

## **Samenwerkingsovereenkomst Schoorlse Duinhuis**

Project:        nieuwbouw van 27 appartementen  
Datum :        29 november 2016

## Inhoudsopgave

### Inhoud

De ondergetekenden: .....	2
In aanmerking nemende dat: .....	2
Artikel 1: Begripsbepaling .....	4
Artikel 2: Doel van de overeenkomst .....	5
Artikel 3: Verplichtingen gemeente .....	5
Artikel 4: Verplichtingen ontwikkelaar .....	5
Artikel 5: Realisatie sociale woningen .....	7
Artikel 6: Planologische procedure .....	7
Artikel 7: Verrekening planschade .....	8
Artikel 8: Bouw- en woonrijp maken .....	8
: Aansluiting Koninginneweg en voetpad Oranjeplantsoen .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
: Toegang Park Landgoed De Haaf .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Artikel 11: Planning .....	9
Artikel 12: Onvoorziene omstandigheden .....	10
Artikel 13: Boete en kettingsbedingen .....	10
Artikel 14: Anterieure overeenkomst .....	10
Artikel 15: Overdracht van rechten .....	10
Artikel 16: Geschillenregeling .....	11
Artikel 17: Einde van de overeenkomst .....	11
Artikel 18: Slotbepalingen .....	11

## Samenwerkingsovereenkomst Schoolse Duinhuis

### De ondergetekenden:

1. **De gemeente Bergen**, kantoorhoudende aan de Jan Ligthartstraat 4, 1817 MR te Alkmaar, ten deze ingevolge artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting, de heer P. van Huissteden, en handelend ter uitvoering van het besluit d.d. .. van het college van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Bergen, hierna te noemen “de gemeente”,

en

2. **Bot Bouw Initiatief B.V.**, gevestigd te Heerhugowaard en mede kantoorhoudend aan de K.P.C. de Bazelweg 2, 1703 DJ te Heerhugowaard, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. G.J. Bot MRE, adjunct-directeur, hierna te noemen “de ontwikkelaar”,

Hierna gezamenlijk te noemen “partijen”,

### In aanmerking nemende dat:

1. de ontwikkelaar op de locatie aan de Heereweg 65-69 te Schoorl de aanwezige bebouwing wil slopen en een appartementencomplex met 27 wooneenheden, bergingen en parkeerplaatsen wil realiseren, zoals weergegeven in het bouwplan met bijbehorende tekeningen (bijlage 1), hierna te noemen ‘het project’;
2. de gronden waarop het project is geprojecteerd, vallen binnen de bestemmingsplannen “Schoorl centrum en buitenduin” uit 1975 en “Schoorl Kernen en Buurtschappen” uit 2009 en dat op deze gronden de bestemmingen “Gemengde Doeleinden, Wonen en Bedrijven (GD4/W/B) van toepassing zijn;
3. het project in strijd is met voornoemde bestemmingsplannen;
4. de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan de realisering van het project mits het verhaal van kosten verzekerd is;
5. de ontwikkelaar is eigenaar van het onder punt 1 genoemde perceel en/of de opstallen met ondergrond kadastraal bekend gemeente Schoorl, sectie C, nummers 2889, 2888 en 2003;
6. de ontwikkelaar de volledige ontwikkeling van het project voor zijn rekening en risico zal nemen;
7. op grond van de gemeentelijke opgave als neergelegd in de Regionale Woonvisie Noord Kennemerland 2005- 2015 bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten in de gemeente

een gedeelte van het aantal te bouwen woningen in het sociale segment, te weten 30 % in categorie I en 10% in categorie II dienen te worden gerealiseerd;

8. vooruitlopende op het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst reeds in december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning is aangevraagd voor “het project De Haaf” en voor het bouwplan van de sociale woningen in Schoorl en tevens in overleg met de gemeente een ontwerp bestemmingsplan is opgesteld voor beide locaties welke door de gemeente verder in procedure zijn gebracht;
9. gelet op genoemde procedures voor de bestemmingsplanwijziging de gemeente de afgifte omgevingsvergunningen voor de projecten aanhoudt totdat de bestemmingsplanwijziging van het desbetreffende plan gereed is;
10. tussen partijen in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de projecten afspraken zijn gemaakt en de gemaakte afspraken nader in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
11. Op 19 januari 2010 reeds een reguliere vrijstelling en een bouwvergunning van het bestemmingsplan is verleend (nummer 2008/00449) aan de ontwikkelaar voor de realisering van woningbouwproject voorzien van 18 appartementen, bergingen en een ondergrondse stallinggarage;
12. op 24 juni 2015 tussen Bot Bouw Initiatief, De Haaf Vastgoed en de gemeente Bergen een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, waarin is vastgesteld dat de sociale component voortvloeiend uit de realisatie van 42 appartementen op De Haaf, 19 sociale koop- of huurwoningen betreffen. En dat bij realisatie van het project de Haaf de verplichting op voornoemde locatie ligt de woningen te verkopen onder de vastgestelde verkoop categorieën I en II, dan wel onder de verhuurcategorieën als omschreven in Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015;
13. BBI op 29 december 2014 de aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor de realisatie van het project;
14. de gemeente Bergen op 28 januari 2016 de Lokale Woonvisie heeft aangepast en dienaangaande de vraag naar sociale koopappartementen gewijzigd wil zien in sociale huurappartementen;
15. BBI voorgaande vraagstuk zorgvuldig heeft onderzocht en 27 sociale huurappartementen mogelijk acht op deze locatie, echter dat het aantal parkeerplaatsen niet volledig in overeenstemming is met de parkeeropgave;
16. BBI de Gemeente Bergen zal verzoeken wederom een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen om tegemoet te kunnen komen aan de wens van de Gemeente Bergen;
17. BBI een nieuwe omgevingsvergunning zal moeten aanvragen voor de bouw van 27 sociale huurappartementen;

18. BBI en Kennemer Wonen overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van de 27 appartementen en dat de overeenkomst tot aankoop momenteel wordt uitgewerkt;
19. Partijen conformeren zich volledig en onvoorwaardelijk aan de afspraken die tussen partijen reeds mondeling en schriftelijk zijn gemaakt in het kader van de realisering van het project;
20. Partijen de in overleg gemaakte afspraken nader in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

### **Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

#### **Artikel 1: Begripsbepaling**

##### Plangebied:

Het gebied omvat de Heereweg 65-69 een en ander zoals weergegeven op bijlage 1.

##### Bouwrijp maken:

Onder bouwrijp maken wordt verstaan: op voldoende hoogte brengen dan wel laten brengen van het plangebied, een en ander voor zover dit civieltechnisch noodzakelijk is. Onder bouwrijp maken wordt mede verstaan het aanleggen of doen aanleggen van bouwwegen, inclusief aansluiting op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de ondergrondse infrastructuur tot aan de perceelgrenzen, riolering en gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, KPN-, en drainageleidingen en/of kabels, inclusief aansluitingen op bestaande voorzieningen, de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke, het oprichten en/of verplaatsen van geluidswallen, het verwijderen van obstakels in de grond en het aan- en of afvoeren van grond, een en ander voor zover daarvan blijkt uit en zoals is aangegeven op de bij deze overeenkomst als bijlage 3 behorende tekening. Het bouwrijp maken dient zodanig te zijn verricht, dat het plangebied geschikt is om het project te realiseren conform het bepaalde in deze overeenkomst. Het aanleggen van de nutsvoorzieningen, zoals gas-, elektriciteits-, waterleidingen en/of kabels, vanaf het hoofdleidingensysteem c.q. vanaf de openbare weg, naar de afzonderlijke bouwkvavels, maakt geen onderdeel uit van het bouwrijp maken van de grond.

##### Openbaar gebied:

Het gebied gelegen in het plangebied dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wegenverkeerswet 1994 en de Wegenwet met inbegrip van de bermen en het openbaar groen, zoals weergegeven op bijlage (1).

##### Nutsvoorzieningen

De ontwikkelaar mag vooruitlopend op het bouwrijp maken van de locatie, in de grond van de gemeente, zijnde het openbaar gebied in het plangebied, de voor het woon- en winkelcomplex benodigde nutsvoorzieningen alsmede riolering aanbrengen conform de eisen van deze nutsbedrijven en de gemeente.

## **Artikel 2: Doel van de overeenkomst**

Het doel van de overeenkomst is te komen tot realisatie van 27 sociale huurappartementen, bergingen en parkeerplaatsen, een en ander overeenkomstig het daarvoor vervaardigde bouwplan met bijbehorende tekeningen als weergegeven in bijlage 1.

## **Artikel 3: Verplichtingen gemeente**

- 3.1 De gemeente verplicht zich medewerking te verlenen aan het project door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen 'planologische procedure') voor het bouwplan. Voor het starten van deze procedure is voorts het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst ("verrekening planschade") van toepassing.
- 3.2 De gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van procedures in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.
- 3.3 De gemeente heeft in het verleden voor de afgifte bouwvergunning van het oorspronkelijke bouwplan reeds de leges ontvangen. Aangezien het toenmalige plan niet is gerealiseerd zijn de ontwikkelaar en de gemeente overeengekomen dat de gemeente over de nieuwe omgevingsvergunning voor het woongebouw 35% van de verschuldigde leges in rekening brengt.

## **Artikel 4: Verplichtingen ontwikkelaar**

- 4.1 De ontwikkelaar verplicht zich tot de aanvraag van een nieuwe omgevingsvergunning teneinde een voortvarende ontwikkeling en realisatie mogelijk te maken. De ontwikkelaar heeft reeds in december 2014 de omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisering van 19 appartementen. Deze aanvraag zal door ontwikkelaar tijdig worden ingetrokken.
- 4.2 De ontwikkelaar heeft in overleg met de gemeente voor eigen rekening en risico een nieuw ontwerp bestemmingsplan laten maken wat voortvarend door de gemeente Bergen in procedure zal worden gebracht.
- 4.3 De ontwikkelaar verplicht zich tot realisering van het plan, inclusief de inrichting van het plangebied na afronding van de daartoe afgesloten overeenkomst met Kennemer Wonen.

- 4.4 Indien de ontwikkelaar afziet van realisatie van het project De Haaf, wordt de samenwerkingsovereenkomst ontbonden en daarmee tevens de afspraken ten aanzien van het aantal, alsmede de prijsstelling van de sociale appartementen. Partijen kunnen over en weer geen rechten doen gelden, met name op schadevergoeding, hoe ook genaamd.
- 4.5 De start van de bouw vangt aan na het onherroepelijk worden van de in lid 1 bedoelde vergunningen en afsluiten van de overeenkomst met Kennemer Wonen. De gemeente kan de termijn op schriftelijk verzoek van de ontwikkelaar verlengen indien bijzondere omstandigheden daartoe naar haar oordeel aanleiding geven. De ontwikkelaar maakt een dergelijke wens zo tijdig kenbaar dat plannings aangepast kunnen worden en de gemeente het aangaan van verplichtingen ten behoeve van haar aandeel in de planverwezenlijking kan uitstellen. Zo niet dan komen door de vertraging veroorzaakte gemeentelijke kosten en schade voor rekening van de ontwikkelaar.
- 4.6 Indien niet 70% van de te bouwen appartementen is verkocht, deelt de ontwikkelaar aan de gemeente mee of hij tot herontwikkeling van het project wenst over te gaan dan wel afziet van realisatie van het projecten.
- 4.7 De ontwikkelaar verplicht zich om het plangebied (bijlage 1) in te richten conform het Programma van Eisen voor inrichting openbare ruimte van de gemeente Bergen (bijlage 7).
- 4.8 De ontwikkelaar verplicht zich te voldoen aan de benodigde parkeerbehoefte zijnde totaal 28 parkeerplaatsen (pp). Eén en ander overeenkomstig de voor deze appartementen geldende parkeernorm, te weten 1,2 pp per huur appartement waarop in mindering komt de openbare parkeerbelasting voortvloeiend uit het oorspronkelijk gebruik (wonen-snackbar-discotheek) .Op het binnenterrein zullen 19 pp worden gerealiseerd, langs de weg worden 4 pp aangelegd, tenzij voor realisatie van betreffende 4 parkeerplaatsen een locatie op een redelijke afstand elders in Schoorl ruimte beschikbaar is voor realisatie van deze 4 parkeerplaatsen. Vóór de start van de bouw van het project moet voor Partijen duidelijk zijn of de alternatieve locatie voor de 4 parkeerplaatsen reëel is. Elders langs de Heereweg draagt de gemeente zorg voor nog eens 5 pp. Voor de aanleg van deze 5 parkeerplaatsen vergoedt de ontwikkelaar een bedrag van totaal € 4.250,-. Deze bijdrage wordt door ontwikkelaar overgemaakt binnen één maand na start van de bouw van het project.
- 4.9 Ontwikkelaar heeft ten behoeve van de afvalinzameling de verplichting tot realisering van een buitenbak voor een ondergrondse afvalberging voor 27 huishoudens;
- 4.10 Ontwikkelaar betaalt een bijdrage van € 1.000,- ter compensatie voor het gegeven dat het ruimtelijk fysiek niet mogelijk is in of in directe nabijheid van het plangebied een drietal bomen te planten. De gemeente verplicht zich de bijdrage van € 1.000,- aan te wenden voor het planten van een boom of meerdere bomen elders in de gemeente

Bergen. Deze bijdrage wordt door ontwikkelaar overgemaakt binnen één maand na start van de bouw van het project.

- 4.11 Ontwikkelaar verplicht zich tot het realiseren van een buitenbak voor een ondergrondse afvalberging voor 27 huishoudens. De gemeente draagt zorg voor het plaatsen van de binnenbak.

## **Artikel 5: Realisatie sociale woningen**

- 5.1 In het kader van de ontwikkeling en realisatie van het project De Haaf en de verplichting op grond van de gemeentelijke opgave als vastgelegd in de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 tot realisatie van voldoende sociale woningen, zijn gemeente en ontwikkelaar overeengekomen dat:
- er 19 woningen in de sociale sector gebouwd moeten worden;
  - de realisering van genoemde sociale woningen in het project De Haaf niet goed is in te passen;
  - de ontwikkelaar de verplichte sociale woningen ten behoeve van het project De Haaf realiseert op de locatie Heereweg 65 t/m 69 te Schoorl. (hierna te noemen “sociale woningen”);
- 5.2 Aan de realisatie van de sociale woningen zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. de ontwikkelaar ontwikkelt voor eigen rekening en risico 27 sociale huurwoningen met bergingen en 19 parkeerplaatsen op het achter terrein van het project en 4 parkeerplaatsen langs de weg of op een nader te bepalen locatie in Schoorl in geval voor realisatie van het straatwerkherstel blijkt dat er elders betere mogelijkheden zijn;
  - b. van de totaal 27 sociale huurwoningen worden minimaal zeven (7) woningen in categorie 1 gerealiseerd en overige woningen in categorie 2. Eén en ander conform de koopprijs- en huurprijzengrens van 1 maart 2015 (zie [bijlage 3](#)).
  - c. indien de gemeente tussentijds haar beleid wijzigt waardoor er minder dan 19 sociale woningen dienen te worden gerealiseerd, zal het aantal te realiseren sociale woningen worden verlaagd;
  - d. de ontwikkelaar start met de bouw van de sociale woningen 3 maanden na vaststelling van de onder lid 4 gestelde voorwaarden, waaronder de benodigde en onherroepelijk geworden vergunningen van het bouwplan en het wettelijk kunnen effectueren van de uitvoering van het plan (denk hierbij aan het kappen van bomen versus de tijd wanneer gekapt mag worden).

## **Artikel 6: Planologische procedure**

- 6.1 In geval de in artikel 3.1 genoemde ruimtelijke procedure niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisering van het project c.q. deze besluiten in bezwaar of beroep geen stand houden, treden partijen in overleg



over de mogelijkheden om zoveel mogelijk binnen het kader van deze overeenkomst tot een aanvaardbare planaanpassing te komen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen.

- 6.2 Indien partijen daarbij tot de conclusie komen dat een vergelijkbaar plan niet te verwezenlijken zal zijn, wordt de samenwerkingsovereenkomst ontbonden. Partijen kunnen over en weer geen rechten doen gelden, met name op schadevergoeding, hoe ook genaamd.

### **Artikel 7: Verrekening planschade**

- 7.1 De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van de door de ontwikkelaar ingediende aanvraag daartoe wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.
- 7.2 Ter zekerstelling van de nakoming van het gestelde onder lid 1 verplicht de ontwikkelaar zich een planschadeverhaalsovereenkomst, als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, aan te gaan met de gemeente. Deze planschadeverhaalsovereenkomst is als (bijlage 4) gevoegd bij deze overeenkomst.

### **Artikel 8: Bouw- en woonrijp maken**

- 8.1 De ontwikkelaar zal conform de voor de gemeente gebruikelijke uitgangspunten voor eigen rekening en risico het plangebied bouw- en woonrijp maken. Onder het bouw- en woonrijp maken van het plangebied door de ontwikkelaar wordt tevens verstaan het leveren en aanbrengen van de nodige beplantingen in plantsoenen en groenstroken met openbare bestemming, de inboetwerkzaamheden en het onderhoud gedurende het eerste groeiseizoen volgend op het jaar van de aanplant. Bij woonrijp maken van het openbare gebied wordt voor de bestrating zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bij de sloop uitkomende materialen.
- 8.2 De ontwikkelaar dient zich zelf te vergewissen van de ligging van kabels en leidingen. Mocht het in verband met de voorgenomen planverwezenlijking noodzakelijk blijken dat kabels en/of leidingen worden verlegd, dan komen de kosten daarvan, zowel de door de gemeente ter zake te maken kosten, als de kosten die door andere netbeheerders bij de gemeente dan wel rechtstreeks bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht, voor rekening van de ontwikkelaar.
- 8.3 Teneinde de gemeente in staat te stellen de tot stand te brengen voorzieningen van openbaar nut te toetsen aan de gemeentelijke voorwaarden en kwaliteitseisen zal de ontwikkelaar de tekeningen met betrekking tot de terreininrichting, het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied inclusief het bestek en de bestekken en

tekeningen voor de bouw van het project ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente alvorens tot aanbesteding c.q. uitvoering over te gaan.

- 8.4 De ontwikkelaar zal de gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden tot het bouwrijp maken van het plangebied in kennis stellen van de startdatum. De buiten het plangebied, nabij het bouwterrein aanwezig eigendommen van de gemeente zoals verhardingen, rioolleidingen, bermen, beschoeiingen en dergelijke zullen door de gemeente, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar, zowel voor de aanvang van de werkzaamheden als op het tijdstip van oplevering van de werkzaamheden, op de aanwezigheid van vervuiling en/of beschadigingen of gebreken worden geschouwd en in een rapportage worden vastgelegd en aan de ontwikkelaar worden overlegd.
- 8.5 Indien er schade wordt geconstateerd aan gemeente-eigendommen zal dit direct door de ontwikkelaar worden gemeld. De ontwikkelaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade aan bovenomschreven eigendommen van de gemeente die is ontstaan ten gevolge van de werkzaamheden van de ontwikkelaar in het plangebied. Het herstellen van de schade zal onmiddellijk na de melding van de schade, of in overleg met de gemeente op een later tijdstip, door en voor rekening van de ontwikkelaar worden uitgevoerd. Bij in gebreke blijven van de ontwikkelaar bij het herstellen van schade, zal de schade op kosten van de ontwikkelaar door de gemeente worden hersteld.
- 8.6 Het afwijken van de in lid 3 van dit artikel bedoeld, door de gemeente goedgekeurde tekeningen en bestekken is alleen toegestaan na vooraf verkregen goedkeuring van de gemeente.
- 8.7 Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder de in het vorige lid bedoelde goedkeuring van de bestekken en tekeningen wordt afgeweken, is de ontwikkelaar verplicht, na daartoe bij aangetekend schrijven door de gemeente te zijn aangezegd, binnen een door de gemeente vast te stellen termijn, de in strijd met de goedgekeurde bestekken en tekeningen verrichte c.q. nagelaten werkzaamheden in overeenstemming te brengen met de goedgekeurde bestekken en tekeningen. Bij niet gevolg geven aan dit bevel is de gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden op kosten van de ontwikkelaar uit te (laten) voeren en verbeurt de ontwikkelaar daarenboven een boete van 10% van de te maken kosten.

## **Artikel 9: Planning**

- 9.1 Partijen streven ernaar om het project, uit te voeren binnen 2 jaar na start werkzaamheden, onder de aanvullende voorwaarde van hetgeen overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst inzake De Haaf en de aanvullende notitie op deze samenwerking (bijlage 5 en 6).

- 9.2 Wanneer voor één van de partijen duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk kan zijn dat een bepaalde activiteit in afwijking op de termijn als bedoeld in lid 1 zal worden afgerond, meldt de partij die het betreft zulks onverwijld schriftelijk aan de andere partij.

#### **Artikel 10: Onvoorziene omstandigheden**

- 10.1 Partijen erkennen dat onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in artikel 258 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en/of wijziging van overheidsbeleid, de uitvoering van deze overeenkomst kunnen beïnvloeden. Zodra één der partijen meent dat zulks het geval is, c.q. dient te zijn, zullen partijen nader overleg plegen als in het volgende lid van dit artikel bedoeld.
- 10.2 In geval van onvoorziene omstandigheden en bij wijziging van publiekrechtelijk beleid, die gevolgen kunnen hebben voor de uitvoering van deze overeenkomst, zullen partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten zoveel mogelijk binnen het kader van deze overeenkomst tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen.

#### **Artikel 11: Boete en kettingbedingen**

- 11.1 In elke akte van verdeling of vervreemding dient bij wijze van kettingbeding te worden opgenomen de verplichting tot realiseren van de op grond van het bepaalde in artikel 4.8 gerealiseerde parkeerplaatsen. Bij overtreding wordt een boete verbeurd van € 10.000,-- voor elke niet-nakoming.

#### **Artikel 12: Anterieure overeenkomst**

Indien en voor zover op het in deze overeenkomst geregelde project afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is, heeft tussen partijen te gelden dat het kostenverhaal – onder meer door middel van onderhavige overeenkomst – als anderszins en genoegzaam verzekerd heeft te gelden, en dat geen noodzaak bestaat voor het toepassen van faseringen en/of koppelingen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, zodanig dat geen noodzaak bestaat om gelijktijdig met de vaststelling van het planologische besluit ter uitvoering van het project tevens een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro ten behoeve van het project vast te stellen.

#### **Artikel 13: Overdracht van rechten**

Het is de ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of

gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsofvolger niet of niet volledig kan en zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de ontwikkelaar bevatten.

#### **Artikel 14: Geschillenregeling**

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard of omvang ook, zullen – voor zover deze niet in onderling overleg kunnen worden opgelost – worden voorgelegd aan de arrondissementsrechtbank te Alkmaar.

#### **Artikel 15: Einde van de overeenkomst**

- 15.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is het gehele project te realiseren.
- 15.2 De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- 15.3 Deze overeenkomst eindigt eveneens indien de ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

#### **Artikel 16: Slotbepalingen**

- 16.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 16.2 De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na het gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen, voor zover dat nog niet is geschied, geparafeerd.  
Het betreffen de volgende bijlagen:
1. situatietekening project bouwplan;
  2. tekeningen bouwplan;
  3. koopprijs- en huurprijzen grenzen d.d. 1 maart 2015;
  4. planschadeverhaalsovereenkomst d.d. ....
  5. Samenwerkingsovereenkomst De Haaf d.d. 24 juni 2015;
  6. Addendum op de overeenkomst De Haaf d.d. ....;

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend:

te Bergen, d.d. \_\_\_\_\_  
de gemeente,

te \_\_\_\_\_, d.d. \_\_\_\_\_  
de ontwikkelaar,

\_\_\_\_\_  
De heer P. Van Huissteden

\_\_\_\_\_  
Bot Bouw Initiatief B.V.