

ANTERIEURE OVEREENKOMST LOCATIE BERGERWEG

Partijen:

GEMEENTE BERGEN

ALDI VASTGOED B.V.

Onverbindend concept 23 juni 2020

INHOUD

| | |
|--|----|
| 1. Definities en interpretatie | 3 |
| 2. Aard van de overeenkomst | 4 |
| 3. Uitgangspunten van de overeenkomst | 5 |
| 4. Bouwplan | 5 |
| 5. Verplichtingen van Aldi | 6 |
| 6. Verplichtingen van de gemeente | 7 |
| 7. Planning | 8 |
| 8. Grond | 9 |
| 9. Locatie-eisen | 10 |
| 10. Gebruik openbare ruimte | 11 |
| 11. Financiële bepalingen | 12 |
| 12. Vrijkomende Locatie | 13 |
| 13. Terugvaloptie | 14 |
| 14. Diversen | 16 |
| 15. Opschortende voorwaarden | 17 |
| 16. Einde van de Overeenkomst | 18 |
| 17. Toepasselijk recht en geschilbeslechting | 18 |

DEZE ANTERIEURE OVEREENKOMST ("OVEREENKOMST") WORDT AANGEGAAN TUSSEN:

- I. **Gemeente Bergen**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelende te Bergen en kantoorhoudend te (1817 MR) Alkmaar aan de Jan Ligthartstraat 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37159392, ("**Gemeente**"), ten deze op de voet van bijlage 1 onder A van de Bevoegdhedenregeling colleges en burgemeesters Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo 2019 bij wijze van volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.G.M. Valkering, wethouder van Bergen, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [●];
- II. **Aldi Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Culemborg en kantoorhoudend te (1507 CA) Zaandam aan de Kleine Tocht 44, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01048019, ("**Aldi**"), rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aldi Holding B.V. statutair gevestigd te Culemborg en kantoorhoudend aan de Pascalweg 21 te (4104 BE) Culemborg, krachtens aangehechte volmacht (Bijlage [●]) rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED];

hierna gezamenlijk te noemen de "**Partijen**" en ieder afzonderlijk een "**Partij**".

OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente en de besloten vennootschap Schrama B.V. ("**Schrama**") hebben op 7 november 2017 een anterieure overeenkomst gesloten ten aanzien van de locatie aan het Plein / de Dreef te Bergen, tussen Partijen genoegzaam bekend als de Harmonielocatie ("**Harmonielocatie**").
- B. Deze anterieure overeenkomst voorzag in een beoogde integrale ontwikkeling op de Harmonielocatie waarin onder meer de exploitatie van een supermarkt planologisch mogelijk werd gemaakt ("**het Plan**").
- C. Aldi en Schrama hebben contractuele (huur)afspraken gemaakt betreffende de exploitatie van een supermarkt op de Harmonielocatie.

- D. De raad van de Gemeente heeft op 9 november 2017 voor de Harmonielocatie het bestemmingsplan 'De zeven Dorpelingen' vastgesteld, waarin voorzien was in planologische ruimte voor een supermarkt.
- E. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("**de Afdeling**") heeft bij uitspraak van 10 april 2019 het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De zeven Dorpelingen' vernietigd.
- F. De Gemeente heeft met Schrama – onder voorwaarden – overeenstemming bereikt over beëindiging van de anterieure overeenkomst.
- G. De Gemeente beoogt op de Harmonielocatie de realisering van een alternatief plan, in beginsel zonder supermarkt ("**Alternatief Plan**").
- H. De Gemeente en Aldi hebben met elkaar overlegd over de mogelijkheid van realisering van een supermarkt elders in Bergen, zulks ter vervanging van de bestaande locatie van Aldi aan de Jan Oldenburglaan 21 te Bergen ("**Bestaande Locatie**").
- I. De Gemeente en Aldi zien in beginsel mogelijkheden voor realisering van een supermarkt, zijnde een supermarkt van de Aldi-formule met een bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.) van tenminste 1.275 m² met als bijkomende voorzieningen het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen en een toereikende laad- en losvoorziening ("**Supermarkt**") op de locatie Bergerweg 123 – 125 te Bergen ("**de Locatie**").
- J. Aldi wenst op de Locatie naast een Supermarkt tevens andere functies te realiseren, te weten appartementen, grondgebonden eengezinswoningen en parkeerplaatsen (tezamen: "**het Bouwplan**").
- K. De Gemeente heeft – onder voorwaarden – overeenstemming bereikt over verwerving van de gronden behorende tot de Locatie (kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie D, nummers 808 en 809) ("**de Gronden**").
- L. Aldi is – onder voorwaarden – bereid de Gronden van de Gemeente in eigendom over te nemen.
- M. Aldi is onder de voorwaarden als neergelegd in de Overeenkomst bereid om haar contractuele aanspraken jegens Schrama op te geven.

- N. Aldi heeft de Gemeente verzocht om, indien Aldi er niet in zou slagen om het Bouwplan op de Locatie te realiseren, de bereidheid uit te spreken om zich ervoor in te spannen een verhuizing van de Aldi-supermarkt van haar huidige locatie naar een geschikte locatie elders in de gemeente Bergen te faciliteren.
- O. Partijen wensen in de Overeenkomst vast te leggen de afspraken die zij ter zake de realisering van het Bouwplan op de Locatie, alsmede het doen van afstand van de contractuele rechten van Aldi jegens Schrama, wensen te maken.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

- 1.1. Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan hieronder toegekende betekenis:
- a. Bestemmingsplan: bestemmingsplan in de zin van de Wro, of equivalent onder de Omgevingswet, dat de realisatie van het Bouwplan op de Locatie planologisch mogelijk moet maken;
 - b. Bouwplan: het plan van Aldi op de Locatie, strekkende tot realisatie van een Supermarkt, 14 appartementen, 24 grondgebonden eengezinswoningen en parkeerplaatsen conform de ten tijde van realisatie geldende norm;
 - c. Gronden: de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie D, nummers 808 en 809;
 - d. Koopovereenkomst: de koopovereenkomst voor de Gronden;
 - e. Kostenverhaal: het volledig verhaal van kosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wro juncto artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro;
 - f. Locatie: de locatie Bergerweg 123 – 125 te Bergen;
 - g. Openbare ruimte: voor openbaar gebruik ingerichte en toegankelijke (delen van) gronden, gelegen buiten de Locatie;
 - h. Supermarkt: een supermarkt van de Aldi-formule met een bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.) van tenminste 1.275 m² doch maximaal 1.495 m² met als bijkomende voorzieningen het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen en een toereikende laad- en losvoorziening;
- 1.2. In deze Overeenkomst geldt, tenzij anderszins bepaald:

- a. een "**Artikel**", "**Overweging**", "**Bijlage**" of "**Annex**" betekent een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;
- b. de Overwegingen, Bijlagen, Annexen alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;
- c. de kopjes zijn uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
- d. juridische termen verwijzen uitsluitend naar Nederlandse juridische begrippen;
- e. de woorden "omvat", "omvatten", "waaronder" en "met inbegrip van" worden geacht te worden gevolgd door de zinsnede "maar is/zijn niet beperkt tot" en worden dienovereenkomstig uitgelegd;
- f. verwijzingen naar boeken, bescheiden dan wel andere informatie omvatten tevens boeken, bescheiden dan wel andere in ongeacht welke vorm opgeslagen informatie, waaronder elektronische gegevensdragers en alle overige vormen van gegevensdragers; en
- g. het enkelvoud omvat tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen.

2. AARD VAN DE OVEREENKOMST

- 2.1. De Overeenkomst legt op hoofdlijnen de afspraken tussen Partijen vast ter zake een beoogde ontwikkeling van de Locatie.
- 2.2. Voor zover afspraken worden gemaakt over het verhaal van kosten in de zin van afdeling 6.4 Wro ("**Kostenverhaal**") heeft de Overeenkomst (tevens) te gelden als een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie in de zin van artikel 6.24 Wro.
- 2.3. Waar in de Overeenkomst afspraken worden gemaakt over het gebruik maken van publiekrechtelijke bevoegdheden door bestuursorganen van de Gemeente heeft de Overeenkomst tevens te gelden als een bevoegdhedenovereenkomst.

De Overeenkomst bevat uitsluitend inspanningsverplichtingen, en geen resultaatverplichtingen. De Overeenkomst bindt de raad van de Gemeente op generlei wijze.

3. UITGANGSPUNTEN VAN DE OVEREENKOMST

3.1. Met deze Overeenkomst leggen Partijen op de hoofdlijnen de navolgende afspraken vast:

- a. Aldi koopt voor eigen rekening en risico de Gronden van de Gemeente;
- b. Aldi draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het opstellen van het Bouwplan en het Inrichtingsplan, die ter goedkeuring aan de Gemeente worden voorgelegd;
- c. Aldi draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp Maken en Woonrijp Maken van de Locatie.
- d. Aldi is jegens de Gemeente nimmer verplicht om het Bouwplan te realiseren.
- e. De Gemeente zal zich, met inachtneming van de wettelijke procedures, met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en onder de voorwaarden van deze Overeenkomst, inspannen – mede waar het betreft eventueel benodigde door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking – dat publiekrechtelijke medewerking wordt verleend aan de realisatie van een goedgekeurd Bouwplan, doch gaat ter zake geen resultaatverbintenis aan.
- f. Ten behoeve van Aldi wordt een Terugvaloptie in de Overeenkomst opgenomen, voor het geval het Bouwplan op de Locatie niet, of niet tijdig genoeg, gerealiseerd kan worden.

4. BOUWPLAN

4.1. Aldi beoogt op de Locatie een Bouwplan te realiseren, waarin de volgende functies, aantallen en metrages zijn opgenomen:

- a. Een Supermarkt van de Aldi-formule ter grootte van maximaal veertienhonderd vijfennegentig vierkante meter (1.495 m²) bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.).
- b. Veertien (14) appartementen met een minimum gebruiksoppervlakte van 105 m².

- c. Vierenentwintig (24) grondgebonden eengezinswoningen met een minimum gebruiksoppervlakte van 140 m².
 - d. Parkeerplaatsen, qua aantal en wijze van uitvoering ten minste conform de normen van bestemmingsplan Parkeren, de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 dan wel de ten tijde van de aanvragen om publiekrechtelijke medewerking vigerende tekst van het parkeerbeleid, alsmede de algemeen toepasselijke normen zoals ASVV 2012 / CROW, zulks tot een maximum van 179 parkeerplaatsen.
- 4.2. Aldi zal de appartementen en woningen verkopen, waarbij Aldi er naar streeft de appartementen en woningen aan te bieden voor een vraagprijs binnen een bandbreedte van circa EUR 400.000,= tot circa EUR 500.000,= vrij op naam.
- 4.3. Het door Aldi beoogde Bouwplan is aangegeven op de Situatietekening die als Bijlage [●] bij de Overeenkomst is gevoegd.

5. VERPLICHTINGEN VAN ALDI

- 5.1. Aldi vervaardigt voor eigen rekening en risico – doch in overleg met de Gemeente – een plan waarin het Bouwplan op de Locatie tezamen met de ruimtelijke inrichting, de ruimtelijke inpassing, de verkeerskundige ontsluiting en de aansluiting op alle voorzieningen van openbaar nut is uitgewerkt en dat de basis zal zijn voor een (ontwerp) Bestemmingsplan ("**Inrichtingsplan**") – welk Inrichtingsplan de goedkeuring van de Gemeente behoeft.
- 5.2. Aldi draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het indienen – inclusief noodzakelijke onderzoeken – en ingediend houden van de aanvragen voor het verkrijgen van alle publiekrechtelijke medewerking.
- 5.3. Aldi is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de Locatie, waaronder te verstaan het geheel van werkzaamheden dat ziet op het geschikt maken van de Locatie voor realisering van het Bouwplan conform het Inrichtingsplan alsmede voor het woonrijp maken van de openbare ruimte, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, begrepen eventueel na het fiscaal bouwrijp maken door de Gemeente nog resterende sloop, afgraven, aanleg van bouwwegen, verleggen van kabels en leidingen, aanleg van infrastructuur en nutsvoorzieningen, aanleg van waterberging en waterhuishoudkundige maatregelen, alsmede alle in verband daarmee te maken ontwerpen en te verrichten onderzoeken ("**Bouwrijp maken**").

- 5.4. Aldi is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de Locatie, waaronder te verstaan het definitief inrichten van de openbare ruimte met het oog op het beoogde eindgebruik ervan door middel van onder meer, maar niet uitsluitend, het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld, zoals definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair ("**Woonrijp maken**").
- 5.5. Aldi verstrekt binnen vijf (5) werkdagen nadat de opschortende voorwaarden voor totstandkoming van de Overeenkomst alle zijn vervuld aan Schrama de onvoorwaardelijke en onherroepelijke schriftelijke bevestiging dat zij afstand doet van al haar rechten uit hoofde van de tussen Aldi en Schrama gesloten huurovereenkomst. Van deze bevestiging doet Aldi de Gemeente binnen vijf (5) werkdagen een afschrift toekomen.

5.6.

6. VERPLICHTINGEN VAN DE GEMEENTE

- 6.1. De Gemeente zal zich, met inachtneming van de wettelijke procedures, met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en onder de voorwaarden van deze Overeenkomst, inspannen – mede waar het betreft eventueel benodigde door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking – dat publiekrechtelijke medewerking wordt verleend aan de realisatie van een goedgekeurd Bouwplan, zonder daarbij een resultaatsverbintenis aan te gaan en zonder daarbij een verdergaande inspanning dan in deze bepaling vermeld te aanvaarden.
- 6.2. De Gemeente verkent in het kader van haar in deze bepaling geregelde inspanningsplicht samen met Aldi de wettelijke versnellingsmogelijkheden voor het in onherroepelijke vorm beschikbaar krijgen van de voor het Bouwplan noodzakelijke publiekrechtelijke medewerking, zoals (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend) het hanteren van een gecoördineerde procedure als bedoeld in § 3.6.1 Wro.
- 6.3. De Gemeente zal, na verzoek daartoe van Aldi en indien en voor zover sprake is van een goedgekeurd Inrichtingsplan, zich ervoor inspannen dat een ontwerp Bestemmingsplan in procedure wordt gebracht en dat op voortvarende wijze – waaronder in elk geval te verstaan binnen de wettelijke termijnen – de besluitvormingsprocedure wordt doorlopen.

- 6.4. De Gemeente zal, indien en voor zover sprake is van door Aldi ingediende ontvankelijke aanvragen daartoe, zich ervoor inspannen dat de procedure tot verlening van de benodigde vergunningen, toestemmingen, ontheffingen hoe ook genaamd, zo voortvarend als mogelijk wordt gevoerd.
- 6.5. Aldi is zich ervan bewust – en aanvaardt – dat de Gemeente en haar bestuursorganen gebonden zijn en blijven aan hun publieke casu quo publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiend uit onder meer de wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De in deze bepaling geregelde inspanningsplicht doet niet af aan die verantwoordelijkheid en kan er onder meer niet toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van hun publieke casu quo publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daaraan consequenties te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar bestuursorganen, besluiten kan nemen of anderszins publiekrechtelijke of privaatrechtelijke handelingen kan verrichten die niet bijdragen aan het doel, de aard en de strekking van de Overeenkomst, zonder dat Aldi de Gemeente aansprakelijk kan houden voor daardoor ontstane nadelen of kosten. Indien deze laatste consequentie zich kan voordoen, treedt de Gemeente voorafgaand in overleg met Aldi teneinde te bezien of de betreffende procedure ongewijzigd moet worden doorgezet, dan wel dat Aldi aanleiding vindt om een of meer van de aanvragen te wijzigen of in te trekken.
- 6.6. In geval de binnen de kaders van de Overeenkomst beoogde besluitvorming niet tot stand komt, dan wel (geheel of gedeeltelijk) wordt vernietigd vanwege (hogere) wet- en/of regelgeving en/of rechterlijke uitspraken, is de Gemeente – behoudens in geval van toerekenbare niet-nakoming van haar inspanningsplicht – niet aansprakelijk jegens Aldi voor ontstane nadelen of schade. Ook vertragingen dienangaande, al dan niet als gevolg van beslissingen van hogere overheden, vernietiging door rechterlijke instanties, of inspraak- of bezwaarprocedures van derden, leiden – behoudens in geval van toerekenbare niet-nakoming van haar inspanningsplicht – niet tot enige aansprakelijkheid of vergoedingsplicht van de Gemeente.

7. PLANNING

- 7.1. Tussen Partijen is een planning overeengekomen die als Bijlage [●] aan deze Overeenkomst zal worden gehecht en een onlosmakelijk deel van de Overeenkomst zal uitmaken ("**de Planning**").

- 7.2. Partijen zullen bij de uitvoering van de werkzaamheden de Planning in acht nemen.
- 7.3. Indien onvoorziene omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door Partijen, zal de aangepaste Planning voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

8. GROND

- 8.1. De Gemeente spant zich ervoor in de gronden behorende tot de Locatie, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie D, nummers 808 en 809 ("**de Gronden**"), op marktconforme voorwaarden in eigendom te verwerven, zodanig dat de Gemeente daarover kan beschikken zodra het Bestemmingsplan voor het Bouwplan onherroepelijk is geworden. De door de Gemeente voor de Gronden te betalen koopprijs zal, gelet op de staatssteunregels, worden onderbouwd door een onafhankelijke deskundige taxatie ("**de Verwervingsprijs**").
- 8.2. Indien en zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal Aldi de Gronden van de Gemeente in eigendom overnemen, zulks tegen voldoening van een totale grondprijs die is samengesteld uit de Verwervingsprijs vermeerderd met (a) de kosten die de Gemeente op de voet van afdeling 6.4 Wro op Aldi verhaalt ("**de Grondprijs**") zodanig dat het kostenverhaal anderszins verzekerd wordt geacht als bedoeld in artikel 6.17 Wro ("**het Kostenverhaal**"), en (b) de kosten die de Gemeente heeft gemaakt teneinde de Gronden in de BTW-sfeer aan Aldi te kunnen leveren ("**Kosten fiscaal bouwrijpmaken**"). De omvang van het Kostenverhaal als onderdeel van de Grondprijs is uiteengezet op het overzicht dat als Bijlage [●] bij de Overeenkomst is gevoegd. De koopovereenkomst tussen Aldi en de Gemeente is bijgevoegd als Bijlage [●].
- 8.3. Aldi is ermee bekend – en aanvaardt – dat op haar het risico rust dat de Gemeente, ondanks genoegzame inspanningen daartoe, er niet in slaagt de Gronden (tijdig) op marktconforme condities te verwerven als bedoeld in artikel 8.1, dan wel dat als gevolg van interventies door derden dan wel door gerechtelijke uitspraken komt vast te staan dat de Gemeente niet zonder transparante (verdelings)procedure de grondtransactie als bedoeld in artikel 8.2 kan uitvoeren. De Gemeente zal nimmer gehouden zijn tot vergoeding van schade, kosten of anderszins, indien mocht blijken dat een eventualiteit als bedoeld in deze bepaling zich voordoet.
- 8.4. Aldi spant zich ervoor in dat de (delen van de) Gronden die worden ingericht voor functies met een openbaar karakter ((erf)toegangswegen, parkeerplaatsen), een

en ander als aangeduid op de Situatietekening die als Bijlage [●] bij de Overeenkomst is gevoegd, niet middels het treffen van fysieke voorzieningen de openbare toegankelijkheid wordt ontnomen. Ingeval van gebleken oneigenlijk gebruik van de parkeerplaatsen, kan Aldi, na overleg met de Gemeente, fysieke maatregelen tot afsluiting nemen. De in deze bepaling bedoelde (delen van de) Gronden zullen niet openbaar zijn in de zin van de Wegenwet, en zullen nimmer tot het openbaar gebied of de openbare ruimte behoren. De Gemeente heeft ter zake deze (delen van de) Gronden generlei onderhoudsverplichting.

9. LOCATIE-EISEN

- 9.1. Voor zover de uitvoering van de werken behorende tot het Bouwrijp maken, het Woonrijp maken, dan wel tot realisering van het Bouwplan conform het Inrichtingsplan, betrekking heeft op (de realisatie of inrichting van) openbaar gebied dan wel de aansluiting op de openbare ruimte, is Aldi gehouden zich bij het ontwerp en de realisatie te richten naar de ten tijde van realisatie actuele standaardnormen van de Gemeente voor de realisering van openbare werken en de aansluiting op de bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen voor zover aanwezig (waaronder: PvE inrichting openbare ruimte, gemeentelijk rioleringsplan), de door haar of in opdracht van haar vervaardigde bestekken en tekeningen voorafgaand aan de aanbesteding en uitvoering van de betreffende werkzaamheden ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen, en toezicht (en handhaving) van gemeentewege ten aanzien van de realisatie toe te staan.
- 9.2. Aldi kan voor wat betreft de realisatie van het Bouwplan aansluiten op het gemeentelijk riool, voor zover ter plaatse aanwezig en 'as is', derhalve zonder dat de Gemeente enige verantwoordelijkheid voor de vereiste dimensionering en correcte werking ervan door toedoen van de te realiseren aansluiting van het Bouwplan aanvaardt.
- 9.3. Indien en voor zover een aanbestedingsplicht bestaat ter zake van werkzaamheden, in het bijzonder het Bouwrijp en Woonrijp maken van delen van de Locatie die tot het openbaar gebied gaan behoren, die Aldi uit doet voeren, legt de Gemeente de aanbestedingsverplichting voor die werkzaamheden door naar Aldi. Dit ontslaat de Gemeente niet van haar aanbestedingsverplichting. Voor zover noodzakelijk verstrekt de Gemeente hierbij volmacht aan Aldi ter zake de uitvoering van de aanbesteding (in zoverre) van deze werken. De selectie van de betreffende marktpartijen zal geschieden met inachtneming van het Europese en nationale aanbestedingsbeleid en het vigerende gemeentelijke aanbestedingsbeleid. In het

kader van het gemeentelijk toezicht op de aanbesteding is Aldi verplicht de Gemeente voorafgaande aan de publicatie van de aanbesteding, de aanbestedingsdocumenten te verstrekken. Pas na een positieve beoordeling van de aanbestedingsdocumenten door de Gemeente, zal Aldi respectievelijk de aanbesteding in procedure brengen en de opdracht gunnen. Indien ingevolge een onherroepelijke rechterlijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete en/of kosten dient te betalen aan derden, is Aldi verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. Aldi vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en/of kosten door deze derden, tenzij sprake is van een gevolg van een gebrek in het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en/of van een gevolg van aanwijzingen die de Gemeente in het kader van toepassing van deze bepaling aan Aldi heeft gegeven.

10. GEBRUIK OPENBARE RUIMTE

- 10.1. Aldi, dan wel haar opdrachtnemer of daaraan gekoppelde onderaannemer(s), zal in het kader van de realisatie van het Bouwplan op de Locatie gebruik moeten maken van de Openbare ruimte, ook die welke in eigendom berust bij de Gemeente. Dit gebruik zal met de grootst mogelijke zorgvuldigheid geschieden.
- 10.2. Teneinde de Openbare ruimte op de minst bezwaarlijke wijze te belasten zullen voorafgaand aan de werkzaamheden afspraken worden gemaakt over (de wijze van) gebruik van dit gebied en zal gezamenlijk een opname daarvan worden gedaan en schriftelijk worden vastgelegd.
- 10.3. Bouwketen, bouwmaterialen, machines, reclames e.d. dienen op eigen terrein te worden geplaatst.
- 10.4. Tussentijds zal maandelijks een gezamenlijke bestandopname worden gedaan van het openbare gebied wat in de invloedssfeer ligt van de Scholtenlocatie; bij schade zal hiervan een schriftelijk verslag worden gemaakt.
- 10.5. Na beëindiging van de werkzaamheden zal het openbare gebied gezamenlijk worden geschouwd en zullen de resultaten schriftelijk worden vastgelegd.
- 10.6. Schade aan de openbare ruimte die op basis van de opnames als bedoeld in artikel 10.4 en 10.5 wordt geconstateerd, wordt geacht onder verantwoordelijkheid van Aldi te zijn aangericht, en zal – naar keuze van de Gemeente – door Aldi voor eigen rekening dienen te worden hersteld, dan wel zal in opdracht van de Gemeente doch voor rekening van Aldi worden hersteld.

11. FINANCIËLE BEPALINGEN

- 11.1. Met de voldoening door Aldi van de Grondprijs als bedoeld in artikel 8.2 bij levering van de Gronden wordt het Kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.17 Wro anderszins verzekerd geacht.
- 11.2. Indien en voor zover deze Overeenkomst en de op basis daarvan te sluiten Koopovereenkomst voor de Locatie onvoorwaardelijk worden en het Bouwplan daadwerkelijk wordt gerealiseerd, zal de Koopprijs voor de in de Koopovereenkomst betrokken gronden met een bedrag van € 200.000,= worden verminderd voor zover dit verenigbaar is met de regelgeving als bedoeld in artikel 11.8 en overigens onverminderd het bepaalde in artikel 11.8.
- 11.3. De Gemeente ziet af van het in procedure brengen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro aangezien het Kostenverhaal gerelateerd aan het Bouwplan zijn verdisconteerd in de Grondprijs.
- 11.4. Aldi zal aan de Gemeente, behoudens het bepaalde in artikel 11.4 en onverminderd het bepaalde in artikel 11.8, geen andere financiële bijdragen verschuldigd zijn dan de Grondprijs (inclusief Kostenverhaal en Kosten fiscaal bouwrijpmaken) en de in rekening te brengen leges conform de gemeentelijke legesverordening.
- 11.5. Indien en voor zover het Bouwplan niet gerealiseerd wordt als gevolg van omstandigheden buiten de invloedssfeer van Aldi, zal de Gemeente, voor zover de legesverordening daarin niet voorziet en onverminderd het bepaalde in artikel 11.8, reeds ter zake aanvragen ten behoeve van het Bouwplan voldane leges, voor zover betrekking hebbend op niet gerealiseerde gedeelten daarvan, aan Aldi restitueren.
- 11.6. Aldi stelt zich jegens de Gemeente garant voor de tegemoetkoming in eventuele planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.5 Wro voor vergoeding in aanmerking komt en haar grondslag vindt in een ten behoeve van het Bouwplan genomen besluit als bedoeld in artikel 6.4a lid 1 Wro. De Gemeente zal Aldi onmiddellijk schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel. De Gemeente zal Aldi betrekken bij de behandeling van de aanvraag op de wijze als voorgeschreven in de op dat moment vigerende procedureregeling planschade van de Gemeente. Aldi is belanghebbende bij een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade. De Gemeente zal zo spoedig als mogelijk na iedere separate en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade het bedrag schriftelijk aan Aldi meedelen. Aldi verplicht zich het desbetreffende bedrag en de wettelijke rente binnen twee

(2) weken na de mededeling van de Gemeente aan de Gemeente over te maken door storting op een door de Gemeente op te geven bankrekeningnummer.

- 11.7. Na beëindiging van de Overeenkomst, ongeacht de reden daarvoor, blijft het bepaalde in deze bepaling onverminderd van kracht.
- 11.8. Het aangaan van onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese, nationale en lokale regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de (inspannings)verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en de in samenhang daarmee gesloten Koopovereenkomst betreffende de Locatie, en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan Aldi, noch aan derden met wie Aldi overeenkomsten zal hebben gesloten. Aldi is zich bewust van, en aanvaardt, de juridische en feitelijke consequenties van strijdigheid van (delen van) de Overeenkomst met de regelgeving als in deze bepaling bedoeld, en vrijwaart de Gemeente voor elk nadeel dat daaruit voor de Gemeente mocht voortvloeien.

12. VRIJKOMENDE LOCATIE

- 12.1. Indien Aldi het Bouwplan realiseert en in de te realiseren opstallen een Supermarkt vestigt of Aldi in plaats daarvan elders in Bergen een Supermarkt vestigt, zal Aldi de huidige locatie aan de Jan Oldenburglaan 21 te Bergen ("**de Vrijkomende Locatie**") metterdaad verlaten en daarin niet langer een supermarkt doen (exploiteren). Deze verplichting wordt in het Bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting van de strekking dat de (te realiseren) Supermarkt op de Locatie of een in plaats daarvan elders in Bergen te realiseren Supermarkt niet in gebruik genomen mag worden indien en zo lang de exploitatie van de (Aldi-)supermarkt op de locatie Jan Oldenburglaan 21 niet is gestaakt c.q. gestaakt gehouden alsmede deze locatie onbruikbaar is gemaakt voor exploitatie van een (Aldi-)supermarkt.
- 12.2. Aldi is zich ervan bewust – en aanvaardt – dat de Gemeente voornemens is om, voor het geval Aldi het Bouwplan realiseert teneinde op de Locatie een supermarkt te exploiteren en zij de Vrijkomende Locatie verlaat, de Vrijkomende Locatie zodanig planologisch te (her)bestemmen dat aldaar geen supermarkt (meer) kan worden geëxploiteerd. Dit voornemen wordt, voor zover nodig en mogelijk, in het Bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

13. TERUGVALOPTIE

- 13.1. Indien de realisatie van het Bouwplan op de Locatie vanwege de in artikel 13.2 genoemde toekomstige ontwikkelingen niet mogelijk blijkt, zal de Gemeente, nadat Aldi haar daarom schriftelijk heeft verzocht, zich er tot het uiterste toe inspannen dat publiekrechtelijke medewerking wordt verleend aan de realisatie van een Supermarkt op een daarvoor geschikte locatie elders in de gemeente Bergen, zulks ter vervanging van de bestaande locatie aan de Jan Oldenburglaan 21 te Bergen.
- 13.2. Tot een toekomstige ontwikkeling als bedoeld in artikel 13.1 rekenen Partijen de ontwikkelingen waarbij:
- a. Vast komt te staan dat het Bouwplan niet past binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening ("**PRV**") zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland en/althans Gedeputeerde Staten van Noord-Holland blijken niet bereid medewerking te verlenen aan realisering van het Bouwplan, al dan niet door wijziging of afwijking van de PRV.
 - b. Niet uiterlijk op 14 augustus 2020 een ontwerp van een Bestemmingsplan voor het Bouwplan ter inzage is gelegd.
 - c. de gemeenteraad besluit het Bestemmingsplan niet vast te stellen of het Bestemmingsplan na vaststelling niet uiterlijk binnen twee weken is bekendgemaakt;
 - d. het Bestemmingsplan wordt vernietigd en niet 'gerepareerd' kan worden zodat het Bouwplan alsnog kan worden gerealiseerd, dan wel of niet binnen een periode van drie jaren na het ondertekenen van deze Overeenkomst onherroepelijk is geworden;
 - e. de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor zover betrekking hebbende op de Supermarkt niet binnen een periode van drie jaren, dan wel van vier jaren ingeval van voornoemde reparatie van het Bestemmingsplan, na het ondertekenen van deze Overeenkomst onherroepelijk is verleend;
 - f. Aldi – op wat voor grond dan ook – niet tijdig beschikt over de gronden van de Scholten-locatie die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.
- 13.3. De Gemeente kiest voor een gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van het Bestemmingsplan met de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Aldi dient met het oog hierop de aanvragen

voor beide besluiten tegelijkertijd in. Laat zij dit om welke reden dan ook na, dan kan dit niet leiden tot verlies van enig recht uit hoofde van deze Overeenkomst, zoals een al dan niet partiële ontbinding door de Gemeente.

- 13.4. Indien mocht blijken dat zich geen van de in artikel 13.2 bedoelde toekomstige ontwikkelingen meer kan voordoen, doch een of meer van gemeentewege te verstrekken – in aanvulling op de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen – vergunningen, toestemming of ontheffingen ten behoeve van de realisatie en exploitatie van de Supermarkt niet is aangevraagd, verleend of onherroepelijk geworden, zodanig dat wordt verhinderd dat Aldi de Supermarkt kan realiseren en/of in gebruik nemen, wordt de mogelijkheid voor Aldi om te opteren voor publiekrechtelijke medewerking aan de realisatie van een Supermarkt op een daarvoor geschikte locatie elders in de gemeente Bergen als bedoeld in artikel 13.1 verlengd zolang als Aldi dat noodzakelijk acht, doch uiterlijk tot het moment dat de laatste benodigde vergunning ten behoeve van realisatie en/of in gebruikname van de Supermarkt onherroepelijk is geworden.
- 13.5. In geval Aldi schriftelijk en conform de Overeenkomst de Gemeente verzoekt zich er tot het uiterste toe in te spannen dat publiekrechtelijke medewerking wordt verleend aan de realisatie van een Supermarkt op een daarvoor geschikte locatie elders in de gemeente Bergen als bedoeld in artikel 13.1, vervallen de rechten en verplichtingen van Partijen uit deze Overeenkomst en de Koopovereenkomst ten aanzien van de Locatie.
- 13.6. In het geval als geregeld in artikel 13.5 zal de Gemeente zich, in goed overleg met Aldi, tot het uiterste ervoor inspannen om de vestiging van een Supermarkt op een daarvoor geschikte locatie elders in de gemeente Bergen ter vervanging van de bestaande locatie aan de Jan Oldenburglaan 21 als bedoeld in artikel 13.1 mogelijk te maken.
- 13.7. In het geval als bedoeld in artikel 13.5 voldoet de Gemeente aan Aldi een schadeloosstelling ten bedrage van € 200.000,= voor zover dit verenigbaar is met de regelgeving als bedoeld in artikel 11.8 en overigens onverminderd het bepaalde in artikel 11.8.
- 13.8.

14. DIVERSEN

- 14.1. Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post, koerier of e-mail aan de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig dit Artikel 14.1 een ander adres doorgeeft.

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Indien gericht aan Gemeente: | Indien gericht aan Aldi: |
| Gemeente Bergen | Aldi Vastgoed B.V. |
| [•] | [•] |
| [•] | [•] |
| T.a.v.: [•] | T.a.v.: [•] |
| E-mail: [•] | E-mail: [•] |

- 14.2. Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, zijn ingevolge artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen. Indien de Gemeente haar toestemming geeft aan een dergelijk verzoek, kan zij hieraan voorwaarden verbinden (waaronder financiële voorwaarden), zoals de instandhouding van ten minste gelijkwaardige garanties van solide partijen. Het is Aldi onder de voorwaarden als vermeld in deze bepaling toegestaan om rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst in het kader van een gebruikelijke bedrijfseconomische, ondernemingsrechtelijke en/of fiscale (her)structurering over te dragen binnen het eigen concernverband.
- 14.3. Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.
- 14.4. Deze Overeenkomst, tezamen met hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

- 14.5. Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
- 14.6. Indien een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.
- 14.7. Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt aanvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.
- 14.8. Aldi is zich ervan bewust dat de Gemeente op de voet van artikel 6.24 lid 3 Wro het gesloten zijn van de Overeenkomst en de essentialia ervan dient te publiceren. Deze publicatie zal geschieden uiterlijk vier weken na ondertekening van de Overeenkomst en zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de kadastrale percelen waarop de Overeenkomst betrekking heeft, de namen van Partijen en de datum van de Overeenkomst. Voor het overige geldt dat geen van de Partijen de inhoud van de Overeenkomst zal bekendmaken, behalve:
- a. voor zover vereist onder toepasselijk recht en/of door toepassing van de Wet openbaarheid van bestuur en, voor zover redelijkerwijs mogelijk, na overleg met de andere Partij over de timing en de inhoud van een dergelijke bekendmaking;
 - b. aan professionele adviseurs die aan een geheimhoudingsplicht gebonden zijn, voor zover noodzakelijk voor elk rechtmatig doel; of
 - c. voor zover de informatie algemeen bekend is.
- 14.9. Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk een en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

15. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

- 15.1. De Overeenkomst wordt gesloten onder de voor totstandkoming opschortende voorwaarden dat:

- a. de Gemeente bevoegdelyk heeft besloten om met Schrama een met de Overeenkomst congruente vaststellingsovereenkomst aan te gaan; en
- b. Aldi met Schrama onvoorwaardelyk overeenstemming heeft bereikt over beëindiging van het huurcontract betreffende de Harmonielocatie; en
- c. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit tot het aangaan van de Overeenkomst; en
- d. de raad van de Gemeente zijn goedkeuring aan het aangaan van de Overeenkomst heeft gehecht.

16. EINDE VAN DE OVEREENKOMST

- 16.1. De Overeenkomst eindigt in elk geval, onverminderd het bepaalde in artikel 11.5, indien en zodra het Bouwplan op de locatie conform het Inrichtingsplan is gerealiseerd, en Partijen wederzijds aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.

17. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILBESLECHTING

- 17.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.
- 17.2. Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Alkmaar (rechtbank Noord-Holland), met behoud van de mogelijkheid voor partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

- handtekeningenpagina volgt -

Handtekeningenpagina – Hoofdlijnenovereenkomst Locatie Bergerweg

Aldus overeengekomen en ondertekend door:

Gemeente Bergen

Door: [●]

Functie: [●]

Plaats: [●]

Datum: [●]

Aldi Vastgoed B.V.

Door: [●]

Functie: [●]

Plaats: [●]

Datum: [●]