A. Punt beheer (Flamingo).</p> <p><i>Eerste termijn</i> <u>HOP</u> vraagt wat de bestemming ter plekke is. HOP wil de diverse initiatieven in samenhang kunnen beoordelen. Wat zijn de mogelijkheden om slechts een amusementscentrum te realiseren? Hoe wordt de leeftijdsgrens van >21 jaar gewaarborgd? De <u>VVD</u> is verbaasd over door het Noordhollands Dagblad opgetekende uitspraken van wethouder De Boer die zich bij voorbaat uitsprak tegen vestiging. De VVD heeft geen principiële bezwaren tegen de vestiging, zij het onder strenge voorwaarden m.b.t. leeftijd, veiligheid, controle (→ opnemen in een beleidsnota). De notitie lijkt toegeschreven te zijn op het FEC terwijl er ook een aanmelding ligt van Punt. Heeft het college reeds een keuze gemaakt? Zie p. 4: de bioscoop valt precies buiten de grens: is deze grens nu pas getrokken zodat alleen FEC overblijft? Op welke sportdoeleinden wordt gedoeld (met horeca III) in alinea 3 (p.4). Hoe groot is de kans dat de heer Punt juridische stappen onderneemt -indien het collegevoorstel wordt overgenomen- en zodoende de komst van FEC tegenhoudt met een jarenlange juridische strijd tot gevolg. De <u>PvdA</u> is geen groot voorstander van de vestiging van een amusementscentrum: bepaalde activiteiten kunnen leiden tot maatschappelijk ongewenste effecten op het Coolplein. Geïdentificeringssystemen maken mensen afhankelijk en kunnen leiden tot verslaving. De overheid zet in op preventie van verslaving dus moet de overheid hieraan geen medewerking verlenen. Krijgt Heerhugowaard een kansspel-verslavingsbeleid indien met de komst wordt ingestemd en gaat dit de burgers geld</p>	

kosten? Hoe wordt er ingegrepen door het personeel dat is opgeleid om gokverslaving te herkennen? Is het aanstaande wetsvoorstel van staatssecretaris Teeven (uitbreiding mogelijkheden webgokken) een bedreiging voor de vestiging van deze onderneming? Kan de wethouder garanderen dat de voorgestelde balans in tact blijft indien een van de bedrijfsonderdelen wegvalt? De activiteiten moeten de doelgroep van een Family Center aanspreken. Gokkasten spreken een andere doelgroep aan. De PvdA is bevreesd dat het plan door de komst van het FEC een ander karakter krijgt.

De CU begrijpt dat de ondernemers en Cool baat hebben bij het vullen van de gaten. Maar de fractie verzet zich tegen de komst van kansspelen gezien het risico op verslaving die wordt erkend omdat het personeel speciaal wordt geschoold/de voorlichting door de Brijder Stichting. De fractie noemt vervolgens actuele cijfers van gokverslaafden (40.000 en 76.000 risicoverslaafden). Hoe objectief is de ondernemer in het toezicht? De CU is tegen de komst van een centrum met kansspelen, zeker in relatie met een FEC. Wil de gemeente dit beleid uitdragen?

Het CDA kan zich vinden in het voorstel al was de afweging niet eenvoudig. Was er tijdens de bouw reeds rekening gehouden met de vestiging van een FEC? De fractie wijst op het risico voor overlast in de nacht.

VSP vraagt waarom in de oplegger met het besluit staat dat er 'in beginsel' wordt besloten ... Er wordt toch een besluit genomen, stelt VSP. Voorts mist de fractie het woord 'casino' in de notitie. Waar wordt dit begrip ondergebracht in de beleidsnota amusementscentrum? VSP stelt dat de kansspelen onmisbaar zijn voor de exploitatie van het FEC en gaat akkoord.

Trots vraagt of er contact heeft plaatsgevonden met de bewoners rondom het Coolplein. Houdt het college rekening met een toename van klachten? Is de handhaving hierop afgestemd? Nu de bioscoop is verkocht is het vraag of de aanvraag van Punt Beheer nog relevant is (of is deze overgenomen door de nieuwe eigenaar). Wat is de bestemming ter plaatse op dit moment (zie de structuurvisie: was de komst al eerder gepland?). Hoe moeten de uitspraken van wethouder De Boer worden gezien in het licht van de uitspraak dat 'gevraagd is een voorstel te doen'? Trots had de voorkeur gegeven aan vestiging in de De Waerdse Tempel: is dit overwogen en besproken?

Burgerbelang sluit zich aan bij de laatste vraag van Trots: het wekt immers de suggestie dat er al een besluit is genomen en dat het plan hierop kan aansluiten. In de oorspronkelijke plankaart van het bestemmingsplan Stadshart staat in bioscoop nog als mogelijke locatie. Waarom is er nu een totaal andere weergave voorgelegd? Het lijkt er sterk op dat een partij wordt uitgesloten voor mededinging. Indien de exploitatie van het family-deel tegenvalt, wordt het gokdeel dan uitgebreid om de kosten te dragen? In Alkmaar worden >18 jaar toegelaten. Kan Heerhugowaard concurreren als de leeftijd > 21 jaar wordt?

D66 distantieert zich van de uitspraken in de krant van wethouder De Boer. Het is immers de raad die beslist. Graag een toelichting bij de uitspraken op p.1 (de mogelijkheid om een of meer speelautomatenhallen in Heerhugowaard te vestigen) en p. 5/6 waar gemeld wordt dat slechts één vestiging wordt toegestaan.

D66 is voor concurrentie en beperkingen a priori zijn ongewenst. De fractie is voorstander voor toelating vanaf 18 jaar. Verslaving: er zijn veel gokverslaafden maar daaraan zijn niet per se de gokhallen debet maar veeleer de anonieme thuismogelijkheden. D66 heeft ook vragen over de tekening en het bestemmingsplan (naar analogie van Burgerbelang). D66 wil dat de nadere genoemde voorwaarden worden meegenomen. D66 gaat akkoord met een speelautomatenhal maar niet zoals in het besluit omschreven omdat ook andere bedrijven een voorstel moeten kunnen indienen: concurrentie is niet 'aan de raad' (dus D66 is tegen het in beginsel instemmen). Besluit I dient dan ook te worden geschrappt. De speelautomatenverordening kan op voorhand worden opgesteld.

GroenLinks vindt het positief dat de indieners op papier zoveel mogelijk waarborgen/randvoorwaarden afgegeven om verslaving/uitwassen te voorkomen. Internet lokt meer en de mogelijkheden worden verruimd. GroenLinks staat in principe positief tegenover de vestiging, evenals Cool en de gevestigde horeca. Er is jaren gewacht op de gewenste reuring die nu gerealiseerd kan worden. GroenLinks

wil de toezeggingen van Segesta (zoals het niet verder uitbreiden van het percentage kansspelen) graag geborgd zien in een contract met de gemeente.

Beantwoording wethouder

Een aantal vragen zal de wethouder –voor zover nog noodzakelijk- schriftelijk beantwoorden.

Door de raad is indertijd vastgelegd dat een speelautomatenhal alleen in het stadshart gevestigd mag worden (er ligt een planologische uitspraak). In het bestemmingsplan is hiervoor een zone aangewezen (zie kaartje uit 2001, dus exclusief bioscoop). Het college heeft de bevoegdheid (binnenplanse vrijstelling) om een stukje 'sport' (voorheen bowling) om te zetten in horeca III. Het college heeft nog geen definitief standpunt bepaald en wil de commissie eerst raadplegen voordat het beleid wordt aangepast. Een vergunning kan alleen worden afgegeven op basis van het alsnog op te stellen beleid. Voorafgaande kunnen de wensen van de fracties worden geïnventariseerd. Planologie is nooit gekoppeld aan een adres of onderneming. Pas na instemming van het beleid door de raad kunnen door diverse bedrijven vergunningen worden aangevraagd (die eerst planologisch worden getoetst, op beleid en de verordening). De verslaving neemt niet toe (vindt een andere weg). Indien Internet klandizie wegzuigt is dat voor rekening van de ondernemer(s). Het college kan als voorwaarde stellen dat een vergunning binnen een jaar moet worden uitgevoerd, op basis waarvan deze kan worden ingetrokken e.d. Handhaving vindt plaats. Bij de bouw zal worden nagegaan of de afgesproken verdeling wordt toegepast. Bij de bouw van Middenwaard is naar beste weten van de wethouder geen rekening gehouden met de vestiging van een FEC (is geen afweging voor de raad). Een casino is een geheel andere voorziening (valt onder monopolie) met aanzienlijk hogere inzetten. De wethouder zal in de stukken een toelichting opnemen over het verschil tussen een casino en een speelautomatenhal. Er is geen overleg geweest met de bureaus, die overigens zelf een aanbevelingsbrief hebben gestuurd. Er wordt geen toename van klachten verwacht. Juridische stappen zijn altijd mogelijk.

De gemeenteraad heeft in het verleden al ingestemd met de mogelijkheid voor vestiging van een kansspelautomatenhal. Fracties moeten zelf een ethische afweging maken maar het college moet niet afgaan op eigen voorkeuren maar nagaan of een dergelijke voorziening past bij het stadshart. De verordening kan worden ingezet om negatieve effecten te voorkomen.

Het verslavingsbeleid gaat de gemeente geen geld kosten. Ondernemers dienen de kosten te dragen (af te spreken in een convenant).

Andere locaties zijn planologisch niet mogelijk. Op basis van het 'achterland' van een speelhal (50.000 inwoners) lijkt het college een speelhal in beginsel afdoende als uitgangspunt. Maar dit is aan de raad.

De VVD vraagt of de conclusie klopt dat Flamingo niet in de voormalige bioscoop gevestigd kan worden maar dus wel op de bovenste verdieping.

De wethouder bevestigt dat dit op basis van het bestemmingsplan inderdaad niet kan (beperkt tot bioscoop en aanverwante horeca).

Tweede termijn

Het is de VVD niet duidelijk waarover gestemd wordt. De fractie zou graag eerst beschikken over een beleidsnota, op basis waarvan aanvragen gewogen kunnen worden.

De PvdA is blij met een groot ondernemersrisico. Het voorstel ademt de sfeer van 'slikken of stikken': bij afwijzing dreigt voortdrijving van de leegstand maar dat is ondernemersrisico. De PvdA wenst niet mee te werken aan de vestiging van een amusementscentrum met het oog op de in de ogen van de PvdA gebagatelliseerde risico's op verslaving.

De CU verwijst naar een motie van de fractie van de CU in de Tweede Kamer. Staatssecretaris Teeven wil het aantal kansspelverslaafden terugdringen. Op basis van door de CU opgevraagde recente informatie (o.a. Stichting De Hoop, Stichting Voorkom) handhaaft de CU de bezwaren tegen kansspelen vanwege het grote risico op verslaving. Hoe wordt voorkomen dat de vlek uitbreidt: kunnen de m² worden

Binnendijk

vastgelegd in het bestemmingsplan?

Het CDA beraadt zich nog over haar standpunt.

De VSP meent dat de extra reuring onderbelicht is gebleven. De fractie is blij met de uitbreiding met kinderamusement.

Trots verwijst naar de brief van de Stichting Evenementen Coolplein: deze stichting behartigt de belangen van ondernemers maar niet van bewoners. Graag een antwoord op de vraag of de aanvraag van Punt nog relevant is en hoe is de relatie van de nieuwe eigenaar van de bioscoop. Mede vanwege mogelijke overlast voor bewoners, gaat de voorkeur van Trots uit naar de bioscoop of De Waerdse Tempel. De VVD waardeert het dat Trots het opneemt voor bewoners maar zij weten dat het Coolplein reuring biedt en dat het er s'avonds niet stil is. Trots meent dat de overlast van een FEC/gokhal niet kan worden vergeleken met overlast van het Coolplein, mede gezien het andere publiek.

Burgerbelang vindt het voorbarig om nu al conclusies te verbinden aan het al dan niet openstellen van de 1^{ste} etage. De fractie verzoekt de wethouder ter verduidelijking bij de schriftelijke beantwoording het kaartje toe te voegen van 26 juli 2001 (oorspronkelijke bestemmingsplan stadshart 2001) met de huidige grenzen.

D66 reageert op de CU en stelt dat de maatschappelijke ontwikkelingen (Internetgokken) niet stil staan en dat het aangehaalde onderzoek dateert uit 2006.

De CU antwoordt dat het onderzoek bij verslavingsinstellingen dateert uit 2010.

D66 begrijpt het standpunt van het CU op basis van hun optiek.

In reactie op de kanttkening van D66 merkt de PvdA op hetzelfde standpunt te hebben als de CU. Dezelfde overheid die gokverslaving wil bestrijden gaat nu besluiten gokkasten neer te zetten.

D66 wijst de PvdA op de mogelijkheden om in de verordening alle voorzorgen op te nemen. D66 legt de verantwoordelijkheid graag bij de burgers zelf.

De PvdA doet een appèl op de maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Burgerbelang heeft er moeite mee dat in het voorliggende plan –met een veelheid afbakeningen in vergelijking met het oorspronkelijke- eigenlijk sprake is van oneerlijke concurrentie.

De PvdA stelt dat de slogan 'Heerhugowaard stad van kansen' steeds als kapstok wordt gebruikt om 'dan maar alles toe te staan'.

D66 sluit aan op de wens van de gemeenteraad om een bruisend hart te creëren.

Een speelautomatenhal kan een positieve bijdrage leveren. De fractie wil punt I uit het voorstel schrappen en bij voorbaat eerst een beleidsnota en een speelautomatenverordening ontvangen op basis waarvan verder gediscussieerd kan worden.

HOP meent dat er op basis van het kaartje wel degelijk concurrerende bedrijven kunnen worden gevestigd op de aangewezen locatie.

Beantwoording wethouder

Omdat het opstellen van een verordening veel werk is, worden de fracties eerst gevraagd naar een politiek oordeel. Als de meerderheid instemt met vraag I zal daarop meteen beleid worden uitgewerkt en een verordening worden opgesteld (op basis van bouwstenen van de fracties). Onderzoeken spreken elkaar altijd tegen maar het staat wel vast dat een speelautomatenhal niet leidt tot een toename van het aantal gokverslaafden zoals de CU suggereert. Het bestemmingsplan wordt weliswaar herzien maar het college wil de vlek niet uitbreiden. Iedereen kan een aanvraag doen voor een vestiging binnen deze vlek: alle aanvragen zijn tot dusverre afgewezen (inclusief aanvraag Punt) omdat deze niet getoetst kunnen worden aan beleid.

Omvang en aantal bedrijven wordt vastgelegd in het beleid. Overlast: bewoners hebben hooguit last van de terrassen maar zij kiezen bewust voor deze locatie en in het bestemmingsplan was reeds opgenomen dat er een speelautomatenhal kan worden gevestigd. Bovendien staan de voorzieningen binnen. Er wordt geen alcohol geschonken en er zal worden gehandhaafd. De wethouder zegt het kaartje toe. Er ligt geen wettelijke ten grondslag aan de genoemde 50.000 inwoners (indicatie van de branche).

De VVD vraagt of de vergunning voor de speelautomatenhal pas kan worden

Binnendijk

	<p>verleend als het beleid is vastgesteld. De <u>wethouder</u> antwoordt bevestigend.</p> <p>Op voorstel van de wethouder wordt de formulering van het besluit aangepast: onderdeel 3 komt te vervallen en de onderdelen 1 en 2 worden samengevoegd. De fracties kunnen zich hierin vinden.</p> <p>De <u>voorzitter</u> concludeert dat het voorstel als bespreekstuk zal worden behandeld in de raad.</p>	
11-12-08	<p>Rondvraag</p> <p><u>Burgerbelang</u> merkt op dat er vanaf mei 2011 geen verslagen van de commissie meer op de website zijn gepubliceerd. Het verzoek is of de griffie dit kan rechtzetten. <u>Burgerbelang</u> vraagt of de notulen van de vergadering van 1 november alsnog worden uitgeschreven (met name de antwoorden van de wethouder).</p> <p>De <u>voorzitter</u> antwoordt dat vanaf deze vergadering zowel de vragen als de antwoorden in de notulen zullen worden opgenomen. Antwoorden die fracties alsnog beantwoord willen hebben, kunnen schriftelijk worden ingediend en zullen schriftelijk worden beantwoord.</p> <p><u>HOP</u> vraagt naar de stand van zaken rond het windmolenproject.</p> <p>Wethouder <u>Kwint</u> antwoordt dat drie ondernemers een windplan hadden. Er ligt nog geen definitief voorstel. Het verloop is stroef maar hij houdt de druk op de ketel en wil zo spoedig mogelijk een principeverzoek ontvangen nu de provincie heeft ingestemd. <u>HOP</u> meent dat er een positieve intentie is uitgesproken over twee initiatiefnemers.</p> <p>De <u>wethouder</u> stelt dat er een limitering is uitgesproken over het aantal windmolens, niet voor wat betreft initiatiefnemers. Definitieve besluitvorming vindt plaats bij vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p><u>D66</u> verwijst naar een clause in de statuten van de Alton Stichting die bepaalt dat alleen tuinders uit Heerhugowaard zich daar mogen vestigen. Deze statuten zijn in strijd met landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.</p> <p>Het college zal e.e.a. uitzoeken, aldus de voorzitter.</p>	<p>Griffier</p> <p>Kwint</p>
11-12-09	<p>De <u>voorzitter</u> sluit de vergadering om 22.30 uur.</p>	

BIJLAGE 10

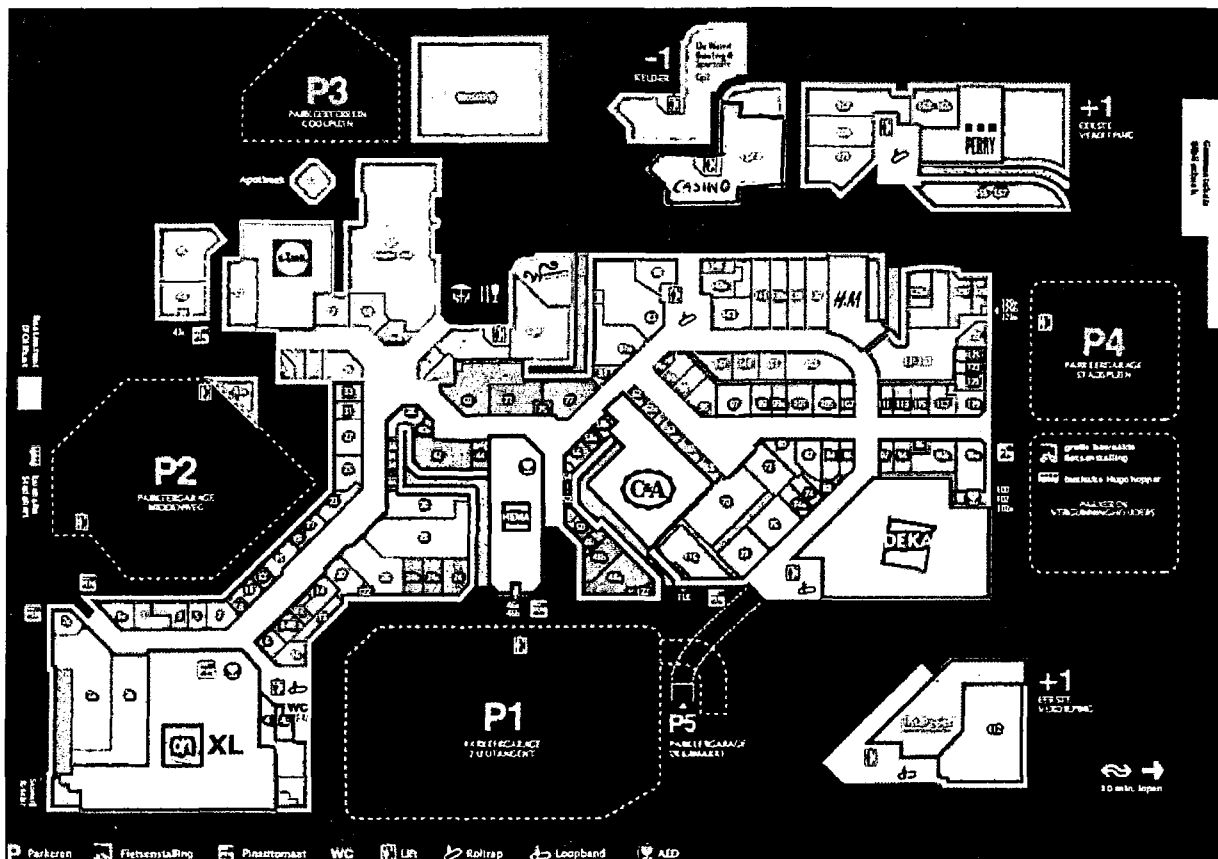
Om deze website optimaal te laten functioneren worden cookies gebruikt. [Meer informatie](#) ACCEPTEREN

volg ons op:    



AGENDA WINKELS MODE ETEN & DRINKEN ENTERTAINMENT NIEUWS AANBIEDINGEN VACATURES BEZOEK

ZOEK OP WINKEL OP MERK OP PLATTEGROND



ALLES A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

-- kies een categorie --

- | | | | | |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 't Paradijsvisje | 7camicie | ABN AMRO bank | Action | Adam Menswear |
| Afhaalrestaurant Motto | Aktiesport | Albert Heijn | Alissa Men | Apotheek |
| B&G Herenmode | Baby Talk | Bakker Bart | Banketbakker De Roset | Bart Smit |
| BelCompany | Big Bazar | Bioscoop | Black Point | Blokker |
| Body Shop | Bonita | Brainwash | Brekelmans Schoenen | Brilservice |
| Bruna | Budgét | C&A | Cocker's Terras | Cook & Co |
| Cool Cat | Cyrina Mode | De Buren afhaalcentrum | De Fromagerie | De Hollandse Goudinkoper |
| De Tuinen | De Waerd Bowling & Sportcafé | Dekamarkt | Didi | Dixons |
| Döner Comer | Donna Lisa | Dr Shoe schoenmakerij | D-reizen | Dresspoint Fashion for Women |
| Eccoshop Heerhugowoord | Etos | Expo | Far Out | Febo |
| Free Record Shop | Gall & Gall | Game Mania | H&M | Halfords |
| Handyman | Hans Anders | Hasekura | Helioform Schoenen | Hema |
| Henk ten Hoor | Het Huis Opticiens | Hi | Hommage Mannenmode | HugoHopper |
| Hunkemöller | Iene Miene Mud | Inter toys | Jack & Jones | Jack's Casino Family Fun Centre |
| Jamin | Jeans Alert | Jezz Jr. Store | Juwelier Schouten | Kapsalon Image Line |
| Kelly Men | Keurslagerij Groenendaal | Kids Sportswear | Kijkshop | Kippie Grill & Maallijden |
| KPN | Kruidvat | La Cubanita | LA lingerie | Lakeman Schoenen |
| Le Bagage | Lidl | Linolux Dekker | Livera | Melangerie |
| Minos Pallas | Miss Etam | MKM Design | Mr Cocker | MS Mode |
| Multivlaai | Natuurwinkel Columbus | Nelson | Nuijens Bloemen | Op=Op Voordeelshop |
| Parfumerie Douglas | Parfumerie Mooi | Parkeerbeheer Interparking | Pearle | Perry Sport |
| Pets Place | Pieces | Primera Evers | Prins Brillen | Printshop Middenwaard |
| Promiss | Rabobank | Rolonde Schoenmakerij | Sapph | Scheer & Foppen |
| Schoonenberg Hoorcomfort | Score | Sneakers | SNS Bank | Spaander Trends Mannenmode |
| Specsavers | Sport 2000 | Steps | Stomerij Bottelier | Stroming Eten & Drinken |

BIJLAGE 11

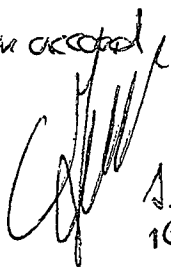
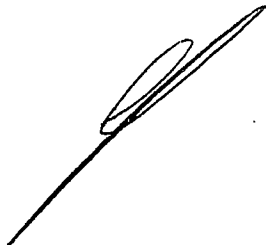
OVEREENKOMST TOT RUILING VAN GRONDEN "HORECAPLEIN
MIDDENWAARD"

Partijen:

Gemeente Heerhugowaard

Middenwaard Beheer B.V.

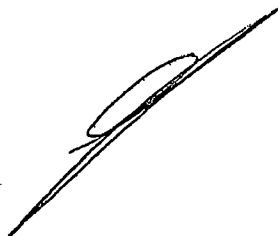
voor acceptatie



S. Hooger
16-11-2009

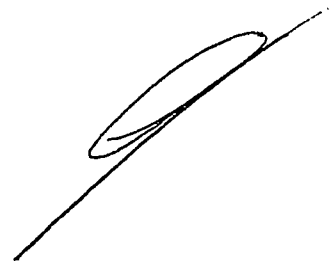
INHOUD

1. Definities	2
2. Koop, bestemming.....	4
3. Algemene voorwaarden	6
4. Koopprijzen, prijsberekening, betaling	6
5. Omzetbelasting.....	7
6. Betaling	7
7. Kosten	8
8. Zakelijke lasten.....	8
9. Realisatieplicht	8
10. Planning en boete.....	9
11. Publiekrechtelijke medewerking, bestemming, gebruik	10
12. Planschade en nadeelcompensatie.....	13
13. Garantie- en waarborgregeling	14
14. Notariële akte van levering	15
15. Feitelijke levering, staat van de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta.....	15
16. Juridische levering.....	16
17. Garanties, informatieplicht, onderzoeksplicht.....	16
18. Bepalingen bodemverontreiniging.....	17
19. Risico-overgang.....	18
20. Waarborgsom, borgstelling	18
21. Vestiging opstalrechten c.q. erfdienstbaarheden.....	19
22. Stuurgroepoverleg	19
23. Flexibiliteit/onvoorziene omstandigheden.....	20
24. Ontbindende voorwaarde	20
25. Overdracht van rechten	21
26. Overig.....	21
27. Domiciliekeuze	22
28. Toepasselijk recht en geschillen	22



BIJLAGEN

Bijlage 1	B & W besluit tot ruiling d.d. 17 februari 2009
Bijlage 2	2A Situatietekening Horecaplein tevens Kaveltekening 2B Situatietekening Erfdienstbaarheden
Bijlage 3	Definitief Ontwerp (23 pagina's)
Bijlage 3a	Overzicht geluidsbelasting (3 pagina's)
Bijlage 4	Planning 1 juli 2009
Bijlage 5	Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Heerhugowaard
Bijlage 6	Toelichting samenstelling koopsom
Bijlage 7	Milieurapporten augustus 2005
Bijlage 7a	Verklaring bodem Gronden Gemeente
Bijlage 8	Model borgstelling



Partijen:

- I. **Gemeente Heerhugowaard**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Heerhugowaard, kantoorhoudende te (1703 EZ) Heerhugowaard, Parelhof 1, te dezen vertegenwoordigd door de heer R.J. Piet, handelend als wethouder van de gemeente Heerhugowaard, ter uitvoering van het besluit tot ruiling van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard d.d. 17 februari 2009 met kenmerk BW09-0121, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht als **bijlage 1**, ("**Gemeente**");
- II. **Middenwaard Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Heerhugowaard, kantoorhoudende te (1814 CK) Alkmaar, Nieuwlandersingel 57, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37047513 ("**Segesta**");

Overwegingen:

- A. Segesta is eigenaar van diverse percelen grond, gelegen te Heerhugowaard, naast het winkelcentrum "Middenwaard", waaronder de gronden waarop zich voorheen het bowlingcentrum bevond. Gemeente is eigenaar van het omringende (openbare) gebied.
- B. Gemeente heeft voor de herontwikkeling van deze gronden een visie opgesteld. Op grond van deze visie wordt de betreffende grond herontwikkeld tot horecaveld met toegang tot het winkelcentrum, omzoomd door horecagelegenheden in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping alsmede woningen op de tweede, derde en vierde verdieping, zoals weergegeven op de situatietekening (**bijlage 2A**). Onderdeel van de herontwikkeling is een uitbreiding van de winkelruimte gelegen aan Middenwaard 69 (1703 DC) Heerhugowaard met 26 m², zoals met grijs en kruisarcering aangeduid op situatietekening 2A, in welke winkelruimte bij de totstandkoming van deze overeenkomst 'WE' is gevestigd ("uitbreiding winkelruimte WE"). De ontwikkelingsvisie is in samenspraak met Middenwaard Ontwikkeling B.V. en Corio tot stand gekomen en door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld op 15 maart 2005. Deze visie is voorts verwoord in het werkboek III horecaveld de dato augustus 2003.
- C. Segesta heeft, mede op basis van de door Gemeente vastgestelde visie, een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp laten opstellen door architect Paul

Breddels. Gemeente acht dit Definitief Ontwerp passend binnen de door Gemeente opgestelde visie en is bereid op basis van het Definitief Ontwerp haar medewerking te verlenen aan de herontwikkeling. Dit Definitief Ontwerp zal nog verder worden uitgewerkt in een bestek. Segesta heeft een bouwaanvraag (op basis van vrijstelling van het vigerend bestemmingsplan) bij Gemeente ingediend welke inmiddels is verleend.

- D. De visie noopt tot een efficiëntere indeling van het gebied om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken, waarbij een gedeelte van de gronden van Segesta en Gemeente geruild dienen te worden. Gemeente en Segesta zijn daartoe in overleg getreden over de randvoorwaarden voor deze grondruil en de voorgenomen herontwikkeling.
- E. Corio is eigenaar van het winkelcentrum Middenwaard en heeft uit dien hoofde belang bij een goede voortgang van de herontwikkeling. Corio zal voorts de nieuwe entree alsmede de uitbreiding van de winkelruimte WE in eigendom verkrijgen. Gemeente en Segesta wensen dan ook Corio nauw te betrekken bij de verdere uitwerking van de herontwikkeling.
- F. Stichting Sociaal Cultureel Centrum De Schakel Theatercafé Middenwaard ("De Schakel") is eigenaar van een gedeelte van de te herontwikkelen gronden, te weten die gedeelten die thans tot het Centrum voor kunst en cultuur ("Centrum Cool") behoren. Gemeente zal een gedeelte van de gronden van De Schakel verwerven voorzover deze gronden benodigd zijn voor de herontwikkeling en de overdracht aan Segesta.
- G. Segesta en Gemeente wensen de tussen hen bereikte overeenstemming over de grondruil en de voorgenomen herontwikkeling vast te leggen in deze overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

- 1.1. De hierna genoemde begrippen hebben in de Overeenkomst de volgende betekenis:
 - a. "**Bouwprogramma**": 18 appartementen bestemd voor de verhuur in de vrije sector op de tweede, derde en vierde verdieping, uitbreiding winkelruimte WE met 26 m², ruimten voor Horeca (te weten de categorieën Horeca I tot en met Horeca III, als nader omschreven in het thans geldende bestem-

mingsplan "Stadshart") in de kelder, op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede een passage met bijbehorende entree, een en ander overeenkomstig het Definitief Ontwerp. Voor wat betreft de kelder wordt onder de hiervoor beschreven bestemming tevens begrepen Leisure;

- b. **"Bouwrijp"**: Het slopen en verwijderen van bebouwing en het afvoeren daarvan, het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende voorzieningen of obstakels die de toekomstige functie of bebouwing zouden kunnen belemmeren; het aanleggen met het oog op het Bouwprogramma van hoofdtracés voor nutsvoorzieningen waaronder de gas-, water, electriciteits-, CAI-, PTT- en drainageleidingen en/of kabels en de riolering en het verwijderen van de bestaande hoofdtracés. Onder bouwrijp maken wordt uitdrukkelijk niet verstaan de verwijdering van de bestaande huis- en bedrijfsaansluitingen op de nutsvoorzieningen. Evenmin wordt in het kader van het Bouwrijp maken grond afgevoerd in verband met het door Segesta te realiseren Bouwprogramma;
- c. **"Bruikbare Bouwvergunning"**: een verleende bouwvergunning waartegen binnen 6 weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaarschrift is ingediend dan wel waartegen binnen voornoemde termijn van 6 weken een bezwaarschrift is ingediend doch geen verzoek tot schorsing bij de voorzieningenrechter binnen 6 weken nadat een aanvang is genomen met de bouwvoorbereidingsactiviteiten, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaarschrift een verzoek tot schorsing door de voorzieningenrechter is afgewezen.
- d. **"Definitief Ontwerp"**: het door Segesta vervaardigde ontwerp d.d. 3-10-2006 voor het Bouwprogramma, op basis waarvan Segesta een bouw-aanvraag bij Gemeente heeft ingediend en waarvoor bouwvergunning is verleend, welk Definitief Ontwerp als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht en waarin de door Segesta in het kader van het Bouwprogramma te realiseren bestemming is weergegeven.
- e. **"Horeca"**: gebruik als bedoeld en passend in de omschrijving van Horeca I, II en III, zoals weergegeven in artikel 1 sub 25 van Hoofdstuk I alsmede artikel 8 van Hoofdstuk II van het Bestemmingsplan "Stadshart";



HEERHUGOWAARD

- f. **"Leisure"**: gebruik van gebouwen voor ontspanning en recreatie, voor zover dit gebruik past binnen de beschreven bestemming Horeca (en de daaronder begrepen categorieën I, II en III);
 - g. **"Overeenkomst"**: de in deze akte neergelegde overeenkomst tussen Gemeente en Segesta;
 - h. **"Planning"**: de planning voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, welke als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht;
 - i. **"Stuurgroep"**: Het overlegorgaan, waarin namens Gemeente twee door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen bestuurders en namens Segesta één vertegenwoordiger zitting hebben, alsmede twee sectordirecteuren een supervisor en adviseurs en waarin voortgang, en planning beleidsmatig worden gestuurd. De leden van de Stuurgroep kunnen andere deskundigen uitnodigen om aan de vergaderingen van de Stuurgroep deel te nemen;
 - j. **"Woonrijp"**: Het, eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken of doen afwerken van het openbaar gebied, herstraten c.q. aanleggen van de woonstraten en andere verharding binnen het plangebied alsmede het aanbrengen van openbaar groen, straatverlichting en het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, fietsenrekken, straatmeubilair en eventuele artistieke en sierende elementen.
- 1.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en in het meervoud worden gebruikt.
- 1.3. De bijlagen bij deze Overeenkomst en de annexen bij die bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen en annexen.
- 1.4. Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de desbetreffende artikelen niet beïnvloeden.
- 2. Koop, bestemming**
- 2.1. Gemeente verkoopt aan Segesta, die van Gemeente koopt de percelen grond, gelegen te Heerhugowaard nabij het winkelcentrum Middenwaard, zoals met kruisarcering (zowel met wit als met grijs) aangegeven op de als **bijla-**

ge 2A aan deze akte gehechte kaveltekening ("**Kaveltekening**"), in totaal 441 m² ("**Gronden Gemeente**").

- 2.2. Segesta verkoopt aan Gemeente, die van Segesta koopt het perceel grond, gelegen te Heerhugowaard, nabij het winkelcentrum Middenwaard, zoals met grijs aangegeven op de Kaveltekening, in totaal 102 m² ("**Gronden Segesta**").
- 2.3. Gemeente zal voorts ten behoeve van Segesta vestigen, die zulks zal aanvaarden, ten behoeve van de aan Segesta resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers 2195 en 2196 als heersend erf en ten laste van het aan Gemeente resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummer [opgave Hartman], als dienend erf, de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat een deel van de op het heersend erf te realiseren bebouwing zal worden gebouwd uitstekend over het dienend erf en wel over die gedeelten zoals met grijs aangeduid op de als **bijlage 2B** aangehechte Situatietekening erfdienstbaarheden ("**Overbouwingsrechten**"), alsmede de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat een deel van de op het heersend erf te realiseren bebouwing zal worden gebouwd als kelder onder het dienend erf en wel onder die gedeelten zoals met streeparcering aangeduid op de Situatietekening erfdienstbaarheden ("**Onderbouwingsrechten**"). In plaats van vestiging van erfdienstbaarheden kunnen, indien dat praktischer of aangewezen is, opstalrechten worden gevestigd, een en ander in gezamenlijk overleg door partijen te bepalen.
- 2.4. In de notariële akte waarbij voormelde erfdienstbaarheden dan wel opstalrechten worden gevestigd zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen, aangaande onder meer onderhoud, herstel en aansprakelijkheid voor schade. Voor wat betreft het Overbouwingsrecht zal tevens worden bepaald dat de eigenaar van het heersend erf er voor dient zorg te dragen dat de overbouwning met inbegrip van de daaraan verbonden kolom zodanig wordt gerealiseerd dat deze geen belemmering of gevaar oplevert voor (de gebruikers van) het onderliggende openbaar gebied (het dienend erf). Voorts dient de eigenaar van het heersend erf er voor zorg te dragen dat aanleg, beheer en onderhoud van het onder de overbouwning liggende openbaar gebied door de eigenaar van het dienend erf zonder aanvullende voorzieningen op de gebruikelijke wijze kan plaatsvinden. Ter zake van de erfdienstbaarheden dan wel opstalrechten is Segesta geen retributie aan Gemeente verschuldigd.

- 2.5. De Gronden Gemeente en de Over- respectievelijk Onderbouwingsrechten zijn bestemd voor de realisatie van het Bouwprogramma. De Gronden Segesta zijn bestemd tot openbaar gebied.

3. Algemene voorwaarden

- 3.1. Op de verkoop door Gemeente van de Gronden Gemeente zijn de volgende bepalingen van de Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Heerhugowaard, vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders op 1 november 2005 ("Algemene verkoopvoorwaarden") van toepassing: hoofdstuk 1, alsmede van hoofdstuk 2, de artikelen 2.1, 2.2, 2.5, 2.7, 2.8, 2.11, 2.12, 2.13, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.21, 2.22, 2.23, 2.24 en 2.26.
- 3.1 Van de Algemene verkoopvoorwaarden is een door partijen getekend exemplaar aan deze akte gehecht als **bijlage 5**. Deze Algemene verkoopvoorwaarden maken onverbreekelijk deel uit van de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Algemene verkoopvoorwaarden en de Overeenkomst, hebben de bepalingen van de Overeenkomst voorrang.
- 3.2 De eventueel in de Algemene verkoopvoorwaarden en/of in deze akte vermelde opstalrechten en/of erfdienstbaarheden en/of voetpaden kunnen worden vervangen door kwalitatieve verplichtingen van gelijke strekking.
- 3.3 Segesta zal, onverminderd het bepaalde in artikel 21.1, ten tijde van het passeren van de akte van levering van de Gronden Segesta dan wel bij afzonderlijke akte op elk door NUON gewenst moment zodanige erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen vestigen als noodzakelijk is om alle bestaande en toekomstige kabels en leidingen van (openbare) nutsbedrijven te legaliseren.
- 4 Koopprijzen, prijsberekening, betaling**
- 4.1 Terzake van de onderhavige koopovereenkomsten is Segesta aan Gemeente, naast de overdracht van de Gronden per saldo betaling verschuldigd van € 244.603,-- exclusief omzetbelasting.
- 4.2 Van de wijze waarop de waarde van de verschillende gronden en rechten zijn berekend, blijkt uit de toelichting welke aan deze Overeenkomst is gehecht als **bijlage 6**.
- 4.3 De in **bijlage 6** vermelde bedragen zijn berekend tegen prijspeil 1 januari 2007 en zullen vanaf dat moment tot het moment van betaling worden ge-

indexeerd op basis van de door het CBS gepubliceerde consumentenprijs index 'alle huishoudens', reeks 2006=100.

5 Omzetbelasting

5.1 Gemeente verklaart voor wat betreft de Gronden Gemeente:

- a. hij is ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968; en
- b. de levering zal plaatsvinden op het moment dat de Gronden Gemeente Bouwrijp zijn,
zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van de Gronden Gemeente.

5.2 Segesta verklaart voor wat betreft de Gronden Segesta:

- a. hij is ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968; en
- b. de levering zal plaatsvinden op het moment dat de Gronden Segesta Bouwrijp zijn,
zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van de Gronden Gemeente.

5.3 De respectieve koopprijzen van de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta worden met de in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting verhoogd; deze omzetbelasting wordt tegelijk met de betreffende koopprijs voldaan.

5.4 Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

6 Betaling

6.1 Betaling aan Gemeente van de koopsom voor de Gronden Gemeente en de omzetbelasting zal plaats vinden bij de juridische levering door Gemeente aan Segesta als bedoeld hierna in artikel 14.1, of zoveel eerder als de hierna in artikel 15 bedoelde feitelijke levering plaatsvindt.

6.2 Betaling aan Segesta van de koopsom voor de Gronden Segesta en de omzetbelasting zal plaats vinden bij de juridische levering door Segesta aan Gemeente als bedoeld hierna in artikel 14.1, of zoveel eerder als de hierna in artikel 15 bedoelde feitelijke levering plaatsvindt.

6.3 Partijen streven ernaar beide voormelde betalingsmomenten te laten samenvallen, zodat slechts het saldo van de koopprijzen en de omzetbelasting door Segesta aan Gemeente hoeft te worden voldaan.

7 Kosten

- 7.1 De notariële kosten en de kosten wegens de levering en overdracht van de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Gemeente en Segesta gezamenlijk, te weten ieder voor de helft.
- 7.2 Gemeente en Segesta zullen ieder voor de levering en overdracht van de Gronden Gemeente respectievelijk de Gronden Segesta zorgdragen voor een factuur in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 7.3 Elke Partij bij de Overeenkomst, ongeacht of de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende transacties daadwerkelijk worden nagekomen, zal, behoudens voorzover anders bepaald in de Overeenkomst, haar eigen kosten in verband met de totstandkoming van de Overeenkomst dragen, alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen, voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, inclusief de kosten en honoraria van juridische adviseurs, accountants, financiële adviseurs en andere experts.

8 Zakelijke lasten

- 8.1 De zakelijke lasten met betrekking tot de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de feitelijke levering van de betreffende gronden heeft plaatsgevonden voor rekening van de verkrijger van die gronden.

9 Realisatieplicht

- 9.1 Segesta is verplicht op de Gronden Gemeente en de gronden die Segesta met het oog op realisering van het Bouwprogramma reeds in eigendom heeft c.q. waarop Segesta recht op verkrijging van de eigendom heeft, het Bouwprogramma overeenkomstig het Definitief Ontwerp en de daarin weergegeven bestemming te realiseren, een en ander met inachtneming van de verleende bouwvergunning en overige wet- en regelgeving. Het is Segesta niet toegestaan het Bouwprogramma zoals weergegeven in het Definitief Ontwerp en de daarin weergegeven bestemming te wijzigen c.q. afwijkend daarvan te realiseren.
- 9.2 Segesta spant zich jegens Gemeente er voor in dat Corio, in haar hoedanigheid van eigenaar van een deel van het aangrenzende winkelcentrum, de door Segesta in het kader van het Bouwprogramma te realiseren passage met bijbehorende entree van Segesta zal kopen en in eigendom zal verwerven. Hiertoe zal Segesta, uiterlijk drie maanden na ondertekening van de Overeenkomst, aan

Gemeente een kopie van een onvoorwaardelijke en onherroepelijke schriftelijke overeenkomst tussen Segesta en Corio aan Gemeente ter hand stellen. Deze overeenkomst zal tevens een regeling bevatten ter zake van aanpassing van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11.10. Gemeente is gerechtigd doch niet verplicht de hiervoor bedoelde termijn te verlengen. Bij gebreke van ontvangst van de hiervoor bedoelde onvoorwaardelijke en schriftelijke overeenkomst tussen Segesta en Corio, is Gemeente gerechtigd binnen één maand na verloop van de hiervoor genoemde termijn van drie maanden, dan wel de door Gemeente verlengde termijn, de Overeenkomst te ontbinden.

- 9.3 Segesta heeft met het oog op het sluiten van de Overeenkomst een Definitief Ontwerp vervaardigd dat door Gemeente is goedgekeurd en waarvoor vooruitlopend op het sluiten van deze Overeenkomst een bouwaanvraag bij Gemeente is ingediend waarvoor de bouwvergunning inmiddels is verleend. De goedkeuring van Gemeente laat onverlet de volledige verantwoordelijkheid van Segesta voor bedoeld Definitief Ontwerp.
- 9.4 Segesta verplicht zich jegens Gemeente om bij de realisering van het Bouwprogramma zo veel mogelijk hinder, overlast of vertraging te voorkomen ten aanzien van andere in het Stadshart Heerhugowaard voorziene bouwprojecten (het nieuwe Centrum Cool en het Stadsterrasblok in het kader van de uitbreiding van het winkelcentrum) en hiertoe de realisering van het Bouwprogramma in de reeds voorziene bouwstromen van de andere bouwprojecten in te passen. Hiertoe zal Segesta in ieder geval, voordat zij met de bouwwerkzaamheden start, een uitvoeringsplan aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen.
- 9.5 Segesta draagt in het kader van haar Bouwprogramma voor eigen rekening en risico en in overleg met NUON zorg voor de realisatie van een traforuimte ten behoeve en overeenkomstig de eisen van NUON.

10 Planning en boete

- 10.1 Segesta heeft terzake de realisatie van het Bouwprogramma de Planning (**bijlage 4**) opgesteld. Overeenkomstig deze Planning vangt Segesta aan met de realisatie van het Bouwprogramma zo spoedig mogelijk nadat (1) een Bruikbare Bouwvergunning is verkregen, (2) de Gronden Gemeente en de gronden Segesta Bouwrijp zijn gemaakt en (3) feitelijke en juridische levering van de gronden over en weer heeft plaatsgevonden. Segesta zal de realisatie van het Bouwprogramma voortvarend en in continue bouwstroom realiseren.



HEERHUGOWAARD

- 10.2 Alle in de Planning genoemde data en termijnen kunnen alleen door partijen in overleg in de Stuurgroep worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met alle voor partijen van belang zijnde omstandigheden.
- 10.3 Segesta is gehouden het Bouwprogramma te realiseren en voor gebruik gereed te hebben binnen de daartoe in de Planning opgenomen termijnen, onverminderd het bepaalde in artikel 9.4. Bij overschrijding van een in de (eventueel in de Stuurgroep aangepaste) Planning genoemde datum of termijn voor de aanvang van de bouw en de oplevering van het Bouwprogramma zoals voorzien in artikel 10.1 verbeurt Segesta na overleg in de Stuurgroep en vervolgens schriftelijke ingebrekestelling en in gebreke blijven na een, in de ingebrekestelling genoemde, redelijke termijn, een terstond opeisbare boete groot € 2500,- per dag aan Gemeente.
- 11 Publiekrechtelijke medewerking, bestemming, gebruik**
- 11.1 Gemeente zal met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden - zoveel mogelijk bevorderen dat (na desbetreffende ontvankelijke aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project - zonodig bij wege van anticipatie - verleend en onherroepelijk zullen worden. Voor zover Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
- 11.2 Gemeente is verplicht zich in te spannen, c.q. te bevorderen - ook waar het de benodigde door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking betreft - dat de publiekrechtelijke medewerking, die benodigd is voor de realisering van het Bouwprogramma, op de daartoe in de Planning aangegeven tijdstippen in een bruikbare vorm voor handen is.
- 11.3 Segesta draagt op haar kosten, alsmede tijdig in het licht van de Planning, zorg voor het indienen van de aanvragen voor het verkrijgen van alle publiekrechtelijke medewerking, benodigd voor de realisering van het Bouwprogramma. De kosten, die voortvloeien uit de nakoming van voorschriften, c.q. voorwaarden, gesteld door de gemeentelijke en/of andere bestuursorganen in het kader van de ten behoeve van de realisering van dat Bouwprogramma verleende publiekrechtelijke medewerking, komen voor rekening van Segesta.

- 11.4 Het in de Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van Gemeente onverlet.
- 11.5 Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Gemeente rustende verplichtingen, c.q. de uitoefening van aan Gemeente toekomende bevoegdheden, die ertoe leiden dat Gemeente besluiten neemt of anderszins handelingen verricht die nadelig (kunnen) zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst. De – voor de uitvoering van deze overeenkomst – nadelige uitoefening van bevoegdheden en het anderszins verrichten van – voor de uitvoering van deze overeenkomst - nadelige handelingen kunnen bijvoorbeeld zijn terzake ingediende inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, alsmede uitspraken van de bestuursrechter en/of nieuwe wet- en regelgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van Gemeente. Ingeval Gemeente onder de in de vorige volzin aangegeven omstandigheden overgaat tot een dergelijke nadelige bevoegdheidsuitoefening of het anderszins verrichten van dergelijke nadelige handelingen, kan Segesta terzake jegens Gemeente geen recht op vergoeding van schade of kosten - van welke aard en omvang dan ook - ontlenen. Partijen zullen dan onderzoeken op welke wijze de daaruit voor Segesta voortvloeiende nadelige gevolgen kunnen worden ondervangen. Datzelfde zullen partijen doen indien de benodigde publiekrechtelijke medewerking van andere overheidsorganen niet (tijdig) in een bruikbare vorm beschikbaar is, danwel verleende publiekrechtelijke medewerking door de bestuursrechter wordt geschorst en/of vernietigd.
- 11.6 Partijen zijn er zich van bewust dat zolang geen sprake is van een goedgekeurd en in werking getreden herzien bestemmingsplan, slechts op basis van procedures ex artikel 19 van de Wet ruimtelijke ordening bouwvergunning kan worden verleend, waartoe Segesta vóór 1 juli 2008 een aanvraag bij Gemeente heeft ingediend.
- 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



HEERHUGOWAARD

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 ver-



HEERHUGOWAARD

goeding 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.

12 Planschade en nadeelcompensatie

- 12.1 Indien in verband met wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het door Segesta te realiseren Bouwprogramma door Gemeente (een) planschadevergoeding(en) ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening moet(en) worden betaald – waartoe ook worden gerekend daarover door Gemeente verschuldigde rente – dan komt(en) deze vergoeding(en) en rente(n) voor rekening van Segesta. Indien en zodra een besluit, waarbij door Gemeente een planschadevergoeding is toe-



HEERHUGOWAARD

gekend, onherroepelijk is geworden, zal Segesta die vergoeding – en de daaraan eventueel verbonden rente – aan Gemeente vergoeden, en wel binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van dat besluit. Omtrent het door Gemeente toekennen van planschadevergoedingen zal op adequate wijze met Segesta worden gecommuniceerd, en zal Segesta de gelegenheid worden geboden op een bij Gemeente ingediend planschadevergoedingsverzoek, een ter zake door de betreffende commissie of adviseur uitgebracht advies en een ter zake eventueel ingediend bezwaarschrift te reageren, doch met behoud van Gemeentes verantwoordelijkheid ter zake. Met het oog daarop zullen ingediende aanvragen om planschadevergoedingen, bedoelde uitgebrachte adviezen, en bedoelde ingediende bezwaarschriften aan Segesta worden toegezonden. Voorts zal Gemeente Segesta op de hoogte houden van het verdere verloop van een ingediende aanvraag om vergoeding van planschade en van tegen een beslissing op dergelijke aanvraag eventueel aanhangig gemaakte bezwaar- of (hoger) beroepsprocedures.

- 12.2 Eventueel door Gemeente betaalde nadeelcompensatie in verband met of voortvloeiende uit de realisering van het Bouwprogramma - de terzake door Gemeente te verlenen medewerking daaronder begrepen - komt voor rekening van Segesta.
- 12.3 Ter verzekering van betaling van de in artikel 12.1 en 12.2 verschuldigde planschadevergoeding(en) en nadeelcompensatie verplicht Segesta zich bij ondertekening van deze Overeenkomst een borgstelling aan Gemeente te overhandigen overeenkomstig het model dat als **bijlage 8** aan deze Overeenkomst is gehecht. Onverminderd de verplichtingen van Segesta uit hoofde van dit artikel vervalt de borgstelling een maand na oplevering van het laatste onderdeel van het door Segesta te realiseren Bouwprogramma.

13 Garantie- en waarborgregeling

- 13.1 Segesta zal er voor zorgdragen dat de woningen welke deel uitmaken van het Bouwprogramma worden gebouwd onder garantie afgegeven door Stichting Garantie-Instituut Woningbouw. Segesta is voorts tegenover Gemeente gehouden er voor zorg te dragen dat de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw, waaronder stipte premiebetaling, zullen worden nagekomen.



HEERHUGOWAARD

14 Notariële akte van levering

- 14.1 De voor de overdracht van de Gronden Gemeente en Gronden Segesta vereiste akte(n) van levering zal/zullen worden verleden ten overstaan van mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam of zijn plaatsvervanger, danwel een andere notaris verbonden aan Hartman LMH N.V. ("Notaris") op (een) nader door Gemeente en Segesta te bepalen moment(en), doch niet eerder dan dat de in artikel 9.2 bedoelde overeenkomst tussen Corio en Segesta aan Gemeente ter hand is gesteld en het Bouwterrein Bouwrijp is gemaakt, de Bruikbare Bouwvergunning(en) voor het op het Bouwterrein te realiseren Bouwprogramma is verleend en het Bouwterrein zich kwalificeert als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting alsmede de koopprijs en de omzetbelasting daarvoor is of op de dag van levering wordt betaald.

15 Feitelijke levering, staat van de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta

- 15.1 De feitelijke levering van de Gronden Gemeente vind plaats bij juridische levering of zoveel eerder of later als Gemeente en Segesta nader overeen zullen komen, doch zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de Gronden Gemeente door en voor rekening van Gemeente Bouwrijp zijn gemaakt en de Bruikbare Bouwvergunning(en) voor het te realiseren Bouwprogramma is/zijn verleend. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip dan dat van de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van Gemeente op dat eerdere tijdstip.
- 15.2 De feitelijke levering van de Gronden Gemeente zal geschieden Bouwrijp, leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 15.3 De feitelijke levering van de Gronden Segesta vindt plaats bij juridische levering of zoveel eerder of later als Gemeente en Segesta nader overeen zullen komen. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip dan dat van de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van Segesta op dat eerdere tijdstip.
- 15.4 De feitelijke levering van de Gronden Segesta zal geschieden Bouwrijp, leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 15.5 Gemeente zal zelf en voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het Woonrijp maken van de Gronden Segesta, een en ander rekening houdend met de

bouwstromen van andere bouwprojecten in het Stadshart Heerhugowaard zoals bedoeld in artikel 9.4.

16 Juridische levering

- 16.1 De Gronden Gemeente en de Gronden Segesta zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken en lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf respectievelijk dienend erf met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals vermeld in de onderhavige akte en, voorzover het betreft de Gronden Gemeente, de Algemene verkoopvoorwaarden;
- 16.2 Segesta en Gemeente aanvaarden de hiervoor in artikel 16.1 bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke blijken uit de feitelijke situatie ter plaatse.

17 Garanties, informatieplicht, onderzoeksplicht

- 17.1 Gemeente garandeert:
- a. Gemeente zal ten tijde van de levering bevoegd zijn tot levering van de Gronden Gemeente;
 - b. de werkzaamheden ter zake het Bouwrijp maken van Gronden Gemeente zullen ten tijde van de feitelijke levering uitgevoerd zijn;
 - c. de Gronden Gemeente zullen ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur, pacht, huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. De Gronden Gemeente zullen eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
 - d. met betrekking tot de Gronden Gemeente is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
 - e. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- 17.2 Segesta garandeert:
- a. Segesta zal ten tijde van de levering bevoegd zijn tot levering van de Gronden Segesta;
 - b. de werkzaamheden ter zake het Bouwrijp maken van Gronden Segesta zullen ten tijde van de feitelijke levering uitgevoerd zijn;



HEERHUGOWAARD

- c. de Gronden Segesta zullen ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur, pacht, huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. De Gronden Segesta zullen eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- d. met betrekking tot de Gronden Segesta is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- e. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

17.3 Partijen staan er voor in aan elkaar met betrekking tot de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de vervreemder daarvan ter kennis van de verkrijger behoort te worden gebracht. Partijen aanvaarden echter uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de verkrijger behoren, voor diens risico komen (voorzover deze aan de vervreemder thans niet bekend zijn); en
- b. die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor de verkrijger uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor de verkrijger geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

18 Bepalingen bodemverontreiniging

18.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta is door ieder der Partijen een indicatief bodem- en grondwateronderzoek verricht. De resultaten betreffende de Gronden Segesta zijn vastgelegd in twee onderzoeksrapporten, van welke rapporten een kopie aan deze akte is gehecht als **bijlage 7** in welke rapporten de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven de voorgenomen herontwikkeling in de weg staan. De resultaten betreffende de Gronden Gemeente zijn vastgelegd in twee rapporten (Verkenkend en aanvullend bodem / hergebruiksonderzoek Middenwaard d.d. 1 april 1999 nr. 4235 en Fase 2 verkennend bodem- en hergebruiksonderzoek Middenwaard d.d. 21 oktober 2002 nr. 4235-II), in welke rapporten de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die



HEERHUGOWAARD

anderszins onaanvaardbaar zijn. De verklaring betreffende de Gronden Gemeente is aangehecht als **bijlage 7a**.

- 18.2 Gemeente en Segesta hebben, mede gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan hen bekend is, geen reden om aan te nemen dat gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aanwezig zijn in de door hen te leveren grond of dat, gelet op de te realiseren bestemming, sanering daarvan noodzakelijk is.

19 Risico-overgang

- 19.1 De Gronden Gemeente danwel de Gronden Segesta komen eerst voor rekening en risico van Segesta respectievelijk Gemeente, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Segesta respectievelijk Gemeente.

20 Waarborgsom, borgstelling

- 20.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst is Segesta verplicht om bij ondertekening van deze Overeenkomst een aflopende borgstelling af te geven overeenkomstig het als **bijlage 8** aangehechte model voor een bedrag van € 100.000,-- tot juridische levering van de Gronden Gemeente en Gronden Segesta heeft plaatsgevonden en vervolgens voor een bedrag ad € 50.000,-- tot een maand na oplevering van het laatste onderdeel van het Bouwprogramma.
- 20.2 Voorts dient Segesta uiterlijk bij aanvang van de bouw van het Bouwprogramma een waarborgsom ten behoeve van Gemeente te storten dan wel aan Gemeente een bankgarantie af te geven ter hoogte van een bedrag van EUR 10.000,00 tot zekerheid voor eventueel aan Gemeente te betalen kosten van herstel van schade aan Gemeente-eigendommen, welke schade is ontstaan door de bouw van het Bouwprogramma en/of andere daaruit voortvloeiende activiteiten. De waarborgsom wordt verrekend, dan wel de bankgarantie is van kracht, tot uiterlijk 3 maanden na oplevering van het laatste onderdeel van het Bouwprogramma;
- 20.3 Over een eventueel gestorte waarborgsom wordt door Gemeente aan Segesta een rente van 3% op jaarbasis vergoed, te rekenen vanaf de datum van storting tot de datum van storting tot de datum van terugbetaling van de waarborgsom of een deel daarvan.

21 Vestiging opstalrechten c.q. erfdiensbaarheden

- 21.1 Segesta en Gemeente zijn - indien en voorzover nodig en zonder verdere tegenprestatie - over en weer verplicht om in de desbetreffende akte(n) van levering van de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta dan wel bij afzonderlijke akte(n) te verlijden voor de Notaris te vestigen ten behoeve en ten laste van de Gronden Gemeente, de Gronden Segesta en/of de daaraan grenzende percelen de erfdiensbaarheid, inhoudende dat de toestand waarin die onroerende zaken zich na afbouw of renovatie ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdiensbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdiensbaarheid plaatsvindt. Onder deze erfdiensbaarheid is uitdrukkelijk mede begrepen, ingeval de desbetreffende opstal in het kader van de bouw wordt voorzien van een uitbouw, de verplichting voor de eigenaren van het dienend erf om te dulden dat de muur van deze uitbouw deels op zijn perceel wordt geplaatst en/of hierboven uitsteekt en/of de versnijdingen van de fundering in zijn perceel zijn aangebracht en te dulden dat een overstekend dakdeel ter plaatse van die uitbouw wordt aangebracht.
- 21.2 Segesta is verplicht op de dag van het verlijden van de akte van levering van de Gronden Gemeente en de Gronden Segesta dan wel op een nader door NUON te bepalen moment ter zake van de door Segesta te realiseren bebouwing ten behoeve van NUON om niet een opstalrecht (dan wel een appartementsrecht) te vestigen voor het hebben van een trafo in een daartoe door Segesta te realiseren ruimte.
- 21.3 De inhoud van de in dit artikel 21 bedoelde te vestigen beperkte en zakelijke rechten en overeen te komen verplichtingen zullen in onderling overleg tussen de desbetreffende partijen worden vastgesteld.

22 Stuurgroepoverleg

- 22.1 Telkens wanneer dit door één der partijen noodzakelijk wordt geacht, doch tenminste eenmaal per drie maanden wordt door Gemeente een vergadering van de Stuurgroep belegd. Partijen kunnen zich tijdens de vergadering laten bijstaan door derden, voor zover dit noodzakelijk is en aanvaardbaar is voor de andere



HEERHUGOWAARD

partij. De Stuurgroepvergaderingen zullen worden voorgezeten door een vertegenwoordiger van Gemeente. Besluiten dienen door partijen gezamenlijk te worden genomen. Gemeente zal voor verslaglegging van de Stuurgroepvergaderingen zorgdragen en het verslag aan de andere partij toesturen. Opmerkingen ten aanzien van het verslag dienen binnen twee weken na verzending aan Gemeente schriftelijk kenbaar te worden gemaakt. Bij gebreke van dergelijke opmerkingen binnen de hiervoor genoemde termijn wordt het verslag geacht te zijn vastgesteld.

23 Flexibiliteit/onvoorziene omstandigheden

- 23.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat het Bouwprogramma en de Planning taakstellend zijn. Partijen verstaan echter dat onvoorziene wijziging van omstandigheden voor een of beide partijen zodanig ernstig kan zijn dat ongewijzigde instandhouding van het Bouwprogramma of de Planning naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verwacht mag worden. Partijen stellen daarom vast dat in goed overleg in de Stuurgroep het Bouwprogramma en/of de Planning moeten kunnen worden aangepast aan zodanige omstandigheden, echter steeds met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde.
- 23.2 Bij de aanpassing van plannen en ontwerpen op gronden als in het eerste lid bedoeld, zullen partijen hun wens daartoe zó tijdig ter kennis van de wederpartij brengen, dat de goede voortgang van de ontwikkeling en realisatie niet wordt verstoord.
- 23.3 In die gevallen, waarin aanpassing zou moeten leiden tot wijziging van het bestemmingsplan, aanvaarden partijen dat de gemeenteraad een eigen beleidsvrijheid en verantwoordelijkheid heeft bij haar besluitvorming over voorgestelde aanpassingen.
- 23.4 Partijen verstaan dat een wijziging van de samenstelling van de gemeenteraad van Gemeente niet als een gewijzigde omstandigheid, als in dit artikel bedoeld, wordt beschouwd.

24 Ontbindende voorwaarde

- 24.1 Deze Overeenkomst is van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden, indien en zodra Gemeente, met inachtneming van het hierna bepaalde, een beroep doet op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 9.2.



HEERHUGOWAARD

- 24.2 Eventuele verlenging van de in artikel 9.2 bedoelde termijn en een beroep door Gemeente op de in dat artikel bedoelde ontbindende voorwaarde dient te geschieden bij aangetekend schrijven, gericht aan Segesta.
- 24.3 Indien Gemeente niet tijdig op de voorgeschreven wijze een beroep op één van voormelde ontbindende voorwaarden heeft gedaan, zijn deze voorwaarden vervallen en kunnen zij niet meer tot ontbinding van deze Overeenkomst leiden;
- 24.4 Segesta verplicht zich al hetgeen redelijkerwijs mogelijk is te doen om te voorkomen dat voormelde ontbindende voorwaarde vervuld wordt.
- 24.5 Een beroep door Gemeente op de in dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarde kan in geen geval leiden tot een aanspraak van Segesta tot vergoeding van kosten of schade, hoe ook genaamd.

25 Overdracht van rechten

- 25.1 Zonder uitdrukkelijke toestemming van de wederpartij is het een partij niet toegestaan om uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan derden over te dragen, te vervreemden of te bezwaren. Een dergelijke toestemming zal pas aan Segesta worden gegeven nadat het Bouwprogramma is opgeleverd, of – indien dat laatste niet het geval is – indien de verkrijgende partij solvabel is en alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst tot de zijne heeft gemaakt. In afwijking van het vorenstaande verleent de Gemeente bij deze haar toestemming voor overdracht door Segesta aan Corio Retail Nederland B.V. van haar recht op levering van de Gronden Gemeente, waarbij de verplichting om het Bouwprogramma te realiseren en de overige verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op Segesta blijven rusten totdat het Bouwprogramma is opgeleverd.

26 Overig

- 26.1 Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan (indien toepasselijk: en treedt in de plaats van alle eerdere gesloten overeenkomsten welke tussen Partijen ter zake zijn gesloten.)
- 26.2 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle partijen bij deze Overeenkomst.



HEERHUGOWAARD

27 Domiciliekeuze

27.1 Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats te Heerhugowaard.

28 Toepasselijk recht en geschillen

28.1 Nederlands recht is van toepassing op deze Overeenkomst.

28.2 Alle geschillen voortvloeiende uit of samenhangende met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Alkmaar.

28.3 De in een dergelijk geschil in het ongelijk gestelde partij zal alle gerechtelijke, buitengerechtelijke en andere kosten verband houdende met de procedure voor zijn rekening nemen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Heerhugowaard, op november 2009

Gemeente Heerhugowaard

Middenwaard Beheer B.V.

Naam:

Naam:

Bijlage 1



HEERHUGOWAARD

B209-021 BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Reg. nummer: Datum: 9-2-2009 B&W d.d. 17-2-9	Paraaf sectordirecteur	Portefeuillehouder Agenda	R.J. Piet Besloten
	Paraaf sectorcontroller	Actieve informatieplicht	Nee
	Paraaf jurist <i>bb</i>	Subsidie mogelijk: - aangevraagd - toegekend	Nee.....
	Sector/afd.: SO/SRO Steller: A.Balm/563		

Onderwerp: Grondruilovereenkomst Horecaplein

Probleemstelling:

De ontwikkeling van het horecaplein is in volle gang. De gronden van de voormalige eigenaar van de bowling zijn verworven door Midon. Langs de inmiddels vastgestelde visie is met Midon een horecaplein te ontwikkeld. Hiervoor is een grondruil ter plaatse noodzakelijk. De grondruilovereenkomst treft u hierbij aan.

Geadviseerde beslissing: Het college wordt verzocht de grondruilovereenkomst 24 november 2008 tussen Midon b.v. en de gemeente Heerhugowaard goed te keuren.

	S	B	W	W	W	W	B&W d.d. 17 FEB 2009	Embargo tot:
Akkoord/Vka	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	Nummer: <i>G</i>	
Bespreken	<i>[handwritten mark]</i>						Opmerking:	






Beslissing:

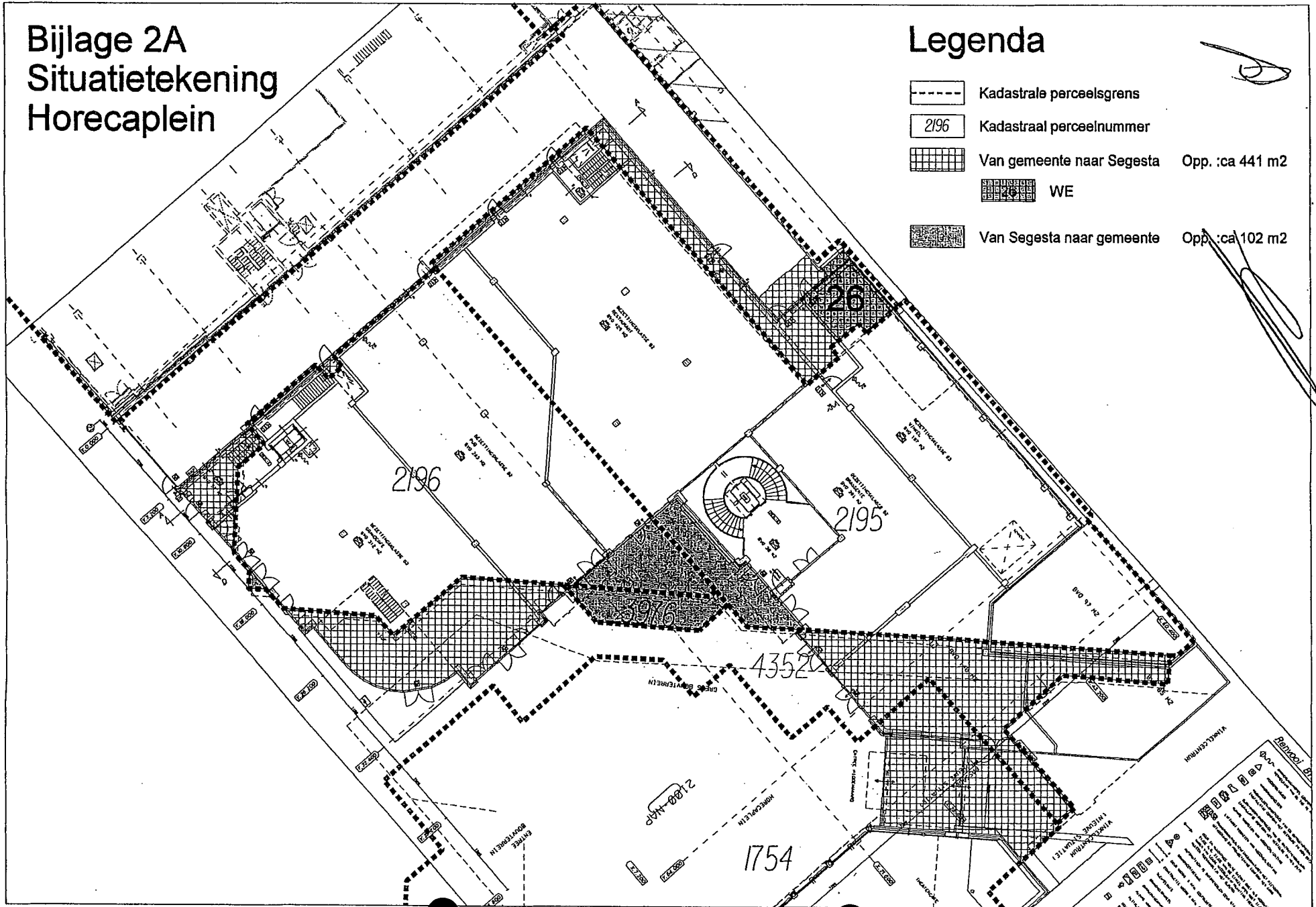
Conform advies

Advies van commissie:	Raadsbehandeling d.d.	
Ter inzage voor:	Begrotingswijziging:	
Kopie voorstel/besluit naar:		

Bijlage 2A Situatietekening Horecaplein





Legenda

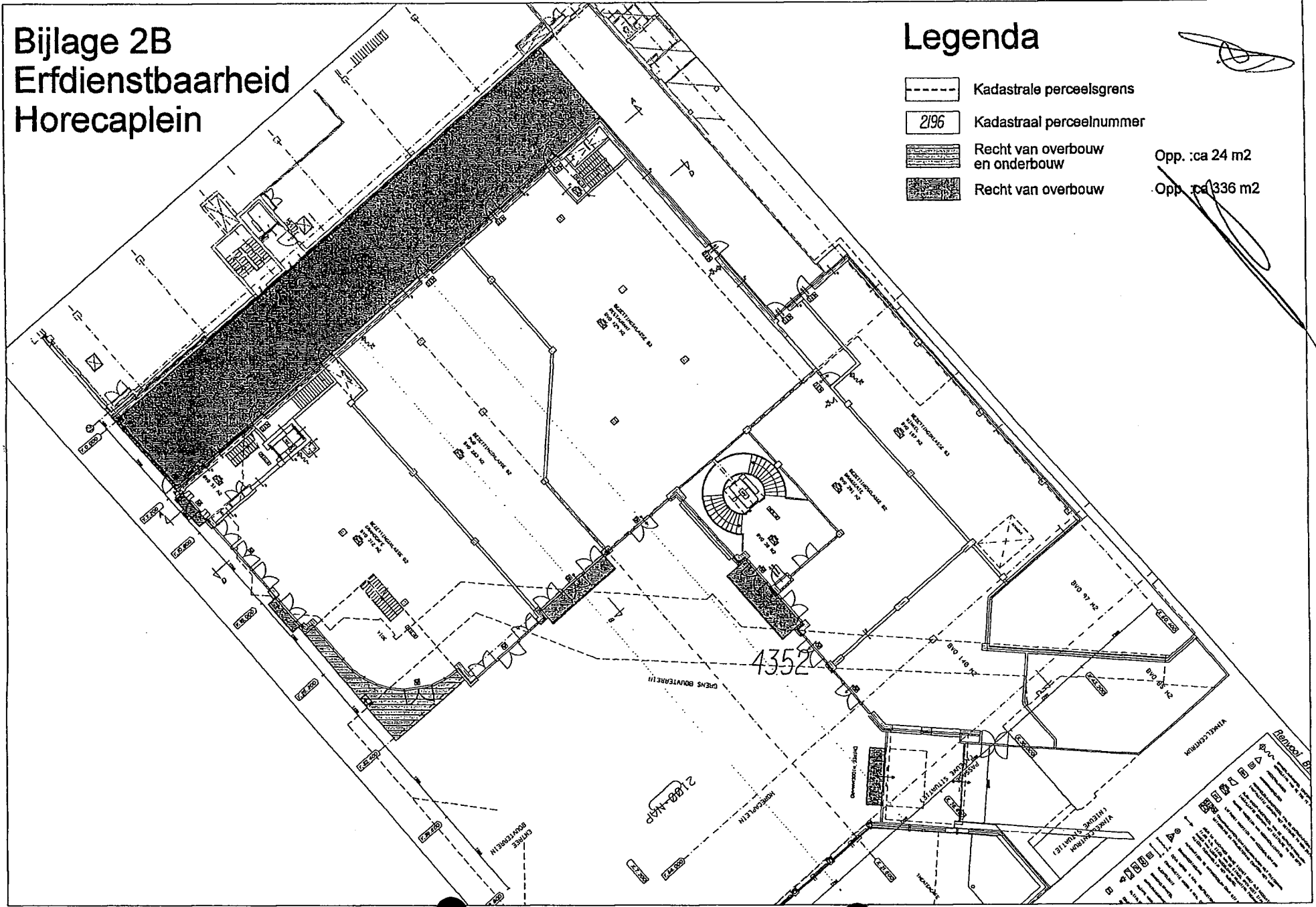
-  Kadastrale perceelsgrens
-  Kadastraal perceelnummer
-  Van gemeente naar Segesta Opp. :ca 441 m2
-  WE
-  Van Segesta naar gemeente Opp. :ca 102 m2



Bijlage 2B Erfdienstbaarheid Horecaplein

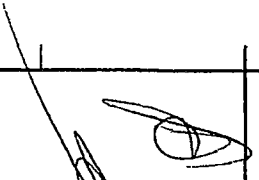
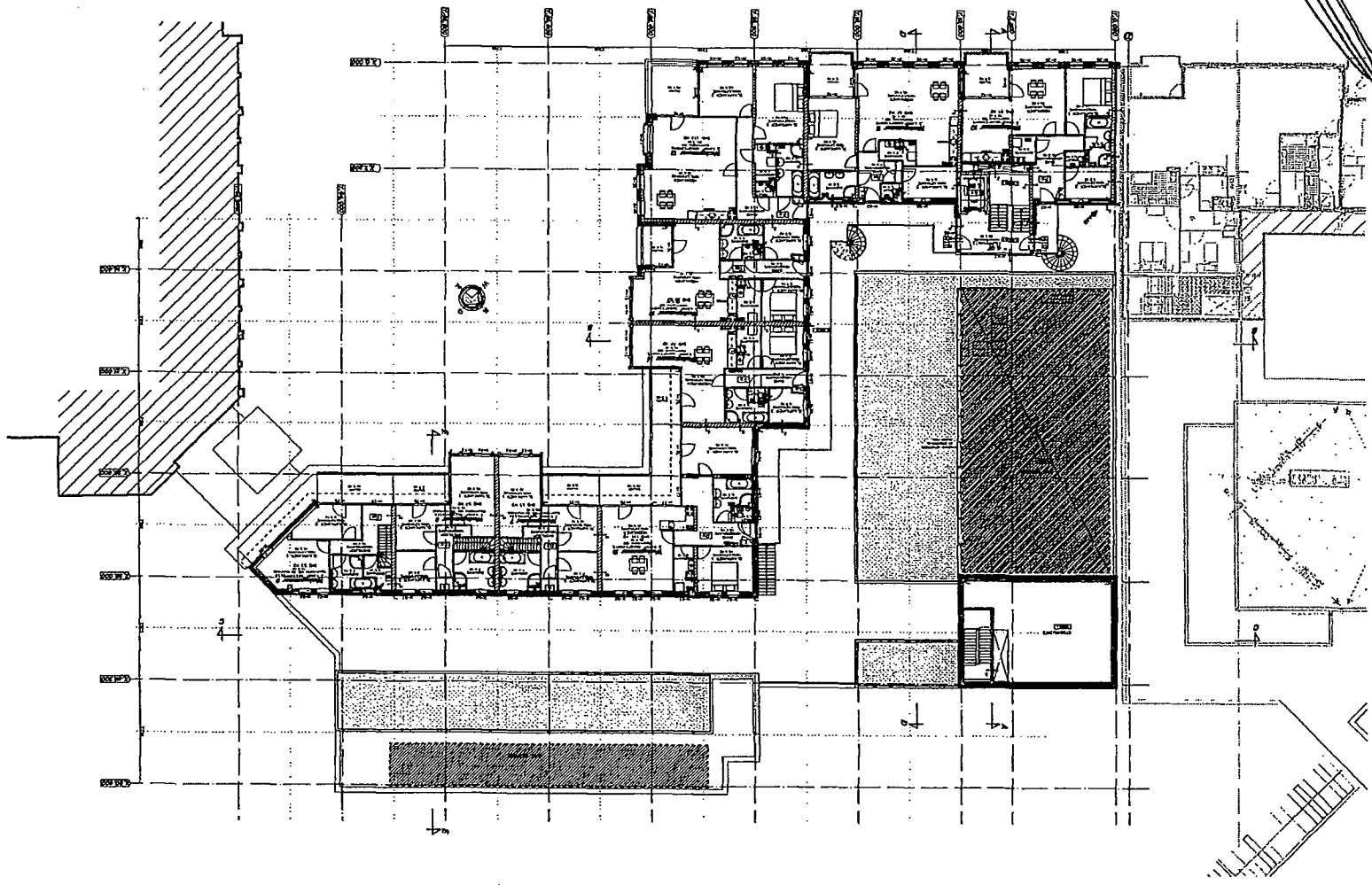
Legenda

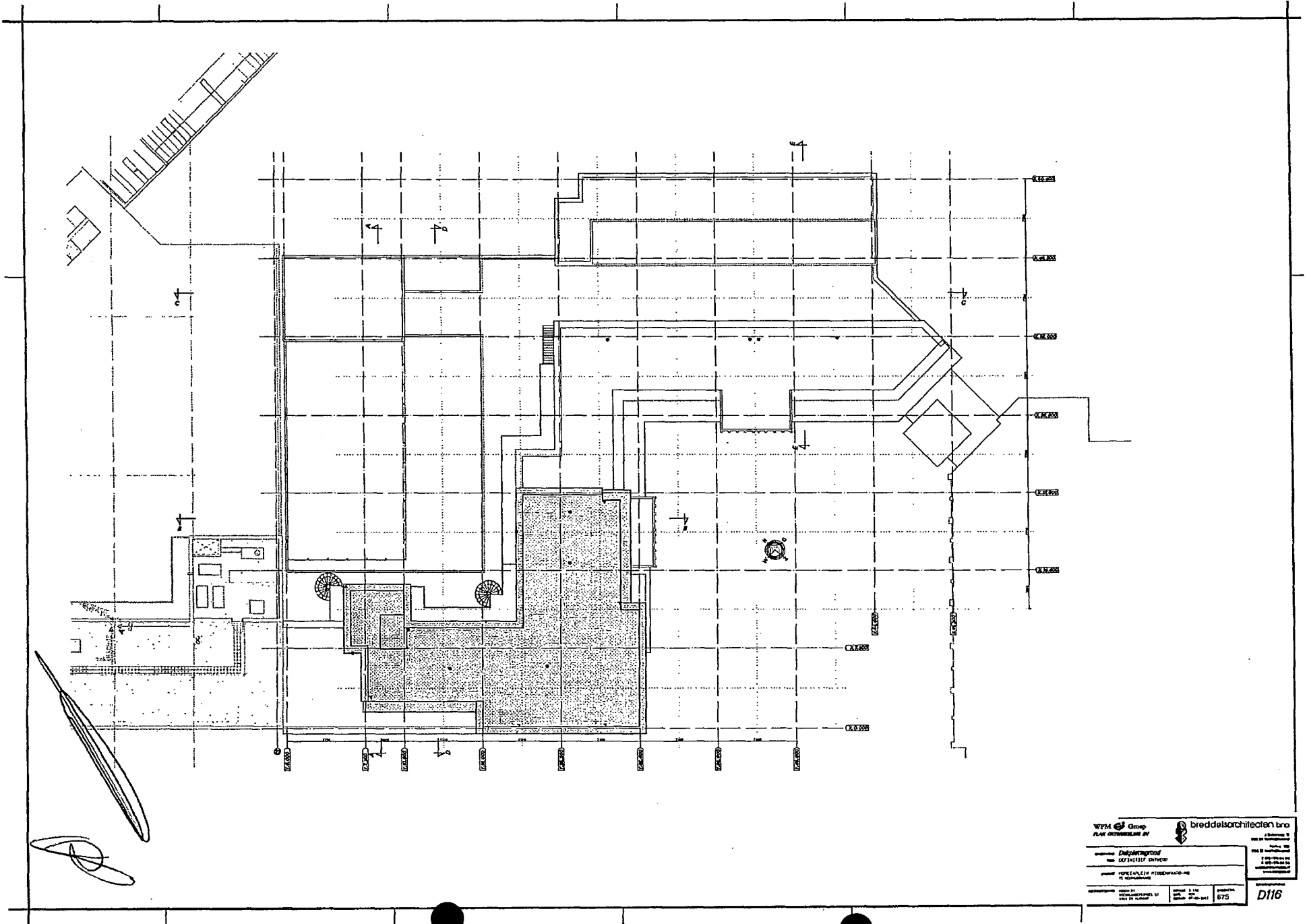
-  Kadastrale perçeelsgrens
 -  Kadastraal perçeelnummer
 -  Recht van overbouw en onderbouw
 -  Recht van overbouw
- Opp. :ca 24 m2
Opp. :ca 1336 m2



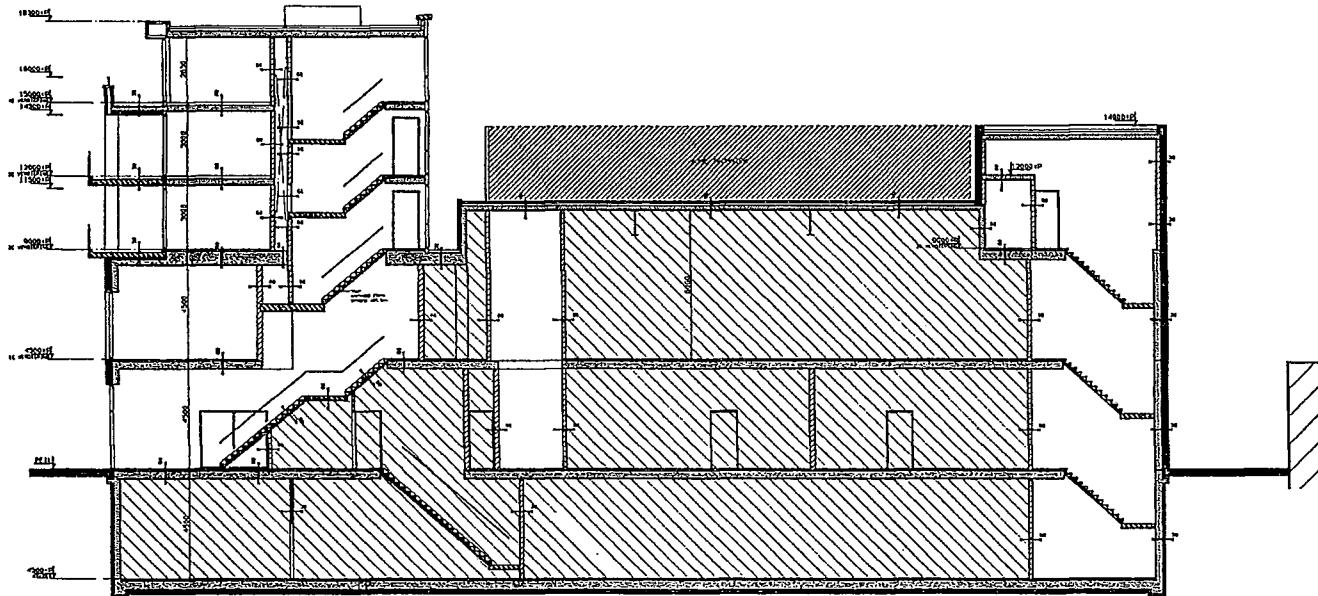
Bauhof, Abbruch
 Die nachfolgend beschriebenen Abbrucharbeiten sind im Rahmen der Baugrubenarbeiten zu erledigen. Die Abbrucharbeiten sind im Rahmen der Baugrubenarbeiten zu erledigen. Die Abbrucharbeiten sind im Rahmen der Baugrubenarbeiten zu erledigen.

Bauhof, Brunn
 Die nachfolgend beschriebenen Brunnarbeiten sind im Rahmen der Baugrubenarbeiten zu erledigen. Die Brunnarbeiten sind im Rahmen der Baugrubenarbeiten zu erledigen. Die Brunnarbeiten sind im Rahmen der Baugrubenarbeiten zu erledigen.





WYMA Group PLM ONTVERRIJEN BV	breddelsarchitecten bno Architecten en Interieurarchitecten Breda 1999 1999 1999
De projectgroep DE BREDDEL ONTVERRIJEN	
project: HOOGVELEWASSTOEWAFER 1. VERHOOGING	
ontwerp: WYMA Group 1999	ontwerp: breddelsarchitecten bno 1999
schaal: 1:100 1999	675 D116



Doorsnede A-A

Renvooi Algemeen

	BAKSTEEN 100MM DIK
	DEKEN GEWAPEND
	KALKZANDSTEELEN 150/31/200MM DIK
	LECHTE SCHEIDINGSWAND 200MM DIK
	MSB WAND 100MM DIK
	GESPUNNENLOND SCHEIK

M: PETERKRAST
 W: GEMENLIEKE VERWAPING
 K: KOLLEKSI
 V: VERKLEEDSEL
 W: WEGDACHING
 W: WEGDACHING
 W: WEGDACHING
 W: WEGDACHING
 W: WEGDACHING
 W: WEGDACHING
 W: WEGDACHING

WATERDICHHEID
 SOMBEDINGINGEN VAN TOILET- EN BADEMONTRE PEEZE TOT 1,70 BOVEN DE VLOER EN WATERDICHHEID DIE NIET GROTER IS DAN 0,50 BENEDEN 1,70M OM OP GEEN ENKELE PLAATS GROTER DAN 0,02 M²/M² S 1/2)

TER PLAATSE VAN BAD OF DOUACHE GELDEN DEZE EISEN OVER EEN LENGTE VAN EEN MIJNDE 3M TOT EEN HOOGTE VAN 2,10 BOVEN DE VLOER.

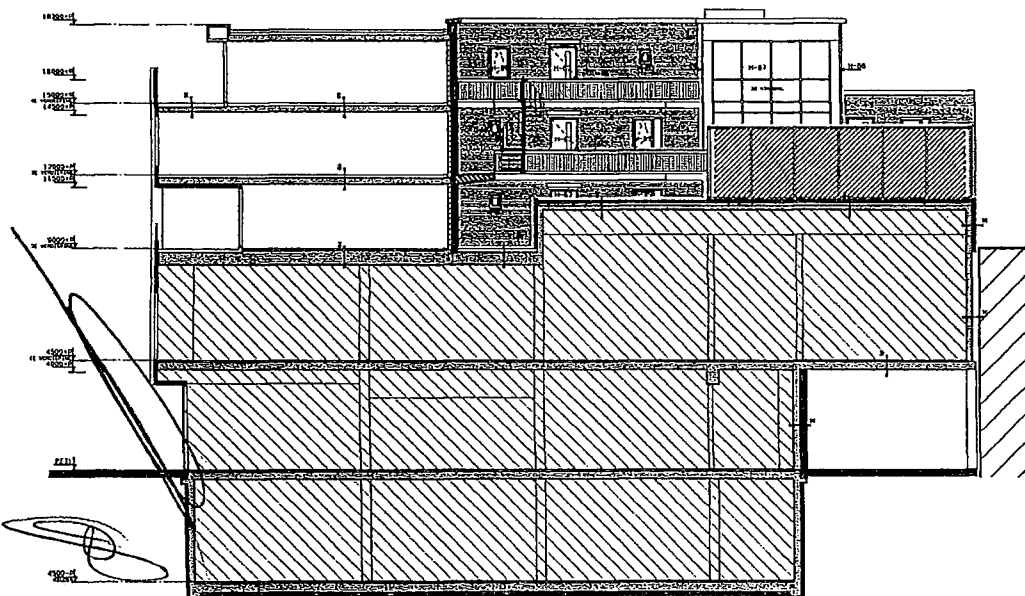
BEVEEGBARE CONSTRUCTIE ONDERHOUDEN EN EEN VEENHOUTE SCHEIDINGSWAND DIE VOLGENS MEN SOOP BEREIKBARE VOOR TOEGANG TUSSEN HEBBEN EEN VULLENDE MEN SOOP BEPAALDE INHOUDENDE DIE VALDEET 1MM PEERSTANDSLOTTEN 2.

HET GEBOUW IS ROOBBE OORDEWANDEN DAT HET BINNEN-DRINGEN VAN RUITEN EN HUIZEN VOORT TEGESCHIEDEN.

AL-VAARDEDE BUIVENWILLEN DIE EPC-BEVEEGING.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE VOLGENS NEN 1810

VENTILATIE VOLGENS MEN 100P



Doorsnede B-B

WPM Groep
 PLAN ONTWIKKELING BV

breddelsarchitecten bna
 A. Oudeweg 13
 1003 DJ Amsterdam

onderwerp **Doorsnedes A-A en B-B**
 fase **DEFINITIEF ONTWERP**

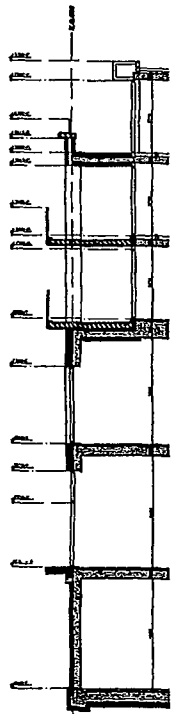
project **MORECAPLEIN MIDDENNAARD-HB**
 TE MEERNAARD

opdrachtgever **NIJON BV**
 NIJON-LANDINGSTRAAT 17
 1814 CR Alphen

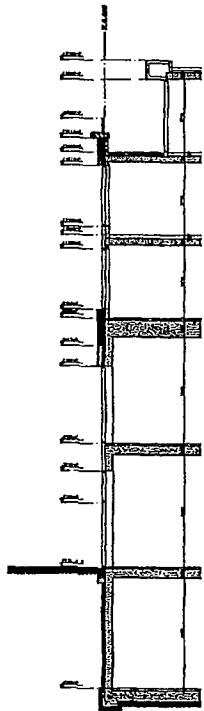
schaal 1:100
 06L MCA
 00LUM 47-43-2007

projectnr **675**

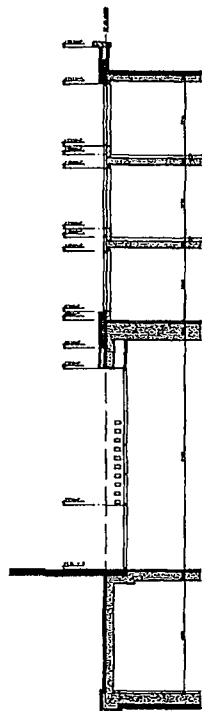
het ontwerpnummer **D311**



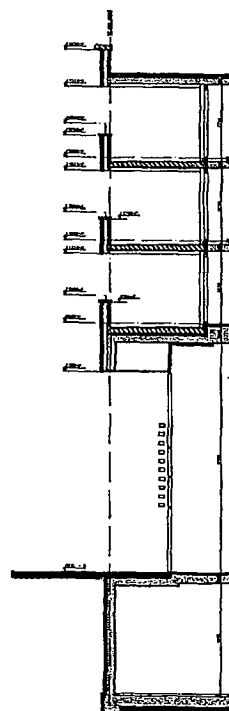
Hoogtedoorname A



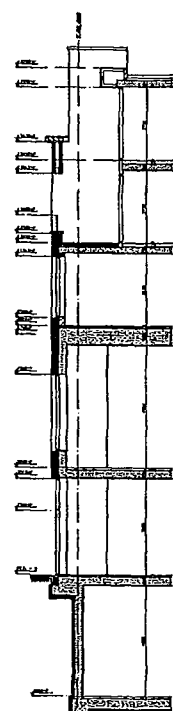
Hoogtedoorname B



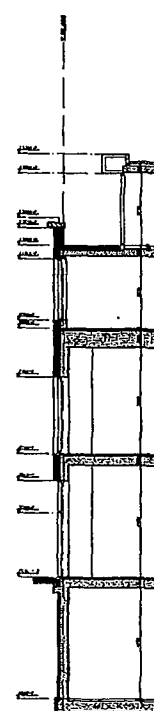
Hoogtedoorname C



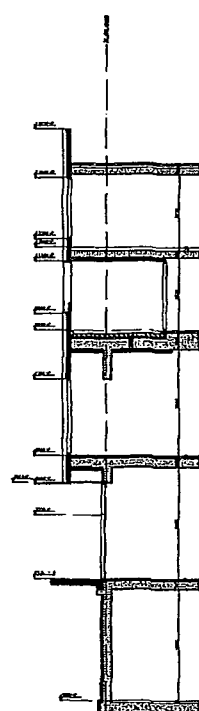
Hoogtedoorname D



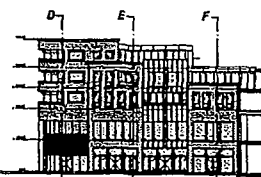
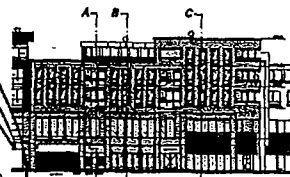
Hoogtedoorname E



Hoogtedoorname F



Hoogtedoorname G



VOORLOPIG breddearchitecten bno

Project: *Hoogtedoorname A t/m G*

Opdrachtgever: *HOOGTEDEUR*

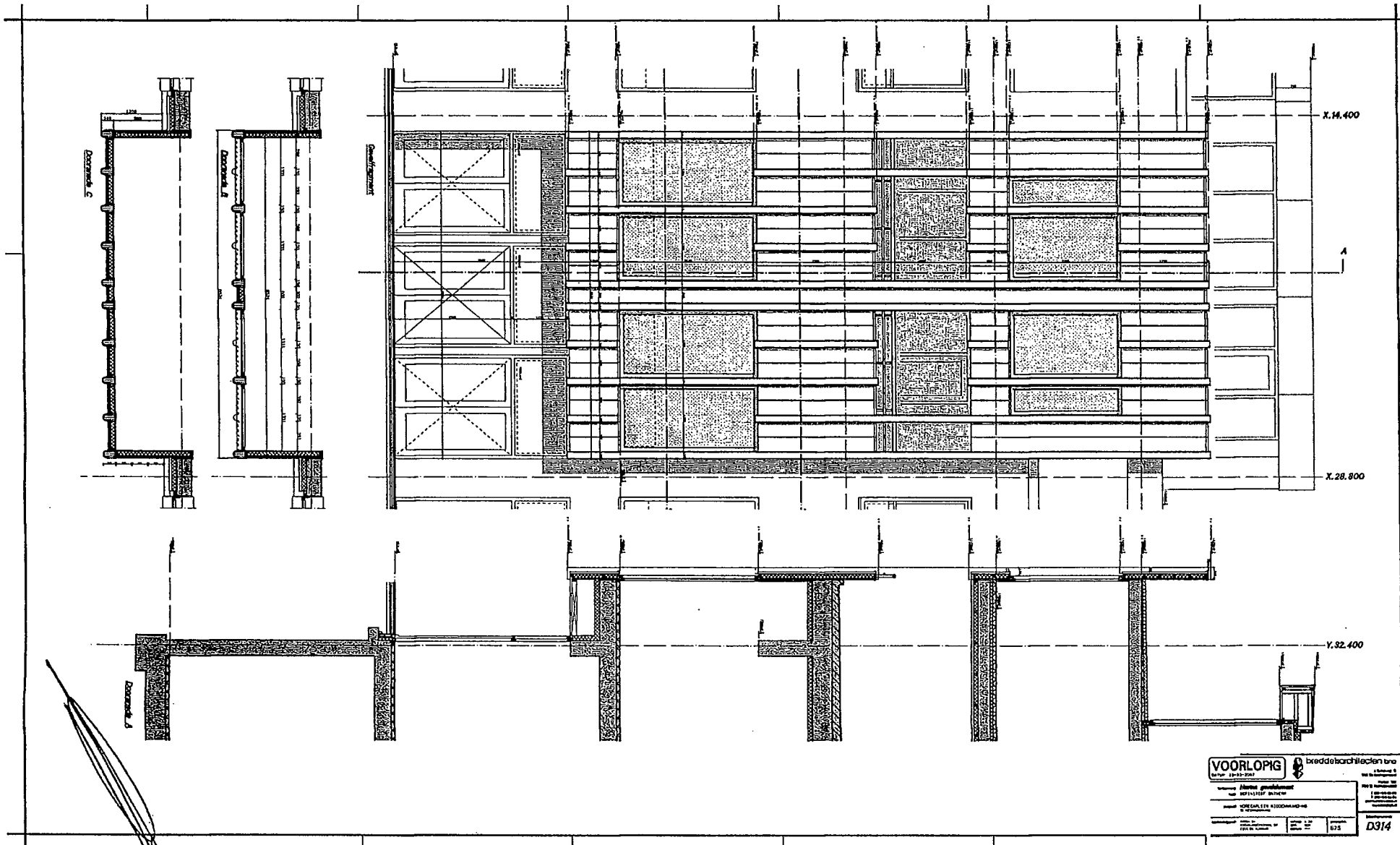
Adres: *WOLFGANG STR. 100, 1077 XZ AMSTERDAM*

Projectnummer: *1001*

Scale: *1:100*

Date: *2019*

419 DS13



VOORLOPIG breedtearchitecten bv

De Wijk 1
 3815 LK Leiden
 T +31 (0)71 520 1100
 F +31 (0)71 520 1101
 E info@breedtearchitecten.nl
 www.breedtearchitecten.nl

Project: **Wijk 1, 3815 LK Leiden**

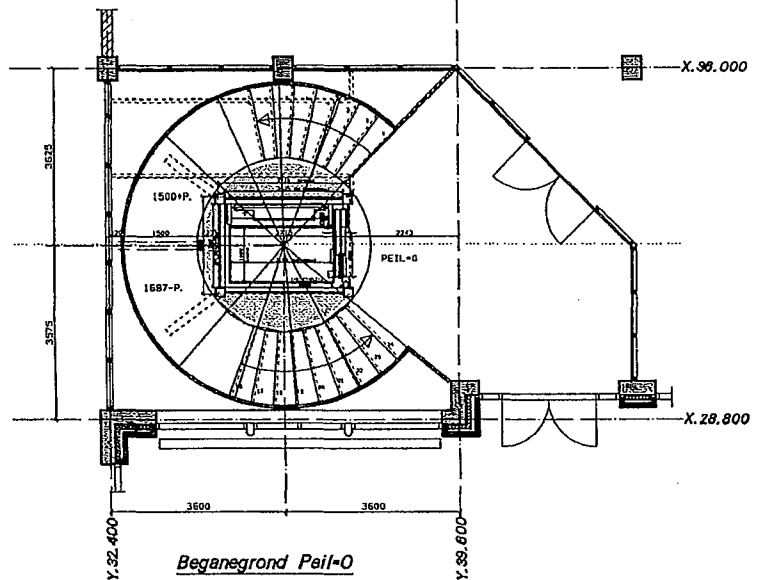
Opdrachtgever: **Wijk 1, 3815 LK Leiden**

Projectnummer: **10000000000000000000**

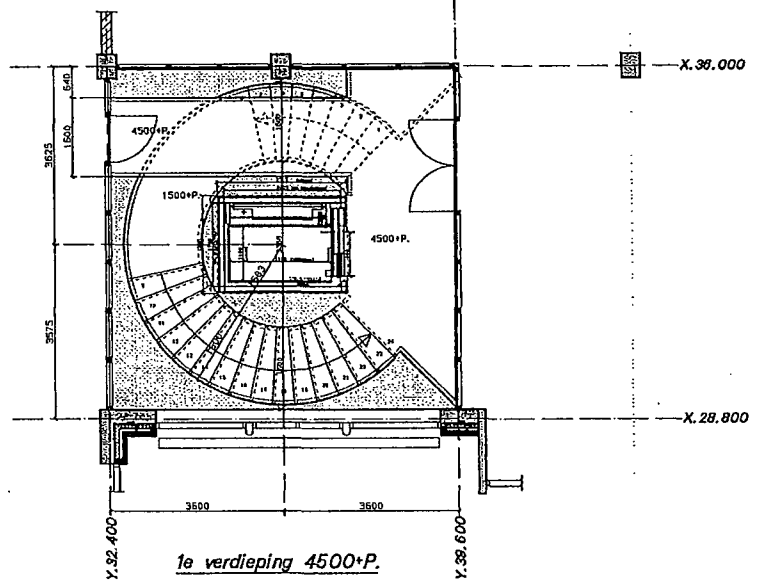
Uitgave: **10/10/2010**

Blad: **01** van **01**

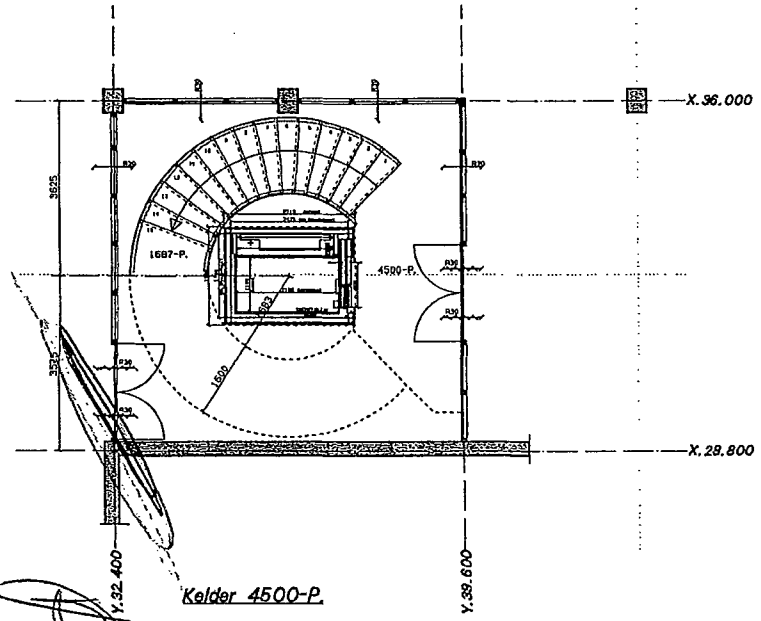
D314



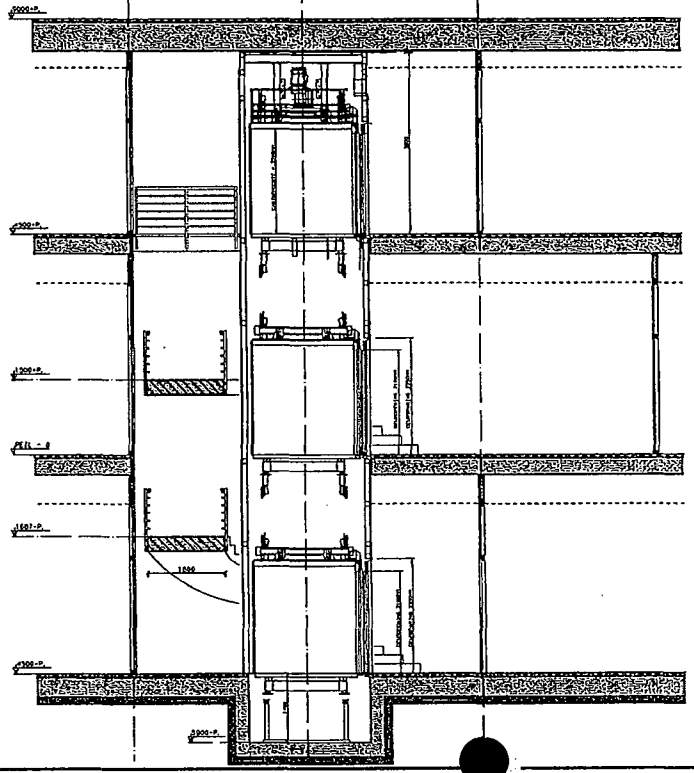
Begane grond Peil-0



1e verdieping 4500+P.



Kelder 4500-P.

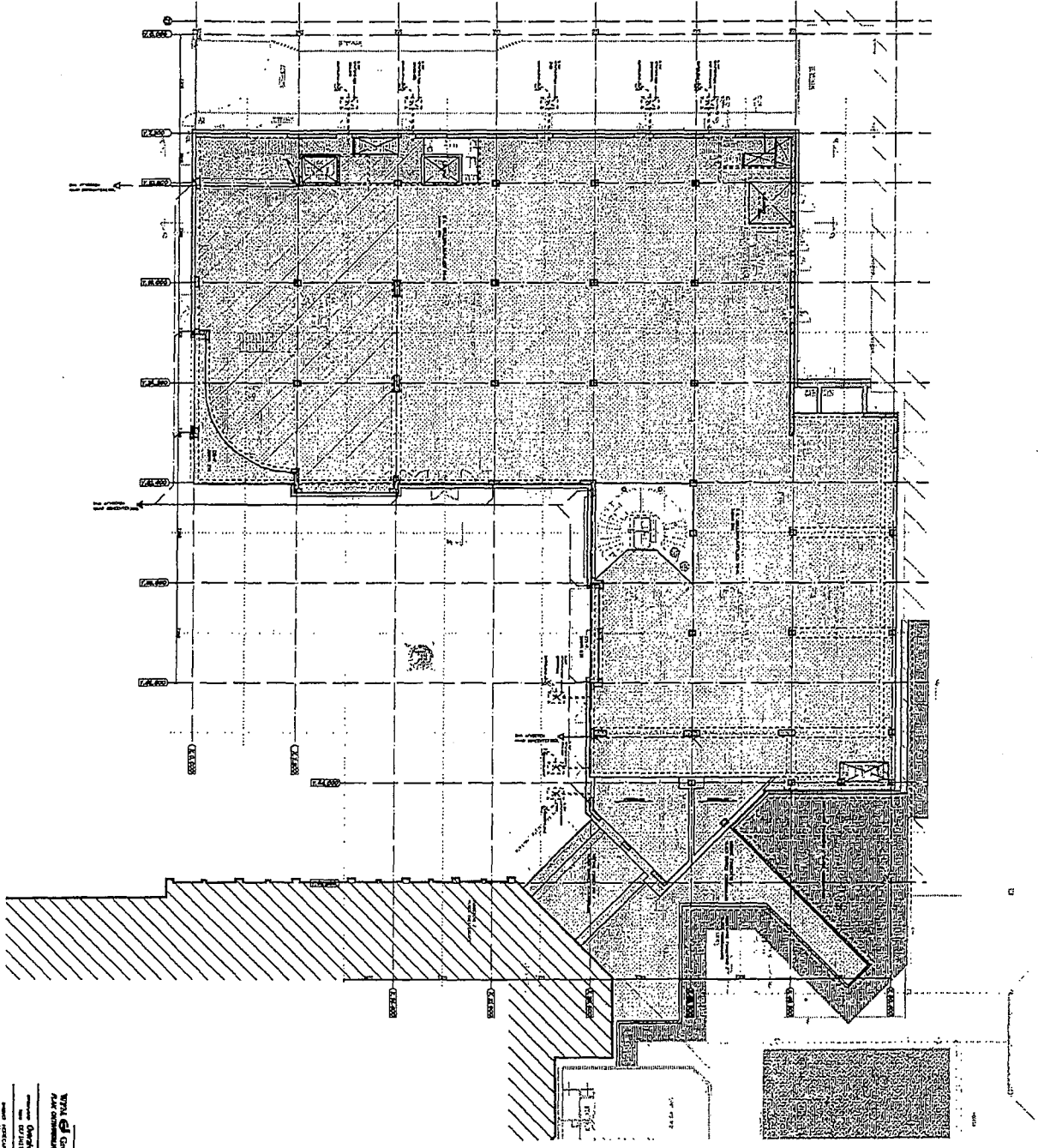


VOORLOPIG
 DATUM: 10-04-2007

breddelsarchitecten bna
 J. Oudekerk 13
 6008 BE Hoorn, Zuidoost
 Postbus 1223
 6008 BE Hoorn, Zuidoost
 T 0311-534 04 00
 F 0311-534 04 04
 architect@breddels.nl
 www.breddels.nl

ontwerper	Hoofdtreppenhuizen	school	L, 90	projectna	
fase	DEFINITIEF ONTWERP	ontw.	G&A M&A G&M	675	
project	HIDRECAPLE IN HUIDENHAARD-HB (E. MEERBLOEDHART)				
opdrachtnemer	WONEN BY MELVLAANDEPESCHTEL 57 1814 CK ALPHEN				

D315



+

0.40

Legend

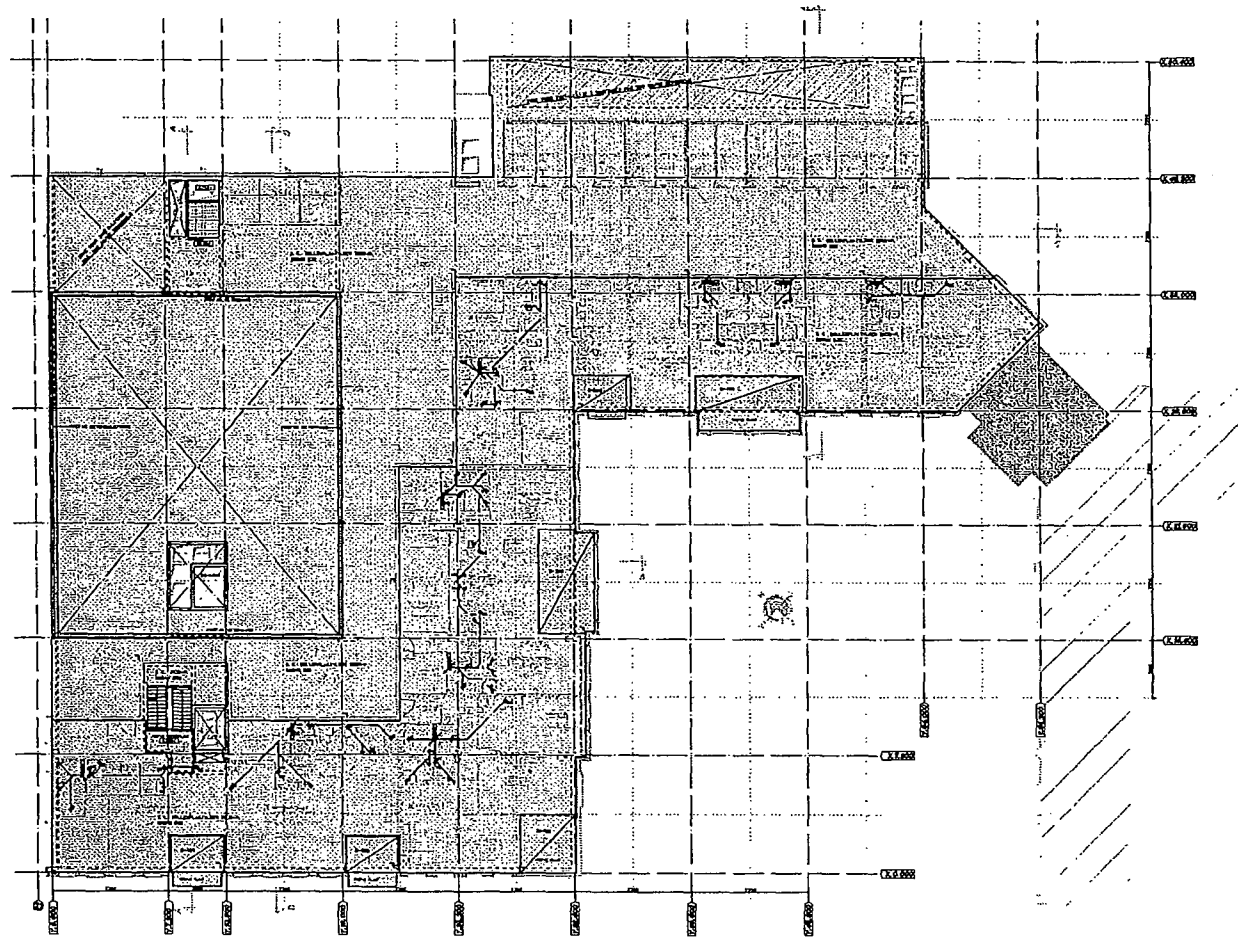
1	Wand
2	Decke
3	Boden
4	Stütze
5	Stange
6	Stange
7	Stange
8	Stange
9	Stange
10	Stange
11	Stange
12	Stange
13	Stange
14	Stange
15	Stange
16	Stange
17	Stange
18	Stange
19	Stange
20	Stange

WVA Group
 Alk. Oosterveldstr. 11
 2019 CA Rotterdam, NL
 T +31 (0)10 412 1234
 F +31 (0)10 412 1235
 E info@wva.nl
 www.wva.nl

breidelkorlischden vno
 Alk. Oosterveldstr. 11
 2019 CA Rotterdam, NL
 T +31 (0)10 412 1234
 F +31 (0)10 412 1235
 E info@breidelkorlischden.nl
 www.breidelkorlischden.nl

Datum: 01/11/2023
 Blad: 01/01

D411



Bemmel Bioteking

1	Staal
2	Staal
3	Staal
4	Staal
5	Staal
6	Staal
7	Staal
8	Staal
9	Staal
10	Staal
11	Staal

WPM Group
PLAN ONTOEKING BIJ

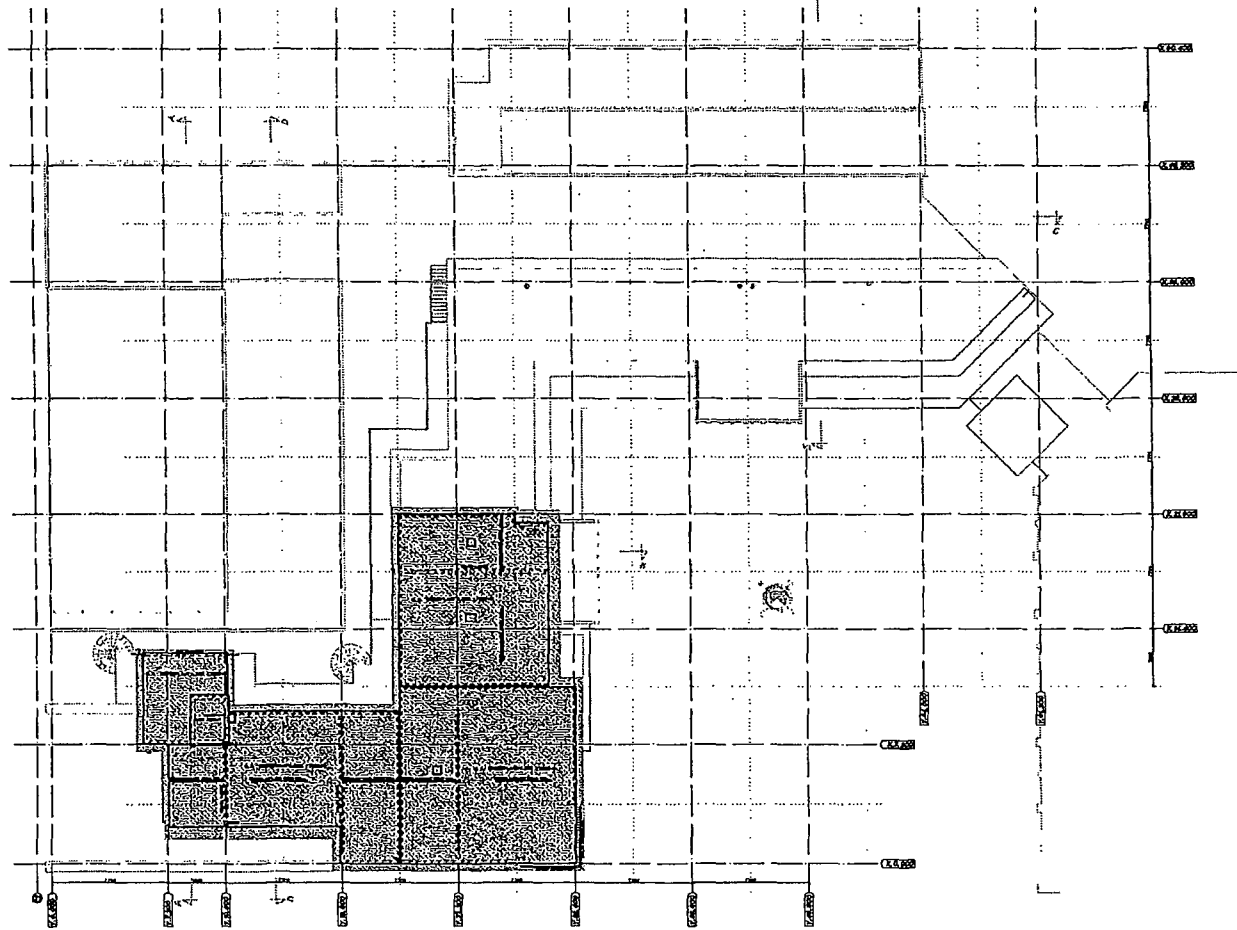
breddelarchitecten bno
Aankomende 10
aan de Oudekerkplein 10
1017 CA Amsterdam
T 020 684 84 00
F 020 684 84 01
www.breddelarchitecten.nl

Opdrachtgever: Overheidsinstelling voor Wetenschappelijk Onderzoek - Rijksoverheid
Project: BEMMEL BIOTECHNIEK - 10

Architect: WPM Group
Aankomende 10
aan de Oudekerkplein 10
1017 CA Amsterdam
T 020 684 84 00
F 020 684 84 01
www.wpmgroup.nl

Projectnummer: 675

D413



Renssel Blotting

	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS
	OPHOERINGS

WPM Group
 PLAK OORSTROMING BV
breddelarchitecten bro
 Oude Dijk 10
 3821 BR Dordrecht
 T 06-46000000
 F 06-46000001
 E info@breddel.nl
 W www.breddel.nl

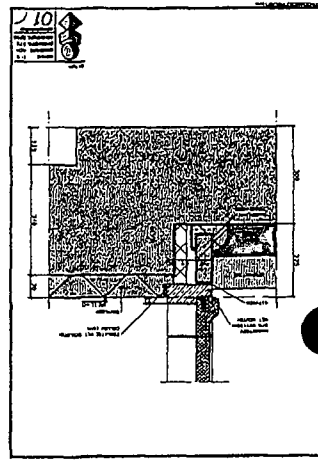
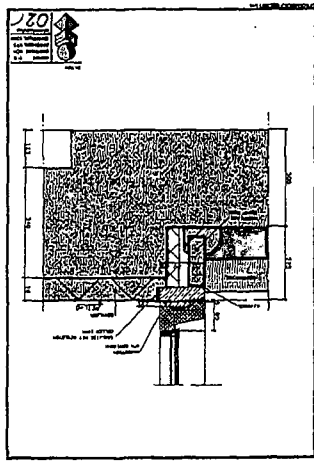
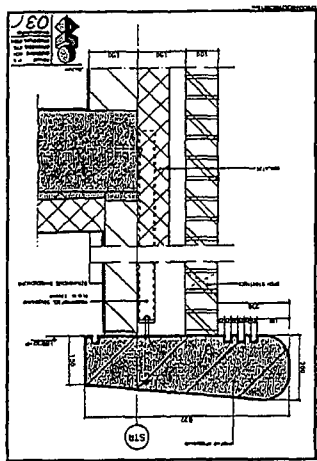
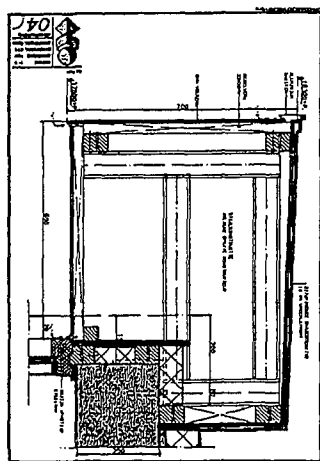
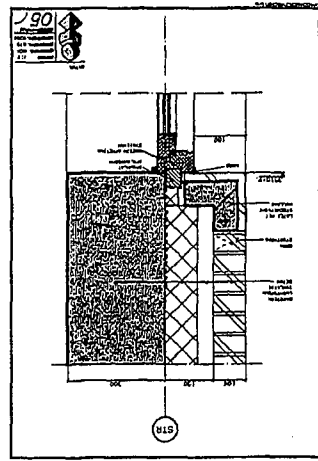
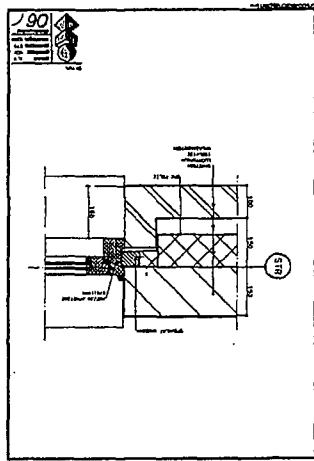
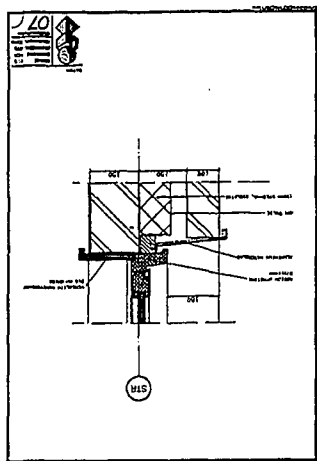
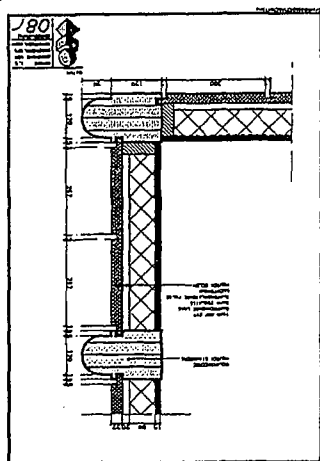
Overzicht dakvlak + dakbedekking
 DEFINITIEF ONTOEP
 PROJECT HOOGWATEREN RIJSDORP-40
 W. RIJSDORP

MAAS 01
 1:100
 11/11/2011

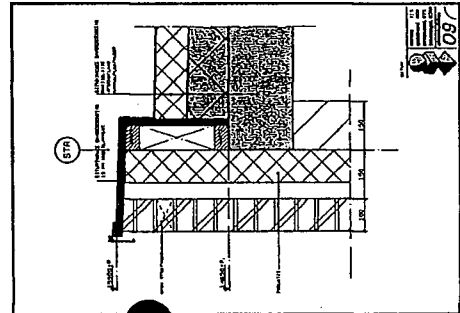
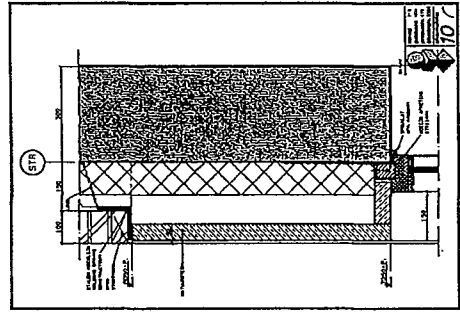
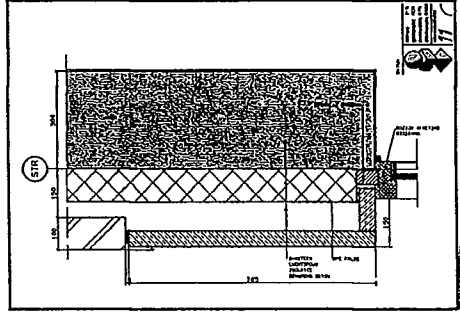
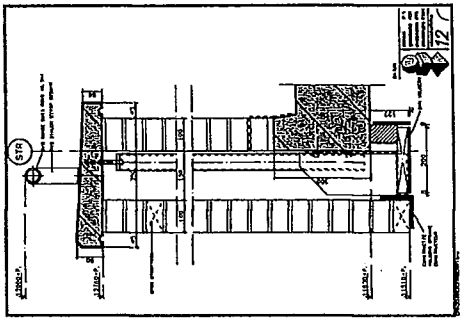
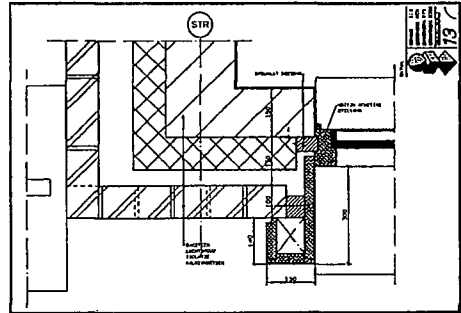
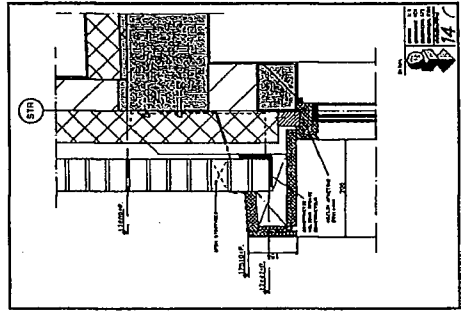
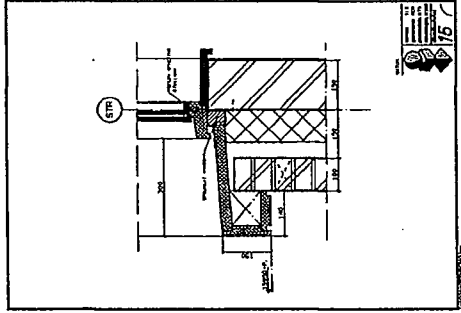
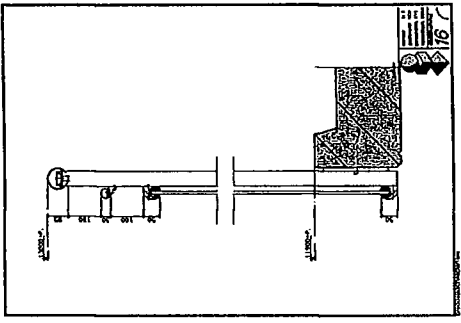
0110
 1:100
 11/11/2011

0110
 1:100
 11/11/2011

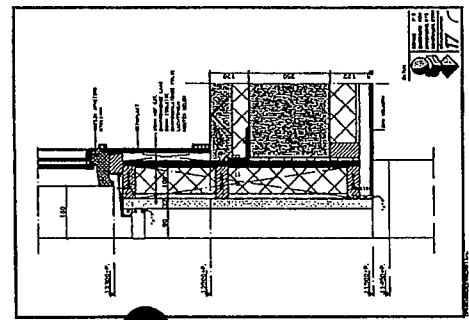
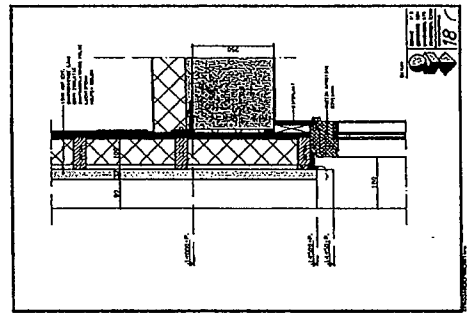
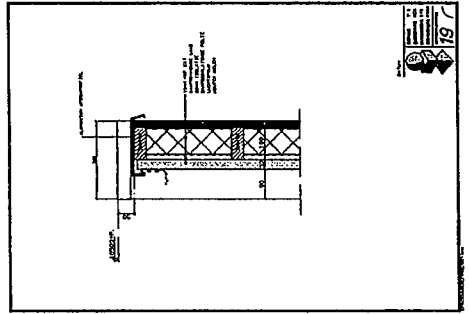
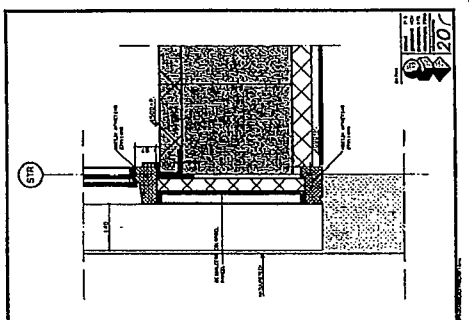
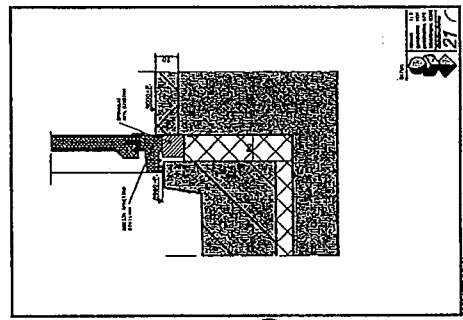
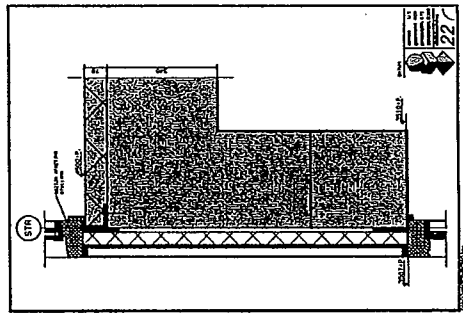
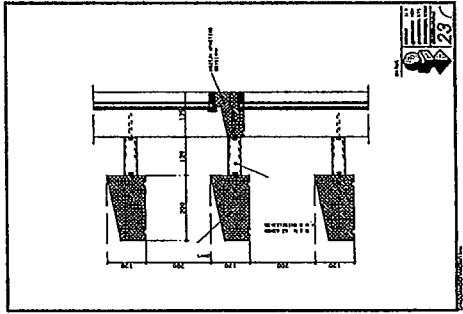
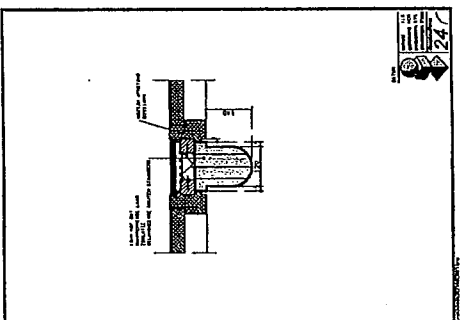
D416



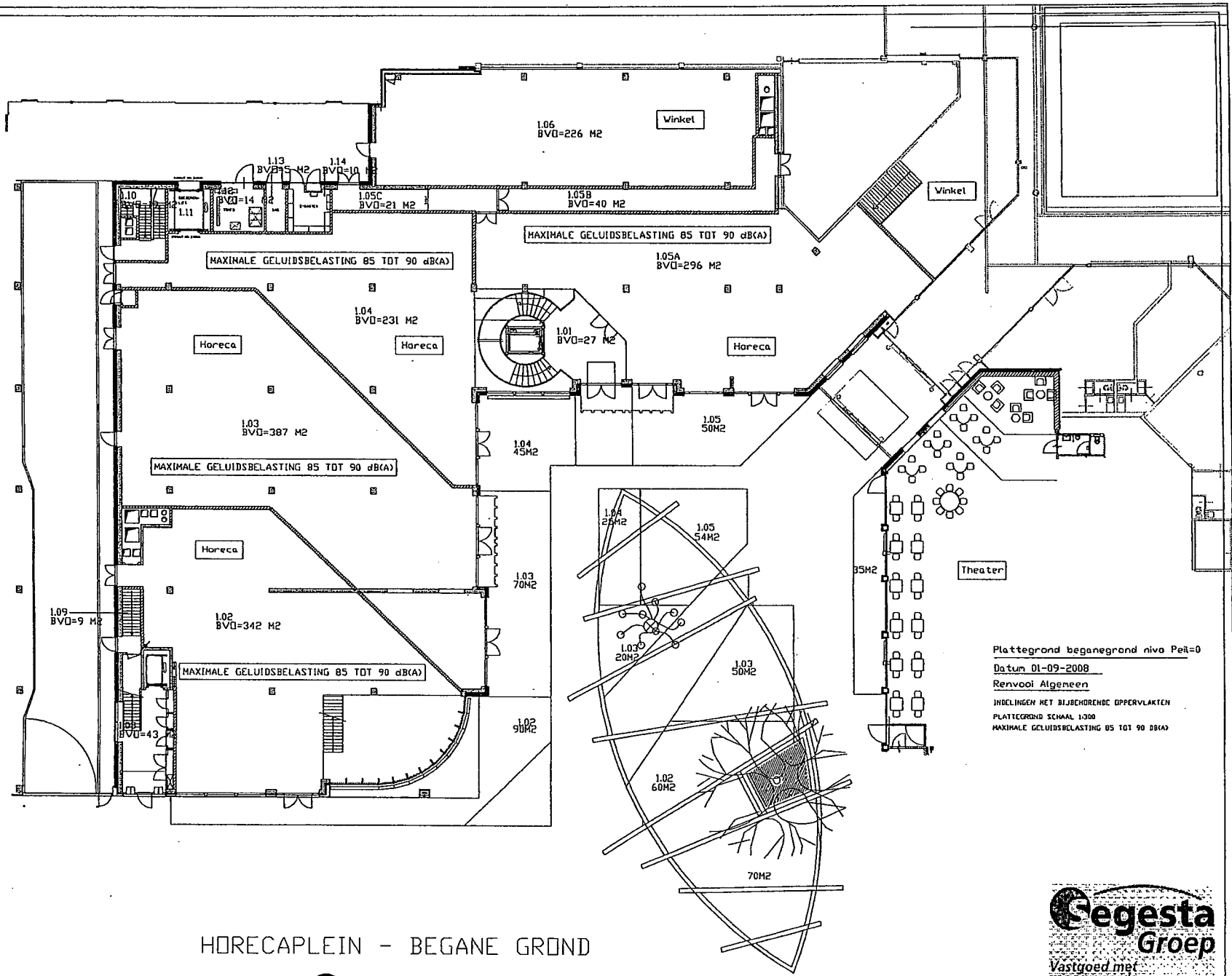
[Handwritten signature]



Handwritten signature or scribble.



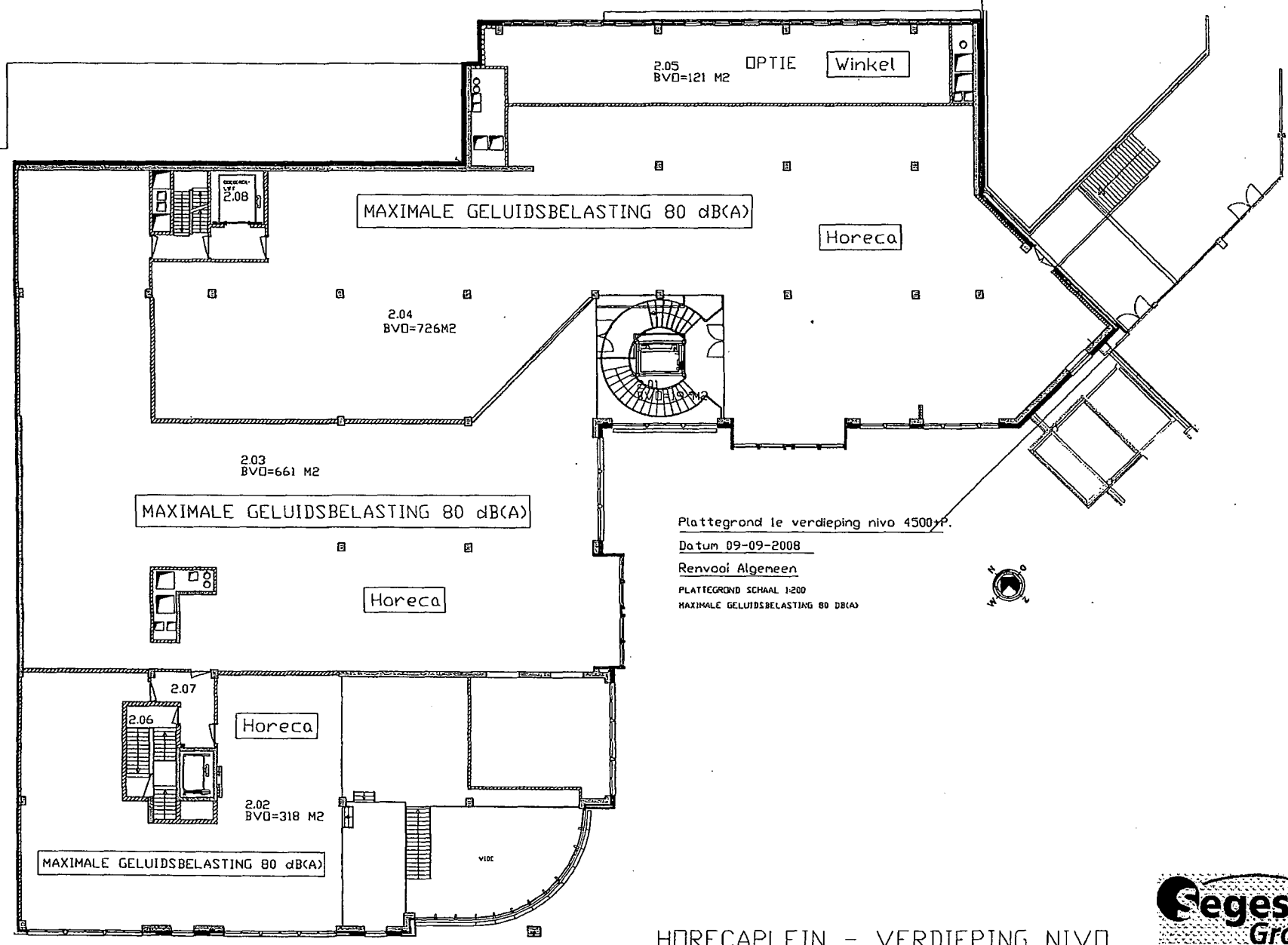
Handwritten scribbles and a signature at the bottom left of the page.



HORECAPLEIN - BEGANE GROND

Plattegrond begane grond nivo Pe±0
 Datum 01-09-2008
 Renvooi Algemeen
 INDELINGEN MET BIJBEHORENDE OPPERVLAKTEN
 PLATTEGROND SCHAAL 1:300
 MAXIMALE GELUIDSBELASTING 85 TOT 90 DB(A)





MAXIMALE GELUIDSBELASTING 80 dB(A)

MAXIMALE GELUIDSBELASTING 80 dB(A)

MAXIMALE GELUIDSBELASTING 80 dB(A)

2.05
BVD=121 M2

OPTIE

Winkel

2.04
BVD=726M2

Horeca

2.03
BVD=661 M2

Horeca

Plattegrond 1e verdieping nivo 4500ff.

Datum 09-09-2008

Renvoai Algemeen

PLATTEGROND SCHAAL 1:200

MAXIMALE GELUIDSBELASTING 80 DB(A)



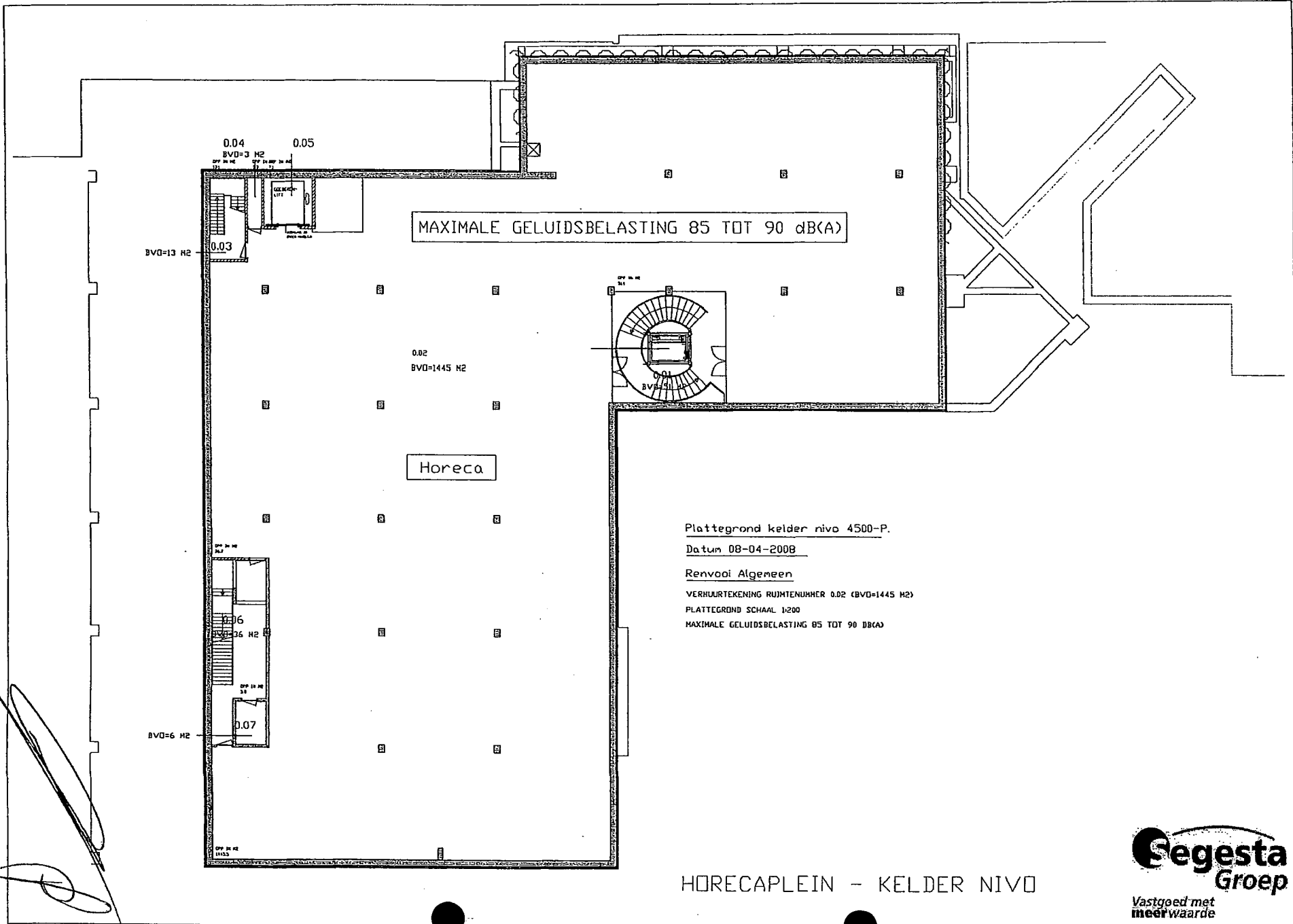
Horeca

2.02
BVD=318 M2

HORECABLEIN - VERDIEPING NIVO



Blz 2A



MAXIMALE GELUIDSBELASTING 85 TOT 90 dB(A)

Horeca

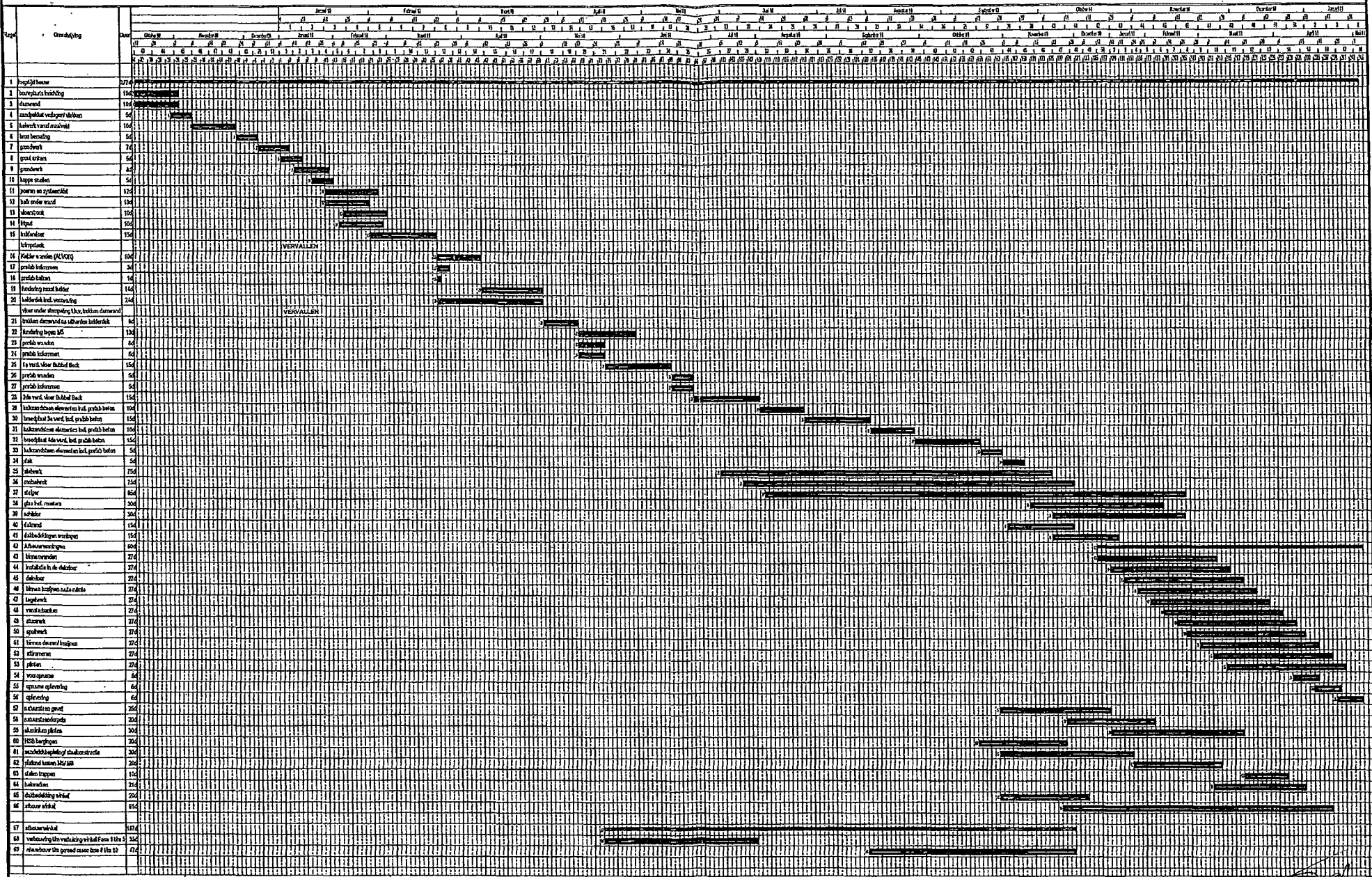
Plattegrond kelder nivo 4500-P.
 Datum 08-04-2008
 Renvooi Algemeen
 VERHUURTEKENING RIJMTENUHNER 0.02 (BVD=1445 H2)
 PLATTEGROND SCHAAL 1:200
 MAXIMALE GELUIDSBELASTING 85 TOT 90 dB(A)

HORECAPLEIN - KELDER NIVO



Vastgoed met
meerwaarde

Bilaae 3A



Van Wijnen Heerhugowaard b.v.
Postbus 20
1709 AA Heerhugowaard
Tel 072-750 35 00
Fax 072-750 35 10
E-Mail: heerhugowaard@vanwijnen.nl

Werk Nr.:
Onderwerp:
Aanvraagdatum: 1-7-2009
Revisie Nr.:
Revisie datum:
Status:

Project: Middenwaard M8
Onderwerp:
Opdrachtgever: Midoon
Project Ref.: RU/Projecten/Middenwaard/Middenwaard M8 geopinsakkoord d.d. 14-07-09 pp

Voor afschrift:

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE HEERHUGOWAARD

DEFINITIES

Aanvaarding: de ingebruikneming na de levering.

Aflevering: de ingebruikgeving na de levering of ten tijde van de levering.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Heerhugowaard, welke van toepassing worden verklaard bij - en geacht worden opgenomen te zijn in - een koopovereenkomst met de gemeente.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard.

B.W.: het Burgerlijk Wetboek

Collegebesluit: het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard.

Geldigheid: deze algemene verkoopvoorwaarden zijn – met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden van koper – van toepassing op alle overeenkomsten van verkoop van onroerende zaken of zakelijke rechten daarop waarbij de gemeente als verkopende partij optreedt, indien en voorzover daarvan bij het sluiten van de overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard aan het Parelhof 1.

Gemeenteraad: de raad van de gemeente Heerhugowaard.

Ingebruikneming: het moment, waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek wordt niet als een ingebruikneming beschouwd.

Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de overeenkomst van koop en verkoop .

Koopcontract: de schriftelijke overeenkomst door de gemeente met de koper aangegaan.

Levering: de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Notariële akte: de voor de levering vereiste notariële akte welke bestemd is om in de openbare registers te worden ingeschreven.

Onroerende zaak: het registergoed, hetwelk het object van de koopovereenkomst vormt c.q. de grond en/of opstal die blijkens de overeenkomst van koop en verkoop en de daarbij behorende tekening door de gemeente aan de koper is verkocht.

Optierecht: een voor een bepaalde termijn geldend aanbod van de gemeente aan een gegadigde om een onroerende zaak te kunnen kopen.

Raadsbesluit: het besluit van de Raad van de gemeente Heerhugowaard.

Toepasselijkheid algemene voorwaarden: in het koopcontract worden deze algemene voorwaarden geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

Verkoop: de schriftelijke overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

HOOFDSTUK 1: Bepalingen welke bij elk koopcontract van toepassing zijn.

1.1 Geldigheid

- a: Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente Heerhugowaard en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b: Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c: Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op 1 november 2005.

1.2 Tekening

Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maken één of meer tekeningen deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de overeenkomst worden deze tekeningen met een nummer aangeduid.

1.3 Goedkeuring burgemeester en wethouders/gemeenteraad

Een overeenkomst van koop en verkoop van grond en/of opstallen waarbij de gemeente als verkopende partij optreedt, wordt geacht te zijn aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat burgemeester en wethouders tot de verkoop besluiten. Voor zover dat besluit de goedkeuring behoeft van de gemeenteraad wordt voornoemde verkoop ook altijd geacht te zijn aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad in voornoemd geval goedkeuring verleent. Uitsluitend de gemeente kan zich op de in dit lid bedoelde voorwaarden beroepen. Indien één van de in het vorige lid bedoelde voorwaarden niet vervuld wordt en de gemeente zich daarop beroept, geldt de overeenkomst als ontbonden en kan geen der partijen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade van welke aard dan ook en/of rente.

1.4 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Vóór de datum van bebouwing van de onroerende zaak zullen de grenzen daarvan eenmalig door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust vanaf dat moment bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- b. De koper is verplicht bij het plaatsen of doen plaatsen van opstallen met de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het verkochte.

1.5 Over- en ondermaat

Indien de koopsom van de onroerende zaak is berekend op basis van een prijs per vierkante meter en de werkelijke grootte van de onroerende zaak ten tijde van de levering nog niet vaststaat, zal binnen drie maanden nadat de gegevens van de kadastrale opmeting bekend zijn geworden, verrekening van de koopsom plaatsvinden op basis van het aantal vierkante meters dat het kadaster heeft vastgesteld, indien het verschil tussen de opgegeven grootte en de werkelijke grootte meer dan 5% bedraagt en het te verrekenen bedrag minimaal € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) exclusief omzetbelasting bedraagt.

1.6 Lasten, kosten en belastingen

- a. Alle kosten en belastingen aan de verkoop en levering verbonden, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

1.7 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

Alle ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Indien als koper twee of meer (rechts)personen optreden zijn zij ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen, welke uit het koopcontract voortvloeien.

1.8 Juridische levering

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de toestand, waarin dit zich bevindt op de datum van het sluiten van het koopcontract, wanneer er sprake is van bebouwde terreinen. Wanneer er sprake is van onbebouwde terreinen naar de toestand ten tijde van het passeren van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevond op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, vrij van heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen die uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen zonder beperkende bepalingen, tenzij in het koopcontract anders is vermeld.

1.9 Levering en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt verleden binnen drie maanden na de datum waarop burgemeester en wethouders tot verkoop hebben besloten of na het te nemen raadsbesluit, indien dit is vereist. Indien ten behoeve van de bouw een zogenaamde artikel 19 Wet RO procedure moet worden gevolgd dient de notariële akte binnen acht maanden te worden verleden.
- b. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- c. Tenzij in het koopcontract een ander moment is overeengekomen, kan de koper het verkochte aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente(n) en/of omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is gepasseerd.

1.10 Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van de door de gemeente uit te geven onroerende zaak, wordt voorzover noodzakelijk, een in het koopcontract nader aangegeven indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, welke naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins voor het beoogde gebruik onaanvaardbaar zijn. Het rapport ligt voor de koper ter inzage bij de afdeling milieu van de gemeente.

Tenzij uit het koopcontract anders blijkt, is er geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn, dat aannemelijk is dat de grond in ernstige mate is vervuild, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

1.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien vóór de datum van passeren van de notariële akte of, indien dat eerder is, vóór de datum van de ingebruikneming van de onroerende zaak zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft elk van de partijen eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en - zo van toepassing - de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen voor zover mogelijk in de toestand waarin die zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

1.12 Tussentijdse beëindiging

- a. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.
- c. Ingeval van beëindiging van de koopovereenkomst met wederzijds goedvinden of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de eventueel door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van de koper en de gemeente, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

1.13 Beoogd gebruik

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van uitgifte geldende bestemmingsplan respectievelijk ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp)bestemming alsnog wordt gewijzigd.
- b. De in lid a omschreven gebruikspllicht laat onverlet het recht van de koper gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of te eniger tijd zal voorzien.
- c. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijke aanvraag van de koper vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verlenen voor strijdig gebruik. Het eventueel verlenen van een bouwvergunning of de afwezigheid van de verplichting tot het hebben van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; de in dit artikel bedoelde ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.
- d. De koper is verplicht, zowel tijdens de bouwwerkzaamheden als daarna, voorzover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, al datgene te doen respectievelijk na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.

1.14 Aansluiting op de openbare bestrating

Voor de voor de onroerende zaak benodigde inrit(ten) dient koper bij de gemeente een inritvergunning aan te vragen. Op basis van deze aanvraag wordt de ligging van de inrit(ten) getoetst aan het bestemmingsplan en de geldende regels van de Algemene plaatselijke verordening. Positief beoordeelde inrit(ten) worden, voor zover gelegen op grond die in eigendom toebehoort aan de gemeente, aangelegd en onderhouden door de gemeente voor rekening van de koper. De gemeente geeft uitvoering aan de werkzaamheden na het verzoek van koper en nadat de verschuldigde vergoedingen door de koper zijn voldaan.

1.15 Faillissement, beslag en verlies van rechtspersoonlijkheid

- a. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering (ingebruikneming door koper) heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- b. Het onder sub a. bepaalde zal van overeenkomstige toepassing zijn als de koper, rechtspersoon zijnde, zijn rechtspersoonlijkheid verliest of wordt ontbonden.

- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze voorwaarden en/of het koopcontract verschuldigd te boven gaan.

1.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, welke naar aanleiding van het koopcontract mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

1.17 Betaling koopsom

Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte casu quo bij ingebruikname van de onroerende zaak, voor zover zulks eerder is dan de notariële levering, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt. Alle bedragen moeten worden voldaan in euro's.

1.18 Boetebepaling en ingebrekestelling

- a. Bij toerekenbare niet-nakoming van een verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden door de koper, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte als hierna in artikel 1.19 te vermelden.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
- c. Onverminderd het bepaalde in lid a van dit artikel kan de gemeente de koopovereenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ontbinden indien de koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn.
- d. Een ingebrekestelling geschiedt door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst aan het adres van de koper; indien geen andere termijn wordt genoemd geldt voor het ingebreke zijn een termijn van acht achtereenvolgende werkdagen.
- e. Een ingebrekestelling zal niet noodzakelijk zijn in de gevallen als bedoeld in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek.

1.19 Rente en boete

- a. Vanaf de dag van het verzuim tot aan de dag van het nakomen zal door de nalatige partij de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek zijn verschuldigd onverminderd eventueel verder verschuldigde boeten, schadevergoedingen en kosten.
- b. De boeten verschuldigd door de koper bij overtreding, niet- of niet volledige nakoming van het gestelde in de artikelen 2.3, 2.4, 2.6, 2.9, 2.10, 2.11, 2.14, 2.18, 2.23 of 2.27 bedragen honderd euro (€ 100,00) per dag gedurende de periode; dat de niet- of niet volledige nakoming voortduurt.
- c. De boeten verschuldigd door de koper bij overtreding, niet- of niet volledige nakoming van het gestelde in de artikelen 2.2, 2.7, 2.8 of 2.12 bedragen vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag gedurende de periode, dat niet- of niet volledige nakoming voortduurt.

HOOFDSTUK 2: Bepalingen, welke in het koopcontract uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard willen zij tussen partijen zijn overeengekomen.

GROEP BEBOUWING

2.1: Bouwvergunning

- a. Indien de onroerende zaak met het oogmerk van bebouwing is aangekocht, dient koper binnen drie maanden na de dag dat burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop hebben genomen een complete aanvraag ter verkrijging van een ontvankelijke bouwvergunning in te dienen waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze ook daadwerkelijk verleend zal worden.
- b. De overeenkomst wordt, zonder enige ingebrekestelling, ontbonden indien de koper niet binnen drie maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst een aanvraag voor een bouwvergunning heeft ingediend.

2.2: Bebouwingsverplichting

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in het koopcontract aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen zes maanden na de aflevering zal door de koper met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang moeten zijn gemaakt. Indien op de datum van aflevering nog geen bouwvergunning is verleend vangt de termijn van zes maanden aan op de datum van afgifte van die vergunning en wordt de hierna in sub c te vermelden termijn op overeenkomstige wijze verlengd. Het project dient in een continu bouwproces te worden gebouwd en opgeleverd.
- c. Binnen twee jaar na de datum van het nemen van het raads- of collegebesluit moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- d. Indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen de genoemde termijnen door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- e. Zolang niet is voldaan aan de hiervoor vermelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom overdragen, in een beperkt zakelijk genotsrecht uitgeven, verhuren, verpachten of onder andere titel in genot geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van het recht van hypotheek onder normale voorwaarden en bedingen is geen toestemming nodig.
- f. Het in dit artikel lid e bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- g. De in lid e bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde wederpartij zich tegenover de oorspronkelijke koper verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- h. Het in dit artikel in lid g gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers
- i. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing nog niet is aangevangen is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs en heeft de gemeente het recht de ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen. De kosten van de terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

GROEP WONINGEN

2.3: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper verbindt zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met het daartoe behorende terrein niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een rechterlijke machtiging of een rechterlijk bevel;
 - 2. executoriale verkoop of verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 3. schriftelijke ontheffing door de burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
 - 3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
 - 4. Andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

2.4: Parkeerplaats, hagen, pergola's en dergelijke

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de opstallen voor zijn rekening (bij elke woning) een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats, overeenkomstig de daartoe door de gemeente gestelde normen, aan te leggen en in stand te houden.
- b. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de opstallen voor zijn rekening (bij elke woning) een groenblijvende haag, schutting, pergola of scheidingmuur aan te leggen en in stand te houden, een en ander op de wijze als schetsmatig staat aangegeven op de bij het koopcontract behorende tekening.

2.5: A.B.C.-bepalingen

De gemeente staat toe, dat de koper haar recht op levering van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de door haar op de verkochte percelen te bouwen woningen, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen koper en haar wederpartij te sluiten overeenkomsten de in het koopcontract van toepassing verklaarde artikelen van deze algemene voorwaarden in hoofdlijnen worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde wederpartij heeft verbonden.

2.6: Aanleggen siertuin

De koper is verplicht binnen zes maanden na voltooiing van de woning het gedeelte of de gedeelten van de onroerende zaak, gelegen tussen een openbare weg of een openbaar voetpad enerzijds en de gevel van de te bouwen woning en het verlengde daarvan anderzijds als siertuin aan te leggen en als zodanig te onderhouden.

GROEP BEDRIJVEN

2.7: Gebruik conform bestemmingsplan

De onroerende zaak en de daarop te stichten opstallen mogen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, noch geheel, noch gedeeltelijk voor een andere bestemming worden gebruikt dan die welke is opgegeven in het kader van de verleende bouwvergunning of verleende gebruiksvergunning voor de op de onroerende zaak te stichten opstallen.

2.8: Verbod tot verkoop van goederen aan de consument

Het is verboden zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders de onroerende zaak of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.

2.9: Afrastering

De koper verbindt zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterreinen gebruikelijk is.

2.10 Terrein-inrichtingsplan

De koper zal uiterlijk ten tijde van de bouwaanvraag een terrein-inrichtingsplan met betrekking tot het onbebouwde en onverharde gedeelte van het bouwperceel ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.

Het terrein-inrichtingsplan bevat in ieder geval een inrichting die voldoende ruimte schept voor het laden, lossen en manoeuvreren van alle voertuigen die door het bedrijf worden aangetrokken, alsmede voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen van personeel werkzaam in en bezoekers van de op de onroerende zaak aanwezige of te stichten gebouwen.

De koper is verplicht om binnen drie maanden na het gereedkomen van de bebouwing de uitvoering van het terrein-inrichtingsplan voltooid te hebben.

De koper kan daarnaast verplicht worden drie maanden na het gereedkomen van de bouw van het resterende gedeelte van de onroerende zaak in te richten als siertuin en als zodanig te onderhouden.

De gemeente kan van deze verplichtingen geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen. Aan het verlenen van de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

2.11: Onderhoudsplicht

Koper is verplicht de onroerende zaak in ordelijke staat te onderhouden, vrij van afvalstoffen welke niet aanwijsbaar verband houden met de op de onroerende zaak te stichten bebouwing.

Het is koper verboden het onbebouwde gedeelte van de onroerende zaak te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen of andere stoffen/goederen. Deze bepaling is niet van toepassing op het opslaan van bouwmaterialen en hulpmiddelen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan of eventuele uitbreidingen daarvan, een en ander voor de duur van de uitvoering.

2.12: Bedrijfswoning

Op de onroerende zaak mag geen bedrijfswoning worden opgericht noch enig deel van de bedrijfsgebouwen als woning worden gebruikt of als zodanig worden onderhouden.

GROEP ALGEMEEN

2.13: Betaling waarborgsom, aanbetaling

- a. De koper zal binnen twee weken na een hiertoe strekkend schriftelijk verzoek een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent (10%) van de koopsom, doch minimaal € 500,00, voldoen. Dit bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- b. Indien het raads- of collegebesluit niet wordt genomen en een waarborgsom is voldaan, zal deze waarborgsom vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten worden terugbetaald.

2.14: Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak niet te bebouwen. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

2.15: Eerdere ingebruikneming

Het is de koper toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is gepasseerd, doch niet voordat de koper de koopovereenkomst heeft ondertekend en de volledige koopprijs met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting aan de gemeente of de notaris is betaald. Indien het raads- of collegebesluit tot verkoop niet wordt genomen is het risico van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper en zal hij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente moeten afleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper

2.16: Erfdienstbaarheden over en weer voor naastgelegen onroerende zaken

- a. Ten behoeve en ten laste van de in het koopcontract vermelde onroerende zaken en ten behoeve en ten laste van de in dat contract vermelde naastgelegen onroerende zaken worden gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en onder- of overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

2.17: Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij het koopcontract aangegeven gedeelte van de onroerende zaak wordt ten gunste van een in dat koopcontract genoemde rechtspersoon een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken worden opgericht noch een gesloten wegdek wordt aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant noch aan derden toestemming tot het verrichten van zulk een handeling mag worden verleend.
Voor de vestiging van dit beperkte recht is door die rechtspersoon geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. Bedoelde rechtspersoon zal bij de aanleg de belangen van de koper zo min mogelijk schaden en de onroerend-goedzaak voor eigen rekening zoveel mogelijk in de oude toestand herstellen.
- d. In het koopcontract wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.
- e. Een dergelijke regeling kan ook worden getroffen in de vorm van kwalitatieve verbintenissen.

2.18: Brandkranen.

De koper is verplicht de op de onroerende zaak aangelegde of nog aan te leggen brandkranen dan wel andere voorzieningen ongewijzigd te handhaven en niet af te dekken. Eveneens is de koper verplicht te gedogen dat aanwijspaaltes of -bordjes ten behoeve van brandkranen dan wel andere voorzieningen op de onroerende zaak of de hierop gebouwde opstallen worden aangebracht; de koper is verplicht deze markeringen zichtbaar te houden.

2.19: Beeldkwaliteitsplan en/of welstandsnota

Koper verklaart de inhoud van het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en aanvaardt de inspanningsverplichting om bij de realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen. Daartoe zal hij in het ontwerp van de door hem te realiseren

bebouwing rekening houden met de voorwaarden en eisen die zijn omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

2.20: Voetpaden bij nabijgelegen onroerende zaken

- a. Ten behoeve en ten laste van de in het koopcontract vermelde onroerende zaken en ten behoeve en ten laste van de in dat contract vermelde nabijgelegen onroerende zaken wordt een erfdienstbaarheid van voetpad gevestigd om te komen van- en te gaan naar de openbare weg, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de bij het koopcontract behorende tekening.
- b. Deze erfdienstbaarheid houdt het recht in om een rijwiel, motorrijwiel of bromfiets aan de hand te voeren dan wel met een kinderwagen, een kruiwagen of een ander klein vervoermiddel te rijden over het pad.
- c. De kosten van onderhoud van voormeld pad zijn voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren van de onroerende zaak, die het recht hebben van dat pad gebruik te maken. De kosten van aanleg van dat pad zijn voor rekening van de koper.
- d. Het pad zal een minimale breedte moeten hebben van één meter en twintig centimeter en met betongtegels moeten worden verhard en dient te zijn voorzien van een deugdelijk afwateringssysteem, aan te sluiten op de gemeentelijke riolering.
- e. Indien het pad volgens de tekening geheel op de gekochte onroerende zaak moet worden aangelegd zal de erfdienstbaarheid uitsluitend kunnen worden uitgeoefend door de koper of zijn rechtsopvolgers.
- f. Indien het pad echter zodanig is geprojecteerd dat het hart van het pad samenvalt met de kadastergrens van de onroerende zaak, dan geldt het hiervoor bepaalde niet alleen voor de koper maar ook voor degene, die de naastgelegen onroerende zaak in eigendom heeft verkregen of zal verkrijgen.
- g. In de plaats van de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van voetpad kan ook een kwalitatieve verbintenis met gelijke strekking worden bedongen.

2.21 Route bouwverkeer

Koper – en de door haar in te schakelen derden – is/zijn verplicht bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de door de gemeente aangewezen route voor het bouwverkeer te volgen en te voorkomen dat bij de uitvoering schade wordt toegebracht aan openbare wegen en/of nutsvoorzieningen.

2.22 De aan de onroerende zaak grenzende gemeentelijke terreinen dienen uiterlijk voor het gereedkomen van de bouw casu quo oplevering van het gebouwde ontdaan te zijn van (bouw)materialen.

2.23: Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente de in het koopcontract aangewezen artikelen van deze voorwaarden bij overdracht van de onroerende zaak of een deel daarvan alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk te doen opnemen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven in lid a. bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen als de in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.
Laatstgenoemde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- c. Een dergelijk beding als hiervoor gemeld zal zo mogelijk ook in de vorm van een kwalitatieve verbintenis kunnen worden geregeld.

2.24: Kwalitatieve verplichting.

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede

gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW .

2.25: Scheidsmuur

De koper kan van de gemeente niet eisen dat een scheidsmuur wordt gebouwd als bedoeld in artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek noch afpalingstekens worden geplaatst als bedoeld in artikel 5:46 van dat Wetboek.

2.26: Overtollige grond/ontgravingen

Koper is niet verplicht grond en/of zand die bij eventuele ontgravingen op de onroerende zaak vrijkomt en welke niet kan worden verwerkt op het bouwperceel zelf, om niet aan de gemeente aan te bieden.

De gemeente is niet verplicht een eventueel aanbod van de koper te aanvaarden. Bij niet-aanvaarding dient de koper zelf zorg te dragen voor de afvoer van de grond overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming d.d. 23 november 1995. Indien de gemeente een dergelijk aanbod aanvaardt, heeft zij tevens het recht aan te geven op welke plaats binnen de gemeente de ontgraven grond dient te worden gedeponeed, alles op kosten van koper.

Het is koper, uitsluitend na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente, toegestaan grond ter verwerking of ophoging op de onroerende zaak aan te voeren. De aangevoerde grond dient te voldoen aan de door de gemeente te stellen kwaliteitseisen doch tenminste aan hetgeen bepaald is in het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming d.d. 23 november 1995.

2.27: Beschoeiing.

Indien de onroerende zaak aan een waterpartij grenst, is koper verplicht de langs het verkochte staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan de oeverkant, ten genoegen van de gemeente in goede staat te houden, te onderhouden en indien noodzakelijk op kosten van koper te vernieuwen. De keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dan wel diens rechtsopvolger(s) is van toepassing.

Bijlage 6: Toelichting samenstelling koopsom Horecaplein

Overzicht : m2 van oude eigendomssituatie naar nieuwe eigendomssituatie
Bron: tekening Breddels + kadastrale kaart

Aspraken nav bespreking 16-04-2007 Gemeente H'waard en Segesta

Programma	Gem. m2	Midn. m2	verpakking m2	Midn. m2	Totaal m2	% totaal	1-1-2007 p/m2	Totaal €
Kelder								
winkels	218	109	109	1.345	1.454	7,5%	€ 134	€ 194.229
horeca / leisure								
woningen/bergingen								
woningen/verkeersruimten								
installaties								
recht van overbouw								
Begane grond								
winkels (uitbreiding WE)	28	26	0	187	213	10,6%	€ 638	€ 136.384
horeca / leisure	245	103	143	1.203	1.346		€ 268	€ 36.173
woningen/bergingen								
woningen/verkeersruimten	21							
installaties								
recht van overbouw	24							
Eerste verdieping								
winkels	296	78	218	1.414	1.631	13,3%	€ 134	€ 219.254
horeca / leisure								
woningen/bergingen	8							
woningen/verkeersruimten								
installaties								
recht van overbouw	296				296			
Tweede verdieping								
winkels	6				6			
horeca / leisure	370	77	293	573	866	33,8%	3,05	€ 2.638,3
woningen/bergingen								
woningen/verkeersruimten	210				210			
installaties								
recht van overbouw								
Derde verdieping								
winkels					0			
horeca / leisure	316	77	239	568	807	29,6%	1,78	€ 1.441,62
woningen/bergingen								
woningen/verkeersruimten								
installaties								
recht van overbouw								
Vierde verdieping								
winkels					0			
horeca / leisure	149	107	42	270	312	13,5%	0,40	€ 124,78
woningen/bergingen								
woningen/verkeersruimten								
installaties								
recht van overbouw								

obv

9 woningen

6 woningen

3 woningen

18 woningen

Berekening tbv:

Woningen	gemiddeld m2/woning	188,55 m2
	€	2.100
	VON incl btw 19%	€ 185.955
	VON excl btw	€ 156.265
	grondquote 15%	€ 23.440 15%
	Totaal	€ 122.523

Commercial	index	
CPB 1-1-2007	114,5	125
CPB 1-1-2001	101,8	
	koopvc	
	index p.p. 1-1-2001	p.p. 1-1-2007
Horecameters	125	€ 268
Winkelmeters b.g.	587	€ 638
Passagemeters	113	€ 127

Parkeren	signaal parkeerplaatsen	18
	m2	156
	blida	205
	blida p.p. 1-1-2007	€ 16,4
	Totaal	€ 25,602

Entree	Programma	Gem. m2	Confo	Gem. m2	Midn	Totaal m2	% totaal	1-1-2007 p/m2	Totaal €
Begane grond	winkels confo	133				133		€ 127	€ 16.894
	entree confo	88				88		€ 127	€ 11.185
	horeca midn		19,5			19,5		€ 127	€ 2.478
	Totaal								€ 29.557

Resulteert in:

Totaal	woningen	€ 122.523
	commercial	€ 88.508
	parkeren	€ 25.502
	trafo	€ 19.788
	entree	€ 17.857
Prijspeil 1-1-2007	Totaal	€ 244.603

ML

G.

ML

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

MIDDENWAARD 65 EN 65 A

te HEERHUGOWAARD

Opdrachtgever: Segesta Exploitatie BV

Rapportnummer: 2005260

Projectleider: Dhr. drs. A.P.F. van der Donk



Landview

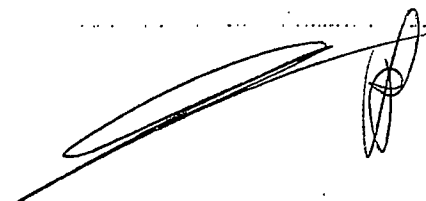
Bodem- en Bouwstoffenonderzoek

Postbus 4060
1620 HB HOORN
tel: 0229-246787
fax: 0229-243116

augustus 2005



Bijlage 1

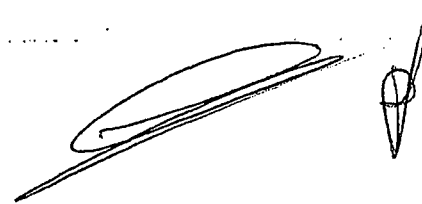


INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	2
1. INLEIDING	3
2. VOORONDERZOEK	4
2.1 HISTORISCH ONDERZOEK	4
2.2 ALGEMENE BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	5
3. OPZET BODEMONDERZOEK	6
3.1 HYPOTHESE VERONTREINIGINGSSITUATIE	6
3.2 BEMONSTERINGSSTRATEGIE	6
3.3 CHEMISCHE ANALYSES	6
3.4 TOETSINGSKADER	7
4. RESULTATEN BODEMONDERZOEK	8
4.1 RESULTATEN VELDONDERZOEK	8
4.2 ANALYSERESULTATEN GROND	9
4.3 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER	10
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	11
6. REFERENTIES	12

BIJLAGEN

- 1 Regionale situatie
- 2 Lokale situatie met boorpunten
- 3 Boorstaten
- 4.1 Analysecertificaten laboratorium
- 4.2 Toetsingstabel VROM grond
- 4.3 Toetsingstabel VROM grondwater



SAMENVATTING

Naar aanleiding van de aanvraag van een bouwvergunning is door Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Middenwaard 65 en 65 a te Heerhugowaard, gemeente Heerhugowaard.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie. Het veldwerk is uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000 richtlijnen.

In de onderzochte mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen geconstateerd.

De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, wordt in het onderzoek bevestigd. De brand heeft niet tot bodemverontreiniging geleid.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het meest kritische gebruik wonen met tuin.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein zijn er geen beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Als meer dan 50 m³ grond buiten de locatie moet worden toegepast, dient de grond te worden onderzocht in het kader van het Bouwstoffenbesluit.

Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

1. INLEIDING

In opdracht van Segesta Exploitatie BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie Middenwaard 65 en 65 a te Heerhugowaard, gemeente Heerhugowaard.

Het onderzoek is verricht door Landview BV uit Hoorn, in augustus 2005, conform de offerte van 4 augustus 2005.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning is het noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

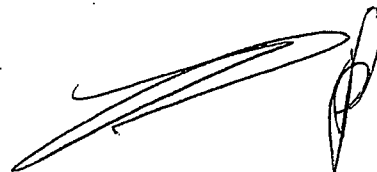
Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 onderzoeksopzet voor een niet-verdachte locatie. Het veldwerk is uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000 richtlijnen door KWA gecertificeerde medewerkers.

Doel van het onderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs inderdaad geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het grondwater. Tevens dient te worden nagegaan in hoeverre de brand tot bodemverontreiniging heeft geleid.

De chemische analyses van de grond en het grondwater zijn verricht door ALcontrol Laboratoires te Hoogvliet. Dit laboratorium is ingeschreven in het Sterlab register.

Landview BV is een onafhankelijk onderzoeksbureau. Het procescertificaat van Landview BV en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium of de opdrachtgever.

Dit rapport bevat een evaluatie van het vooronderzoek (hoofdstuk 2). De opzet van het bodemonderzoek en het toetsingskader worden in hoofdstuk 3 weergegeven. De resultaten van het veldonderzoek en analyses worden in hoofdstuk 4 gegeven. In hoofdstuk 5 worden de conclusies die hieruit kunnen worden getrokken, samen met aanbevelingen voor eventuele vervolgstappen, verwoord.



2. VOORONDERZOEK

Met betrekking tot de onderzochte locatie is informatie verzameld over het vroegere, huidige en toekomstige gebruik en over de bodemopbouw en geohydrologie. Op basis van deze gegevens is de onderzoeksstrategie opgesteld (zie hoofdstuk 3).

2.1 HISTORISCH ONDERZOEK

De gegevens van het historisch onderzoek zijn verzameld door Landview BV. Hierbij is gebruik gemaakt van informatie verkregen uit gesprekken met de opdrachtgever. Navraag bij de heer Prins van de afdeling Milieu van de gemeente Heerhugowaard leverde geen aanvullende informatie over mogelijke bodemkwaliteit bedreigende activiteiten op de locatie en / of in de directe omgeving van de locatie. Het was wel bekend dat een brand het bowlingscentrum grotendeels heeft verwoest. Dit kan een extra bodembelasting tot gevolg hebben. De locatie is niet in de hinderwet- of milieuarhieven bekend.

Uit het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen, dat op de locatie asbesthoudend materiaal aanwezig is. Daarnaast is er informatie verkregen uit onderzoeken die eerder in de omgeving zijn verricht of van vergelijkbare locaties. De verzamelde gegevens worden hier samengevat.

- Algemene informatie over het terrein

Ligging	: zie bijlage 1
Kadastraal bekend	: sectie O, nummer 2195
Oppervlakte	: circa 1200 m ²
Gebruik verleden	: agrarisch
Gebruik heden	: Bowling- en Lasercentrum
Gebruik toekomst	: nieuw pand met waarschijnlijk parkeergarage ondergronds

- Situatie omgeving terrein

De regionale situatie rond de onderzoekslocatie staat weergegeven in bijlage 1. De locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heerhugowaard. In de directe omgeving van de locatie hebben, voor zover kon worden nagegaan, geen activiteiten plaatsgevonden, die redelijkerwijs tot bodemverontreiniging op het onderhavige terrein geleid kunnen hebben.

- Situatie op het terrein

In bijlage 2 is een situatietekening van het terrein gegeven.

De te onderzoeken locatie betreft een terrein met een oppervlakte van circa 1200 m², dat deel uitmaakt van Winkelcentrum "Middenwaard" waarop zich momenteel nog het restaurant "De koperen ketel" en de FEBO bevindt. In het recente verleden stond op kadastereenheid O 2196 een pand, waarin een bowling- en lasercentrum gevestigd was. Het pand is in 2004 afgebrand en inmiddels grotendeels gesloopt. De fundering van de bar is nog wel aanwezig. Op het overige terreindeel is geen fundering of bebouwing meer aanwezig. Onder het nieuw te bouwen pand zal een parkeergarage gerealiseerd gaan worden.

De belangrijkste bronnen voor mogelijke bodemverontreiniging zijn boven- en ondergrondse brandstoftanks, met bodemvreemd materiaal gedempte sloten of aangevoerde verhardingsmaterialen als puin en sintels. Volgens de tot nu toe gegeven informatie zijn deze bronnen van bodemverontreiniging niet aanwezig. De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van circa 1 meter minus maaiveld (m -mv), waardoor de kwaliteit van het grondwater tevens in het onderzoek dient te worden betrokken.

Bij bodemonderzoeken op vergelijkbare locaties zijn in de soms puinhoudende grond, als gevolg van menselijke activiteiten in het verleden, regelmatig lichte verontreinigingen met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen. Ook door de brand kunnen deze verontreinigingen aanwezig zijn in de grond. De verwachting is echter dat er mogelijk alleen beperkingen aanwezig zijn, wanneer grond buiten de locatie toegepast wordt.

Uit bovenstaande gegevens wordt de voorlopige conclusie getrokken dat er redelijkerwijs geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreiniging. Voor het beoogde bedrijfsmatige gebruik van de bodem worden daarom geen beperkingen verwacht.

2.2 ALGEMENE BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

Op grond van kaartmateriaal en gegevens van de Rijksgeologische Dienst (RGD), het voormalige Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding (ICW), de voormalige Stichting voor Bodemkartering (STIBOKA), het DLO Staring Centrum, de Nederlandse Organisatie voor Toegepast Natuurwetenschappelijk Onderzoek (TNO) en Landview BV kan de volgende bodemopbouw worden verwacht.

De locatie is gelegen in een polder met een maaiveldhoogte van circa 3.0 m -NAP. Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 1 m -maaiveld (mv). Dit betreft het ondiepe grondwater dat onder invloed van neerslag staat. De grondwaterstroming is door drainage beïnvloed. Voor het overige zal deze naar het aanwezige oppervlaktewater toe zijn gericht.

De Pleistocene ondergrond, afgezet tijdens de laatste ijstijd, bevindt zich op een diepte tussen de 10 en 20 m -NAP. Deze goed doorlatende zandlagen worden beschouwd als het 1e watervoerende pakket.

Gedurende verschillende overstromingsfasen zijn in het Holoceen, vanaf circa 10.000 jaar geleden, door de zee op de Pleistocene ondergrond mariene sedimenten afgezet en is plaatselijk veenvorming opgetreden. Deze Holocene afzettingen vormen de slecht tot matig doorlatende deklaag. De locatie is gesitueerd in een voormalige waddenlandschap met geulen, kreken en kwelders. In de geulen en kreken is vooral zand afgezet, terwijl op de kwelders kleien sedimenteerden. De locatie ligt op een vlakte van getijafzettingen (kwelders) die voornamelijk bestaan uit zeeklei. Plaatselijk kunnen hierop veenresten voorkomen. Door menselijke beïnvloedingen zijn de natuurlijke bodemprofielen in stedelijke gebieden (sterk) verstoord.

3. OPZET BODEMONDERZOEK

3.1 HYPOTHESE VERONTREINIGINGSSITUATIE

Uit het vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de locatie zijn geen concrete aanwijzingen gekomen dat de locatie of een deel ervan is verontreinigd met een of meerdere stoffen. Ook zijn geen aanwijzingen in de directe omgeving van de locatie gevonden voor bodemkwaliteitsbedreigende activiteiten.

Op grond van het vooronderzoek wordt voor de opzet van het bodemonderzoek uitgegaan van een niet-verdachte locatie, waar geen bodemverontreinigingen worden verwacht.

3.2 BEMONSTERINGSSTRATEGIE

Op verzoek van de opdrachtgever wordt de bodemkwaliteit tot circa 4 m -mv verkend wegens de beoogde bouw van een parkeergarage.

Uitgaande van een niet-verdachte locatie met een oppervlakte van circa 1200 m² wordt, conform de NEN 5740 en de BRL SIKB 2000 richtlijnen, op de locatie 1 grondboring tot de grondwaterstand, met een maximum van 4 m -mv, verricht. Ter controle op de representativiteit van de grondboring worden aanvullend 6 boringen tot 0.5 m -mv verricht. De grond wordt bemonsterd van 0 tot 4 m -mv in trajecten van 0.5 m. Van deze algemene richtlijn kan worden afgeweken als tijdens het veldwerk duidelijk afwijkende lagen worden geconstateerd.

Van de bovengrond wordt 1 mengmonster samengesteld. Van de ondergrond wordt eveneens 1 mengmonster samengesteld.

De grondwaterstand bevindt zich op dusdanige diepte, dat de kwaliteit van het grondwater in het onderzoek dient te worden betrokken. Hiertoe wordt 1 boring verricht, welke met een peilbuis wordt afgewerkt. De filterstelling van deze peilbuis is circa 0.5 m tot 1.5 m -grondwaterstand.

Na een wachttijd van één week voor het herstel van het bodemchemisch evenwicht zal één grondwatermonster uit deze peilbuis worden genomen.

3.3 CHEMISCHE ANALYSES

De grondmengmonsters en het grondwatermonster worden geanalyseerd op de stoffen van de betreffende NEN 5740 -pakketten. Deze stoffen, die zijn geselecteerd door de overheid, vormen de belangrijkste parameters (graadmeters) voor mogelijke verontreinigingen. De analyses worden uitgevoerd door ALcontrol Laboratoires uit Hoogvliet, dat is ingeschreven in het Sterlab register.

Grond

De boven- en ondergrond worden onderzocht op de gehalten aan chroom, nikkel, koper, zink, lood, kwik, cadmium, arseen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), extraheerbare organohalogene verbindingen (EOX) en minerale olie (GC).

De gehalten worden weergegeven in milligram per kilogram droge stof (mg/kg ds). Hiertoe worden van de grond(meng)monsters tevens het droge stofgehalte vastgesteld. Tevens worden representatieve monsters geanalyseerd op de gehalten aan organische stof en lutum (klei) ter vaststelling van de toetsingswaarden.

Grondwater

De grondwaterstand bevindt zich rond 1 m -mv. De vluchtige aromatische koolwaterstoffen en de vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen worden daarom bij voorkeur in het grondwater onderzocht. De aanwezigheid van deze vluchtige stoffen kan namelijk eerder worden aangetoond in het grondwater dan in de grond.

Het grondwater wordt onderzocht op de concentraties aan chroom, nikkel, koper, zink, lood, kwik, arseen, cadmium, vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige gechloroëerde koolwaterstoffen, chloorbenzenen en minerale olie. De concentraties worden weergegeven in microgrammen per liter ($\mu\text{g/l}$). De pH (zuurgraad) en Ec (soortelijke geleiding) worden in het veld bepaald.

3.4 TOETSINGSKADER

De resultaten worden geïnterpreteerd aan de hand van de "Toetsingstabel voor de beoordeling van de concentratieniveaus van diverse verontreinigende stoffen in de bodem" uit de Leidraad Bodembescherming (zie bijlagen 4.2 en 4.3). Het toetsingskader voor verontreinigende stoffen in grond en grondwater wordt gevormd door de streefwaarde en de interventiewaarde.

De streef- en interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de grond zijn afhankelijk van de hierin aanwezige hoeveelheid klei (lutum) en organische stof, omdat de verontreinigingen zich aan deze bodemdelen hechten.

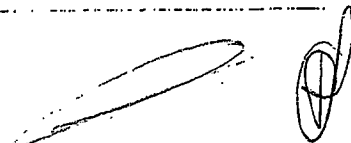
De streefwaarde van een bepaalde stof komt overeen met de gemiddelde achtergrondconcentratie in natuurlijke, niet verontreinigde, situaties. Indien de streefwaarde lager is dan de detectiegrens van de analysemethode, wordt de detectielimiet gebruikt. Indien een gehalte boven de berekende streefwaarde wordt geconstateerd, is er formeel sprake van bodemverontreiniging.

De interventiewaarde is de waarde waarboven sprake is van een ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Indien het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde (de tussenwaarde) in een monster wordt overschreden, bestaat er een vermoeden dat, lokaal, ernstige bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. Weliswaar wordt nog geen interventiewaarde overschreden, maar op basis van een dergelijke meting kan niet geheel worden uitgesloten, dat dit elders op het terrein ook het geval is.

Als grondmengmonsters zijn onderzocht, kunnen de gehalten in afzonderlijke monsters hoger zijn. In een aanvullend of nader onderzoek kunnen vervolgens de enkelvoudige monsters worden geanalyseerd. Alleen met aanvullende analyseresultaten kan doorgaans voldoende inzicht worden verkregen in de omvang van de verontreinigingen. Als een voldoende beeld van de verontreinigingen is verkregen, kan een inschatting van de eventuele risico's voor de volksgezondheid en de mogelijke gebruiksbeperkingen van de locatie worden gemaakt.

EOX is een parameter die als maatgevend voor een groep stoffen wordt gezien, die onder andere de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen kan aantonen. Voor het gehalte aan EOX is alleen een streefwaarde bekend. De gehanteerde gehalten van EOX voor de grond en het grondwater worden indicatief gebruikt. Bij een verhoogd EOX gehalte is het mogelijk dat voor enkele individuele extraheerbare organo-halogenen verbindingen de interventiewaarden worden overschreden.



4. RESULTATEN BODEMONDERZOEK

4.1 RESULTATEN VELDONDERZOEK

Aanvullend op het vooronderzoek zijn tijdens het veldwerk geen aandachtspunten voor mogelijke bodemverontreiniging naar voren gekomen. Het Bowling- en Lasercentrum is 2 jaar geleden afgebrand. Alleen de fundering van het pand is op het centrale deel nog aanwezig. Als maaiveld (mv) is genomen het peil van de fundering. Daaronder bevond zich de kruipruimte. De vaste grond is aangetroffen vanaf circa 0,5 m -mv (zie bijlage 3). Daarnaast kan ter plaatse van het restaurant niet handmatig worden geboord. Ter verkrijging van een voldoende beeld van de bodemkwaliteit zijn meer grondboringen rond het verharde deel verricht.

Verdeeld over het onderzoeksterrein en in de directe omgeving net buiten de verharding zijn handmatig met behulp van de Edelmanboor 5 grondboringen tot de grondwaterstand en 6 boringen tot 0,5 m -mv verricht. Daarnaast is 1 peilbuisboring verricht, waarin een filter is geplaatst.

Het algemene, kenmerkende bodemprofiel op de locatie tot een diepte van circa 4 m -mv bestaat overwegend uit matig siltige klei op matig siltig zand.

De boorpunten (1 t/m 11) zijn aangegeven op de situatietekening van bijlage 2. Bij de monstername van de grond kon wegens de aanwezige verharding niet op alle plaatsen worden geboord. Uit de in het veld genomen enkelvoudige monsters van de bovengrond is door het laboratorium, volgens de opdracht van Landview BV, één mengmonster samengesteld. Uit de monsters van de ondergrond is eveneens één mengmonster samengesteld. Naar onze mening wordt met deze opzet toch een representatief beeld van de grondkwaliteit tot 4 m -mv verkregen.

Ter bemonstering van het grondwater is grondboring 1 verdiept tot 2.75 m -mv en afgewerkt met een peilbuis met een filter tussen 1.75 en 2.75 m -mv. De peilbuis is niet ingemeten ten opzichte van NAP, omdat bij verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties hieraan geen prioriteit wordt gegeven. Bij het schoonpompen is een goede toestroming van het grondwater geconstateerd. Ten tijde van het veldonderzoek bedroeg de grondwaterstand 1.25 m -mv. De soortelijke geleiding (Ec van 1450 $\mu\text{S}/\text{cm}$) en de zuurgraad (pH van 7.1) van het grondwater, gemeten in het veld, weken niet af van de te verwachten waarden, gezien het bodemtype en de geohydrologische situatie op de locatie.

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal gevonden op het maaiveld of in het opgeboorde grond tijdens het veldonderzoek.

In bijlage 3 worden de beschrijvingen van de boringen, de peilbuis, de zintuiglijke waarnemingen en de monstername weergegeven.

4.2 ANALYSERESULTATEN GROND

Ter vaststelling van de streef- en interventiewaarden voor de grond zijn voor dit onderzoek het organische stofgehalte en de lutumfractie in de bovengrond (bodemtype I) en de ondergrond (bodemtype II) van representatieve grondsoorten door het laboratorium bepaald. De hieruit resulterende streef- en interventiewaarden voor de grond staan weergegeven in bijlage 4.2.

De analyseresultaten van de grondmonsters en de toetsing van de resultaten aan de streef- en interventiewaarden staan weergegeven in tabel 1 en tevens op de analysecertificaten van bijlage 4.1, waarop tevens de gebruikte analysemethoden zijn aangegeven.

Tabel 1 : Analyseresultaten grondmonsters (toetsing streef- en interventiewaarden) Gehalten in mg/kgds

Monster Bodemtype ¹⁾	mmbg1 ¹	mmog ²
	I	II
droge stof (gew.-%)	74,5	74,7
organische stof (%vds)	1,1	0,5
min. delen <2um (%vds)	16	4,6
metalen		
arsen	8,0	<4
cadmium	<0,4	<0,4
chrom	16	<15
koper	5,1	<5
kwik	<0,05	<0,05
lood	25	20
nikkel	12	5,0
zink	32	<20
polycyclische aromatische Koolwaterstoffen (PAK)		
Pak-totaal (10 van VROM)	<0,2	<0,2
EOX	<0,1	<0,1
minerale olie		
totaal olie C10-C40	<20	<20

¹ mmbg1 2(50-100) 1(50-100) 3(50-100) 4(50-100) 5(50-100) 6(50-100)

² mmog 2(150-200) 2(200-250) 2(350-400) 1(200-250) 1(350-400)

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (circulaire: Streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering d.d. 24 februari 2000)

De gehalten zijn als volgt geclassificeerd:

- * het gehalte is groter dan de streefwaarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde

- 1) De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grondmonsters ingedeeld in de volgende bodemtypen:
- I lutum 16 %; humus 1,1 %
 - II lutum 4,6 %; humus 0,5 %

In het mengmonster van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters geconstateerd.

In het mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters geconstateerd.

4.3 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

De streef- en interventiewaarden voor het grondwater staan weergegeven in bijlage 4.3. De analyseresultaten van het grondwatermonster en de toetsing van de resultaten aan de streef- en interventiewaarden staan weergegeven in tabel 2 en tevens op de analysecertificaten van bijlage 4.1, waarop tevens de gebruikte analysemethoden zijn aangegeven.

Tabel 2 : Analyseresultaten grondwatermonsters. Gehalten in µg/l

Monster	Peilbuis 1-1-1 1 ¹
metalen	
arseen	<5
cadmium	<0,4
chrom	<1
koper	<5
kwik	<0,05
lood	<10
nikkel	<10
zink	35
vluchtige aromaten	
benzeen	<0,2
tolueen	<0,2
ethylbenzeen	<0,2
xylenen	<0,5
totaal BTEX	<1
naftaleen	<0,3
vluchtige chloorkoolwaterstoffen	
1,2-dichloorethaan	<0,1
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1
tetrachlooretheen	<0,1
tetrachloormelthaan	<0,1
111-trichloorethaan	<0,1
112-trichloorethaan	<0,1
trichlooretheen	<0,1
chloroform	<0,1
chloorbenzenen	
monochloorbenzeen	<0,2
dichloorbenzenen	<0,2
minerale olie	
totaal olie C10-C40	<50

¹ 1-1-1 1(170-270) 1(170-270) 1(170-270)

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (circulaire: Streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering d.d. 24 februari 2000)

De gehalten zijn als volgt geclassificeerd:

- * het gehalte is groter dan de streefwaarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde

In het grondwatermonster zijn geen verhoogde concentraties van de gemeten stoffen gemeten.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In de onderzochte mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen geconstateerd.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen geconstateerd.

De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, wordt in het onderzoek bevestigd. De brand heeft niet tot bodemverontreiniging geleid.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik als bedrijfsruimte. Ook zouden er geen beperkingen zijn bij het meest kritische gebruik van wonen met tuin.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein zijn er geen beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie geconstateerd. Als echter meer dan 50 m³ grond buiten de locatie moet worden toegepast, dient de grond te worden onderzocht in het kader van het Bouwstoffenbesluit. Uitgegaan kan worden van de hypothese "schone grond". Daarnaast zou de vrijkomende grond op basis van de verkregen cijfers van de NEN 5740 aan een grondbank kunnen worden aangeleverd.

Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

6. REFERENTIES

- * *Bodem, Bodem. Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NEN 5740.* Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, 1999.
- * *Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat voor Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek BRL SIKB 2000.* Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, versie 2, 26 september 2002.
- * *Bodem, boorsystemen en monsternemingstoestellen voor grond, sediment en grondwater, die worden toegepast bij bodemverontreinigingsonderzoek, NPR 5741.* Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, 1994.
- * *Leidraad Bodembescherming.* Aflevering 65, juli 2005. SDU uitgeverij, 's-Gravenhage.
- * *Circulaire saneringsregeling Wet bodembescherming; beoordeling en afstemming.* Publicatie Centrale Directie Voorlichting en Externe Betrekkingen, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, januari 1998.
- * *Aan het werk met het Bouwstoffenbesluit,* een handleiding voor het werken met het bouwstoffenbesluit. Civieltechnisch Centrum Uitvoering Research en Regelgeving, Gouda, juli 1999.
- * *Handhavings- en Uitvoeringsmethode Bouwstoffenbesluit.* Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, December 1998.
- * *Kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater in Noord-Holland benoorden het IJ.* Regionale studies, Werkgroep Noord-Holland, Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding, Wageningen, 1982.
- * *Grondwaterkwaliteit.* Een eerste presentatie van grondwaterkwaliteitsgegevens uit het Provinciaal Meetnet Grondwaterkwaliteit, Provincie Noord-Holland, december 1996.
- * *Intern Rapport: Geohydrologisch meetnet Noord-Hollandse randgebied van de Markerwaard; periode 1948-1986.* Rijkswaterstaat directie Flevoland.
- * *Grondwaterkaart van Nederland Alkmaar 19 Oost, 19 West en 20A.* R. Lageman en M. Homan, Dienst Grondwaterverkenning TNO, Delft, december 1979.
- * *Grondwaterkaart van Nederland Medemblik 14 West en 14 Oost.* E.G. Lekahena en J.B.M. Langbein, Dienst Grondwaterverkenning TNO, Delft, mei 1980.

Bijlage 1 – Regionale situatie

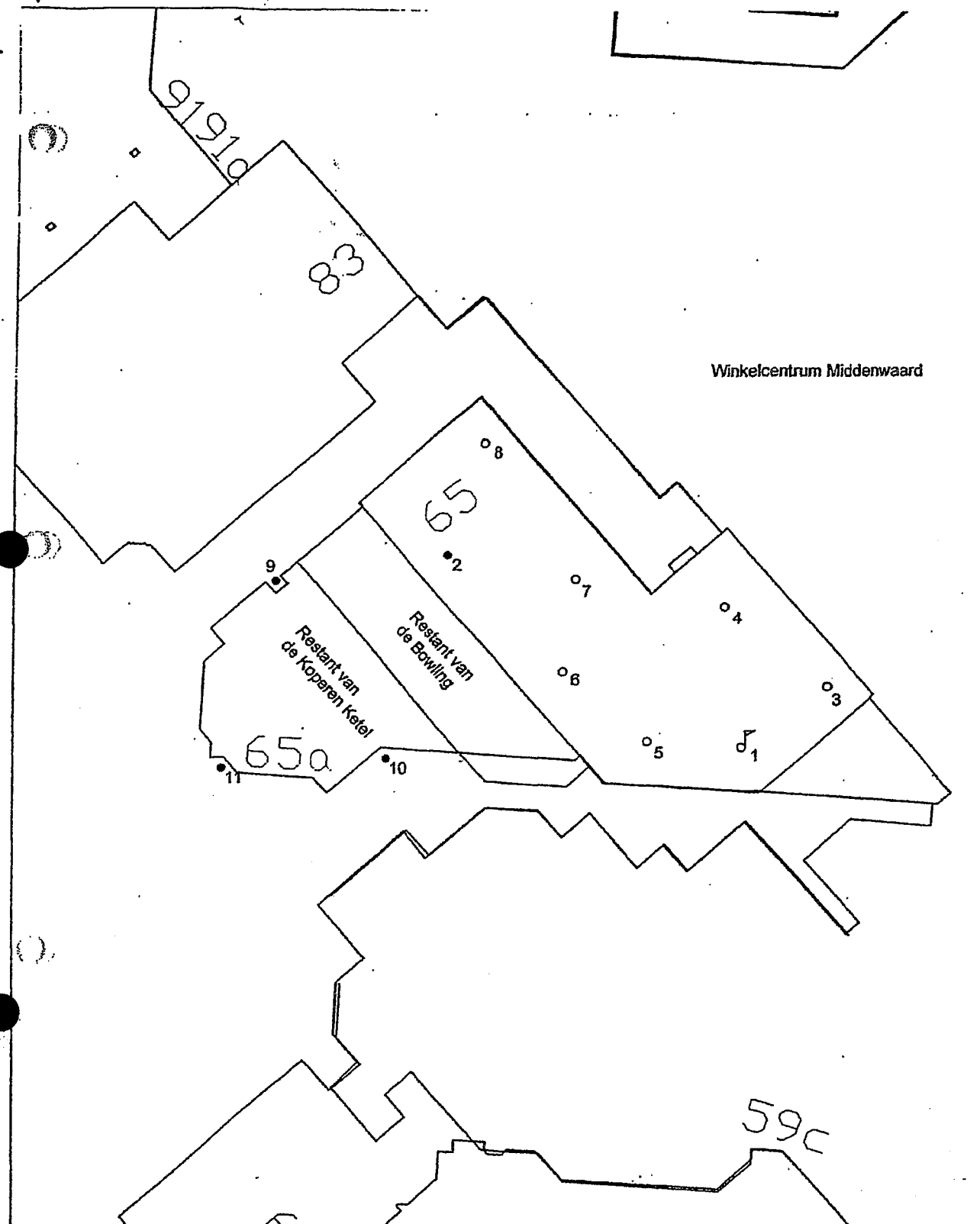


Schaal : 1 : 25.000

Noord 

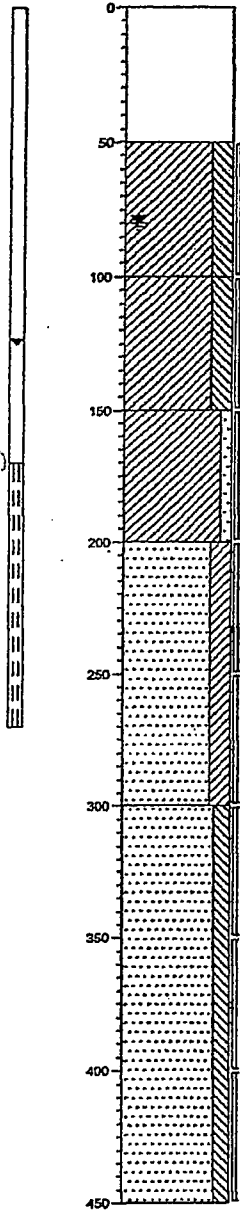
Augustus 2005

Project : Middenwaard 65 en 65 a te Heerhugowaard
Project nummer: 2005260



Legenda NEN-pellbuis Boring tot GWS. Boring tot 0.5 m		Getekend door: AD	Middenwaard 65 te Heerhugowaard		Schaal: 1:500
Landview Bodem- en Bouwstoffen De Factorij 32F, 1689 AL Zwaag Postbus 4060, 1620 HB Hoorn		Bijlage: 2	Datum: 16-08-2005	 Noord	
		Projectnummer: 2005260			

Boring: 1



braak
knipspruitte

Klei, sterk siltig, zwak gleyhoudend,
cremegrijs

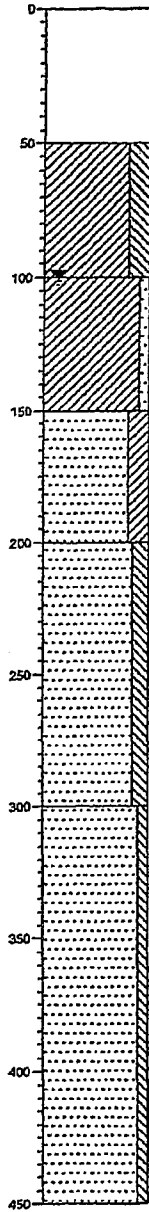
Klei, sterk siltig, grijs

Klei, zwak zandig, zwak
schelphoudend, grijs

Zand, zeer fijn, kleig, zwak
schelphoudend, grijsblauw

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak
schelphoudend, grijsblauw

Boring: 2



braak
knipspruitte

Klei, sterk siltig, zwak gleyhoudend,
cremegrijs

Klei, zwak zandig, grijs

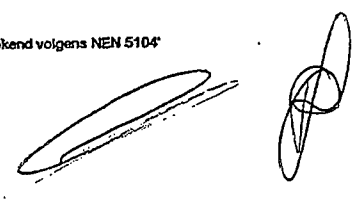
Zand, zeer fijn, kleig, zwak
schelphoudend, grijs

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak
schelphoudend, grijsblauw

Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak
schelphoudend, grijsblauw

Lokatiennaam: Middenwaard 65

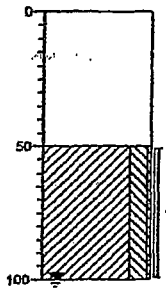
'getekend volgens NEN 5104'



Bijlage 3: Boorprofielen

Projectcode: 2005260

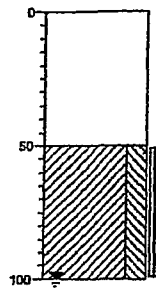
Boring: 3



braak
kruipruimte

Klei, sterk siltig, zwak gleyhoudend,
grjescreme

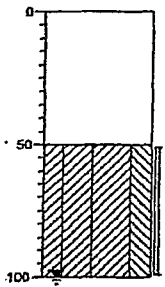
Boring: 4



braak
kruipruimte

Klei, sterk siltig, grjescblauw

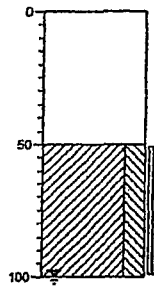
Boring: 5



braak
kruipruimte

Klei, sterk siltig, zwak gleyhoudend,
grjjs

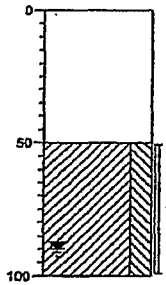
Boring: 6



braak
kruipruimte

Klei, sterk siltig, grjescblauw

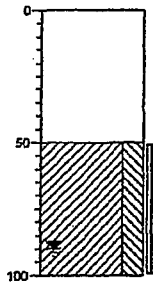
Boring: 7



braak
kruipruimte

Klei, sterk siltig, grjjs

Boring: 8



braak
kruipruimte

Klei, sterk siltig, grjescblauw

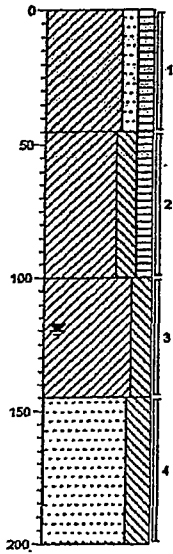
Lokatiennaam: Middenwaard 65

getekend volgens NEN 5104

Bijlage 3: Boorprofielen

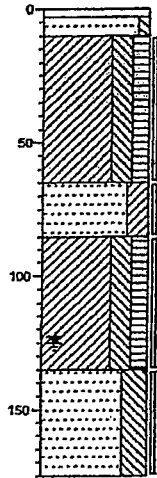
Projectcode: 2005260

Boring: 9



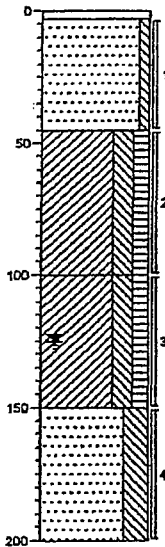
groenstrook
 Klei, matig zandig, matig humeus, lichtbruin
 Klei, sterk siltig, matig humeus, bruin
 Klei, sterk siltig, blauwgrijs
 Zand, zeer fijn, uiterst siltig, blauwgrijs

Boring: 10



tegel
 Zand, matig fijn, zwak siltig, grijs, STOPZAND
 Klei, sterk siltig, matig humeus, bruin
 Zand, matig fijn, kleilig, grijs
 Klei, sterk siltig, matig humeus, bruin
 Zand, zeer fijn, uiterst siltig, blauwgrijs

Boring: 11



tegel
 Zand, matig fijn, zwak siltig, cremegrijs
 Klei, sterk siltig, matig humeus, donkerbruin
 Klei, sterk siltig, matig humeus, bruin
 Zand, zeer fijn, uiterst siltig, blauwgrijs

Locatienaam: Middenwaard 65

getekend volgens NEN 5104

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleifig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleifig
	Veen, sterk kleifig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

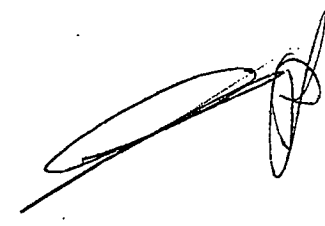
	> 0
	> 1
	> 10
	> 100
	> 1000
	> 10000

monsters

	geroerd monster
	ongeroid monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib

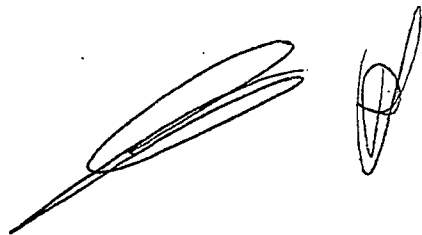


BIJLAGE 4.1 ANALYSECERTIFICATEN LABORATORIUM

Locatie : Middenwaard 65 en 65 a te Heerhugowaard
Projectnummer : 2005260

Rapportnummer: 053315X-
053423G

Rapportage datum: 19-08-2005
29-08-2005

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. To the right of the signature is a small, circular stamp or mark, also in black ink.

LANDVIEW
drs. A.P.F. van der Donk
Postbus 4060
1620 HB Hoorn

ONTVANGEN 2 2 AUG. 2005

Hoogvliet, 19-08-2005

Geachte drs. A.P.F. van der Donk,

Bijbij zenden wij u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek van het door u aangeboden monstermateriaal met de bij de monsterspecificatie weergegeven beschrijving. Deze resultaten hebben betrekking op :

Uw projektnaam : BOWLING
Uw projektnummer : 2005260

ALcontrol rapportnummer : 053315X

Dit analyserapport bestaat uit een begeleidende brief, 2 resultaatbijlagen en eventuele informatieve bijlagen. De bijlagen hebben betrekking op de analyseresultaten, toegepaste analysemethoden, aangeleverde verpakkingen, monsternamedatum, oliechromatogrammen en mogelijke geconstateerde afwijkingen. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Uitgebreide informatie over de toegepaste analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids, uitgave 2004.

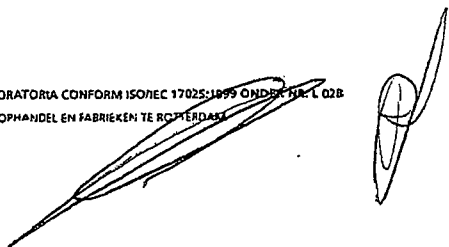
Indien u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze resultaten, verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling Customer Services. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Hoogvliet,

Vertrouwende u met deze informatie van dienst te zijn, verblijven wij Hoogachtend,

drs. M.G.M. Groenewegen
Business Manager Milieu

voor deze:





LANDVIEW

drs. A.P.F. van der Donk

Projectnaam : BOWLING
 Projektnummer : 2005260
 Datum opdracht : 16-08-2005
 Startdatum : 16-08-2005

Rapportnummer : 053315X
 Rapportagedatum : 19-08-2005

Analyse	Eenheid	X01	X02
droge stof	gew.-%	74.5	74.7
organische stof (gloeiverl % vd DS)		1.1	0.5
KORRELGROOTTEVERDELING			
lutum (bodem)	% vd DS	16	4.6
METALEN			
arsen	mg/kgds	8.0	<4
cadmium	mg/kgds	<0.4	<0.4
chrom	mg/kgds	16	<15
koper	mg/kgds	5.1	<5
kwik	mg/kgds	<0.05	<0.05
lood	mg/kgds	25	20
nikkel	mg/kgds	12	5.0
zink	mg/kgds	32	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	mg/kgds	<0.02	<0.02
fenantreen	mg/kgds	0.02	<0.02
antraceen	mg/kgds	<0.02	<0.02
fluoranteen	mg/kgds	0.02	<0.02
benzo(a)antraceen	mg/kgds	<0.02	<0.02
chryseen	mg/kgds	<0.02	<0.02
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	<0.02	<0.02
benzo(a)pyreen	mg/kgds	<0.02	<0.02
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	<0.02	<0.02
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	<0.02	<0.02
Pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	<0.2	<0.2
EOX	mg/kgds	<0.1	<0.1
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds	<5	<5
totaal olie C10-C40	mg/kgds	<20	<20

Kode	Monstersoort	Monsterspecificatie
X01	grond	mmbg1 2(50-100) 1(50-100) 3(50-100) 4(50-100) 5(50-100) 6(50-100)
X02	grond	mmog 2(150-200) 2(200-250) 2(350-400) 1(200-250) 1(350- 400)





LANDVIEW
 drs. A.P.F. van der Donk

Projectnaam : BOWLING
 Projektnummer : 2005260
 Datum opdracht : 16-08-2005
 Startdatum : 16-08-2005

Rapportnummer : 053315X
 Rapportagedatum : 19-08-2005

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	grond	Conform NEN 5747 / CMA/2/11/A.1
organische stof (gloeiverl	grond	Conform NEN 5754
lutum (bodem)	grond	Eigen methode, pipetmethode met versnelde minera lisatie
arsen	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AES-ICP
cadmium	grond	Idem
chrom	grond	Idem
koper	grond	Idem
kwik	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AAS-koude damp
lood	grond	Eigen methode, ontsluiting verdund koningswater, analyse met AES-ICP
nikkel	grond	Idem
zink	grond	Idem
naftaleen	grond	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. GC-MS
fenantreen	grond	Idem
antraceen	grond	Idem
fluoranteen	grond	Idem
benzo(a)antraceen	grond	Idem
chryseen	grond	Idem
benzo(k)fluoranteen	grond	Idem
benzo(a)pyreen	grond	Idem
benzo(ghi)peryleen	grond	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	grond	Idem
EOX	grond	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, analyse m.b.v. micro-coulometer
Minerale olie GC (C10-C40	grond	Eigen methode, aceton-hexaan-extractie, clean-up ,analyse m.b.v. GC-FID

De met een * gemerkte analyses vallen niet onder de RvA erkenning.

Mnstr Barcode Aanlevering Monstername Verpakking

X01	a7931022	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931026	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931027	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931029	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931031	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931038	16-08-05	16-08-05	ALC201
X02	a7931035	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931036	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931037	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931041	16-08-05	16-08-05	ALC201
	a7931043	16-08-05	16-08-05	ALC201



[Handwritten signature]



LANDVIEW
drs. A.P.F. van der Donk
Postbus 4060
1620 HB Hoorn

Hoogvliet, 29-08-2005

Geachte drs. A.P.F. van der Donk,

Hierbij zenden wij u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek van het door u aangeboden monstermateriaal met de bij de monsterspecificatie weergegeven beschrijving. Deze resultaten hebben betrekking op :

Uw projectnaam : BOWLING
Uw projectnummer : 2005260
ALcontrol rapportnummer : 053423G

Dit analyserapport bestaat uit een begeleidende brief, 3 resultaatbijlagen en eventuele informatieve bijlagen. De bijlagen hebben betrekking op de analyseresultaten, toegepaste analysemethoden, aangeleverde verpakkingen, monsternamedatum, eliechromatogrammen en mogelijke geconstateerde afwijkingen. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Uitgebreide informatie over de toegepaste analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids, uitgave 2004.

Indien u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze resultaten, verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling Customer Services. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Hoogvliet,

Vertrouwende u met deze informatie van dienst te zijn, verblijven wij
Hoogachtend,

drs. M.G.M. Groenewegen
Business Manager Milieu

voor deze:
ALcontrol

M.G.M. Groenewegen



ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VAN ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:1999 ORDER NR. L 023

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM
INSCHRIJVING HANDELSREGISTER, KVK ROTTERDAM 2426328



LANDWIJN
 dra. A.P.F. van der Donk

Bijlage 1 van 3

Projectnaam : BOWLING
 Projectnummer : 2005260
 Datum opdracht : 24-08-2005
 Startdatum : 24-08-2005

Rapportnummer : 053423G
 Rapportagedatum : 29-08-2005

Analyse	Eenheid	X01
METALEN		
arsen	ug/l	<5
cadmium	ug/l	<0.4
chrom	ug/l	<1
koper	ug/l	<5
kwik	ug/l	<0.05
lood	ug/l	<10
nikkel	ug/l	<10
zink	ug/l	35
VLUCHTIGE AROMATEN		
benzeen	ug/l	<0.2
tolueen	ug/l	<0.2
ethylbenzeen	ug/l	<0.2
xylolen	ug/l	<0.5
Totaal BTEX	ug/l	<1
naftaleen	ug/l	<0.3 #
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.1
cis 1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1
trichlooretheen	ug/l	<0.1
chloroform	ug/l	<0.1
CHLOORENBENZENEN		
monochloorbenzeen	ug/l	<0.2
dichloorbenzenen	ug/l	<0.2
MINERALE OLIE		
fractie C10 - C12	ug/l	<10
fractie C12 - C22	ug/l	<10
fractie C22 - C30	ug/l	<10
fractie C30 - C40	ug/l	<10
totaal olie C10-C40	ug/l	<50

Kode	Monstersoort	Monsterspecificatie
X01	grondwater	1-1-1 1(170-270) 1(170-270) 1(170-270)



ALCONTROL B.V. IS GECREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VAN ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:1999 ONDER NR. L 023
 AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM
 INSCHRIJVING HANDELSREGISTER KVK ROTTERDAM 2025260



LANDVIEW

drs. A.P.F. van der Donk

Bijlage 2 van 3

Projectnaam : BOWLING
Projectnummer : 2005260
Datum opdracht : 24-08-2005
Startdatum : 24-08-2005

Rapportnummer : 053423G
Rapportagedatum : 29-08-2005

Opmerkingen

Monster X001 1-1-1

naftaleen Rapportagegrens is verhoogd i.v.m. een storende component.



ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VAN ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. 1.028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIKEN TE ROTTERDAM
INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24263283



LANDVIEW

drs. A.E.F. van der Donk

Bijlage 3 van 3

Projectnaam : BOWLING
Projectnummer : 2005260
Datum opdracht : 24-08-2005
Startdatum : 24-08-2005

Rapportnummer : 0534236
Rapportagedatum : 29-08-2005

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
arsen	grondwater	NEN 6426, ICP-AES
cadmium	grondwater	Idem
chrom	grondwater	Idem
koper	grondwater	Idem
kwik	grondwater	Eigen methode, ontsluiting, analyse m.b.v. koude damp-techniek
lood	grondwater	NEN 6426, ICP-AES
nikkel	grondwater	Idem
zink	grondwater	Idem
benzeen	grondwater	Eigen methode, analyse met P&T- GCMS.
tolueen	grondwater	Idem
ethylbenzeen	grondwater	Idem
xyleen	grondwater	Idem
naftaleen	grondwater	Idem
1,2-dichloorethaan	grondwater	Idem
cis 1,2-dichloorethaan	grondwater	Idem
tetrachloorethaan	grondwater	Idem
tetrachloormethaan	grondwater	Idem
1,1,1-trichloorethaan	grondwater	Idem
1,1,2-trichloorethaan	grondwater	Idem
trichlooretheen	grondwater	Idem
chloroform	grondwater	Idem
monochloorbenzeen	grondwater	Idem
dichloorbenzenen	grondwater	Idem
Minerale olie GC (C10-C40)	grondwater	Eigen methode, hexaan-extractie, clean-up, analyse m.b.v. GC-FID

De met een * gemerkte analyses vallen niet onder de RVA erkenning.

Mnstr Barcode Aanlevering Monstersname Verpakking

X01	b0534913	24-08-05	23-08-05	ALC204
	q5170186	24-08-05	23-08-05	ALC236
	q5170195	24-08-05	23-08-05	ALC236



BIJLAGE 4.2 TOETSINGSTABEL VROM GROND in mg/kg ds

Blad 1/1

Locatie : Middenwaard 65 en 65 a te Heerhugowaard
 Projectnummer : 2005260

Tabel a: bodemtype I

Toetsingswaarden	Streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
Metalen			
Arseen	22	32	41
Cadmium	0,55	4,4	8,2
Chroom	82	197	312
Koper	25	79	133
Kwik	0,25	4,4	8,5
Lood	67	243	418
Nikkel	26	91	156
Zink	100	306	512
polycyclische aromatische Koolwaterstoffen (PAK)			
Pak-totaal (10 van VROM)	1,0	21	40
EOX	0,30		
minerale olie			
totaal olie C10-C40	10	505	1000

De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
 De genoemde toetsingswaarden zijn van toepassing op het volgende bodemtype:
 I lutum = 16 %; humus = 1,1 %

Tabel b: bodemtype II

Toetsingswaarden	Streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
metalen			
arsen	17	25	32
cadmium	0,45	3,6	6,8
chroom	59	142	225
koper	18	57	95
kwik	0,22	3,7	7,2
lood	55	199	344
nikkel	15	51	88
zink	65	198	332
polycyclische aromatische Koolwaterstoffen (PAK)			
Pak-totaal (10 van VROM)	1,0	21	40
EOX	0,30		
minerale olie			
totaal olie C10-C40	10	505	1000

De streef- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
 De genoemde toetsingswaarden zijn van toepassing op het volgende bodemtype:
 II lutum = 4,6 %; humus = 0,5 %

BIJLAGE 4.3 TOETSINGSTABEL VROM GRONDWATER in µg/l

Toetsingswaarden	streefwaarde	tussenwaarde	interventiewaarde
Metalen			
arsen	10	35	60
cadmium	0,40	3,2	6,0
chrom	1,0	16	30
koper	15	45	75
kwik	0,05	0,17	0,30
lood	15	45	75
nikkel	15	45	75
zink	65	433	800
Vluchtige Aromaten			
benzeen	0,20	15	30
tolueen	7,0	504	1000
ethylbenzeen	4,0	77	150
xylenen	0,20	35	70
naftaleen (GC-purge & trap)	0,01	35	70
Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen			
1.2-dichloorethaan	7,0	204	400
cis 1.2-dichlooretheen	0,01	10	20
tetrachlooretheen (per)	0,01	20	40
tetrachloormethaan	0,01	5,0	10
1.1.1-trichloorethaan	0,01	150	300
1.1.2-trichloorethaan	0,01	65	130
trichlooretheen (tri)	24	262	500
trichloormethaan (chloroform)	6,0	203	400
Chloorbenzenen			
monochloorbenzeen	7,0	94	180
dichloorbenzeen	3,0	27	50
Minerale olie			
totaal olie	50	325	600



HEERHUGOWAARD

LS,



B200923290

Contactpersoon: ATM Prins
Doorkiesnummer: 072-5755276
E-mail: post@heerhugowaard.nl
Onderwerp: Verklaring toekomstig gebruik Horecaplein Stadshart

Ons kenmerk: B200923290
Relatiekenmerk: relatiekenmerk

Heerhugowaard, 14 december 2009

LS,

Binnen het plangebied Stadshart hebben verschillende onderzoeken plaatsgevonden met als uitgangspunt om na te gaan of het gebied geschikt is voor het toekomstige gebruik. De toekomstige gebruiksfunctie is gesteld op 'wonen'.

De vaststelling van de toekomstige gebruiksfunctie 'wonen' is gebaseerd op de volgende rapportages:


- Verkennend bodemonderzoek 'Stadshart'; uitgevoerd door Grondslag BV, dd. 01 april 1999; doc.nr. 4235.
- Partijkeuring 'Stadshart'; uitgevoerd door Grondslag BV, dd. 25 maart 2008, doc.nr 4235.
- Verkennend bodemonderzoek; uitgevoerd door Landview BV, d. 1 augustus 2005, doc.nr.2005260

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer A.T.M. Prins, afdeling SRO van de gemeente, telefonisch bereikbaar onder (door)kiesnummer 072-5755276.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
namens hen,

b/a


A.C. Balm,
hoofd afdeling Sociaal Ruimtelijke Ontwikkeling


W. B. van der Meer

PARELHOF 1, POSTBUS 390, 1700 AJ HEERHUGOWAARD

TELEFOON: (072) 575 55 55, FAX: (072) 575 55 56, E-MAIL: POST@HEERHUGOWAARD.NL, INTERNET: WWW.HEERHUGOWAARD.NL
BANKNR. 28.50.03.577, ING: 71274, BANKNR. SOCIALE ZAKEN: ABN AMRO 58.93.60.787

De ondergetekende, N.V. Nationale Borg-Maatschappij, gevestigd te Amsterdam, hierna: "de borg", in aanmerking nemende, dat Middenwaard Beheer B.V., gevestigd te Alkmaar, Nederland, hierna: "de koper", met de gemeente Heerhugowaard, hierna: "de verkoper", op (datum) een Overeenkomst tot ruiling van gronden "Horecaplein Middenwaard", hierna: "de overeenkomst", heeft gesloten met betrekking tot onder meer ruiling van percelen bouwrijpe grond, waaronder de percelen bouwrijpe grond die op de bij de overeenkomst behorende tekening zijn aangegeven met wit en grijs (bijlage 2A) en de percelen bouwrijpe grond die op de bij de overeenkomst behorende tekening zijn aangegeven met grijs (bijlage 2A), deze percelen hierna te noemen: "de percelen", welke ruiling per saldo leidt tot een door de koper aan de verkoper te betalen koopsom alsmede met betrekking tot realisering van het Bouwprogramma;

stelt zich, onder afstanddoening van alle aan borgen toegekende weren, daaronder begrepen doch niet beperkt tot die vermeld in de artikelen 6:139 en 7:852 en 7:855 van het Burgerlijk Wetboek, jegens de verkoper tot borg tot meerdere zekerheid voor de nakoming door de koper van alle verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst, tot een bedrag van maximaal € 100.000,-- , (zegge "honderdduizend euro"), hierna: "het maximum", totdat de per saldo door de koper verschuldigde koopsom voor de percelen is betaald en vervolgens tot een bedrag van maximaal € 50.000,-- , (zegge "vijftigduizend euro"), hierna "het verminderde maximum".

De borg verbindt zich tot betaling aan de verkoper, indien de verkoper stelt dat de koper in verzuim is ten aanzien van de nakoming van een dan wel meerdere verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst, van al hetgeen de verkoper stelt dat de koper uit dien hoofde aan haar verschuldigd is, evenwel tot het maximum respectievelijk het verminderde maximumbedrag.

De borgtocht blijft van kracht tot één maand na oplevering van het laatste door de koper te realiseren onderdeel van het Bouwprogramma.

Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de borg kan de verkoper geen rechten terzake van deze borgtocht aan derden verlenen.

De verkoper zal het originele exemplaar van deze borgtocht aan de borg retour zenden zodra de geldigheid van deze borgtocht is geëindigd.

Aan het bezit van het origineel van de akte kunnen geen rechten jegens de borg worden ontleend nadat de geldigheid van deze borgtocht is geëindigd.

Deze borgtocht wordt beheerst door Nederlands recht.

Amsterdam,

N.V. NATIONALE BORG-MAATSCHAPPIJ

Bijlage P



HEERHUGOWAARD

Segesta
t.a.v. mw. S. Schaafsma
Nieuwlandersingel 57
1814 CK ALKMAAR

Contactpersoon: mw.G. Gündöner
Doorkiesnummer: 5755551
E-mail: post@heerhugowaard.nl
Onderwerp: Bijlagen behorende bij overeenkomst 7A

Heerhugowaard, 5 januari 2010

Geachte mevrouw Schaafsma,

Bij deze brief treft u een tweetal bijlagen aan behorende bij de overeenkomst "horecaplein", te weten:

- 7A (verklaring toekomstig gebruik Horecaplein Stadshart);
- 8 (borgstelling)

Ik ga er vanuit dat de overeenkomst Horecaplein nu volledig is.

Met vriendelijke groet,

Gülden Gündöner
Projectbureau Stadshart



HEERHUGOWAARD

Segesta
t.a.v. mw. S. Schaafsma
Nieuwlandersingel 57
1814 CK ALKMAAR

Contactpersoon: mw. G. Gündöner
Doorkiesnummer: 5755551
E-mail: post@heerhugowaard.nl
Onderwerp: Bijlage 7A behorende bij de overeenkomst horecaplein

Heerhugowaard, 16 december 2009

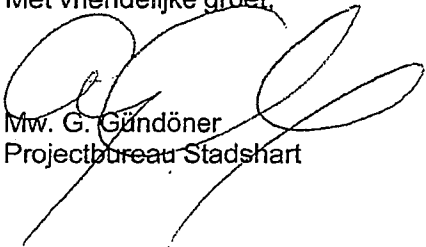
Geachte mevrouw Schaafsma,

Bij deze brief treft u de bijlage 7A aan ten behoeve van de overeenkomst horecaplein.
Zoals afgesproken met mw.L.Aarts zal deze bijlage opgenomen worden in de overeenkomst horecaplein.

U treft twee exemplaren aan, ik wil u vragen om de bijlagen te laten paraferen en de beide exemplaren retour te sturen. - Bijgawaard / 21-12-2009
Ik zal u het uiteindelijke exemplaar daarna per post weer toesturen, bijlage 7A zal door de wethouder mw. G. Baijards geparafeerd worden.

Ik ga er vanuit u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,


Mw. G. Gündöner
Projectbureau Stadshart

PARELHOF 1, POSTBUS 390, 1700 AJ HEERHUGOWAARD

TELEFOON: (072) 575 55 55, FAX: (072) 575 55 56, E-MAIL: POST@HEERHUGOWAARD.NL, INTERNET: WWW.HEERHUGOWAARD.NL
BANKNR. 28.50.03.577, ING: 71274, BANKNR. SOCIALE ZAKEN: ABN AMRO 58.93.60.787



Gemeente Heerhugowaard
T.a.v. mevrouw G. Gündöner
Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

Datum : 18 november 2009
Kenmerk : SS/IB/B091113
Betreft : overeenkomst tot ruiling van gronden "Horecaplein Middenwaard"

Geachte mevrouw Gündöner,

Op verzoek van mevrouw Schaafsma retourneren wij u bijgaand de door onze directie medeondertekende overeenkomst tot ruiling van gronden "Horecaplein Middenwaard".

Bijlage 8 hebben wij in tweevoud bijgesloten, met het verzoek de doorhaling voor akkoord te laten paraferen door wethouder Piet, waarna wij graag één exemplaar retour ontvangen.

Bijlage 7A hebben wij niet bijgesloten omdat wij nog in afwachting zijn van een reactie op ons e-mailbericht van 16 november jl.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn en zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Segesta-Exploitatie B.V.

Ingrid Bakker
Office Manager

Bijlagen: - overeenkomst tot ruiling van gronden "Horecaplein Middenwaard"