



gemeente Baarn

Anterieure grondexploitatie-overeenkomst Schoolstraat 53-53D (Malvapark/Pasveerlocatie) te Baarn

PARTIJEN:

- I. **A** De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B&S Realestate B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73758825, statutair gevestigd te Baarn, kantoorhoudende aan de Prinses Carolinalaan 4 te (3743 JH) Baarn, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
- (1) W.H. van de Boom Holding B.V., statutair gevestigd te (3743 JH) Baarn, aldaar kantoorhoudende aan de Prinses Carolinalaan 4, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 31020894, op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurder: [REDACTED] en
- (2) E.E. van Schaik Beheer B.V., statutair gevestigd te (3762 ET) Soest, aldaar kantoorhoudende aan de Energieweg 2, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32077524, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder: [REDACTED]
- B&S Realestate B.V., hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**";
- en
- II. **B** De publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Baarn**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32167607, gevestigd aan de Stationsweg 18, te (3743 EN) Baarn (Postbus 1003, 3740 BA Baarn), hierbij ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer M.A. Röell, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 27-08-2024, met kenmerk 952752, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

Initiatiefnemer en de Gemeente, hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- de Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen aan en nabij de Schoolstraat 53-53D te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie M, nummers 4568, 1758, 3903 en 4564, een en ander zoals weergegeven op de bij deze overeenkomst behorende kadastrale kaart van 4 juni 2024 (bijlage A), hierna te noemen: "**het Plangebied**";
- de Initiatiefnemer is voornemens om het Plangebied in exploitatie te brengen door voor eigen rekening en risico een Bouwplan te realiseren, inhoudende de bouw van 25 woningen met een parkeerkelder met 70 parkeerplaatsen, een Gemeenschappelijk gebied in het Plangebied, de aansluiting van het Plangebied op de Openbare ruimte, alsmede een aanpassing van de Openbare ruimte ter plaatse van de nabijgelegen Schoolstraat, één en ander zoals onder andere weergegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening "nieuwbouw Malvahof – 25 woningen impressies" van 30 mei 2024 (bijlage B);
- realisatie van het Bouwplan is op grond van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. De Initiatiefnemer heeft de Gemeente daarom verzocht om medewerking te verlenen aan een procedure tot Afwijking van het bestemmingsplan;
- De Gemeente is onder voorwaarden en met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden bereid om haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Plangebied. De plannen passen binnen de doelstellingen van de Gemeente en zijn door haar in beginsel akkoord bevonden;
- Op verzoek van de Initiatiefnemer zal de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan voeren. In dat kader heeft de Initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening, inclusief bijbehorende stukken, opgesteld waaruit blijkt



gemeente Baarn

dat er na uitvoering van het Bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- Het Bouwplan is een plan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wanneer de Gemeente de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt, is zij verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor het verhaal van de kosten van grondexploitatie. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wro kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven als daaraan voorafgaand een overeenkomst over grondexploitatie tot stand is gekomen, waarin het kostenverhaal van de grondexploitatie is verzekerd;
- Partijen wensen hun afspraken met betrekking tot het in exploitatie brengen van het Plangebied vast te leggen in deze Overeenkomst en deze aan te merken als overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wro.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES EN BEGRIPPEN:

- **Afwijking van het bestemmingsplan:**
Het Bouwplan is in strijd met het huidige bestemmingsplan. In dit geval kan de strijdigheid met het bestemmingsplan worden opgeheven met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 (buitenplanse afwijking) van de Wabo.
- **Betaalbare Koopwoning(en):**
Zie artikel 5.3 sub a van deze Overeenkomst voor de definitie.
- **Bouwplan:**
inhoudende de realisatie van 25 woningen met een parkeerkelder met 70 parkeerplaatsen, een Gemeenschappelijk gebied in het Plangebied, de aansluiting van het Plangebied op de Openbare ruimte, alsmede een aanpassing van de Openbare ruimte ter plaatse van de nabijgelegen Schoolstraat.
- **Bouwrijp maken:**
Het geschikt maken van het Plangebied door de Initiatiefnemer, waaronder in elk geval wordt verstaan:
 - a. het slopen en afvoeren van bestaande opstallen en fundering, het verwijderen en verplaatsen van obstakels en begroeiingen, zoals bomen en struiken, het verleggen of opnemen van eventuele ondergrondse kabels en leidingen;
 - b. het saneren en verbeteren van de bodem;
 - c. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren.
 - d. het aanleggen en aansluiten van kabel- en leidingstroken voor nutsvoorzieningen;
 - e. het aanleggen en aansluiten van gescheiden systemen voor rioolwater en hemelwater; een en ander met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken en voor zover nodig.
- **Exploitatiebijdragen:**
De financiële bijdragen die de Initiatiefnemer dient te betalen voor de gemeentelijke kosten van grondexploitatie, ruimtelijke maatregelen en de planschadekosten.
- **Gemeenschappelijk gebied**
Het terrein in het Plangebied, bestaande uit onder andere ontsluitingen naar de parkeerkelder, een binnenhof met bestrating, vijf parkeerplaatsen op maaiveld en groenvoorziening, dat gezamenlijk eigendom zal worden van de toekomstige eigenaren van de te bouwen woningen in het Plangebied, één en ander zoals weergegeven op bijlage C.
- **(onherroepelijke) Omgevingsvergunning:**
Een omgevingsvergunning die op grond van artikel 2.1, lid 1 van de Wabo is verleend en waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verleende vergunning geen bezwaar is ingediend; dan wel waartegen binnen deze termijn wel bezwaar is ingediend, maar waarbij de bezwaar- en eventueel de beroepsprocedure geheel is doorlopen en de omgevingsvergunning in stand is gebleven.
- **Openbare ruimte:**



gemeente Baarn

De gronden buiten het Plangebied, die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door eenieder, zonder dat voor het gebruik toestemming nodig is van de Gemeente. Dit kunnen onder meer autowegen, wandel- en fietspaden, watergangen, bruggen, bermen, pleinen en plantsoenen zijn inclusief bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

- Overeenkomst:

De hier voorliggende anterieure grondexploitatie-overeenkomst (in de zin van artikel 6.24 van de Wro).

- Overwaarde

Zie artikel 5.5 sub a van deze Overeenkomst voor de definitie/berekening.

- Plangebied:

De percelen aan en nabij de Schoolstraat 53-53D te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie M, nummers 4568, 1758, 3903 en 4564, een en ander zoals weergegeven op de bij deze Overeenkomst behorende kadastrale kaart van 4 juni 2024 (bijlage A).

- Woonrijp maken:

Het geschikt maken van het Plangebied en eventueel de Openbare ruimte door de Initiatiefnemer, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. de aanleg van wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. de aanleg van groenvoorzieningen, waaronder begrepen, plantsoenen, natuurvoorzieningen, inclusief eventuele ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse groeiruimte en grondverbetering voor bomen;
- c. de aanleg van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- d. speelvoorzieningen;

een en ander voor zover dit voortvloeit uit deze overeenkomst en een en ander voor zover nodig en inclusief alle benodigde bijkomende werkzaamheden. Hierin is tevens te verstaan het zorgdragen voor de aansluiting van het Gemeenschappelijk gebied op de aangrenzende Openbare ruimte in eigendom van de Gemeente.



gemeente Baarn

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Doel en strekking

- a. Het doel van deze Overeenkomst is om te komen tot exploitatie van het Plangebied, alsmede het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied en een deel van de Openbare ruimte.
- b. Het doel is daarnaast om afspraken te maken over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten, alsmede de planning.
- c. Partijen beschouwen deze Overeenkomst als een zogenoemde anterieure grondexploitatie-overeenkomst (in de zin van artikel 6.24 van de Wro), die Partijen aangaan op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is vastgesteld.
- d. De Overeenkomst bevat de voorwaarden waaronder de Gemeente medewerking verleent aan het mogelijk maken van het Bouwplan van de Initiatiefnemer.
- e. De Overeenkomst bevat afspraken over de Exploitatiebijdragen (voor de gemeentelijke kosten van grondexploitatie, ruimtelijke ontwikkelingen en over het in rekening brengen van eventuele planschadekosten), die de Initiatiefnemer aan de Gemeente dient te betalen. Het kostenverhaal is daarmee volledig verzekerd, zodat de vaststelling van een Exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 2 Plangebied

Artikel 2.1 Betrokken gronden

De Initiatiefnemer is eigenaar van het Plangebied (de percelen aan en nabij de Schoolstraat 53-53D te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie M, nummers 4568, 1758, 3903 en 4564), een en ander zoals weergegeven op bijlage A.

Hoofdstuk 3 Planontwikkeling en ruimtelijke procedures

Artikel 3.1 Bestemmingsplan

- a. De aanvraag Omgevingsvergunning voor het realiseren van het Bouwplan dateert van 20 december 2023. Daarmee ligt het toetsingsmoment van de vergunning vóór het ingaan van de Omgevingswet en moet de procedure plaatsvinden conform de regels van de Wabo en Wro.
- b. In het op 20 december 2023 geldende bestemmingsplan heeft het Plangebied de bestemming "Maatschappelijk" respectievelijk "Bedrijf". Het realiseren van het Bouwplan is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een omgevingsvergunning om af te wijken van het Bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om het Bouwplan te kunnen realiseren.
- c. De Gemeente is bereid om de realisatie van Bouwplan mogelijk te maken door de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 (buitenplanse afwijking) van de Wabo.
- d. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het (tijdig) aanleveren van alle relevante informatie en (milieu)onderzoeken die nodig zijn voor de afwijking van het bestemmingsplan aan de Gemeente. De Gemeente draagt vervolgens zorg voor de toetsing van de informatie en de onderzoeken. De kosten hiervan komen voor rekening van de Initiatiefnemer.
- e. Het bepaalde in sub c en d van dit artikel houdt geen resultaatsverplichting in voor de Gemeente. Het bepaalde in sub c en d van dit artikel laat onverlet de publieke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar ter zake bevoegde organen, dat met zich mee kan brengen dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins publiekrechtelijke handelingen verricht, die zich niet verdragen met de aard en strekking van deze Overeenkomst dan wel leidt tot vertraging in de besluitvorming, het onherroepelijk worden en/of vernietiging daarvan. Daarbij kan gedacht worden aan inspraakreacties, bezwaar- en/of beroepschriften, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties, uitspraken van gerechtelijke instanties en/of



gewijzigde regelgeving. In een dergelijk geval kan de Ontwikkelaar geen recht op vergoeding van kosten of enige andere vorm van schadevergoeding jegens de Gemeente ontlenen.

Artikel 3.2 Omgevingsvergunning

- a. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle besluiten, vergunningen en toestemmingen die voor de realisatie van het Bouwplan zijn vereist. De Initiatiefnemer voegt de benodigde (milieu)onderzoeken en overige relevante informatie ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning.
- b. De kosten die met de aanvraag verband houden komen voor rekening van de Initiatiefnemer. Daarbij wordt uitgegaan van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2023 of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Planrealisatie

Artikel 4.1 Bouwplan

- a. Het Bouwplan betreft de bouw van 25 woningen met een parkeerkelder met 70 parkeerplaatsen en de aanleg van een Gemeenschappelijk gebied in het Plangebied, alsmede de aansluiting van het Plangebied op de Openbare ruimte en een aanpassing van de Openbare ruimte ter plaatse van de nabijgelegen Schoolstraat.
- b. Het toekomstig Gemeenschappelijk gebied gelegen in het Plangebied, bestaande uit onder andere ontsluitingen naar de parkeerkelder, een binnenhof met bestrating, vijf parkeerplaatsen op maaiveld en groenvoorziening, nu in eigendom van de Initiatiefnemer, zal gemeenschappelijk eigendom worden van de toekomstige eigenaren van de woningen in het Plangebied en door hen worden beheerd en in onderhoud worden genomen.
- c. Tussen de Gemeente en de Initiatiefnemer vinden in het kader van deze Overeenkomst geen grondoverdrachten plaats.

Artikel 4.2 Uitvoering Bouwplan

- a. De Initiatiefnemer is verplicht om binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden van de in artikel 3.1 sub a bedoelde Omgevingsvergunning te starten met de realisatie van het Bouwplan.
- b. De Initiatiefnemer zal het Bouwplan, waarvan het Gemeenschappelijke gebied, de aansluiting van het Plangebied op de Openbare ruimte, alsmede de aanpassing van de Openbare ruimte aan de Schoolstraat deel van uitmaakt, voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren, alsmede Bouwrijp en Woonrijp maken conform de bij deze overeenkomst behorende tekening "nieuwbouw Malvahof – 25 woningen impressies" van 30 mei 2024 (bijlage B), tekening "Situatie" van 31 mei 2024 met kenmerk "BA.90-01" (bijlage C), tekening "Kelderbak" van 30 mei 2024 met kenmerk "BA.-2" (bijlage D), tekeningen "INRIT" van 31 mei 2024 respectievelijk 19 juni 2024 met kenmerk "BA.91-01" en "BA.91-02" (bijlage E), tekening "RIOLERING, INFILTRATIE EN NUTS" met kenmerk BA.129-01 van 14 mei 2024 (bijlage F) en tekening "ENTREE POER" van 31 mei 2024 met kenmerk "BA.91-03" (bijlage G), alsmede de Omgevingsvergunning. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente af te wijken van dit Bouwplan, ongeacht of de gewenste afwijking binnen het bestemmingsplan past.
- c. Voor zover in sub b van dit artikel niet al opgenomen, gelden de hierna opgenomen bepalingen sub d tot en met l van dit artikel als aanvullende bepalingen op de realisatie van het Bouwplan.
- d. De Initiatiefnemer zal ten aanzien van het Bouwplan compenserende maatregelen ten behoeve van het oppervlaktewatersysteem aanbrengen. Uitgangspunt is dat het oppervlaktewatersysteem na de realisering van het Bouwplan (de verharding) niet zwaarder wordt belast dan daarvoor.
- e. De Initiatiefnemer laat aan de hand van de kadastrale gegevens de maten en hoogten van het Plangebied inmeten. De resultaten hiervan worden aan de Gemeente ter beschikking gesteld. Bij realisatie van het werk dienen de bovenzijden van de begane grond vloeren van de woningen in het Bouwplan minimaal 200 mm boven de kruin van de Schoolstraat ter plaatse van het Plangebied te liggen.
- f. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Bouwplan op de riolering in de Openbare ruimte. Deze aansluiting vindt plaats in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico hiervoor nog een bestek inclusief bestektekeningen opstellen en ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.



gemeente Baarn

- g. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Plangebied op de Openbare ruimte (te weten de Schoolstraat) en de benodigde aanpassingen in de Openbare ruimte aan de Schoolstraat, één en ander conform bijlage E. Deze aansluiting op de Openbare ruimte vindt plaats in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico hiervoor nog een bestek inclusief bestektekeningen opstellen en ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.
- h. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het realiseren van de opstelplaatsen voor de afvalcontainers voor het huishoudelijk afval in de Openbare ruimte overeenkomstig bijlage E. De aanleg van deze voorzieningen vindt plaats op aanwijzing van en in overleg met de Gemeente en Reinigingsbedrijf Midden Nederland te Soest. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico hiervoor nog een bestek inclusief bestektekeningen opstellen en ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.
De Initiatiefnemer dient ervoor te zorgdragen dat de afvalcontainers in de achtertuinen van de toekomstige bewoners van het Plangebied kunnen worden gestald, één ander overeenkomstig bijlage C, en dat deze via het Gemeenschappelijk gebied de opstelplaatsen in de Openbare ruimte kunnen bereiken.
- i. De Initiatiefnemer is verplicht om in het Plangebied gescheiden leidingen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater aan te leggen, een en ander zoals weergegeven op bijlage F;
- j. De Initiatiefnemer is verplicht om ter compensatie van de kap van één boom in de Openbare ruimte, zoals aangegeven op tekening BA.91-02 van bijlage E, 1 nieuwe boom van de 2de categorie te plaatsen in het Gemeenschappelijk gebied, zoals aangegeven op bijlage C.
- k. De Initiatiefnemer draagt verder zorg voor de aanplant van de overige groenvoorzieningen in het Plangebied, zoals de hagen en bomen, één en ander conform bijlage C.
- l. Naast de eisen ten aanzien van de duurzaamheid op grond van de wet en de Omgevingsvergunning heeft de Initiatiefnemer de inspanningsverplichting het Bouwplan te realiseren conform de duurzaamheidseisen zoals geformuleerd in de paars omliggende kolommen in de bij deze overeenkomst behorende bijlage "Het toetsingskader" (bijlage H).
- m. Na uitvoering van de aansluiting van het Plangebied op de Openbare ruimte, alsmede de aanpassing van de Openbare ruimte aan de Schoolstraat, één en ander zoals bepaald in dit artikel, zal de Initiatiefnemer deze Openbare ruimte aan de Gemeente opleveren.
- n. Zolang de werkzaamheden met betrekking tot het Gemeenschappelijk gebied, de aansluiting van het Plangebied op de Openbare ruimte, waaronder de aansluiting op de riolering, alsmede de aanpassing van de Openbare ruimte nog niet hebben plaatsgevonden overeenkomstig dit artikel, kan de Initiatiefnemer de woningen in het Plangebied niet in gebruik laten nemen.
- o. De initiatiefnemer heeft tot één jaar na oplevering van het Gemeenschappelijk gebied de verplichting tot onderhoud van de groenvoorzieningen in het Gemeenschappelijk gebied en de hagen in het Plangebied, waaronder tevens wordt verstaan het vervangen van deze groenvoorzieningen en hagen als deze niet zijn aangeslagen of beschadigd zijn geraakt.
- p. Zoals in artikel 4.1 al verwoord, zal het Gemeenschappelijk gebied gelegen in het Plangebied, bestaande uit onder andere ontsluitingen naar de parkeerkelder, een binnenhof met bestrating, vijf parkeerplaatsen op maaiveld en groenvoorziening, nu in eigendom van de Initiatiefnemer, gemeenschappelijk eigendom worden van de toekomstige eigenaren van de woningen in het Plangebied.

Kettingbeding

De eigenaren van de woningen in het Plangebied (waaronder de Initiatiefnemer zolang de woningen nog niet zijn verkocht) dienen zolang zij eigenaar zijn van deze woningen zorg te dragen voor het in stand houden, het beheer en het onderhoud van de in het Gemeenschappelijk gebied gelegen ontsluitingen naar de parkeerkelder, het binnenhof met bestrating, de daarin staande vier bomen met de daar omheen gelegen groenvoorziening, de vijf op het maaiveld gelegen parkeerplaatsen, alsmede de in het Plangebied gelegen hagen grenzend aan de Openbare Ruimte en het Gemeenschappelijk gebied, waarbij voor de hagen een maximale hoogte geldt van 60 cm tot aan de voorgevelrooilijn en een maximale hoogte van 180 cm voorbij de voorgevelrooilijn. De eigenaren en gebruikers van de woningen in het Plangebied dienen voorts te dulden dat de Gemeente zich toegang verschafft tot het Gemeenschappelijk gebied om bedoelde voorzieningen te controleren.

Deze verplichtingen dient de Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente bij verkoop aan de kopers van de woningen in het Plangebied op te leggen met voorts de verplichting dat deze kopers bedoelde verplichting weer dienen op te leggen (doorleggen) aan opvolgende eigenaren dan wel gebruikers van de woningen in het Plangebied.



gemeente Baarn

Hierbij zal een boete ten behoeve van de Gemeente gelden van €100.000,00 voor de betreffende eigenaar voor het niet naleven van gemelde verplichtingen, waaronder de verplichting tot het doorleggen. De Gemeente zal de boete pas opleggen na de betreffende eigenaar een redelijk termijn te hebben gesteld om de verplichtingen alsnog na te komen en het naleven ervan binnen de gestelde termijn uitblijft.

- q. De tekst van bedoeld kettingbeding zal door een notaris worden verwoord en opgenomen in de desbetreffende akte van levering, welke tekst door de Gemeente dient te worden goedgekeurd.

Aangezien het gebruikelijk is in bouwprojecten een concept van de akte van levering als bijlage toe te voegen aan de koopovereenkomst, zal de Initiatiefnemer vóór de start van de verkoop van de woningen in het Plangebied een concept van de akte van levering met het daarin op te nemen kettingbeding ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

Artikel 4.3 Bouwplaatsinrichting, schade in/aan de openbare ruimte, tijdelijke voorzieningen, nulmeting

- a. Opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopafval dient te geschieden in het Plangebied overeenkomstig de wettelijke voorschriften die van toepassing zijn.
- b. Mocht de Initiatiefnemer tijdens de bouw gronden van de Gemeente willen gebruiken in verband met de werkzaamheden in het Plangebied, dan zal de Initiatiefnemer daarover met de Gemeente in overleg treden. De Initiatiefnemer zal geen gronden van de Gemeente gebruiken zonder goedkeuring vooraf. In geval van goedkeuring zal de Initiatiefnemer de desbetreffende gronden gebruiken overeenkomstig een situatietekening ten behoeve van de bouwplaatsinrichting, die vooraf door de Gemeente is goedgekeurd.
- c. De Initiatiefnemer zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de tijdelijke in- en uitritten van de bouwplaats. Tijdelijke in- en uitritten zullen niet worden aangelegd zonder goedkeuring vooraf van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal de Initiatiefnemer de tijdelijke in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een situatietekening ten behoeve van de bouwplaatsinrichting, die vooraf door de Gemeente is goedgekeurd, en overeenkomstig de voorschriften, die de Gemeente aan de goedkeuring verbindt.
- d. De Initiatiefnemer is jegens de Gemeente aansprakelijk voor schade in of aan de Openbare ruimte, indien deze schade ontstaat door de bouwwerkzaamheden of het bouwverkeer in verband met de realisatie van het Bouwplan. Schade in of aan de Openbare ruimte zal in overleg met en op aanwijzing van de Gemeente door en voor rekening van de Initiatiefnemer worden hersteld.
- e. Voordat wordt gestart met de werkzaamheden vindt in de Openbare ruimte een zogenaamde nulmeting plaats. Hierin wordt de bestaande schade in de Openbare Ruimte op foto vastgelegd. Vooraf zal met de Gemeente worden overlegd van welke onderdelen in de Openbare ruimte een nulmeting dient te worden gemaakt. De nulmeting wordt voor de start van de werkzaamheden met betrekking tot het Bouwplan door de Initiatiefnemer opgestuurd aan de Gemeente en geparafeerd door beide Partijen.
- f. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor eventuele schade die door haarzelf en/of door haar ingeschakelde derden wordt toegebracht aan de eigendommen van de Gemeente of derden door of als gevolg van de werkzaamheden die overeenkomstig deze Overeenkomst worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 Op te leggen verplichtingen

Artikel 5.1 Parkeren

- a. Zoals in artikel 4.2 sub b reeds opgenomen, zal de Initiatiefnemer een parkeerkelder ten behoeve van 70 parkeerplaatsen realiseren (zie bijlage D), alsmede 5 parkeerplaatsen op maaiveld in het Gemeenschappelijk gebied (zie bijlage C). Op grond van de Nota Parkeernormen 2014-2019 geldt er een parkeereis van 44 parkeerplaatsen. Zolang deze 44 parkeerplaatsen niet zijn aangelegd overeenkomstig artikel 4.2 sub b van deze Overeenkomst, kan de Initiatiefnemer de woningen in het Plangebied niet in gebruik laten nemen.
- b. De onder a. bedoelde 44 parkeerplaatsen, die als gevolg van de geldende Nota Parkeernormen 2014-2019 benodigd zijn voor de nieuwe functie, moeten in overeenstemming met het bestemmingsplan Parapluplan wonen en parkeren Baarn beschikbaar blijven voor de gebruikers van de nieuwe functie.
Bij de splitsing in appartementsrechten van het Plangebied zal de Initiatiefnemer 25 van de 44 parkeerplaatsen dezelfde appartementsindex laten hebben als de daarbij behorende woning. Voor de overige 19 van de 44



gemeente Baarn

parkeerplaatsen zal in de akte van splitsing een regeling voor het gemeenschappelijk gebruik tussen de eigenaren in het Bouwplan worden opgenomen

- c. Het gestelde in sub b van dit artikel zal door een notaris worden verwoord en opgenomen in de desbetreffende akte van splitsing, welke tekst en tekeningen vooraf door de Gemeente dienen te worden goedgekeurd.

Aangezien het gebruikelijk is in bouwprojecten een concept van de akte van splitsing als bijlage toe te voegen aan de koopovereenkomst, zal de initiatiefnemer vóór de start van de verkoop van de woningen in het Plangebied een concept van de akte van splitsing met de daarin op te nemen regelingen ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

Artikel 5.2 Gedoogplicht

De Initiatiefnemer en de toekomstige eigenaren van het Plangebied moet gedogen, dat palen, kabels, aanduidingbordjes en leidingen voor openbare doeleinden, op, in of aan hun eigendom in het Plangebied worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit nodig acht. Over de bedoelde plaats en wijze wordt vooraf overlegd, waarbij het uitgangspunt is dat eventuele aanduidingbordjes en dergelijke worden aangebracht op een wijze die voor de Initiatiefnemer en de toekomstige eigenaren van het Plangebied zo min mogelijk belastend is. De Initiatiefnemer en de toekomstige eigenaren van het Plangebied zijn verplicht om alles dat op grond van deze gedoogplicht is aangebracht te laten bestaan.

Kettingbeding

Deze gedoogplicht dient de Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente bij verkoop aan de kopers van de woningen in het Plangebied op te leggen met voorts de verplichting dat deze kopers bedoelde verplichting weer dienen op te leggen (doorleggen) aan opvolgende eigenaren dan wel gebruikers van de woningen in het Plangebied. Hierbij zal een boete ten behoeve van de Gemeente gelden van €50.000,00 voor de betreffende eigenaar voor het niet naleven van gemelde verplichtingen, waaronder de verplichting tot het doorleggen. De Gemeente zal de boete pas opleggen na de betreffende eigenaar een redelijk termijn te hebben gesteld om de verplichtingen alsnog na te komen en het naleven ervan binnen de gestelde termijn uitblijft.

De tekst van bedoeld kettingbeding zal door een notaris worden verwoord en opgenomen in de desbetreffende akte van levering, welke tekst door de Gemeente dient te worden goedgekeurd.

Aangezien het gebruikelijk is in bouwprojecten een concept van de akte van levering als bijlage toe te voegen aan de koopovereenkomst, zal de Initiatiefnemer vóór de start van de verkoop van de woningen in het Plangebied een concept van de akte van levering met het daarin op te nemen kettingbeding ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

Artikel 5.3 Betaalbare Koopwoningen

- a. Het Bouwplan bestaat in totaal uit 25 woningen. De Initiatiefnemer verplicht zich hierbij vijf volledige woningen in het Bouwplan, voor maximaal €355.000,00 VON (dit behelst: koopprijs grond, aanneemprijs woning en toebehoren, BTW, eventuele overdrachtsbelasting, kosten notaris, waaronder kosten kadaster) te verkopen en te leveren aan toekomstige eigenaren van het Plangebied. Een volledige woning betreft in dit geval een gebruiksklare woning met buitenruimte, een parkeerplaats en alle gebruikelijke voorzieningen zoals keuken, badkamer en verwarming. Bedoelde vijf woningen worden hierna ook aangeduid als "Betaalbare Koopwoning" of "Betaalbare Koopwoningen". Deze koopprijs wordt voor het eerst in 2025 gecorrigeerd voor de prijsstijgingen conform de Consumentenindex 2025.

- b. Het is de Initiatiefnemer toegestaan een deel of alle Betaalbare Koopwoningen (inclusief parkeerplaats) te verhuren in plaats van te verkopen voor een maximale kale huurprijs (de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte met parkeerplaats) van maximaal €1.200,00 per maand (peil 2023, voor het eerst te corrigeren in 2025 conform de Consumentenindex 2015). Indien de Betaalbare Koopwoningen na een periode van verhuur worden verkocht, dienen de teksten voor de op grond van deze Overeenkomst op te nemen kettingbedingen in de koopovereenkomsten gelijklozend te zijn met die van de andere eigenaren in het Plangebied. Het concept van de koopovereenkomst dient vóór ondertekening hierop te worden gecontroleerd en goedgekeurd door de Gemeente.

De verplichtingen voor de Initiatiefnemer ten aanzien van een Betaalbare Koopwoning voortvloeiende uit artikel 5.3 sub a, 5.4 sub a en 5.5 sub a van deze Overeenkomst komen te vervallen vijf jaar na de eerste verhuur van de betreffende Betaalbare Koopwoning. Indien de betreffende Betaalbare Koopwoning na verhuur binnen deze termijn van vijf jaar wordt verkocht, is de Initiatiefnemer aldus nog gebonden aan het



gemeente Baarn

gestelde in artikel 5.3 sub a, 5.4 sub a en 5.5 sub a van deze Overeenkomst en dient het concept van de koopovereenkomst door een notaris te worden opgesteld en vóór ondertekening hierop te worden gecontroleerd en goedgekeurd door de Gemeente.

- c. De Initiatiefnemer zal alle woningen in het Plangebied aan de toekomstige kopers aanbieden met een zogenaamde garantie- en waarborgregeling van Woningborg of een ander vergelijkbaar instituut dan Woningborg.
- d. De Initiatiefnemer zal alle woningen in het Plangebied gedurende de eerste zes maanden na start verkoop aanbieden en verkopen aan belangstellenden die volgens de Basisregistratie Personen woonachtig zijn in Baarn of volgens een werkgeversverklaring op het moment van verkoop economisch gebonden zijn aan Baarn. Hetzelfde geldt voor de in sub b van dit artikel bedoelde woningen die worden verhuurd. Deze dienen de eerste 6 maanden nadat deze woningen in de verhuur gaan, aangeboden te worden aan belangstellenden die volgens de Basisregistratie Personen woonachtig zijn in Baarn of volgens een werkgeversverklaring op het moment van de verhuur economisch gebonden zijn aan Baarn.

Ter controle zal de Initiatiefnemer de te tekenen koopovereenkomsten met de desbetreffende kopers en de te tekenen huurovereenkomsten met de betreffende huurders vóór ondertekening voorleggen aan de Gemeente. Indien de Gemeente niet binnen 2 weken na ontvangst van een overeenkomst reageert kan worden aangenomen dat de inhoud daarvan niet op bezwaren stuit.

Artikel 5.4 Zelfbewoningsplicht

- a. De kopers van de Betaalbare Koopwoningen in het Plangebied dienen gedurende een termijn van vijf jaar na de levering van het gekochte, deze woning zelf met zijn/haar huishouden te bewonen. Voor het zelf bewonen is de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres bepalend. Het is de koper van een Betaalbare Koopwoning niet toegestaan het gekochte binnen de gemelde termijn van vijf jaar na levering van het gekochte geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel kan de Gemeente de desbetreffende koper een boete opleggen van €100.000,00, te betalen aan de Gemeente. De Gemeente kan daarnaast of daarvoor in de plaats een boete opleggen van €5.000,00 per dag dat de overtreding voortduurt. De Gemeente zal de boete pas opleggen na de betreffende koper een redelijk termijn te hebben gesteld om de verplichtingen alsnog na te komen en het naleven ervan binnen de gestelde termijn uitblijft.
Deze eisen dient de Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente bij verkoop van de Betaalbare Koopwoningen aan de betreffende kopers op te leggen.
- b. Het bepaalde in sub a van dit artikel zal door een notaris worden verwoord en opgenomen in de desbetreffende akte van levering, welke tekst door de Gemeente dient te worden goedgekeurd.
Aangezien het gebruikelijk is in bouwprojecten een concept van de akte van levering als bijlage toe te voegen aan de koopovereenkomst, zal de Initiatiefnemer vóór de start van de verkoop van de woningen in het Plangebied een concept van de akte van levering met de daarin op te nemen bepalingen ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

Artikel 5.5 Anti-speculatiebeding

- a. Indien een koper van een Betaalbare Koopwoning in het Plangebied binnen vijf jaar na levering van het gekochte, de Betaalbare Koopwoning aan een derde in eigendom overdraagt, dan zal deze koper gehouden zijn om de zogenaamde Overwaarde af te staan aan de Gemeente Baarn ten behoeve van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw Baarn. De Overwaarde wordt berekend door het verschil te nemen tussen de koopprijs (bestaande uit koopprijs grond inclusief BTW of overdrachtsbelasting, aanneemprijs woning en toebehoren zonder meerwerk inclusief BTW, kosten notaris, waaronder kosten kadaster), die de koper heeft betaald voor de Betaalbare Koopwoning vermeerderd met de prijsstijging over de tussenliggende hele jaren (de hele jaren tussen de eerste koop en de tweede koop van de Betaalbare Koopwoning) conform de consumentenprijsindex 2015, en de verkoopprijs die de koper heeft afgesproken voor de verkoop van de Betaalbare Koopwoning aan een opvolgende koper.
De afdracht van de eventuele Overwaarde aan de Gemeente zal bij de eigendomsoverdracht plaatsvinden via de desbetreffende notaris.
Deze verplichtingen dient de Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente bij verkoop van de Betaalbare Koopwoningen aan de betreffende kopers op te leggen.





gemeente Baarn

- b. Het bepaalde in sub a van dit artikel zal door een notaris worden verwoord en opgenomen in de desbetreffende akte van levering, welke tekst door de Gemeente dient te worden goedgekeurd. Aangezien het gebruikelijk is in bouwprojecten een concept van de akte van levering als bijlage toe te voegen aan de koopovereenkomst, zal de Initiatiefnemer vóór de start van de verkoop van de woningen in het Plangebied een concept van de akte van levering met de daarin op te nemen bepalingen ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

Hoofdstuk 6 Planschade

Artikel 6.1 Planschade

- a. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de afwijking van het bestemmingsplan, indien deze naar aanleiding van de aanvraag van de Initiatiefnemer voor de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking is getreden.
- b. De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding of tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die voortvloeit uit de in sub a van dit artikel bedoelde afwijking van het bestemmingsplan. De Gemeente zal de Initiatiefnemer bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Baarn".
- c. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in sub a van dit artikel bedoelde afwijking van het bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk aan de Initiatiefnemer mededelen, met het verzoek het bedrag binnen twee weken aan de Gemeente over te maken door storting op bankrekening [REDACTED] ten name van Gemeente Baarn onder vermelding van "Vergoeding planschade Nieuwbouw Malvahof". De Initiatiefnemer verplicht zich aan een dergelijk verzoek gevolg te geven.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Artikel 7.1 Inwerkingtreding, duur, gevolgen ontbinding, rechtsverwerking

- a. Onverminderd het in de aanhef van de concepten van deze Overeenkomst opgenomen totstandkomingsvoorbehoud, treedt deze Overeenkomst in werking op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente een positief besluit heeft genomen tot het aangaan van deze Overeenkomst en beide Partijen deze Overeenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend.
- b. Deze Overeenkomst is, onverminderd het bepaalde in artikel 7.5, niet tussentijds opzegbaar en duurt voort zolang er verplichtingen voortvloeien voor Partijen of één der Partijen uit deze Overeenkomst en/of er nog rechten voor Partijen of één der Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeien.
- c. Indien deze Overeenkomst van rechtswege of door een der Partijen wordt ontbonden, zal elk der Partijen gebonden blijven aan de bepalingen uit deze Overeenkomst, die gezien hun aard bestemd zijn ook na beëindiging van deze Overeenkomst te blijven voortduren.
- d. Indien deze Overeenkomst van rechtswege wordt ontbonden, door een der Partijen wordt ontbonden of wordt ontbonden door een beroep op een ontbindende voorwaarde, zullen de gevolgen van deze Overeenkomst voor zover deze Overeenkomst reeds is uitgevoerd, niet ongedaan worden gemaakt.
- e. Indien de Gemeente haar rechten uit deze Overeenkomst niet direct uitoefent, kan dat niet als rechtsverwerking of afstand van recht worden opgevat. De Gemeente behoudt het recht haar rechten uit deze Overeenkomst uit te oefenen.

Artikel 7.2 Aanbesteding

- a. De Initiatiefnemer zal bij de uitvoering van deze Overeenkomst de voor de Gemeente geldende aanbestedingsregels in acht nemen indien van toepassing. Dit kan van toepassing zijn op opdrachten die de Initiatiefnemer verstrekt in het kader van de aanleg van en wijziging van voorzieningen van openbaar nut in de Openbare ruimte. Voor zover voor de Gemeente op



gemeente Baarn

grond van voor haar geldende regelgeving een aanbestedingsplicht zou gelden ten aanzien van dergelijke opdrachten, indien de Gemeente daartoe opdracht zou verstrekken, zal de Ontwikkelaar de opdrachten verstrekken met inachtneming van deze aanbestedingsplicht en conform een op grond daarvan te volgen aanbestedingsprocedure.

- b. Partijen gaan er vanuit met het bepaalde in deze Overeenkomst te handelen met inachtneming van de voor de Gemeente geldende aanbestedingsregels. Indien dit niet het geval is en Partijen in rechte worden gedwongen om op een andere wijze tot realisatie van het Bouwplan te komen, of indien op grond van een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak op enig moment komt vast te staan dat Partijen geen (verdere) uitvoering mogen geven aan deze Overeenkomst, is sprake van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 7.9 van deze Overeenkomst.

Artikel 7.3 Boete

Indien de Initiatiefnemer een van de, in deze Overeenkomst opgenomen, verplichtingen niet nakomt en deze nog steeds niet nakomt na behoorlijke ingebrekestelling, waarbij aan de Initiatiefnemer een redelijke termijn is verleend om de in strijd met de verplichtingen bestaande toestand op te heffen, verbeurt de Initiatiefnemer door het enkele feit van overtreding ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van maximaal €40.000,00 euro (zegge: veertigduizend euro) per gebeurtenis. Daarnaast komt de Gemeente de bevoegdheid toe om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, waaronder kosten en rente, te vorderen. De Gemeente heeft voorts het recht om op kosten van de Initiatiefnemer zelf tot herstel van de met de verplichtingen strijdige toestand over te gaan. Het betalen van de boete ontslaat de Initiatiefnemer niet van de plicht om de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen na te komen.

Artikel 7.4 Publicatie

Van de Overeenkomst zal het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening binnen twee weken na het inwerkingtreden van deze Overeenkomst (zie artikel 7.1) kennisgeven in het zogenaamde gemeenteblad.

Artikel 7.5 Ontbindende voorwaarde

Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk 31-12-2027 de in artikel 3.1 sub a bedoelde Omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan aan de Initiatiefnemer is verleend en onherroepelijk is geworden.

Ieder der Partijen kan een beroep doen op deze ontbindende voorwaarde met dien verstande dat voor de Initiatiefnemer een inspanningsverplichting geldt voor het verkrijgen van de benodigde Omgevingsvergunning. Bij een geldig beroep op deze ontbindende voorwaarde zijn Partijen over een weer geen schadevergoeding of boetes aan elkaar verschuldigd.

Artikel 7.6 Indexering

- a. De in artikel 5.3 sub a gemelde maximale prijs voor de Betaalbare Koopwoningen, alsmede de in artikel 5.3 sub b gemelde maximale kale huurprijs bij eerste verhuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2025. Dit gebeurt aan de hand van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar tweeduizendvijftien is honderd (2015=100) dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd.
- b. Mocht het CBS, of de instantie die de werkzaamheden van het CBS heeft overgenomen of voortgezet, op enig moment overgaan tot publicatie van CPI alle huishoudens, op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden zoals door het CBS, of de instantie die de werkzaamheden van het CBS heeft overgenomen of voortgezet, zal worden geadviseerd.
- c. Komt het consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel wordt bedoeld te vervallen, dan zal het bedrag dat onder lid a van dit artikel is bedoeld worden gewijzigd aan de hand van een andere vergelijkbare prijsindex.

Artikel 7.7 Overname contractpositie

De overdracht van rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde is niet toegestaan zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op





gemeente Baarn

onredelijke gronden onthouden, maar is wel bevoegd om nadere voorwaarden te verbinden aan een eventuele toestemming.

Artikel 7.8 Wijziging overeenkomst

De Initiatiefnemer en de Gemeente kunnen besluiten om af te wijken van deze Overeenkomst. Zij kunnen slechts een beroep op een dergelijke afwijking doen wanneer dit schriftelijk tussen de Partijen is overeengekomen.

Artikel 7.9 Onvoorziene omstandigheden

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van (een der) Partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat zij deze Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt, of deze Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een (ontbindings)overeenkomst wordt gesloten.
- b. Voordat Partijen overgaan tot ontbinding op grond van bedoelde onvoorziene omstandigheden proberen zij eerst in overleg met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen. Mocht overleg niet tot een oplossing leiden, dan zullen Partijen eerst via mediation onder leiding van een MfN-registermediator tot een oplossing van hun geschil proberen te komen, alvorens over te gaan tot ontbinding.

Artikel 7.10 Geldigheid van bepalingen

Indien een bepaling van deze Overeenkomst als nietig, vernietigbaar, onwettig of anderszins niet-bindend moet worden beschouwd, zal deze bepaling, voor zover nodig, uit deze Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benadert. De overige bepalingen van deze Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.

Artikel 7.11 Verplichtingen op grond van publiekrechtelijke voorschriften of regelingen

- a. De inhoud van deze Overeenkomst staat los van de verplichtingen die krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rusten en de bevoegdheden die de Gemeente in verband daarmee uitoefent. Het handelen van de Gemeente of het nalaten van handelen door de Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van deze Overeenkomst.
- b. Als zich belemmeringen van publiekrechtelijke aard voordoen zullen de Initiatiefnemer en de Gemeente zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. De Initiatiefnemer en de Gemeente hebben als gevolg van deze belemmeringen van publiekrechtelijke aard over en weer geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, jegens elkaar, op welke wijze dan ook.

Artikel 7.12 Domicilie

Voor deze Overeenkomst kiest de Gemeente woonplaats te haren kantore aan de Stationsweg 18 te 3743 EN Baarn (Postbus 1003, 3740 BA te Baarn) en de Initiatiefnemer te haren kantore, zoals in de aanhef is genoemd.

Artikel 7.13 Toepasselijk recht en geschillen

- a. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- b. Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, mochten ontstaan, van welke aard en welke omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een van Partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank. Voordat Partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst in overleg met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen. Mocht overleg niet tot een oplossing leiden, dan zullen Partijen eerst via mediation onder leiding van een MfN-registermediator tot een oplossing van hun geschil proberen te komen, alvorens het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter.



gemeente Baarn

Artikel 7.12 Bijlagen

De volgende bijlagen bij deze Overeenkomst maken deel uit van de inhoud van deze Overeenkomst:

- de kadastrale kaart (bijlage A);
- tekening "nieuwbouw Malvahof – 25 woningen impressies" (bijlage B);
- tekening "Situatie" (bijlage C);
- tekening "Kelderbak" (bijlage D);
- tekeningen "INRIT" en "ENTREEPOER" (bijlage E);
- tekening "RIOLERING, INFILTRATIE EN NUTS" (bijlage F);
- tekening "ENTREE POER" (bijlage G);
- bijlage "Het toetsingskader" (bijlage H);

De bijlagen worden door Partijen geparafeerd. Openbaar raadpleegbare beleidstukken die in deze Overeenkomst zijn genoemd worden niet als bijlage toegevoegd.

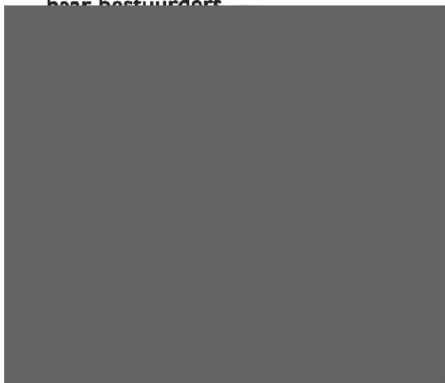
Ondertekening

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

te Baarn

d.d. 28 oktober 2024

B&S Realestate B.V.
Namens deze,
haar bestuurders



te Baarn

d.d. 31 oktober 2024

Gemeente Baarn,
namens deze,
de burgemeester

M. Röell

