ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

HARMONIE LOCATIE VERSIE

3 oktober 2017

INHOUD

Artikel 1. Definities 5
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst 7
Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten 7
Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties 9
Artikel 5. Programma en planuitwerking 11
Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking 14
Artikel 7. Omgevingsrechtelijke aspecten, milieu en kabels en leidingen 15
Artikel 8. Grondtransacties 16
Artikel 9. Goederenrechtelijke aspecten 19
Artikel 10. Planschade en nadeelcompensatie 20
Artikel 11. Afhandeling planschade en nadeelcompensatie 20
Artikel 12. Parkeren, verkeer, infrastructuur 21
Artikel 13. Gebruik huidige inrit van de thans bestaande parkeervoorzieningen en relocatie van de gebruikers van het Harmoniegebouw 21
Artikel 14. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden 22
Artikel 15. Bouw- en Woonrijp maken 23
Artikel 16. Overlast en gebruik openbaar gebied 24
Artikel 17. Realisatie bouwplannen vastgoed 25
Artikel 18. Communicatie 25
Artikel 19. Projectgroep 26
Artikel 20. Planning en fasering 26
Artikel 21. Duur en beëindiging van de Overeenkomst 26
Artikel 22. Overdracht contractpositie 27
Artikel 23. Geschillen 28
Artikel 24. Slotbepalingen 28
Artikel 25. Bijlagen 29

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Bergen (NH), zetelende te Bergen (NH), kantoorhoudende te Alkmaar, Jan Ligthartstraat 4 (1817 MR) ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw O. Rasch, die als zodanig handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 oktober 2017, hierna te noemen 'de Gemeente',
   en
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schrama B.V., statutair gevestigd te Bergen (NH), aldaar kantoorhoudende aan Plein 16 (1861 JZ), te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Alexander Johannes Theodorus Schrama, hierna te noemen: "Schrama" of "de Ontwikkelaar",

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN

A. Partijen zijn in overleg getreden over de herontwikkeling van het gebied gelegen aan Plein te Bergen (NH) dat bekend is als de Harmonie-locatie.

B. Partijen beschikken ieder over de eigendom van deels bebouwde onroerende zaken van de locatie die bekend is als de Harmonie-locatie.
De **Harmonie-locatie** is weergegeven op de kaart die als **bijlage 1** aan deze **Overeenkomst** is gehecht. Schrama wenst de onroerende zaken zoals aangegeven op de kaart die als **bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht, te kopen van de Gemeente.
De Harmonie-locatie kan uitgebreid worden met een beperkt stuk onbebouwde grond dat thans eigendom is van derden en ten aanzien waarvan Schrama het recht op levering pretendeert.

C. Schrama heeft het voornemen om het **Projectgebied** te herontwikkelen en ter plaatse opstallen te realiseren, bestemd om te worden gebruikt als:
- een ondergrondse uitbreiding van de bestaande openbare parkeergarage met circa 88 parkeerplaatsen die daarmee tevens de noodzakelijke parkeeropvang biedt die wordt opgeroepen door de herontwikkeling van het projectgebied;
- het creëren van een nieuwe entree op de locatie;
- het creëren van een inpandige laad- en loszone op de locatie;
- het realiseren van bedrijfsruimtes op de locatie, waarvan één bedrijfsruimte bestemd zal zijn voor het realiseren van een winkelunit van 850 m² v.v.o. (verkoopvloeroppervlakte) ten behoeve van het gebruik als supermarkt, welke

laatstgenoemde bedrijfsruimte gearceerd wordt aangegeven op bijgaande tekening (**bijlage 4**). Deze winkelunit is bedoeld voor de verplaatsing van de Aldi supermarkt vanuit de Jan Oldenburglaan in Bergen. Schrama heeft hiertoe op 5 januari 2015 een huurovereenkomst gesloten met Aldi;
- het realiseren van 20 woningen op de verdiepingen.
Deze herontwikkeling zal hierna aangeduid worden als **'het Project'**.

D. Het Project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

E. Schrama heeft een globale tekening gemaakt van de onder C genoemde, door Schrama beoogde voorzieningen in het Projectgebied. Schrama heeft een structuur ontwerp van de door hem beoogde bebouwing laten maken en heeft een daarop gebaseerd voorontwerp van de door Schrama beoogde ontwikkeling laten opstellen.
Genoemde stukken worden hierna het **'VO'** genoemd. De Gemeente heeft kennis genomen van het VO. Het VO heeft geen formele status.
Schrama wenst op basis van het VO te komen tot wijziging van het bestemmingsplan, en/althans tot het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en toestemmingen die voor zover nodig tevens dienen ter planologische afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het VO is aangehecht als **bijlage 3** aan deze overeenkomst.

F. Schrama heeft de Gemeente verzocht om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project, onder meer aan voornoemde afwijking om het Project planologisch mogelijk te maken. De Gemeente heeft zich onder voorwaarden bereid verklaard om deze medewerking te verlenen, welke voorwaarden zijn uitwerkt in het vervolg van deze Overeenkomst.

G. Overeengekomen is dat Schrama alle met het Project voor de Gemeente gemoeide kosten vergoedt aan de Gemeente tot een bedrag van € 60.000 en betaling van deze kosten verzekert, waarmee deze Overeenkomst kwalificeert als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 jo. 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro').

H. Schrama heeft de Gemeente verklaard qua kennis, ervaring en kapitaal in staat te zijn en de bereidheid te hebben – volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico – het Project te ontwikkelen en te realiseren. De rol van de Gemeente beperkt zich tot het houden van toezicht op de naleving van de eisen die de Gemeente kan stellen op basis van de mogelijkheden die geboden worden aan de Gemeente op grond van het publiekrecht en het verlenen van medewerking tot wijziging van de planologie en het verlenen van de Vergunningen voor de realisatie van het Project.

I. Partijen wensen een en ander verder uit te werken en schriftelijk vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

Artikel: Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.

Bouwrijp maken: De te verrichten werkzaamheden in het Projectgebied welke nodig en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen. De volgende activiteiten maken onder meer deel uit van het bouwrijp maken:

a. het indien en voor zover nodig slopen en verwijderen van de op het Projectgebied aanwezige begroeiing, bebouwing, infrastructuur en nutsvoorzieningen, zowel bovengronds als ondergronds;
b. de aanleg van alle ondergrondse en bovengrondse infrastructuur ten behoeve van de bouwwerkzaamheden;
c. het treffen van noodzakelijke maatregelen zoals bodem- en saneringsonderzoek om de bodem geschikt te maken voor het toekomstig gebruik, inclusief eventuele bodemsanering.

Bruikbare Vergunning: Een vergunning die ofwel onherroepelijk is, ofwel waartegen bezwaar of beroep is ingediend maar geen voorlopige voorziening (schorsing) is verzocht en waarvan Schrama naar eigen discretie heeft geoordeeld dat deze bruikbaar is, ofwel een vergunning waartegen wel een voorlopige voorziening is ingediend maar de verzochte schorsing is afgewezen en waarvan Schrama naar eigen discretie heeft geoordeeld dat deze bruikbaar is.

Openbare Ruimte: De in het Projectgebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening. De Openbare ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de APV, Wegenverkeerswet en/of de Wegenwet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken van de (her)inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare Ruimte,

	dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan.
Planning:	De planning en fasering van de verlening van de Vergunningen.
Projectgebied:	Het gebied zoals aangegeven in **bijlage 1**.
Project:	De ontwikkeling zoals omschreven in de considerans onder C.
Projectgroep:	De projectgroep als bedoeld in Artikel 19.
Overeenkomst:	Deze anterieure exploitatieovereenkomst.
Vergunning:	Elke voor het Project benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede overige publiekrechtelijke toestemmingen, ontheffingen, licenties, concessies, etc.
VO	Het integrale voorontwerp voor het Projectgebied, inclusief een daartoe behorend inrichtingsplan.
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bijbehorende besluiten en regelingen.
Woonrijp maken:	De te verrichten werkzaamheden in het Projectgebied, welke conform het Programma van Eisen voor de Inrichting Openbare Ruimte d.d. 13 oktober 2015 nodig en dienstig zijn voor het gebruik van de gerealiseerde bebouwing. Het Woonrijp maken omvat onder meer het realiseren en in definitieve staat opleveren van de Openbare Ruimte in het Projectgebied. Het Woonrijp maken omvat tevens onder meer de aanleg van: a. wegen, openbare parkeergelegenheden, trottoirs, straatmeubilair, en andere met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerkwerken; b. openbare verlichting; c. brandkranen met aansluitingen, en de verdere inrichting van de openbare ruimte. Met het Woonrijp maken wordt slechts gedoeld op het Woonrijp maken van gronden die in eigendom komen of blijven van de Gemeente.
Wro:	Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende besluiten en regelingen.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Projectgebied in exploitatie kan worden gebracht – waaronder in ieder geval:

a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
b. de verdere ontwikkeling van de plannen voor het Projectgebied tot DO niveau voor zowel het vastgoed als de bijbehorende Openbare Ruimte;
c. de voor de uitvoering van het Project tussen Partijen benodigde onderlinge grondtransactie;
d. de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente;
e. het kostenverhaal door de Gemeente;
f. de planning en fasering van het Project;

een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

3.1 Met het sluiten van deze Overeenkomst verklaren Partijen eerder tussen hen aangaande het Projectgebied gesloten overeenkomsten voor beëindigd, en verlenen Partijen elkaar over en weer finale kwijting voor de uit eerdere overeenkomsten voortvloeiende verplichtingen. Na het sluiten van deze Overeenkomst is deze Overeenkomst derhalve het enige document dat de juridische verhoudingen tussen Partijen aangaande het Projectgebied regelt.

3.2 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:

- Schrama is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van alle plannen voor het Projectgebied;
- Schrama is in het bijzonder voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de beoogde bedrijfsruimtes, de woningen/appartementen en de parkeervoorzieningen in het Projectgebied;
- De Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader en bevoegdheden toetsen van de plannen voor het Projectgebied, het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking, een en ander met

inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel en artikel 6.

- Beide Partijen zullen uitvoering geven, onder de voorwaarden als in deze Overeenkomst beschreven, aan de voor het Project benodigde grondtransactie. Daartoe wordt een separate koopovereenkomst gesloten.

3.3 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:

1. Structuurvisie Mooi Bergen 2.0;
2. Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0;
3. Beeldkwaliteitsplan Harmonielocatie Mooi Bergen;
4. Stedenbouwkundige contourenkaart d.d. 1 oktober 2015;
5. Indelingstekeningen Aldi;
6. Programma van Eisen voor Inrichting Openbare Ruimte d.d. 13 oktober 2015;
7. VO;
8. Bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen"
9. Lokale Woonvisie;
10. Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 en de parkeernormen d.d. 10 juni 2014;
11. Geldende Nota Gronduitgifte en Grondprijzen.

Indien voor het Plan onherroepelijke Vergunningen zijn verleend en indien de ontwerpen voor de inrichting van het Openbaar Gebied zijn goedgekeurd door de Gemeente, worden de bebouwing en de inrichting van het Projectgebied geacht te voldoen aan het bepaalde in bovengenoemde documenten, dan wel geen strijdigheid daarmee op te leveren.

3.4 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan Schrama, noch aan derden met wie Schrama overeenkomsten zal hebben gesloten.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbaar

tekortschieten zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan Schrama noch aan derden is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

3.6 Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties

4.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid te maken kosten zijn tot het niveau zoals opgenomen in deze Overeenkomst voor rekening van Schrama.

4.2 Schrama is in verband met het in exploitatie brengen van het Projectgebied aan de Gemeente de navolgende exploitatiebijdragen verschuldigd:

a. Een bijdrage van in totaal € 60.000 in de direct aan het Projectgebied toe te rekenen reeds gemaakte en nog te maken kosten, verbonden aan onder meer, maar niet uitsluitend:
De voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, de planvoorbereiding, -toetsing en -begeleiding, het opstellen en uitwerken van de onderhavige Overeenkomst, het realiseren, het voorbereiden, opstellen en nemen van planologische besluiten ten behoeve van het Project en het toetsen van alle daarvoor benodigde door of in opdracht van Schrama uitgevoerde planologische onderzoeken, de kosten voor de Gemeente gemoeid met een eventuele bezwaarprocedure of een eventuele beroepsprocedure bij de rechtbank en/of Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de publiekrechtelijke besluiten/Vergunningen van Artikel 6. En bovendien de bijdrage, gebaseerd op de 28% grondeigendom van Schrama, aan het Woonrijp maken van de openbare ruimte.

b. De kosten die daadwerkelijk door nutsbedrijven bij de Gemeente in rekening worden gebracht, voor het wijzigen van de bestaande leidinginfrastructuur of –capaciteit en het aanleggen van nieuwe leidinginfrastructuur, alsmede de kosten die de Gemeente zelf aantoonbaar maakt in haar hoedanigheid van leverancier van nutsvoorzieningen, tenzij genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van het bouwrijp maken van de grond zoals genoemd in Artikel 8.1;

c. Schrama zal niet gehouden zijn kosten voor werkzaamheden te betalen, dan wel onderdelen zoals beoogd in het plan te betalen die gelet op de inhoud van de residuele grondwaardeberekening geacht zijn te worden gedragen door de gemeente.

4.3 In de exploitatiebijdragen als benoemd in de voorgaande twee leden van dit Artikel zijn in ieder geval niet inbegrepen:

a. De kosten van de ten behoeve van het opstellen van het planologisch afwijkingsbesluit als bedoeld in Artikel 6 benodigde planologische onderzoeken, welke kosten rechtstreeks door Schrama zullen worden gedragen in verband met het in Artikel 5 lid 2 bepaalde;

b. Leges, precario en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van Vergunningen ten behoeve van de uitvoering van het Project. Deze vergoedingen zal Schrama rechtstreeks betalen bij de aanvraag/verlening van de betreffende Vergunning. Een en ander indien en voor zover het kosten betreft die niet reeds zijn opgenomen in de exploitatiebijdrage als bedoeld in lid 2 sub a, dan wel op andere wijze zijn opgenomen in deze overeenkomst;

c. Planschade, zoals uitgewerkt in Artikel 10;

De kosten als bedoeld onder a, b en c is Schrama separaat van de in lid 2 genoemde exploitatiebijdragen aan de Gemeente verschuldigd.

4.4 De verplichting tot betaling van de op grond van dit Artikel verschuldigde exploitatiebijdragen, vermeerderd met de eventueel ter zake wettelijk verschuldigde omzetbelasting, ontstaat uiterlijk op het moment van het door Schrama beschikken over een Bruikbare Vergunning.

4.5 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van voor Schrama uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, verstrekt Schrama aan de Gemeente binnen zes weken na ondertekening van de Overeenkomst de volgende garantie:

- een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom van de percelen zoals

genoemd in artikel 8.1 van deze Overeenkomst conform het model van **bijlage 5**, afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.

Deze garantie blijft volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze is afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garantie aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen. De gemeente kan er voor kiezen, doch is hiertoe niet verplicht, om Schrama te manen om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen. Nadat, naar het oordeel van de Gemeente, volledige nakoming van de verplichtingen ter meerdere zekerheid waarvan de voornoemde garantie is afgegeven, heeft plaatsgevonden, zal de Gemeente de betreffende garantie onverwijld retourneren aan Schrama. Schrama is bevoegd om in plaats van een bankgarantie te stellen, te komen tot het storten van een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom onder een door Schrama aan te wijzen notaris.

4.6 Partijen zullen het Project zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal en juridisch zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat, met dien verstande dat geen der Partijen daardoor in een nadeliger financiële positie komt.

4.7 Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn vastgesteld op prijspeil heden en exclusief de eventueel wettelijk daarover verschuldigde belastingen. Deze bedragen worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2018 geïndexeerd conform de CPI van het CBS, reeks "alle huishoudens". Een en ander indien en voor zover niet expliciet anders is vermeld in deze Overeenkomst.

4.8 Geen van de door Schrama aan de Gemeente te betalen bijdragen voortvloeiend uit deze Overeenkomst is voor matiging en/of verrekening vatbaar.

4.9 Alle in deze Overeenkomst opgenomen betaalmomenten hebben te gelden als fatale termijnen. In geval van overschrijding van deze momenten/termijnen is derhalve geen ingebrekestelling vereist. Bij overschrijding van het betaalmoment is Schrama aan de Gemeente de wettelijke handelsrente over het verschuldigde bedrag verschuldigd.

Artikel 5. Programma en planuitwerking

5.1 Schrama voorziet op basis van het VO **(bijlage 3)** het volgende programma voor het Project(gebied):

- een ondergrondse uitbreiding van de bestaande parkeergarage met circa 88 parkeerplaatsen ten behoeve van de opvang van de parkeerbehoefte die wordt opgeroepen door het Project. Schrama is voornemens deze parkeergarage een hoog kwaliteitsniveau te geven (Singelgarage "plus"), zoals eerder is overeengekomen in de tussen partijen gesloten "Overeenkomst parkeergarage Mooi Bergen Winkelkern" d.d. 11 maart 2013 en te exploiteren als openbare parkeergarage
- het creëren van een nieuwe entree naar de woningen en de parkeergarage voor het complex "de Rustende Jager";
- het realiseren van een tapis roulant vanuit de parkeergarage naar het maaiveld;
- het realiseren van een inpandige laad- en loszone op de locatie voor de bestaande Deen supermarkt en de geprojecteerde Aldi supermarkt;
- het realiseren van de bedrijfsruimtes op de locatie;
- het realiseren van 20 woningen op de verdiepingen (waarvan 60% vrije sector koopwoningen en 40% sociale huurwoningen).

5.2 De koopprijs voor de verkoop van de grond zoals genoemd in artikel 8.1 is gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening waarbij uit is gegaan van het realiseren van 40% (8 woningen) sociale huurwoningen (zoals bedoeld in de lokale Woonvisie van de Gemeente).
Indien Schrama de sociale huurwoningen binnen een periode van 20 jaar anders aanwendt dan ten behoeve van de sociale verhuur, is Schrama gehouden een nabetaling te verrichten aan de Gemeente van € 100.000,-- per woning die anders aangewend wordt, ter compensatie van het alsdan gekozen onjuiste uitgangspunt bij de berekening van de residuele grondwaarde.
Deze verplichting vervalt ten behoeve van de betreffende woning, indien de betreffende woning is verkocht aan een entiteit die het doel heeft zorg te dragen voor verhuur van woningen in het sociale segment (woningbouwvereniging/woningbouworganisatie). Indien de sociale huurwoningen niet door een dergelijke entiteit worden afgenomen, is het primair de intentie van Schrama om de betreffende huurwoningen niet te verkopen. Indien hier onverhoopt wel sprake van zal zijn, dan kan een eventuele verkoop van de huurwoningen gestaffeld plaatsvinden.
Dat betekent dat na 20, 25 en 30 jaar respectievelijk twee, twee en vier huurwoningen verkocht kunnen worden. De genoemde correctie op de koopprijs van € 100.000,- per woning komt dan na respectievelijk 20, 25 en 30 jaar na realisatie van de woningen uit het hiervoor bedoelde segment,

steeds voor respectievelijk twee, twee en vier woningen te vervallen. Toewijzing van de sociale huurwoningen geschiedt in overeenstemming met de wachtlijst van het SVNK. Indien zich niet binnen 3 weken na het deugdelijk bekend gemaakt zijn van het te huur aangeboden worden van een sociale huurwoning gegadigden aanmelden om in aanmerking te komen voor de betreffende woning, is Schrama gerechtigd tegen dezelfde huurcondities deze woning aan te bieden aan een huurder die niet figureert op de wachtlijst van het SVNK. Deze verplichting zal door Schrama aan rechtsopvolgers van Schrama worden opgelegd via een kettingbeding.
De verplichting tot het verrichten van de nabetaling zal door Schrama opgelegd worden aan eventuele rechtsopvolgers van Schrama bij wijze van een kettingbeding. Deze bedingen worden bij de koopovereenkomst notarieel vastgelegd.

5.3 Schrama verklaart een huurovereenkomst te hebben gesloten met Aldi in verband met de wens van Aldi om te reloceren naar de bedrijfsruimte die Schrama wenst te realiseren.

5.4 Daarnaast beoogt Schrama zorg te dragen voor de realisatie van bedrijfsruimte zoals gearceerd op bijgevoegde tekening aangegeven (bijlage 4), een bloemenwinkel en een representatieve winkelunit). Schrama is bekend met en tevens akkoord met de inhoud en overwegingen in motie nummer 2, aangenomen door de gemeenteraad op 15 december 2016 betreffende de invulling van winkelruimte(n) in dat deel van het projectgebied dat benut zal worden voor de realisatie van de "Twee Zusters' (bijlage 6). Schrama beoogt in de geest van deze motie te handelen bij het vinden van een huurder voor de betreffende winkelruimte(n).

5.5 Schrama is niet gehouden tot daadwerkelijke realisatie van het Project. Indien en voor zover Schrama overgaat tot realisatie van het Project, verbindt zij zich jegens de Gemeente in het kader van het voldoen aan de redelijke eisen van welstand van het beoogde bouwplan, vier vitrines te realiseren aan de buitengevel van het beoogde bouwplan en zorg te dragen voor een representatieve invulling van de vitrines. In dat geval verbindt Schrama zich dat minimaal twee van de vitrines worden gebruikt ten behoeve van het exposeren van kunst. Voorts verbindt Schrama zich dan dat het gebruik en beheer van de betreffende twee vitrines op een nog nader door de gemeente aan te geven wijze zal worden ingevuld.

5.6 Schrama werkt de plannen voor het voornoemde programma op basis van het VO en met inachtneming van de in de voorgaande twee Artikelen neergelegde uitgangspunten verder uit. Schrama heeft hierbij een leidende rol, in die zin dat zij de plannen voor eigen rekening en risico vervaardigt c.q. laat vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid. Voornoemde planuitwerking omvat in ieder geval de volgende deelproducten:

a. het definitieve programma (DO);
b. een met de gemeente afgestemd verkeers- en vervoersplan voor zowel de tijdelijke situatie gedurende realisatie, alsmede de nieuwe situatie na afronding van de realisatie;
c. een met de gemeente afgestemd plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief een indicatieve planning en fasering voor de realisatie;
d. de voor de planologische wijziging/afwijking van het vigerende bestemmingsplan benodigde planologische onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing.

5.7 De resultaten van de planuitwerking zullen door Partijen binnen de Projectgroep worden afgestemd en getoetst aan de in deze Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden.

Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking

6.1 De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – conform de indicatieve Planning inspannen en bevorderen dat:

a. ten behoeve van het Project de procedures voor de benodigde planologische medewerking tijdig worden doorlopen;
b. een besluit wordt genomen aangaande de onttrekking aan de openbaarheid van de bestaande Openbare Ruimte die wordt geleverd aan Schrama ter uitvoering van het Project;

en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens Schrama voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over het voornoemde Vergunning(en)/besluit(en).

6.2 Schrama beoogt in afstemming met de Gemeente een volledige en ontvankelijke aanvraag in te dienen voor de benodigde Vergunningen ten

behoeve van de uitvoering van de (bouw)plannen van Schrama in het Projectgebied.

6.3 Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:

a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen besluiten van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen van Schrama voor het Projectgebied;
b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de bestuursrechter;
c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. Schrama zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen, tenzij sprake is van aantoonbaar ernstig verwijtbaar handelen of nalaten van de Gemeente. De Gemeente zal Schrama niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van nieuwe wet- of regelgeving, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen of nalaten van Schrama.

6.4 Met het aangaan van deze Overeenkomst – in het bijzonder met de exploitatiebijdragen en kostentoedeling van Artikel 4, het verstrekken van de bankgarantie als bedoeld in artikel 4.5, en de realisatie van de Openbare Ruimte door de Gemeente en voor rekening en risico van Schrama als bedoeld in Artikel 15 – heeft de Gemeente haar kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 jo. artikel 6.24 Wro. De Gemeente verklaart dat zij behoudens de kosten als genoemd in deze Overeenkomst geen andere kosten zal doorberekenen aan Schrama, behoudens kosten- en/of schadevergoeding die voortvloeit uit de wet of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Artikel 7. Omgevingsrechtelijke aspecten, milieu en kabels en leidingen

7.1 Partijen zijn niet bekend met de aanwezigheid van monumentale bomen in het Projectgebied.

7.2 Het is Schrama slechts toegestaan in het Projectgebied van buiten het Projectgebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan

redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek.

7.3 Schrama zal onderzoek verrichten naar het bestaan van eventuele bodemverontreiniging in het Projectgebied.

Artikel 8. Grondtransactie en vestiging zakelijke rechten

8.1 De Gemeente verkoopt aan Schrama – die van de Gemeente koopt – de percelen grond zoals blauw aangegeven op de grondverkooptekening van **bijlage 2**, met de aldaar genoemde kadastrale nummers . Deze gronden zijn bestemd voor de realisatie van het Project voor eigen rekening en risico door Schrama. De gemeente zal daarnaast zorgdragen voor de vestiging van de rechten van opstal en erfdienstbaarheden conform de daarvoor op te stellen conceptaktes die als **bijlage 7** zullen worden aangehecht. Op basis van deze aktes dient het mogelijk gemaakt te worden om een deel van de garage te kunnen realiseren krachtens een recht van opstal in grond die eigendom is van de gemeente, gebruik te maken van een deel van de grond van de gemeente voor het stallen van bloemen (uitsluitend indien sprake is van het geëxploiteerd worden van een bloemenwinkel op de locatie voor de bloemenwinkel), om overbouw te laten plaatsvinden ten behoeve van bouwkundige onderdelen van het beoogde bouwplan, waaronder het aanbrengen van luifels, zoals weergegeven in de tekeningen die eveneens aangehecht zijn als **bijlage 7**. De rechten van opstal en de erfdienstbaarheden zullen gevestigd worden tegen betaling door Schrama aan de Gemeente van een eenmalige retributie en vergoeding die marktconform is, hetgeen dient te blijken uit een daartoe bestemde waardering die gedaan is door een ter zake deskundige. Partijen komen overeen de heer Mols van Cushman & Wakefield te benoemen als deskundige, waarbij aan ieder van partijen gelegenheid geboden zal worden een tegenrapportage te laten opstellen door een andere deskundige. Indien partijen alsdan niet tot overeenstemming geraken over de marktconforme eenmalige retributie en/of vergoeding, zal de heer Mols opdracht verstrekt worden om een derden deskundige aan te wijzen voor het bindend vaststellen van de marktconforme retributie en/of vergoeding.

8.2 De totale koopsom van de in lid 1 sub a bedoelde gronden bedraagt € 1.243.663,-- (zegge: één miljoen tweehonderd drieënveertigduizend en zeshonderddrieënzestig euro) kosten koper.

8.3 Juridische levering van de hiervoor in lid 1 bedoelde gronden vindt ineens plaats, zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Overeenkomst, doch niet eerder dan nadat voor de betreffende gronden een Bruikbare Vergunning

beschikbaar is, ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan, dan wel sprake is van wijziging van het bestemmingsplan en sprake is van een Bruikbare Vergunning voor de realisatie en gebruik van de door Schrama beoogde bebouwing en sprake is van de omstandigheid dat de grond kwalificeert als bouwterrein en verkeert in bouwrijpe staat. Partijen streven ernaar de gronden notarieel over te dragen binnen 2 weken na het verkrijgen van de Bruikbare Vergunning.

8.4 Betaling van de volledige koopsom alsmede de kosten koper voor de gronden vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van betreffende gronden, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de hierna bedoelde notaris.

8.5 Alle in dit Artikel bedoelde gronden zullen worden geleverd in Bouwrijpe staat en in die staat dat het verkochte kwalificeert als bouwterrein en voor het overige in de feitelijke/fysieke staat en toestand waarin deze zich bevinden op het moment van sluiten van deze Overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van zakelijke rechten blijkende uit de openbare registers, dan wel anderszins kenbaar of bekend met uitzondering van erfdienstbaarheden, en met uitzondering van die betreffende bestaande functionele openbare nutsleidingen, vrij van hypotheken en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin en de definitie " bouwrijp maken" als bedoeld in artikel 1, wordt onder bouwrijp maken door de gemeente niet verstaan de werkzaamheden aan de ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen in gemeentegrond alsmede de aanleg van alle ondergrondse en bovengrondse infrastructuur ten behoeve van de bouwwerkzaamheden in gemeentegrond. Hierbij geldt dat de gronden onverminderd hetgeen hiervoor is aangegeven, fiscaal dienen te kwalificeren als bouwterrein.
De gemeente spant zich in om, in overleg met de nutsbedrijven, de kosten voor Schrama van alle nutsvoorzieningen zo laag mogelijk te houden. Voor het overige worden deze gronden geleverd met dien verstande dat er tussen Partijen op basis van het in Artikel 7 lid 2 en lid 3 bepaalde vanuit wordt gegaan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de vereisten van het beoogde gebruik van die gronden. Voor zover sprake is van verontreiniging dan wel aanwezigheid van stoffen in de bodem van de onroerende zaken zoals genoemd in Artikel 8 lid 1 en deze stoffen een beperking opleveren voor het gebruik van deze onroerende zaken voor de realisatie van het Project, zullen de kosten van de sanering om de onroerende zaken te kunnen gebruiken ten behoeve van de realisatie van het Project en het te laten voldoen van de ter

zake geldende publiekrechtelijke normen en regels, voor rekening van de verkopende partij zijn in wiens grond de vervuiling zich heeft geopenbaard, tot een maximum bedrag van € 300.000,-. Blijken de kosten van de sanering hoger te zijn dan dit bedrag, dan gaan partijen met elkaar in overleg over de dan ontstane situatie.

8.6 Direct na de juridische levering komen de betreffende gronden volledig voor rekening en risico van de kopende Partij en zal de kopende Partij deze gronden vervolgens volledig voor eigen rekening en risico exploiteren (behoudens de gronden bestemd voor de Openbare Ruimte). Voorts komen vanaf dat moment alle belastingen en zakelijke- c.q. eigenaarslasten die betrekking hebben op deze gronden voor rekening van de kopende Partij. De zakelijke lasten voor wat betreft de onroerende zaakbelasting zullen op het moment van juridische levering worden verrekend wat betreft de lopende termijn(en).

8.7 De in deze Overeenkomst beschreven grondleveringen zullen met inachtneming van de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen nader worden uitgewerkt in notariële akten van levering, waarin de voor de (ver)koop van gronden in het rechtsverkeer gebruikelijke bepalingen zullen worden opgenomen, behoudens afwijkende bepalingen uit de onderhavige Overeenkomst, waaronder het onderhavige Artikel 8 en Artikel 9. De akten van transport c.q. levering en/of vestiging van rechten zullen worden verleden door notariskantoor Actus, gevestigd te Heerhugowaard. De kosten van levering en de eigendomsoverdracht, alsmede de over de te leveren gronden wettelijk verschuldigde belastingen zijn niet inbegrepen in de koopsommen en komen volledig voor rekening van Schrama.

8.8 De juiste grootte van de desbetreffende percelen als bedoeld in dit Artikel zal worden vastgesteld bij de opmeting door het Kadaster op grond van de bij deze Overeenkomst behorende tekeningen en de aanwijzingen van Partijen. Er vindt geen verrekening van boven- of ondermaat plaats, noch kunnen Partijen hier anderszins rechten aan ontlenen.

8.9 Indien Schrama niet binnen achttien maanden nadat sprake is van een voor het Project Bruikbare Vergunning, is aangevangen met de bouw van het project, dan heeft de Gemeente recht op teruglevering van de gronden die zij op grond van deze overeenkomst aan Schrama heeft geleverd.
In dit geval zal de Gemeente binnen vier maanden na het verstrijken van voornoemde termijn van achttien maanden, aan Schrama per aangetekende brief meedelen dat zij van haar recht op teruglevering gebruik wenst te maken. Bij gebreke hiervan vervalt haar recht van rechtswege.

De gronden zullen alsdan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling worden geleverd in de staat waarin zij zich dan bevinden en voorts onder dezelfde voorwaarden waaronder Schrama de gronden heeft verkregen, tenzij deze gronden voor de Gemeente onredelijk bezwarend zijn. De gemeente is de door Schrama betaalde koopsom verschuldigd, waarover geen rente wordt berekend en die niet wordt geïndexeerd. De kosten van de teuglevering zijn voor rekening van Schrama. De koopsom wordt uiterlijk per de datum notariële levering voldaan.
Schrama verbindt zich jegens de Gemeente om het in dit artikel vervatte recht op teruglevering via een kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolgers van Schrama.

Artikel 9. Goederenrechtelijke aspecten

9.1 Voor wat betreft in het Projectgebied bestaande bijzondere lasten en beperkingen, wordt verwezen naar de aan deze Overeenkomst gehechte bijlage, bestaande uit de resultaten van een door het Kadaster uitgevoerd erfdienstbaarhedenonderzoek met de daarbij behorende bijlagen.
Voor zover daarin bijzondere lasten en beperkingen voorkomen die ten nutte van de Gemeente zijn gevestigd casu quo overeengekomen, zal de Gemeente daarvan afstand doen, indien en voor zover de betreffende lasten en beperkingen hun werking - mede in verband met het Project - hebben verloren.

9.2 Ter zake van het Projectgebied worden door de Gemeente hiernavolgende verplichtingen in de vorm van zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden en opstalrechten), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen aan Schrama en zijn rechtsopvolgers c.q. koper opgelegd, welke nader zullen worden uitgewerkt in notariële akten en waaraan Partijen zich verplichten hun volledige medewerking te verlenen:

a. de verplichting om te gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Projectgebied worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Schrama overlegd;
b. de verplichting om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze Overeenkomst;

De zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden en opstalrechten), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen waarin de hiervoor onder a. en b. genoemde onderdelen zijn uitgewerkt moeten bij elke vervreemding van gronden in het Projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Artikel 10. Planschade en nadeelcompensatie

10.1 Alle eventuele kosten welke samenhangen met een door Gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade (als bedoeld in titel 6.1 Wro) die verband houdt met het Project, komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4a van de Wro volledig voor rekening van Schrama. Ditzelfde geldt voor eventuele schadevergoedingen ten titel van nadeelcompensatie verband houdende met het Project die de Gemeente dient uit te keren.

10.2 De Gemeente zal Schrama schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in lid 1 die samenhangt met het ten behoeve van het Project tot stand gebrachte planologische regime conform het in Artikel 6 bepaalde. De Gemeente zal Schrama bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken.

Artikel 11. Afhandeling planschade en nadeelcompensatie

11.1 Schrama verbindt zich onder de voorwaarde dat Schrama door de Gemeente bij een dergelijke aanvraag is betrokken en in een procedure ter zake een dergelijke aanvraag (als derde-belanghebbende) verweer heeft kunnen voeren, om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in lid 1 en lid 2 die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt. Indien Schrama gehouden is tot betaling van een hoger bedrag aan planschade en nadeelcompensatie dan € 75.000,--, dan komt dit hogere bedrag voor rekening van ieder der partijen, en wel volgens de eigendomsverhouding van 28% Schrama en 72% Gemeente. .

11.2 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in voornoemde schade het bedrag schriftelijk aan Schrama meedelen. Ter uitvoering van het in lid 3

bepaalde verplicht Schrama zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling.

11.3 Partijen hebben gezamenlijk voor rekening van Schrama een planschaderisicoanalyse (laten) opstellen voor het Project, welke als **bijlage 8** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Artikel 12. Parkeren, verkeer, infrastructuur

12.1 Teneinde in de parkeerbehoefte van het Project te voorzien, zal Schrama bij uitvoering van het Project een parkeervoorziening in het Projectgebied realiseren. Schrama verklaart zich jegens de Gemeente bereid en voornemens te zijn om hiertoe een ondergrondse bij Schrama in eigendom, onderhoud en exploitatie blijvende openbare parkeergarage met circa 88 parkeerplaatsen onder de gehele beoogde bebouwing van het Project te realiseren. Hiermee wordt geacht als onweerlegbaar rechtsvermoeden te worden voldaan aan de vigerende Gemeentelijke parkeernormen als opgenomen in de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 en de parkeernormen d.d. 10 juni 2014.

12.2 Schrama is verantwoordelijk voor het creëren van de voor het verkeer minst bezwaarlijke tijdelijke wegen/straten en omleidingen in en van/naar het Projectgebied. De Gemeente dient aan een desbetreffend voorstel van Schrama haar goedkeuring te verlenen op gronden ontleend aan het publiek recht en de (verkeers)veiligheid.

12.3 Schrama zal zich houden aan de nader door de Gemeente te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Projectgebied. Zodra deze route is vastgesteld door de Gemeente, zal deze als **bijlage 9** bij de Overeenkomst worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat Schrama het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Projectgebied leidt. Na realisatie van het Project zal geen bouwverkeer meer van en naar het Projectgebied plaatsvinden, tenzij de Gemeente daar goedkeuring aan verleent. De Gemeente kan aan die goedkeuring redelijke voorwaarden verbinden. Een en ander mede gelet op het in Artikel 14 bepaalde.

Artikel 13. Gebruik huidige inrit van de thans bestaande parkeervoorzieningen en relocatie van de gebruikers van het Harmoniegebouw

13.1 De Gemeente heeft de wens dat het aantal verkeersbewegingen via de thans bestaande inrit aan Plein te Bergen wordt verminderd.

Schrama verbindt zich tot het zorg dragen voor het uitsluitend benut worden van de huidige in- en uitrit als inrit voor de parkeervoorziening. Hierbij geldt dat aan deze verplichting is voldaan indien de huidige in- en uitrit uitsluitend nog benut kan worden als uitrit door de eigenaren van de appartementsrechten van de opstallen die bekend zijn als "De Rustende Jager". Schrama zal zich inspannen om te komen tot wijziging van de erfdienstbaarheid ter zake het gebruik van de uitrit door de eigenaren van de appartementsrechten van de opstallen die bekend zijn als "De Rustende Jager" (partijen erkennen dat deze wijziging via een daartoe bestemde procedure op basis van de wet pas over circa 7 jaar na ondertekening van deze overeenkomst mogelijk is).

13.2 Schrama heeft zich verbonden jegens de huidige gebruikers van het Harmoniegebouw om zorg te dragen voor nieuwe huisvesting. De ter zake bestaande Overeenkomst tussen de gebruikers en Schrama verblijft onder de gebruikers van het Harmoniegebouw. Op grond van de notariële akte d.d. 13 maart 1984, waarbij de Gemeente het Harmoniegebouw destijds heeft geleverd aan De Bergense Harmonie, heeft de Gemeente een recht van koop van het Harmoniegebouw, indien zij een krachtens een geldend bestemmingsplan gewijzigde bestemming van de grond wil (doen) verwezenlijken. De Gemeente zal, nadat zij overeenkomstig deze bepaling eigenaar is geworden van het Harmoniegebouw, dit gebouw direct, via een ABC levering, aan Schrama in eigendom overdragen. Dit laat onverlet de mogelijkheid dat Partijen in onderling overleg, en met toestemming van De Bergense Harmonie, overeenkomen dat de Gemeente haar recht op levering overdraagt aan Schrama en Schrama het Harmoniegebouw dientengevolge rechtstreeks van De Bergense Harmonie in eigendom overgedragen krijgt.

Artikel 14. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

14.1 Als gevolg van realisatiewerkzaamheden in het Projectgebied kan er schade optreden. Schrama is gehouden eventuele schade volledig te vergoeden. Schrama (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) zijn verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Projectgebied. Schrama vrijwaart de Gemeente voor alle schaden van derden.

14.2 Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde Openbare Ruimte) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie van het Project door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van

deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Projectgebied wordt vastgelegd.

14.3 De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 1 komen volledig voor rekening van Schrama. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van Schrama binnen een redelijke termijn, waarbij partijen vooralsnog een termijn van 3 maanden redelijk oordelen.

Artikel 15. Bouw- en Woonrijp maken

15.1 De kosten voor het Bouwrijp maken en het aangemerkt kunnen laten worden als bouwterrein van de door de Gemeente uit te geven grond zoals genoemd in artikel 8 komen voor rekening van de Gemeente. De kosten van het Bouwrijp maken van de reeds bij Schrama in eigendom zijnde en nog te verwerven (perceel Bergense Harmonie) gronden, komen voor rekening van Schrama. De kosten van het Woonrijp maken komen, behalve voor wat betreft de tijdelijke aanheling van de openbare ruimte rondom het te realiseren gebouw en de delen van het Projectgebied die eigendom blijven van Schrama, voor rekening van de Gemeente. De uitvoering van de aanheling vindt plaats in overleg met de gemeente, conform het Programma van Eisen voor Inrichting Openbare Ruimte, aangehecht als **bijlage 12**. Indien op grond van een rechterlijke uitspraak komt vast te staan dat het Woonrijp maken door Schrama (voor zover dit zal geschieden door Schrama), zoals bedoeld in dit artikel, ten onrechte niet of op onjuiste wijze aanbesteed is, zijn alle daaruit eventueel voor de Gemeente voortvloeiende negatieve financiële gevolgen voor rekening en risico van Schrama.

15.2 Schrama zal de in lid 1 bedoelde werkzaamheden voor zover deze uitgevoerd worden door Schrama, uit doen voeren met inachtneming van:

a. het vigerende Gemeentelijk aanbestedingsbeleid ;
b. het Programma van Eisen voor Inrichting Openbare Ruimte d.d. 13 oktober 2015;
c. de Standaard RAW bepalingen en/of Stabu, Partijen genoegzaam bekend;
d. de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een aannemer die gecertificeerd is door een relevante brancheorganisatie.
e. Schrama verbindt zich tot nakoming van het verwijderen c.q. verplaatsen van bankjes rond de ijskiosk ter plaatse van het terras voor De Rustende Jager zodat de eindsituatie zal ontstaan zoals blijkt uit **bijlage 11**, op het moment dat de openbare ruimte rond plandeel Dorpsplein woonrijp wordt gemaakt.

15.3 Tevens is Schrama geheel zelfstandig en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (laten) realiseren van de benodigde nutsvoorzieningen en riolering in/naar het Projectgebied, alsmede voor de daartoe benodigde aanvragen en coördinatie bij/van de betreffende nutsleveranciers. Alvorens deze werkzaamheden worden uitgevoerd, dient de Gemeente zich schriftelijk akkoord te hebben verklaard met de plaats van de nutsvoorzieningen in, op of onder gronden die na oplevering van de Openbare ruimte in eigendom komen of blijven van de Gemeente.

15.4 Voor zover indien Partijen constateren dat de Gemeente voor bepaalde voorzieningen zelf de nutsleverancier is, zullen partijen over eventuele werkzaamheden nadere afspraken maken.

15.5 Indien en voor zover de grond benodigd voor de realisatie van de Openbare ruimte reeds in eigendom is van de Gemeente, zal hiervoor geen grondtransactie plaatsvinden, maar zal de Gemeente de betreffende gronden gedurende de realisatie van de betreffende Openbare Ruimte – uitsluitend gedurende de realisatie (van het Project) – in gebruik geven aan Schrama, krachtens de gebruiksovereenkomst zoals omschreven in artikel 16.

15.6 Door of vanwege de Gemeente uitgeoefende controle en toezicht zal Schrama nimmer ontheffen van enige verplichting welke op hem rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. Schrama verklaart aan het uitoefenen van deze controle vanwege de Gemeente geen enkel recht te ontlenen. Toezicht en controle laten derhalve volledig onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Schrama voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.

Artikel 16. Overlast en gebruik openbaar gebied.

Schrama is gedurende de realisatie van het Project gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Projectgebied gelegen eigendommen in redelijkheid te beperken. De maatregelen worden in overleg met de gemeente bepaald. Dit artikel is uitdrukkelijk geen derdenbeding. De partijen die in opdracht van Schrama het Project realiseren, mogen gebruik maken van dat deel van het openbaar gebied rond de bouwlocatie zoals nader tussen partijen overeen te komen. Dit gebruik wordt toegestaan op basis van een huurovereenkomst waarvoor een vergoeding betaald zal worden door Schrama van € 2.400,-- per maand dat genoemd gebied wordt benut. De locatie die mede ingericht zal worden als bouwplaats is globaal aangegeven op de bijgevoegde tekening. Aan- en afvoer naar de bouwplaats, zal geschieden op de wijze zoals blijkt uit de bijgevoegde tekening. Schrama dan wel de partijen die in opdracht van Schrama het Project

realiseren en hun onderaannemers, zijn voor dit gebruik geen leges, precario en andersoortige vergoedingen verschuldigd.

Artikel 17. Realisatie bouwplannen vastgoed

17.1 Schrama zal de realisatie van het Project volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren. Schrama zal zich daarbij in ieder geval houden aan de op basis van Artikel 6 verkregen Vergunning(en) voor deze plannen en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.

17.2 Voor Schrama geldt geen bouwplicht.

17.3 Schrama is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de aansluiting van het door hem gerealiseerde vastgoed op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en Vergunningen.

17.4 Schrama is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle realisatieactiviteiten.

Artikel 18. Communicatie

18.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.

18.2 Schrama is verantwoordelijk voor alle externe communicatie inzake het Project. Het is in het bijzonder de verantwoordelijkheid van Schrama om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Projectgebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.

18.3 Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Artikel 19. Projectgroep

19.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een Projectgroep op die het proces van de planuitwerking en realisatie begeleidt. Het voorgaande laat de taakverdeling conform artikel 3.2 volledig onverlet. De betrokkenheid van de gemeente in de projectgroep ziet op de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

19.2 De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Projectgroep kan aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.

19.3 De Projectgroep komt naar behoefte bijeen.

Artikel 20. Planning en fasering

20.1 Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de als **bijlage 10** aan deze Overeenkomst te hechten indicatieve Planning, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering/stappenplan. De Planning zal in overleg tussen Partijen opgesteld worden, na het gesloten zijn van deze overeenkomst.

20.2 De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 21. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

21.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat het Project gereed is, te weten na het aanhelen van de openbare bestrating, het woonrijp maken en de wijziging van de erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 13.1.

21.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de garanties als bedoeld in Artikel 4 lid 5 conform het aldaar bepaalde zijn verstrekt door Schrama

21.3 De Gemeente en Schrama kunnen deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:

a. niet uiterlijk op 31 december 2021 een Bruikbare Vergunning beschikbaar is waarmee het Project gerealiseerd kan worden;

De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren in geval van:

b. niet uiterlijk binnen 12 maanden na het sluiten van deze Overeenkomst een Vergunning is aangevraagd voor de realisatie van het Project; en/of
c. Schrama surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan diens crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.

De Gemeente heeft in alle voornoemde gevallen de vrijheid om te kiezen tussen een gehele en een partiële ontbinding.

21.4 De in het vorige lid neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.

21.5 Een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schaden, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op betaling door Schrama van de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door de Gemeente ten behoeve van het Project gemaakte kosten, met als uitgangspunt daarvoor de afspraken van Artikel 4. Reeds betaalde bijdragen van de in totaal verschuldigde exploitatiebijdrage worden niet gerestitueerd.

21.6 Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het commerciële vastgoed volledig toe aan Schrama.

Artikel 22. Overdracht contractpositie

Het is Schrama niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in Schrama wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
Schrama is altijd bevoegd om te komen tot overdracht van (delen van) de onroerende zaken die Schrama in eigendom heeft aan nader te noemen eindgebruikers/kopers.

Artikel 23. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Haarlem, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Artikel 24. Slotbepalingen

24.1 De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.

24.2 Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

24.3 Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

24.4 Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

24.5 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens noodzakelijke besluiten door de gemeenteraad en/of tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.

24.6 Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.

24.7 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien. Deze bepaling laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

24.8 Alle bedragen die Schrama aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op de bankrekening van de gemeente Bergen onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.

24.9 Schrama verklaart er mee bekend te zijn dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst via een publicatie in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis dient te geven van een overeenkomst van grondexploitatie en een document met de zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage dient te leggen.

24.10 Schrama verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst haar voldoende bekend is.

Artikel 25. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

1. Kaart Projectgebied (Harmonielocatie).
2. Kaart met grondtransacties en contouren van de locaties waar sprake is van vestiging van zakelijke rechten.
3. Voorlopig ontwerp van het beoogde bouwprogramma en de beoogde voorzieningen.
4. Kaart met het gebied binnen het Projectgebied dat benut zal worden ten behoeve van de vestiging van een supermarkt en overige bedrijfsruimtes.
5. Model bankgarantie, nader toe te voegen.
6. Motie.
7. Conceptakte van levering en vestiging zakelijke rechten, alsmede tekeningen locaties vestiging zakelijke rechten.
8. Planschaderisicoanalyse, nader toe te voegen.
9. Route bouwverkeer, nader toe te voegen.
10. Indicatieve Planning.
11. Eindsituatie inrichting rond ijskiosk.
12. Programma van Eisen voor Inrichting Openbare Ruimte,
13. Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 d.d. 29 januari 2015.
14. Stedenbouwkundige contourenkaart; raadsbesluit 1 oktober 2015.

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Alkmaar d.d. 7 november 2017

Gemeente	Schrama
O. Rasch	A.J.Th. Schrama