

**KOOP- EN REALISERINGSOVEREENKOMST  
KEUCHENIUS-OOST HUIZEN**

Tekst definitief 15 december 2021

DE GEMEENTE HUIZEN, vertegenwoordigd door de heer R.G. Boom, 1<sup>e</sup> loco-burgemeester, de gemeente vertegenwoordigende ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen d.d. 14 december 2021

hierna te noemen "**de Gemeente**";

en



VISSER BOUW MAATSCHAPPIJ B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Huizen en kantoorhoudende aan de Havenstraat 291 te (1271 GD) Huizen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32031384, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, drs. G.J. Visser

hierna te noemen "**VBM**"

de Gemeente en VBM samen te noemen "**Partijen**";

In aanmerking nemende dat:

- Op 7 februari 2017 door Partijen een basis afsprakendocument ("**Afsprakendocument**") is ondertekend, waar Partijen zich aan wensen te houden;
- In artikel 11 van het Afsprakendocument een afspraak is gemaakt over de oostelijke zijde van het Keucheniusgebied;
- Partijen nadere afspraken hebben gemaakt over de ontwikkeling van het oostelijke gebied, welke afspraken betrekking hebben op het te ontwikkelen plan, de inbreng van de grondposities, de marktconforme koopprijs van de gemeentelijke percelen, parkeren, de procedure omgevingsvergunning, enz.;
- Het wenselijk is deze afspraken vast te leggen in een Koop-/Realiseringsovereenkomst;

 1 

Zijn overeengekomen als volgt:

## I. Algemeen

### Doel overeenkomst

1. Doel van Partijen is dat een plan wordt gerealiseerd, bestaande uit twee bouwblokken van elk acht wooneenheden, gelegen aan de zijde Keucheniusstraat, en één bouwblok van 18 wooneenheden, gelegen aan de zijde Tuinstraat (totaal 34 eenheden). Eén en ander, zoals weergegeven in het ontwerp van Klunder architecten d.d. 6 november 2020, als bijlage behorende bij deze overeenkomst (hierna: "**het Project**"; **BIJLAGE A**).
2. VBM is eigenaresse van de percelen Keucheniusstraat 17 en 19 (kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie D nummer 399) en de strook ten noorden van nummer 17 (kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie D nummer 4443). De Gemeente heeft het voornemen om aan VBM te verkopen de bij haar in eigendom zijnde percelen Keucheniusstraat 21 en Tuinstraat 2 en 4 (kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie D nummers 3772, 2266, 3841 en 3842, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nr. 2101G10 ("**de Percelen**"; **BIJLAGE B**).

### Artikel 1 Overwegingen en begripsbepalingen

- a. De in de aanhef genoemde overwegingen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.
- b. Ingeval van strijdigheid tussen wat in de voorfase is bepaald en wat in deze overeenkomst is opgenomen, geldt de inhoud van het Afsprakendocument d.d. 7 februari 2017.
- c. Een onherroepelijke omgevingsvergunning is een vergunning, waarvan de bezwaartermijn of beroepstermijn ongebruikt is verstreken, of een vergunning waar geen rechtsmiddelen meer tegen openstaan.

## II. Gronduitgifte

### Artikel 2 Grondverkoop

1. De Gemeente heeft het voornemen om de Percelen aan VBM te verkopen ("**het Verkochte**").
2. De Gemeente heeft bij deze voorgenomen grondverkoop geoordeeld dat alleen VBM als gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, op basis van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria (i) dat de aankoop onderdeel uitmaakt van een op 7 februari 2017 tot stand gekomen onlosmakelijk met elkaar verbonden geheel aan afspraken, (ii) dat VBM reeds substantiële eigendommen aansluitend aan het Verkochte en gelegen in het plangebied heeft, (iii) dat gelet hierop het beoogde Project (zie artikel 1) alleen op het samenstel van de eigendommen van VBM en (thans nog) de Gemeente kan worden gerealiseerd en (iv) het ook om redenen van uitvoerbaarheid en integraliteit wenselijk wordt geacht dat het woningbouwplan door één partij wordt gerealiseerd.
3. Partijen komen in deze overeenkomst overeen dat de Gemeente het voornemen om op basis van de criteria als vermeld in artikel 2, lid 2 het Verkochte, aan VBM te verkopen en juridisch te leveren, publiceert op de gemeentelijke website en op de gemeentepagina (de Omrooper), alsmede zo nodig op andere geschikte wijze. Daarbij wordt de volgende publicatietekst gehanteerd:


*"De gemeente Huizen is voornemens de bij haar in eigendom zijnde gronden welke behoren bij de percelen Keucheniusstraat 21 en Tuinstraat 2 en 4 te verkopen aan Visser Bouw Maatschappij (VBM). De verkoop vindt plaats in het kader van de door VBM*

*beoogde realisering van een woningbouwplan op het oostelijk deel van de Keucheniusstraat. VBM komt als gegadigde in aanmerking voor de aankoop nu deze onderdeel uitmaakt van een op 7 februari 2017 tussen VBM en de gemeente tot stand gekomen onlosmakelijk met elkaar verbonden geheel aan afspraken, VBM eigenaresse is van de overige in het woningbouwplan betrokken gronden, het beoogde woningbouwplan alleen op het samenstel van de eigendommen van VBM en de gemeente kan worden gerealiseerd en het ook om redenen van uitvoerbaarheid en integraliteit wenselijk wordt geacht dat het woningbouwplan door één partij wordt gerealiseerd."*

4. Indien zich binnen 45 dagen na de datum van publicatie als bedoeld in het derde lid bij de Gemeente geen partij meldt die gemotiveerd aangeeft dat zij (ook) als gegadigde voor het Verkochte wenst te worden aangemerkt, geven Partijen verder uitvoering aan deze overeenkomst, die alsdan tussen Partijen heeft te gelden als een perfecte koopovereenkomst, onverminderd het voorbehoud van raadsbesluitvorming als bedoeld in artikel 18, sub b.
5. Indien zich binnen 45 dagen na de datum van publicatie als bedoeld in het derde lid een of meer derde-gegadigden melden die gemotiveerd aangeven dat zij (ook) als gegadigde voor het Verkochte wensen te worden aangemerkt, zal de Gemeente, tenzij dit gelet op de inhoud van de bedoelde reactie(s) redelijkerwijze niet van haar kan worden gevergd, gelet op de overwegingen in artikel 2, lid 2 van deze overeenkomst deze derde-gegadigde(n) mededelen dat de Gemeente in de reactie(s) geen aanleiding ziet om haar gemotiveerde voornemen niet door te zetten. Na deze mededeling heeft deze overeenkomst tussen Partijen te gelden als een perfecte koopovereenkomst, onverminderd het voorbehoud van raadsbesluitvorming als bedoeld in artikel 18, sub b.
6. Indien een of meer van de derde-gegadigden als bedoeld in lid 5 trachten de verkoop en/of levering van het Verkochte door de Gemeente aan VBM langs juridische (gerechtelijke) weg te verhinderen c.q. ongedaan te maken, zal de Gemeente zich, in overleg met VBM, maximaal inspannen om uitvoering van haar voornemen tot verkoop en levering aan VBM te verzekeren.
7. Indien uitvoering van het voornemen als bedoeld in deze bepaling door een onherroepelijke rechterlijke uitspraak mocht worden verhinderd, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde met elkaar vast te stellen op welke (andere) wijze zo veel als mogelijk aan de doelstellingen van het basis afsprakendocument uitvoering kan worden gegeven.
8. Toepassing van het bepaalde in leden 3, 5, 6 en 7 cq het niet slagen van de daarin opgenomen inspanningsplicht leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Gemeente jegens VBM, en geeft VBM generlei aanspraak op vergoeding van schade, kosten of renten, hoe ook genaamd.
9. In het onderstaande is de tekst opgenomen van de koopovereenkomst die de Gemeente voornemens is ter zake de Percelen te sluiten met VBM.

### **Artikel 3 Grondprijs**

- a. De koopprijs van het Verkochte is, op basis van een voorafgaande deskundige taxatie, bepaald op één miljoen negenhonderdvijftigduizend euro (€ 1.950.000), kosten koper.
- b. Deze koopprijs is exclusief overdrachtsbelasting.
- c. Deze koopprijs is een vaste prijs, welke geldt tot 31 december 2021.
- d. Ingeval van ondertekening van de overeenkomst uiterlijk 31 december 2021 vindt tot aan het moment van juridische levering geen indexering – of aanpassing anderszins – van de koopprijs plaats.
- e. Indien ondertekening van deze overeenkomst op een later moment dan 31 december 2021 plaatsvindt, dan wordt de koopprijs opnieuw bepaald via een geactualiseerde taxatie, waarbij als uitgangspunt heeft te gelden het prijspeil van het moment waarop de ondertekening is te verwachten. Deze aldus tot stand gekomen geactualiseerde koopprijs heeft vervolgens te gelden als de in artikel 3 sub a bedoelde koopprijs.


d. 3 

#### **Artikel 4 Staat van overdracht**

- a. Het Verkochte wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht, dus inclusief de op het Verkochte aanwezige bebouwing, met dien verstande dat die staat niet slechter mag zijn dan ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt VBM de hiervoor beschreven staat, waarin het Verkochte wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en plichten.
- b. De Gemeente is verplicht een eigendom te leveren die:
  - onvoorwaardelijk is;
  - vrij van huur en bewoning;
  - niet bezwaard is met beslagen en/ of rechten van hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen.
- c. VBM aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/ of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, behoudens indien en voor zover de Gemeente niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid b van dit artikel.
- d. De Gemeente is tot geen enkele vrijwaring gehouden, behoudens indien en voor zover de Gemeente niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid b van dit artikel.
- e. Het risico van het Verkochte gaat naar VBM over op de dag waarop de juridische levering plaatsvindt.
- f. Partijen zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend, op basis waarvan de beoogde bebouwing als onderdeel van het Project niet zou kunnen worden gerealiseerd.
- g. In verband met het bepaalde in dit artikel en artikel 5 heeft VBM opdracht gegeven voor onderzoeken naar de bodem, eventueel aanwezig asbest in bodem en/of opstallen en ondergrondse infrastructuur (KLIC). De resultaten van deze onderzoeken worden verwacht na 31 december 2021. VBM is gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden als de resultaten van die onderzoeken daartoe aanleiding geven, zulks ter volledige discretie van VBM, waarmee ook het op 7 februari 2017 overeengekomen ontwikkelrecht komt te vervallen. Deze ontbindingsmogelijkheid loopt af twee maanden nadat de laatste onderzoeksresultaten bekend zijn.

#### **Artikel 5 Bodemgesteldheid van het Verkochte**

- a. Ten aanzien van de staat van de bodem en het grondwater van het Verkochte verklaart de Gemeente dat zij er niet mee bekend is dat deze enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in deze overeenkomst vermelde voorgenomen gebruik of leidt tot noodzakelijke saneringskosten in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project, anders dan vermeld in lid b van dit artikel.
- b. Wat betreft de bodemgesteldheid van het Verkochte komen Partijen het volgende overeen:
  - 1) VBM aanvaardt het Verkochte in de staat waarin deze zich thans bevindt. VBM aanvaardt derhalve de huidige milieukundige toestand van het Verkochte, onverminderd het bepaalde in artikel 4, sub g.
  - 2) Omtrent de gesteldheid van het Verkochte, waaronder de bodem, het grondwater en de aanwezigheid van asbest in de grond, zijn door de Gemeente de volgende onderzoeken overgelegd die daarmee tevens de omvang van haar wetenschap bepalen:
    - a) "Historisch onderzoek ter plaatse van nieuwbouw hoofdwinkelcentrum te Huizen", Milieutechniek ZVS Eemnes BV, projectnummer AD11327 d.d. 7 november 2011;

d. 4 

- b) "Verkennd bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707 aan de Tuinstraat 4 te Huizen", Milieutechniek ZVS Eemnes BV, rapportnummer BO13107 d.d. 3 mei 2013.

De bovenstaande documenten zijn aan deze overeenkomst gehecht (**BIJLAGE C**).

- 3) Kosten voor eventuele sanering van het Verkochte teneinde het Verkochte geschikt te maken voor het beoogde gebruik komen voor rekening van VBM, onverminderd het bepaalde in artikel 4, sub g.

#### **Artikel 5A    Bouwrijp maken**

Na levering maakt VBM het Verkochte bouwrijp om de realisering van het Project mogelijk te maken. Daarbij worden de volgende stappen aangehouden:

- sloop huidige opstallen voor rekening en in opdracht van VBM;
- bouwrijp maken het Verkochte voor rekening en risico van VBM;
- eventuele saneringswerkzaamheden, onverminderd het bepaalde in artikel 4, onder g, ook voor rekening van VBM;

één en ander overeenkomstig artikel 6 (Juridische levering en start bouw).

#### **Artikel 6    Juridische levering en start bouw**

- a. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project (**BIJLAGE A**) onherroepelijk is geworden. VBM zal niet gehouden zijn om medewerking te verlenen aan de juridische levering en is in dat geval gerechtigd deze overeenkomst binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te ontbinden, indien de omgevingsvergunning kostenverhogende voorwaarden bevat die ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet konden worden voorzien. Ontbinding conform deze bepaling zal tot gevolg hebben dat ook het op 7 februari 2017 overeengekomen ontwikkelrecht komt te vervallen, en laat onverlet de gehoudenheid van VBM tot voldoening van de leges conform de legesverordening van de Gemeente. Wanneer uit onderzoeken blijkt dat aan de te verlenen omgevingsvergunning voorwaarden moeten worden verbonden, die (1) afwijken van het 'gebruikelijke', (2) niet zijn voorzien in deze overeenkomst en (3) kosten met zich meebrengen die uitstijgen boven wat in een dergelijk project als gangbaar zijn aan te merken, wordt hiervan door de Gemeente melding gedaan aan VBM vóórdat de aanvraag omgevingsvergunning formeel in behandeling wordt genomen. Wanneer alsdan VBM van haar ontbindingsmogelijkheid gebruik wil maken, wordt de aanvraag niet (verder) in behandeling genomen en (dus) ingetrokken door VBM, waardoor er geen legesplicht ontstaat.
- b. Levering vindt plaats ten overstaande van een notaris c.q. zijn/haar plaatsvervanger werkzaam bij Dentons, te Amsterdam.
- c. VBM mag het Verkochte niet eerder in gebruik nemen, dan nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden, met dien verstande dat de Gemeente alle toestemmingen verleent om VBM gelegenheid te bieden de onderzoeken als bedoeld in artikel 4, sub g te (laten) verrichten.
- d. Partijen hebben als streefplanning dat uiterlijk één maand na juridische levering het bouwrijp maken aanvangt, door sloop van de opstallen. Indien VBM daar niet aan voldoet zal de Gemeente VBM bij aangetekende brief een herinnering sturen en zullen Partijen in overleg treden over de planning van het bouwrijp maken. Partijen zullen hierbij rekening houden met de redelijke belangen over en weer.
- e. Partijen hebben als streefplanning dat uiterlijk vier maanden na juridische levering de bouw van het Project aanvangt. Indien VBM daar niet aan voldoet zal de Gemeente VBM bij aangetekende brief een herinnering sturen en zullen Partijen in overleg treden over de planning van de bouw van het Project. Partijen zullen hierbij rekening houden met de redelijke belangen over en weer. Deze termijn schuift op als de termijn sub d is verschoven.
- f. Indien VBM, nadat de Gemeente de herinnering als bedoeld in sub d en/of sub e heeft verzonden, binnen één maand nog geen aanvang heeft genomen met bouwrijp maken

 5

respectievelijk aanvang van de bouw, ontstaat voor de Gemeente ten laste van VBM het onmiddellijk in te roepen recht op (terug)levering van het Verkochte in de staat waarin het Verkochte door de Gemeente aan VBM werd geleverd, tegen de verplichting voor de Gemeente om de van VBM ontvangen koopprijs te retourneren. Alle kosten, lasten, belastingen hoe ook genaamd, ter zake deze teruglevering, zullen voor rekening van VBM zijn.

#### **Artikel 7 Kadastrale meting**

- a. De juiste begrenzing en oppervlakte van het Verkochte zal op basis van de formele inmeting door het Kadaster vastgesteld worden. De kosten van deze eerste inmeting komen voor rekening van de Gemeente.
- b. De bepaling c.q. aanwijzing van eventueel gewenste onderlinge kavelgrenzen van de te realiseren opstallen geschiedt door en onder volledige verantwoordelijkheid van VBM.

#### **Artikel 8 Kosten en belastingen**

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van de overdracht en de levering, zijn voor rekening van VBM. Deze lasten worden verrekend bij het transport.
- b. Alle baten en lasten, welke van het Verkochte worden geheven, komen tot de dag van het passeren van de akte van levering voor rekening van de Gemeente ongeacht de tenaamstelling van de aanslagen. Vanaf de dag van levering komen deze voor rekening van VBM.

### **III. Realisatie**

#### **Artikel 9 Realisatie en gebruik**



VBM is voornemens het Verkochte te gebruiken voor de realisering, voor eigen rekening en risico, van het Project (**BIJLAGE A**).

#### **Artikel 10 Nutsvoorzieningen**

- a. VBM zal in overleg met de Gemeente in contact treden met de nutsbedrijven met het oog op de noodzakelijke huisaansluitingen. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij VBM.
- b. In het overleg met Liander wordt ook meegenomen de vraag of voor dit Project een trafostation noodzakelijk is en – indien noodzakelijk – op welke wijze dit trafohuisje inpandig of uitpandig in het plangebied wordt geplaatst.
- c. De aanleg/aanpassing van de nutsvoorzieningen door de respectieve nutsbedrijven vindt in overleg met de Gemeente en VBM plaats. Voor zover ter zake werkzaamheden van de Gemeente zelf vereist zijn, staat de Gemeente er jegens VBM voor in dat de werkzaamheden tijdig worden uitgevoerd, parallel aan de realisatie van het Project door VBM.
- d. Met het oog op duurzaamheid en toekomstig toenemend gebruik van elektrische voertuigen treft VBM bij het bouwrijp maken voorbereidingen voor aanleg van laadpalen. Hierbij valt te denken aan het aanbrengen van mantelbuizen.

#### **Artikel 10A Huishoudelijk afval**

VBM en de Gemeente treden gezamenlijk in overleg met de GAD met het oog op de inzameling van huishoudelijk afval. VBM en de Gemeente staan hierbij twee varianten voor ogen. De eerste is het aanbieden van huisvuilcontainers, zoals in het centrumgebied gebruikelijk is, waarbij in die variant heeft te gelden dat aan de zijde van de Keucheniusstraat een verzamelplek wordt ingericht voor plaatsen van de containers (klike's). De tweede variant is toevoegen van een extra verzamelcontainer op gemeentelijke grond aan de containerverzamelplaats nabij de ingang van de zgn. Blokkerparkeergarage.

 6 

## **Artikel 11 Inrichting gebied/parkeren**

- a. Het plangebied, inclusief 37 parkeerplaatsen, wordt door VBM ingericht en ingericht gehouden in een kwaliteit (bestrating/groenelementen) vergelijkbaar met het openbare gebied in het project Keuchenius-West.
- b. De Gemeente is bereid eenmalig de kosten te dragen van de eerste aanleg van de groenelementen zichtbaar vanaf de openbare weg (Keucheniusstraat/Tuinstraat) in een kwaliteit, eveneens met referentie Keuchenius-West, zulks ter beoordeling van de Gemeente. Eén en ander zoals aangeduid op bijgevoegde tekening (**BIJLAGE E**). VBM is gehouden tot bestendig onderhoud van deze groenelementen. Deze verplichting tot bestendig onderhoud in de aangegeven kwaliteit wordt privaatrechtelijk voortdurend geborgd door middel van een verplichting te verzekeren met een kettingbeding, een en ander vast te leggen in de akte van juridische levering.
- c. De 37 parkeerplaatsen worden geprojecteerd op het achterterrein, dat niet gaat behoren tot het openbare gebied. Deze parkeerplaatsen blijven exclusief en uitsluitend beschikbaar voor de bewoners van de wooneenheden in het Project, zulks op basis van gebleken behoefte. Bij aantoonbare structureel verminderde behoefte, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij het verlenen van een tijdelijk gebruiksrecht aan een derde niet onbespreekbaar is. De verplichting tot het bestendig beschikbaar houden van de parkeerplaatsen voor bewoners van wooneenheden in het Project wordt privaatrechtelijk voortdurend geborgd door middel van een verplichting te verzekeren met een kettingbeding, een en ander vast te leggen in de akte van juridische levering.
- d. De Gemeente legt voor haar rekening in de Keucheniusstraat drie parkeerplaatsen aan, welke parkeerplaatsen een openbaar karakter houden met de mogelijkheid van een blauwe zone.
- e. De Gemeente legt voor haar rekening met inachtneming van het lichtplan in de Keucheniusstraat (antiek ogende) lichtmasten aan in dezelfde uitvoering als de lichtmasten aan westelijke zijde.
- f. De scheiding tussen openbaar en niet-openbaar wordt in een herkenbare bestratingwijze gelegd in het verlengde van de rooilijn van de twee appartementenblokken aan de zijde Keucheniusstraat (zie **BIJLAGE E**). Op of nabij die grens is het VBM toegestaan een fysieke afsluiting te realiseren, waarmee de toegankelijkheid van het binnenterrein uitsluitend voor de bewoners van het Project is geborgd. Met het oog op bereikbaarheid en veiligheid vindt nader overleg plaats tussen VBM en de Gemeente.
- g. De aansluiting tussen het openbare gebied en de particuliere terreinen zal plaatsvinden op basis van de van gemeentewege tijdig aan VBM aan te geven hoogtematen.
- h. De eventuele kosten voor het herstel aan de openbare weg die door de bouwwerkzaamheden zijn ontstaan, komen voor rekening van VBM. Voorafgaande en na uitvoering van de werkzaamheden voeren Partijen een schouw uit, waarvan een proces-verbaal met foto's wordt gemaakt waaruit dit blijkt.

## **Artikel 11A Omgevingsvergunning**

- a. Het Project is in strijd met het thans geldende bestemmingsplan en heeft dus een omgevingsvergunning, waarbij Partijen kiezen voor de procedure van een uitgebreide afwijkingsprocedure, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo, dan wel de equivalente procedure onder de Omgevingswet.
- b. De Gemeente is verantwoordelijk voor deze procedure, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en spant zich in om deze procedure succesvol en binnen de wettelijke beslistermijnen af te ronden met een omgevingsvergunning voor het Project, zoals omschreven in de overeenkomst.
- c. VBM verplicht zich een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, welke aanvraag – indien compleet – het moment is voor opstarten van de procedure als bedoeld onder a.
- d. De Gemeente spant zich ervoor in de voor het Project noodzakelijke handelingen te verrichten en publiekrechtelijke besluiten te nemen, zulks ter bevordering van het

totstandkomen van de voor het Project noodzakelijke omgevingsvergunning, een en ander met inachtneming van de verplichtingen van de Gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taak en onverminderd haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. De Gemeente zal jegens VBM niet aansprakelijk zijn indien, als een gevolg van een toepassing van die taak en verantwoordelijkheden, of door interventies van derden of door rechterlijke uitspraken, besluiten worden vertraagd of verhinderd, dan wel niet tot stand komen in de gewenste vorm, tenzij de Gemeente haar inspanningsplichten volgens deze overeenkomst toerekenbaar niet is nagekomen.

- e. Gemeente en VBM dragen gezamenlijk eventuele planschade, in de verhouding 71% ten laste van de Gemeente en 29% ten laste van VBM. In dat verband wordt gezamenlijk opdracht gegeven aan een planschade-adviesbureau voor een planschade-analyse. De kosten van dit onderzoek worden tussen Partijen verdeeld in dezelfde verhouding.

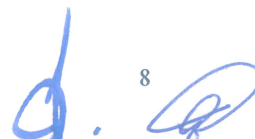
## **Artikel 12 Participatie**

- a. De ontwikkeling van het projectgebied is in de periode september – december 2016 aan een vorm van participatie onderhevig geweest. Om die reden komen de Gemeente en VBM overeen dat het Project via participatietrede 2 (raadplegen) met belanghebbende betrokkenen zal plaatsvinden.
- b. Belanghebbende betrokkenen zijn in dit geval de bewoners/eigenaren van de aangrenzende percelen, alsmede de bewoners van de Tuinstraat.
- c. VBM is verantwoordelijk voor het proces van participatie en de Gemeente faciliteert hierin in de vorm van advies, handreikingen, aandachtspunten, enz.
- d. De participatie wordt afgesloten met een participatieverslag, waarin tenminste de volgende onderwerpen zijn opgenomen:
- Hoe zag het proces van participatie eruit?
  - Hoeveel belanghebbende betrokkenen hebben hieraan deelgenomen?
  - Op welke wijze is het Project gepresenteerd?
  - Op welke wijze is gelegenheid geboden reactie te geven op het Project?
  - Welke reacties zijn ontvangen op het Project?
  - Is het Project gewijzigd als gevolg van de ontvangen reacties? Zo ja, op welke onderdelen? Zo nee, waarom niet?

## **Artikel 13 (Onder)aannemers**

- a. VBM is bevoegd, met behoud van zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid jegens de Gemeente krachtens deze overeenkomst, zijn werk c.q. werkzaamheden voortvloeiende uit deze overeenkomst gedeeltelijk door derden te laten verrichten. De Gemeente is ermee bekend, dat de uitvoering van bouwkundige en eventuele civieltechnische werkzaamheden, voortvloeiende uit deze overeenkomst, in opdracht van VBM alsdan door derden zal worden verricht.
- b. VBM is niet gerechtigd zijn rechten en plichten die voortvloeien uit deze overeenkomst over te dragen aan derden, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden geweigerd worden.
- c. VBM is verplicht in de met de aan te trekken aannemers aan te gane (aanneem) overeenkomsten de navolgende bepalingen op te nemen:
- De aan- en afvoer van bouwmaterialen, het vervoer van personeel van en naar de bouwplaats alsmede de aan- en afvoer van het overige in verband met de bouwwerkzaamheden noodzakelijke materieel afgewikkeld dient te worden via een in overleg met de Gemeente te bepalen route;
  - De plaatsing van bouwmaterialen gebeurt in overleg met de Gemeente.

d. 8





## IV. Einde overeenkomst

### Artikel 14 Einde Afsprakendocument

Met het sluiten van deze overeenkomst en de conforme nakoming ervan heeft de Gemeente aan al haar verplichtingen uit het Afsprakendocument voldaan. Ontbinding of beëindiging van deze overeenkomst, dan wel het niet realiseren van het Project, op welke grond ook, doet generlei verplichting uit het Afsprakendocument voortbestaan of herleven, tenzij sprake is van toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de Gemeente.


## V. Boetes en geschillen

### Artikel 15 Boetebepalingen

- a. Onverminderd de verplichting van Partijen om alle voorwaarden na te leven, kan één der partijen bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in de overeenkomst door de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete vorderen van EURO 5.000,00 (vijfduizend euro en nul eurocent) per dag of dagdeel dat de overtreding voortduurt, zulks met een maximum van EURO 50.000,00 (vijftigduizend euro en nul eurocent) onverminderd het recht op schadevergoeding en de kosten van verhaal.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden Partijen het recht om bij niet-nakoming van enige in deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. De hoogte van de in lid a van dit artikel genoemde boete zal iedere vijf jaar geïndexeerd worden, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de deze overeenkomst, conform de reeks voor werknemersgezinnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek of een daarvoor in de plaats tredende reeks.

### Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillenregeling

- a. Indien zaken ter beslissing aan de Gemeente respectievelijk VBM zijn voorgelegd, zullen Partijen proberen om in redelijkheid tot een eensluidend en bindend besluit te komen.
- b. Ingeval minnelijk overleg tussen Partijen omtrent gerezen geschillen betreffende de totstandkoming, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst of andere overeenkomsten die daaruit mochten voortkomen alsmede elk ander geschil ter zake van of in verband met deze overeenkomst, hetzij juridisch hetzij feitelijk, niet tot een voor één of voor beide Partijen bevredigende oplossing leidt, kan – indien daarover tussen beide Partijen volledige instemming bestaat - besloten worden tot instellen van arbitrage bij de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.
- c. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen omtrent het instellen van arbitrage, kan op verzoek van één of beide Partijen, het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, conform het bepaalde in lid d en e van dit artikel.
- d. Geschillen, zoals bedoeld in lid a en b van dit artikel kunnen voorgelegd worden aan de rechtbank Midden-Nederland.
- e. Een geschil is aanwezig indien één der Partijen zulks stelt. De betreffende partij deelt zulks, zo spoedig als mogelijk is, schriftelijk mee aan de andere partij, waarbij een met reden omklede opgave van de geschilpunten wordt gedaan.
- f. Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

d. 9 

## VI. Slotbepalingen

### Artikel 17 Overdracht rechten en plichten

- a. VBM is niet gerechtigd haar rechten en plichten die voortvloeien uit deze overeenkomst over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- b. De Gemeente kan niet op onredelijke gronden weigeren de in lid a bedoelde toestemming te verlenen.
- c. Het toestemmingsvereiste als bedoeld onder lid a geldt niet indien VBM haar rechten en plichten overdraagt aan een aan VBM gelieerde partij, indien VBM zich schriftelijk jegens de Gemeente garant stelt voor nakoming van alle rechten en plichten die voortvloeien uit deze overeenkomst.

### Artikel 18 Bevoegd orgaan/voorbehoud raadsbesluitvorming/ inspanningsverplichting publiekrechtelijke bevoegdheden

- a. Indien ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders respectievelijk de daartoe bevoegde gemeenteraad, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen.
- b. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de voor totstandkoming opschortende voorwaarde van raadsinstemming. De Gemeente streeft ernaar deze raadsinstemming te verkrijgen binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst.
- c. Voor zover in deze overeenkomst afspraken zijn gemaakt over publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente, hebben de afspraken te gelden als inspanningsverplichtingen.

### Artikel 19 Algemene Termijnwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnwet van toepassing.

### Artikel 20 Bijlagen

- a. Aan deze overeenkomst zijn de navolgende bijlagen verbonden, die geacht worden van de overeenkomst een onlosmakelijk onderdeel uit te maken:
  - Bijlage A: Ontwerp van Klunder architecten d.d. 6 november 2020
  - Bijlage B: Verkooptekening Keucheniusstraat 21 en Tuinstraat 2 en 4
  - Bijlage C: Aan VBM overgelegde rapporten over de bodemgesteldheid
  - Bijlage D: Tracétekening nuts
  - Bijlage E: Tekening groenelementen en grensaanduiding openbaar- privaat gebied
- b. VBM verklaart hierbij de bijlagen in bezit te hebben en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Aldus in drievoud overeengekomen te Huizen, 23 december 2021

De gemeente,  
Vertegenwoordigd door

de heer R.G. Boom  
1<sup>e</sup> loco-burgemeester

Visser Bouw Maatschappij BV,  
Vertegenwoordigd door

Drs. G.J. Visser