

**EXPLOITATIEOVEREENKOMST**  
**t.b.v. bouw van een Bloemenkiosk aan het Adriaan van Ostadeplein**

**ONDERGETEKENDEN:**

1. De gemeente Heemstede, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs M.J.C. Heeremans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 30 augustus 2011,  
hierna te noemen: de gemeente;

2. Johannes van Baekel, Linschotenstraat 2a, wonende te 2012 VG Haarlem,  
hierna tezamen te noemen: "exploitant";

de gemeente en de exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen"

**OVERWEGENDE DAT:**

- A. de exploitant de gemeente heeft verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een bloemenkiosk aan het Adriaan van Ostadeplein te Heemstede en de uitstalling van bloemen; dit betreft een bouwperceel ter grootte van circa 30 m<sup>2</sup> en een totale exploitatie van de bloemenstal inclusief uitstalling van circa 57 m<sup>2</sup>, deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Heemstede, sectie A nummer 7697;
- B. voor het in bouwexploitatie brengen van het perceel de exploitant en de gemeente zijn overeengekomen dat zij mede op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nadere afspraken maken over de aan de exploitatie van het perceel gerelateerde zaken;
- C. de exploitant voornemens is het perceel in exploitatie te brengen door dit geschikt te maken voor de bouw van een bloemenkiosk conform de bij de gemeente ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- D. de onder C. genoemde aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Schilderswijk" en dat de gemeente de medewerking aan de omgevingsvergunning dient te weigeren, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken om af te wijken het bestemmingsplan;
- E. de exploitant ten behoeve van de omgevingsvergunning heeft verzocht om een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a en c Wabo;
- F. de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek en sprake lijkt van een goede ruimtelijke ordening;
- G. er evenwel uit de gevraagde planologische maatregel schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, waardoor er bij de gemeente gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid daarvan;
- H. de gemeente bereid is de door de exploitant gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de exploitant zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

VERKLAREN HIERBIJ HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### **Artikel 1**

##### Exploitatiegebied:

Het exploitatiegebied is gelegen aan het Adriaan van Ostadeplein te Heemstede en betreft een bouwperceel ter grootte van circa 30 m<sup>2</sup> en een totale exploitatie van de bloemenstal inclusief uitstalling van circa 57 m<sup>2</sup>, deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Heemstede, sectie A nummer 7697. In bijlage 1 is het exploitatiegebied weergegeven.

#### **Artikel 2**

##### Plan

Het exploitatiegebied geschikt te maken voor de bouw van een bloemenkiosk conform de bij de gemeente ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

#### **Artikel 3**

##### Van huur afhankelijk recht van opstal

1. Het exploitatiegebied is eigendom van de gemeente. De gemeente en de verzoeker zullen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning overgaan tot:
  - het vestigen van een van huur afhankelijk opstalrecht op het exploitatiegebied; en
  - het aangaan van de huurovereenkomst zoals aangegeven in de brief van de gemeente aan de exploitant d.d. 22 november 2010 (bijlage 2).
2. Het verschil tussen de werkelijke grootte en de opgegeven grootte van de onder lid 1 genoemde grond zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd; de op de akte van opstalrecht betrekking hebbende kosten van het onder lid 1 genoemde perceelsgedeelte zijn voor rekening van de exploitant.

#### **Artikel 4**

##### Inrichting openbare ruimte

De kosten van de aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte - dit betreft onder andere de aanpassing van het voetpad en het gras - komen voor rekening van exploitant. Indien blijkt dat de elen in het plantsoen grenzend aan het exploitatiegebied moet worden herplant in verband met de bouw voor de bloemenkiosk dan komen de kosten van de exploitant. Deze kosten bedragen dan € 1.500,-.

#### **Artikel 5**

##### Aansprakelijkheid bouwterrein en (bouw)wegen

1. De wijze van uitvoering van werken moet zodanig zijn dat voor de gemeente dan wel voor derden geen nodeloze hinder is te duchten. De exploitant dient het werk zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
2. De exploitant is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel als vermogensschade welke de gemeente en/of derden mochten lijden, voortvloeiende uit of tijdens de werkzaamheden van het in artikel 2 omschreven plan en als gevolg van nalatigheid van de exploitant of van derden die in haar opdracht deze werkzaamheden uitvoeren. De exploitant vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims die ter zake jegens de gemeente mochten worden ingediend.
3. De exploitant zorgt voor een deugdelijke verzekering. In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is exploitant verplicht om aanwijzingen van de gemeente, casu quo van de regiopolitie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeer- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van exploitant ter zake.

## **Artikel 6**

### Ruimtelijke procedure

1. De gemeente zal de voorgenomen omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a en c Wabo voor de bouw van een bloemenkiosk aan het Adriaan van Ostadeplein, waarom door de verzoeker is verzocht en die nader door de gemeente is en wordt vormgegeven, in openbare voorbereidingsprocedure brengen.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

## **Artikel 7**

### Planschade

1. De gemeente zal de exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die voortvloeit uit de in artikel 6 lid 1, genoemde planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Heemstede.
2. De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de in artikel 6 lid 1 genoemde planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
3. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de in artikel 6 lid 1 genoemde planologische maatregel het bedrag en de wijze van betaling schriftelijk aan de exploitant mededelen. Ter uitvoering van het in lid 2. bepaalde verplicht de exploitant zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling.
4. De bepalingen uit dit artikel vervallen zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde planologische maatregel niet wordt verleend.

## **Artikel 8**

### Onvoorziene omstandigheden & geschillen

1. In geval van onvoorziene omstandigheden zullen partijen met elkaar in overleg treden over inhoud en instandhouding van de overeenkomst.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, die niet op minnelijke wijze door partijen kunnen worden opgelost, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

## **Artikel 9**

### Ontbinding

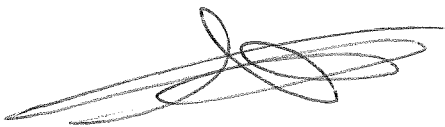
1. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer exploitant in staat van faillissement geraakt of surseance van betaling aanvraagt, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden of interessen wegens wanprestaties en het recht op verschuldigde boetes.
2. De exploitant is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het plan wordt verkregen.

## **Artikel 10**

### Overdracht rechten en plichten

Het is de exploitant niet toegestaan om zijn contractspatie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

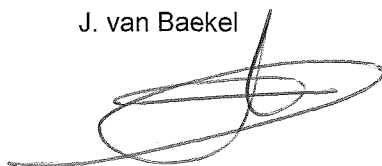
Aldus overeengekomen te Heemstede,

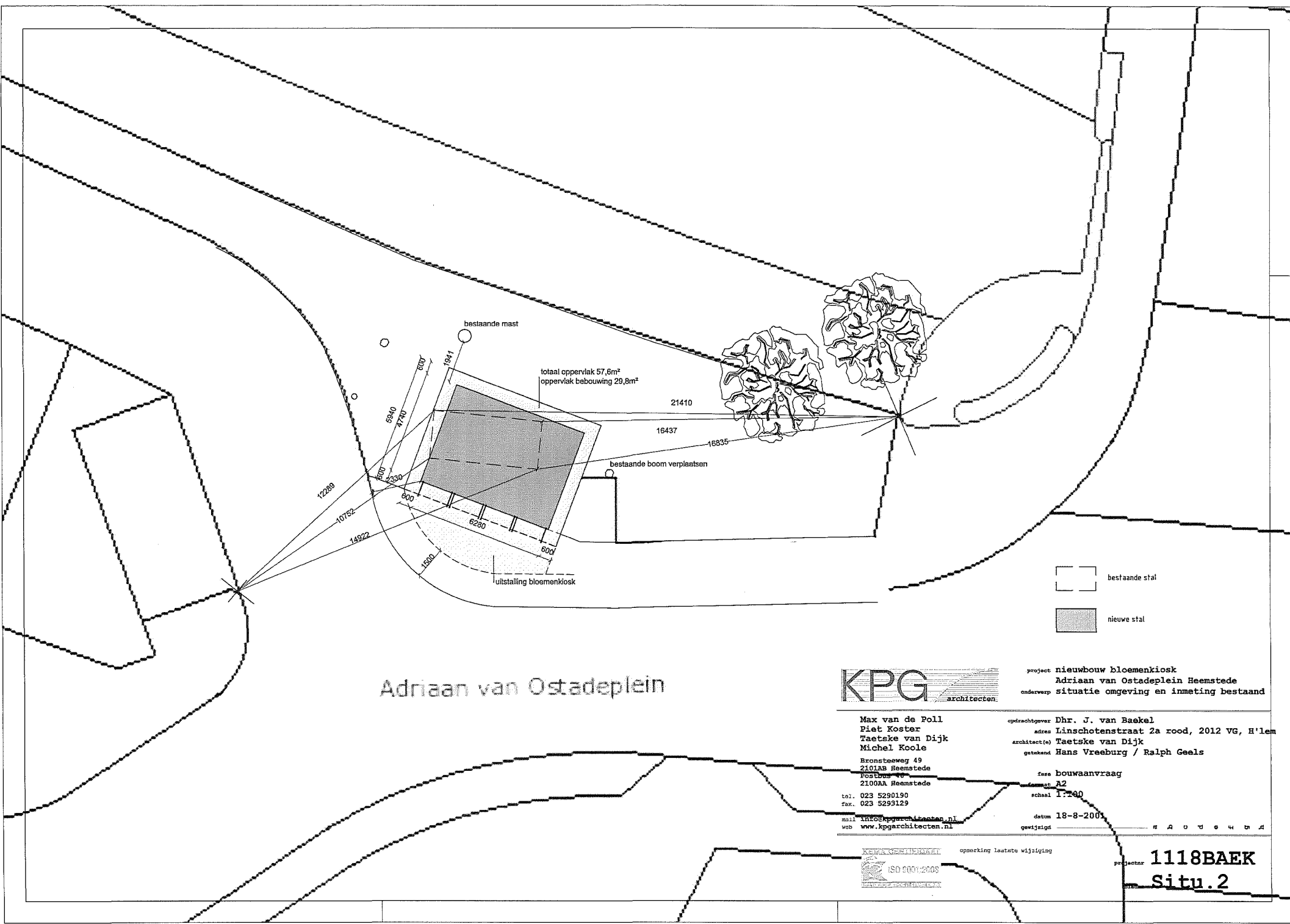


M.J.C. Heeremans,  
burgemeester

3-1-2012

J. van Baekel





Adriaan van Ostadeplein



project **nieuwbouw bloemenkiosk**  
 Adriaan van Ostadeplein Heemstede  
 onderwerp **situatie omgeving en inmeting bestaand**

Max van de Poll  
 Piet Koster  
 Taetske van Dijk  
 Michel Koole  
 Bronsteeweg 49  
 2101AB Heemstede  
 Eindhoven  
 2100AA Heemstede  
 tel. 023 5290190  
 fax. 023 5293129  
 mail [info@kpgarchitecten.nl](mailto:info@kpgarchitecten.nl)  
 web [www.kpgarchitecten.nl](http://www.kpgarchitecten.nl)

opdrachtgever **Dhr. J. van Baekel**  
 adres **Linschotenstraat 2a rood, 2012 VG, H'len**  
 architect(e) **Taetske van Dijk**  
 getekend **Hans Vreeburg / Ralph Geels**  
 fase **bouwaanvraag**  
 tekening **A2**  
 schaal **1:200**  
 datum **18-8-2001**  
 gewijzigd



opmerking laatste wijziging

projectnr **1118BAEK**  
**Situ.2**

Datum	22 november 2010	Verzonden	<del>22 NOV. 2010</del>
Bijlage(n)		Ons kenmerk	493221
Behandeld door	J. ter Haak	Uw brief van	7 juli 2010
Doorkiesnummer	023-5485766	Uw kenmerk	
Onderwerp	Verzoek portacabins voor bloemenkiosk Adriaan van Ostadeplein		

De heer J. van Baekel  
Linschotenstraat 2a rood  
2012 VG HAARLEM

Geachte heer Van Baekel,

Op 15 juli 2010 heeft u een verzoek ingediend voor een permanente bloemenkiosk van 36 m<sup>2</sup>.

Naar aanleiding hiervan heeft de heer J. ter Haak van de afdeling Ruimtelijk Beleid u op locatie bezocht. Bij die gelegenheid gaf u aan dat u kon volstaan met ca. 30 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak, in combinatie met een uitstalling langs de voorgevel.

Vervolgens heeft u op 6 oktober een gesprek gehad met wethouder P.H. van de Stadt. In dat gesprek zijn de voor- en nadelen van zowel een permanente kiosk als een mobiele standplaats aan de orde gekomen.

De wethouder heeft u toegezegd de financiële en procedurele kanten van beide varianten duidelijk te maken. Aan de hand daarvan kunt u ervoor kiezen om:

- door te gaan met uw verzoek voor een kiosk (30 m<sup>2</sup> gebouw en 18 m<sup>2</sup> uitstalling; deze maten zijn voorlopige aannames),
- een nieuwe, grotere aanhangwagen aan te schaffen (45 m<sup>2</sup> standplaats met uitstalling; deze maat is een voorlopige aanname).

Voor een goede vergelijking hebben wij eerst de huidige situatie beschreven. Alle in deze brief genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, gebaseerd op het prijspeil van 2010.

#### **Huidige standplaats**

##### *Vergunning*

Standplaats met uitstalling van 36 m<sup>2</sup>, van maandag t/m zaterdag.

In verband met de slechte staat van uw aanhangwagen gedogen wij sinds ca. 2005 dat u uw standplaats niet dagelijks na gebruik ontruimt, zoals de vergunning bepaalt.

##### *Financieel*

Precario € 1224 / jaar (€ 34 / m<sup>2</sup>).

#### **Variant kiosk**

##### *Procedureel*

Een kiosk past niet in het geldende bestemmingsplan. Kort geleden zijn wij begonnen met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. Wij denken dat dat plan eind 2011 kan worden vastgesteld. Als in dat bestemmingsplan een bouwvlak voor een kiosk is ingetekend, kunt u vervolgens een gewone omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen van een kiosk.

Indien u niet wilt wachten op het nieuwe bestemmingsplan, moet een aparte procedure worden doorlopen. Deze zelfstandige procedure duurt ongeveer een half jaar (vanaf de formele start) en er zijn extra legeskosten aan verbou-



Wij verzoeken u bij  
beantwoording  
datum en kenmerk  
van deze brief te vermelden

**Postadres**  
Postbus 352  
2100 AJ Heemstede

**E-mail**  
gemeente@heemstede.nl

**Internet**  
www.heemstede.nl

**Bezoekadres**  
Raadhuisplein 1  
2101 HA Heemstede  
Tel.: (023) 548 58 68  
Fax: (023) 548 57 00

den (€ 446). Het vereist ook dat u diverse stukken ter onderbouwing aanlevert en er is een (groter) risico op bezwaarmakers. Hieronder worden notariskosten genoemd. Ter toelichting hierop het volgende. In deze variant bouwt u een kiosk op gemeentegrond. Het is in uw belang om een opstalrecht te vestigen, want als u dat niet doet zou uw kiosk automatisch gemeente-eigendom worden (zgn. "door natrekking"). Met een opstalrecht bent u voor de duur van het opstalrecht eigenaar.

#### *Financieel*

Het totaal van onderstaande eenmalige kosten bedraagt ca. € 4.336,52. Deze kosten komen voor uw rekening.

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - electra   | ca. € 500,00 excl.btw   |
| - water   | ca. € 2.000,00 excl.btw |
| - riolering   | € 889,00 excl.btw       |
| - notariskosten voor vestigen huurafhankelijk opstalrecht   |                         |
| - inclusief en kadasterkosten en btw en exclusief onderzoek |                         |
| - kvk en GBA  | € 868,52                |
| - legeskosten omgevingsvergunning                           | € 79,00                 |

Het totaal van onderstaande terugkerende kosten bedraagt € 5.589 per jaar (uitgaande van de door ons aangenomen oppervlaktematen). Deze kosten komen voor uw rekening.

- |   |                |
|---|----------------|
| - huur 30 m <sup>2</sup> gemeentegrond (€ 165,90 / m <sup>2</sup> / jaar) | € 4.977 / jaar |
| - precario 18 m <sup>2</sup> uitstalling (€ 34 / m <sup>2</sup> / jaar)   | € 612 / jaar   |

#### **Variant standplaats**

##### *Procedureel*

Wij gaan ervan uit dat de standplaatsvergunning moet worden aangepast als u een grotere aanhangwagen aanschafft, omdat u anders te weinig uitstalruimte overhoudt. Een nieuwe standplaatsvergunning kan binnen twee weken namens burgemeester en wethouders worden verleend.

##### *Financieel*

Het totaal van onderstaande eenmalige kosten bedraagt ca. € 3.600. Deze kosten komen voor uw rekening.

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - electra (groene bovengrondse kast, ca. 0,3 x 0,6 x 1,0 m) | € 1.550 excl.btw     |
| - water (put)   | ca. € 2.000 excl.btw |
| - legeskosten standplaatsvergunning                         | € 62                 |

Bij een mobiele kiosk kan geen rioolaansluiting worden aangelegd. Het afvalwater van keuken en toilet moet worden verzameld in een tank (chemisch toilet) en worden meegenomen en gelegeerd op daarvoor bestemde locaties. Het water van bloemen mag, mits schoon (alleen leidingwater zonder toevoegingen) geloosd worden in een kolk van de riolering. Ter informatie: De kolken in de Jan van Goyenstraat en het Adriaan van Ostadeplein zijn afgekoppeld van de riolering; dit houdt in dat het regenwater via aparte leidingen naar het oppervlaktewater stroomt.

De terugkerende kosten die voor uw rekening komen zijn:

- |   |                |
|---|----------------|
| - precario 45 m <sup>2</sup> standplaats met uitstalling (€ 34 / m <sup>2</sup> / jaar) | € 1.530 / jaar |
|---|----------------|

#### **Nadere informatie**

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer J. ter Haak (023 5485 766).

Met specifieke vragen over de nutsaansluitingen kunt u ook rechtstreeks bellen met de heer M. Hin (023 5485 769) en met vragen over de huurprijs of het opstalrecht ook rechtstreeks met mevrouw M. Ensing (023 5485 874).

Wij verzoeken u bij  
beantwoording  
datum en kenmerk

van deze brief te vermelden

#### **Postadres**

Postbus 352

2100 AJ Heemstede

#### **E-mail**

[gemeente@heemstede.nl](mailto:gemeente@heemstede.nl)

#### **Internet**

[www.heemstede.nl](http://www.heemstede.nl)

#### **Bezoekadres**

Raadhuisplein 1

2101 HA Heemstede

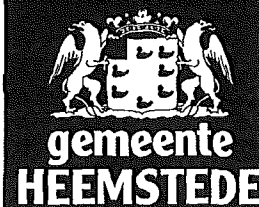
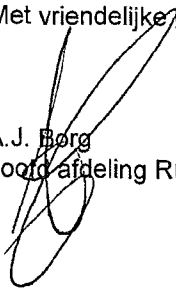
Tel.: (023) 548 58 68

Fax: (023) 548 57 00

Wij verwachten u hiermee van dienst te zijn geweest en wachten uw reactie af.

Met vriendelijke groeten,

A.J. Berg  
hoofd afdeling Ruimtelijk Beleid



Wij verzoeken u bij  
beantwoording  
datum en kenmerk  
van deze brief te vermelden

**Postadres**  
Postbus 352  
2100 AJ Heemstede

**E-mail**  
gemeente@heemstede.nl

**Internet**  
www.heemstede.nl

**Bezoekadres**  
Raadhuisplein 1  
2101 HA Heemstede  
Tel.: (023) 548 58 68  
Fax: (023) 548 57 00