

Dit is een ambtelijk concept. Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze overeenkomst aan te gaan en zij moeten hierover nog een besluit nemen.

ANTERIEURE OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL

Ondergetekenden

1. Gemeente Bunschoten, kantoorhoudende Stadsspui 1, 3752 CL te Bunschoten, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester B. Koelewijn, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. _____ hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. ZK van Diemen Holding, Fokjesweg 18, 3752 LT Spakenburg, KvK nummer 000010155309, rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____ hierna te noemen "**Exploitant**".

partij 1 en 2 hierna tezamen te noemen: "**Partijen**".

Overwegende

- dat Exploitant het voornemen heeft op het perceel Westdijk 6 en 6a, sectie K, nr. 3176, een Plan te ontwikkelen en te realiseren, bestaande uit de verbouw van het bestaande pand op het perceel en nieuwbouw aansluitend aan de bestaande bebouwing met 9 appartementen, zoals verbeeld in het als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte schetsontwerp, (hierna te noemen: het "**Plan**");
- dat het Perceel onderdeel uitmaakt van een gebied waarin het tijdelijke omgevingsplan, onderdeel Bestemmingsplan Spakenburg-Centrum, vigerend is en dat het Plan niet past binnen de gebruiks- en bouwbepalingen van het plan
- dat de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het starten van een planologische procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van afdeling 3.4 Awb, dat aanvrager hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing heeft ingediend.

komen het volgende overeen:

Paraaf Gemeente,

paraaf Exploitant,



Definities

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

Plan: het bouwplan tot bebouwing van het plangebied met 9 appartementen en bijbehorende voorzieningen zoals bergruimten en parkeerplaatsen, zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

Plangebied: het gebied, ter grootte van ongeveer 660 m², waarbinnen het project wordt uitgevoerd, dat op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst opgenomen tekening staat aangegeven.

Artikel 1. Doel van deze Overeenkomst

In de onderhavige overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder de Gemeente haar medewerking zal verlenen aan het starten van een planologische procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van afdeling 3.4 Awb, waardoor de ontwikkeling en realisatie van het Plan mogelijk kan worden gemaakt. De onderhavige overeenkomst moet worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst van kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13 eerste lid van de Omgevingswet.

Artikel 2. Verplichtingen van de gemeente

- a. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting ten opzichte van Exploitant om, voorzover dat formeel in haar macht ligt, de voor de uitvoering van het project benodigde omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk na indiening van elke ontvankelijke aanvraag in behandeling te nemen en op de kortst mogelijke termijn af te handelen dan wel te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- b. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of enige andere vorm van toestemming van andere overheidsorganen zullen worden verleend.
- c. Ingeval van bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere rechtsmaatregelen van derden, die de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er de oorzaak van zijn, dat van verleende vergunningen niet tijdig gebruik kan worden gemaakt, dan wel het niet tijdig verkrijgen van een vereiste goedkeuring, dan wel andere vorm van toestemming van een ander overheidsorgaan de tijdige verlening van de vergunning belet, dan wel een nadeelcompensatieclaim, ex afdeling 15.1 van de Omgevingswet,, zal de gemeente exploitant daarvan direct in kennis stellen en zullen partijen met elkaar in overleg treden ter voorkoming of beperking van daarvan te ontstane vertraging c.q. schadevergoeding. Partijen zullen elkander niet aanspreken tot enigerlei vergoeding van enigerlei schade of kosten, tenzij deze een gevolg zijn van nalatigheid van één der partijen.
- d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de leden a, b en c van dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderingsprocedures en de afgifte van vergunningen. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze

Paraaf Gemeente,

paraaf Exploitant,



verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente de noodzakelijke publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Artikel 3 **Verplichtingen van de exploitant**

- a. Exploitant realiseert het project voor zijn rekening en risico.
- b. Exploitant participeert voorafgaand aan de besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning met de buurt en stelt een participatienota op waaruit blijkt hoe geparticipeerd is en wat de resultaten zijn en hoe rekening is gehouden met deze resultaten.
- c. Exploitant verklaart dat hij de voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie volledig aan de Gemeente zal vergoeden. De Gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet die voortvloeit uit de realisering van het Plan. De Gemeente zal in dat geval een adviesbureau opdracht geven om te bepalen of er sprake is van nadeelcompensatie en indien dit het geval is, de hoogte van de nadeelcompensatie. Exploitant is verplicht de kosten van dit rapport van het adviesbureau aan de gemeente te betalen. Ook indien nader advies nodig is van het adviesbureau zal Exploitant de kosten van dit advies aan de Gemeente betalen. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van nadeelcompensatie die voortvloeit uit de realisering van het Plan, het bedrag schriftelijk aan Exploitant mededelen. Dit bedrag zal worden verrekend met het gestorte bedrag, zoals genoemd in lid e van dit artikel. Indien onverhoopt het gestorte bedrag niet toereikend is, is Exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag na mededeling van de Gemeente aan de Gemeente over te maken binnen vier weken na verzending van de mededeling door storting op IBAN: NL35 RABO 0311 4882 50 ten name van de gemeente Bunschoten onder vermelding van 'nadeelcompensatie Westdijk 6'. Indien de termijn waarbinnen belanghebbenden het recht hebben om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen ten behoeve van het Plan is verstreken, zal het eventueel resterend bedrag bij de notaris teruggestort worden naar Exploitant.
- d. Exploitant is verplicht een inrichting van de bouwplaats inclusief een bouwrouting voor aan- en afvoer van bouwverkeer/-materiaal te maken en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente;
- e. Exploitant realiseert en houdt in stand 6 parkeerplaatsen op eigen terrein, de parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor bewoners van het appartementencomplex, hiertoe dienen fysieke voorzieningen te worden getroffen alvorens het pand in gebruik wordt genomen;
- f. Exploitant overlegt alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend een inrichtingsplan van de private ruimte om het gebouw, het inrichtingsplan dient goedkeuring te verkrijgen van de gemeente.

Artikel 4 **Planuitvoering en supervisie**

- a. Exploitant is aansprakelijk voor schade aan personen en/of zaken van derden als gevolg van de uitvoering van het Project. Daaronder valt uitdrukkelijk ook schade aan personen en/of zaken van derden als gevolg van schade aan het omliggende openbaar gebied waarvoor exploitant op grond van het hiervoor bepaalde aansprakelijk is.

Paraaf Gemeente,

paraaf Exploitant,



Artikel 5 **Financiële bepalingen**

- a. Exploitant realiseert het project voor zijn rekening en risico. De mogelijk door de nutsbedrijven aan de Gemeente in rekening te brengen kosten voor dit project zijn voor rekening van Exploitant.
- b. Indien Exploitant in verzuim is inzake een verplichting in deze overeenkomst verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000 (zegge: vijf duizend euro) alsmede een boete van € 200 (zegge: twee honderd euro) per dag (met een maximum van € 5.000 (zegge: vijf duizend euro) zolang het niet voldoen aan de verlichting voortduurt.

Artikel 6 **Overdracht van rechten**

Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Aan het verlenen van toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden als waarborg voor de naleving van deze overeenkomst. Indien in dit artikel bepaalde niet in acht wordt genomen kan de Gemeente een beroep doen op de door Exploitant gestelde bankgarantie.

Artikel 7 **Wanprestatie, faillissement en ontbinding**

- a. Ingeval een der Partijen ernstig nalatig is in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en ook na ingebrekestelling na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn in gebreke blijft, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a is de nalatige partij verplicht om op verlangen van de andere partij aan de totstandkoming van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de wederpartij om van de nalatige partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en zijn recht op en de gehoudenheid van de nalatige partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de wederpartij opkomende overige kosten, schade en interesten.

Artikel 8 **Wijziging omstandigheden**

- a. Indien zich omstandigheden voordoen ex artikel 6:258 BW, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen omtrent de inhoud van de ontbindingsovereenkomst, heeft de meest gerede partij het recht terzake de hulp van de rechter in te roepen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.

Paraaf Gemeente,

paraaf Exploitant,



Artikel 9

Bestuursrechtelijke rechtsgang

Partijen verklaren met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst een inspanningsverplichting op zich te nemen tot het niet onbenut laten van een bestuursrechtelijke rechtsgang indien daarmee de voortgang van het project kan worden gewaarborgd, bevorderd of mogelijk gemaakt, in die gevallen dat:

- deze rechtsgang uitsluitend voor een der partijen openstaat;
- het "onbenut laten" een juiste nakoming van de verplichtingen van de wederpartij in de weg staat; en
- de mogelijkheid van een bestuursrechtelijke rechtsgang niet het gevolg is van nalatigheid van de wederpartij.

Artikel 10

Einde van de overeenkomst

- a. De onderhavige overeenkomst wordt aangegaan per datum ondertekening door partijen en duurt tussen partijen voort zolang dit voor de uitvoering van deze overeenkomst is vereist.
- b. Indien Exploitant niet per 1-1-2026 beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning om het Plan te realiseren, heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst per aangetekende brief zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Dit beroep op ontbinding is alleen mogelijk, als de partij die wil ontbinden zich maximaal heeft ingespannen om te trachten het Plan zodanig te (laten) wijzigen/ te (laten) aanpassen, dat alsnog voor dit Plan een bruikbare bouwvergunning zou worden verleend. In geval van ontbinding zal geen der Partijen tot enigerlei vorm van vergoeding van schade, kosten en interesten gehouden zijn.

Artikel 11

Geschillen

Geschillen van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te Utrecht.

Artikel 12

Bijlagen en overige bepalingen

- a. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Bijlage:
 1. Plangebied
 2. Plan

Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

- b. Van deze overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennisgegeven in een van gemeenteweg uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad; zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet.

Paraaf Gemeente,

paraaf Exploitant.



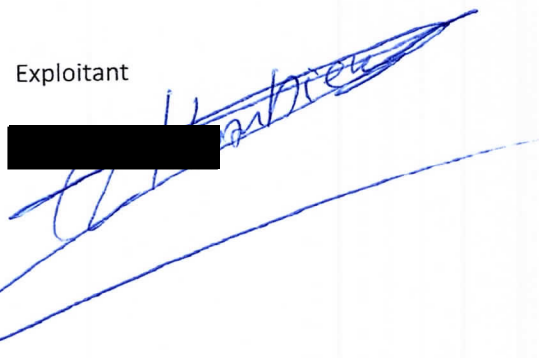
Aldus overeengekomen en getekend d.d.

20-09-2024

Gemeente

Exploitant

B. Koelewijn



Paraaf Gemeente,

paraaf Exploitant,