

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Edam-Volendam

HZ_WABO-21-5637 / Z21102160

De secretaris,

i/o



Anterieure Overeenkomst

Partijen:

Gemeente Edam-Volendam

en

Beemsterbouwers B.V.



inzake:

Oosteinde 16 te Oosthuizen



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.



Inhoud

Paragraaf 1. Algemene bepalingen.....	4
1. Definities	4
2. Doel van de Overeenkomst	5
3. Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente	5
4. Ruimtelijk plan	5
5. Woningbouwcategorieën en Doelgroepenverordening	7
6. Gebruik na realisatie.....	8
Paragraaf 2. Grondexploitatie.....	8
1. Exploitatiebijdrage	8
2. Planschadevergoeding	9
3. Schade als gevolg van bouwactiviteiten.....	9
Paragraaf 3. Bepalingen omtrent het Bouwplan	10
1. Verplichtingen ontwikkelaar	10
2. Voorzieningen van openbaar nut.....	11
3. Parkeren	11
4. Inrit calamiteitenverkeer	12
5. Groen	13
6. Riool.....	13
Paragraaf 4. Overige bepalingen	13
1. Gewijzigde omstandigheden	13
2. Overdracht of bezwaring van rechten en plichten	13
3. Toerekenbare tekortkoming en boete	14
4. Ontbinding / ontbindende voorwaarden	15
5. Geschillen	16
6. Overige generieke bepalingen.....	16
7. Einde van de Overeenkomst	17
8. Bijlagen	17

Y



DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Edam-Volendam, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door
: , daartoe handelend ter uitvoering van het besluit ex artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente en voor deze rechtshandeling domicilie kiezend aan de Willem van de Knoopdreef 1, 1132KN Volendam, hierna te noemen: de '**Gemeente**';

en

2. De besloten vennootschap Beemsterbouwers B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63307154, statutair gevestigd [Purmerenderweg 29, 1461 DB, te Zuidoostbeemster] ten deze krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd (, hierna te noemen: de '**Ontwikkelaar**'.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**'.

OVERWEGENDE DAT:

- A. de Ontwikkelaar eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend gemeente Edam-Volendam, sectie A, nummer 660, plaatselijk bekend als Oosteinde 16 te Oosthuizen, hierna te noemen: '**Plangebied**';
- B. de Ontwikkelaar op die locatie, voor eigen rekening en risico, het volgende Bouwplan wil ontwikkelen en realiseren: de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van 11 startersappartementen;
- C. het Bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016';
- D. de Ontwikkelaar de Gemeente heeft verzocht een planologische maatregel te nemen, zodanig dat wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan en daarmee de huidige bestemming 'Horeca'. Daarbij gebruikmakend van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo;
- E. de gemeente na eerste onderzoek geen doorslaggevend beletsel ziet om het Bouwplan planologisch mogelijk te maken door een – voor rekening en risico van de Ontwikkelaar – Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking in procedure te brengen;
- F. de Gemeente op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro bij het in procedure brengen verplicht is de kosten voor het in exploitatie brengen van het Plangebied op de Ontwikkelaar te verhalen;
- G. nu in deze anterieure Overeenkomst het kostenverhaal is geregeld en er naast de afspraken in deze Overeenkomst geen andere eisen en regels nodig zijn, het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op- en vast te stellen;
- H. uit de besluiten die ter uitvoering van het Bouwplan worden genomen planschade en nadeelcompensatieclaims kunnen voortvloeien en Partijen zijn overeengekomen dat de



Ontwikkelaar geheel (financieel) verantwoordelijk is voor alle planschade- en
nadeelcompensatievorderingen die zien op het Bouwplan;

- I. Partijen de afspraken en nadere voorwaarden evenals hun onderlinge verhouding met
betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied schriftelijk in deze Overeenkomst wensen
vast te leggen.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

1. Definities

- 1.1. In de Overeenkomst inclusief de overwegingen hebben onderstaande termen telkens de
volgende betekenis:

Ruimtelijke onderbouwing	Het door en voor rekening van de Ontwikkelaar op te stellen (ontwerp) ruimtelijke onderbouwing;
Bro	Besluit ruimtelijke ordening;
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam;
Plangebied	Het gebied dat onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied, zoals weergegeven op de tekening die als bijlage 2 aan de Overeenkomst is gehecht en waarop onderhavige Anterieure Overeenkomst van toepassing is;
Exploitatieplan	Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro waarin publiekrechtelijk het kostenverhaal geregeld en vastgelegd is;
Omgevingsvergunning	De onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
Bouwplan	Een (globale) voorstelling/opzet van het ontwikkelproject voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling en de structurele en constructieve opzet, op basis waarvan de Ontwikkelaar zijn verzoek heeft gedaan;
Overeenkomst	Onderhavige (anterieure) overeenkomst met bijlagen;
Planschade	De kosten van tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
Publiekrechtelijke medewerking	De voor de realisering van het Bouwplan benodigde en verleende medewerking uit hoofde van publiekrechtelijke regelingen.



Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
------	--



- 1.2. Zonder verlies van inhoudelijke betekenis kunnen definities in enkelvoud of meervoud worden gebruikt en kunnen werkwoordsvormen anders worden vervoegd.

2. Doel van de Overeenkomst

- 2.1. Deze Overeenkomst heeft als doel om in het kader van de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan het planologisch mogelijk maken van het Bouwplan, afspraken te maken over onder meer de procedure, de verantwoordelijkheden van Partijen, de financiële risico's en de kaders en voorwaarden waarbinnen de Ontwikkelaar het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert.

3. Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente

- 3.1. De Gemeente stelt de in artikel 2.1. van deze Overeenkomst bedoelde publiekrechtelijke kaders en voorwaarden vast door middel van een besluit tot vaststelling van een Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.
- 3.2. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat de Publiekrechtelijke medewerking ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van het Bouwplan er komt.
- 3.3. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar ter zake bevoegde organen onverlet. Dit kan met zich meebrengen dat de Gemeente handelingen verricht die zich niet verdragen met de aard en strekking van de Overeenkomst.
- 3.4. De Gemeente is niet aansprakelijk indien de Publiekrechtelijke medewerking niet of niet tijdig afkomt of indien de Gemeente handelingen verricht die zich niet verdragen met de aard en strekking van de Overeenkomst dan wel anders zijn dan Partijen thans voorzien hebben en dit het gevolg is van het uitvoeren van een uitdrukkelijke wens van de Ontwikkelaar, ingediende zienswijzen, bezwaarschriften en/of beroepschriften, besluiten van andere overheden of rechterlijke uitspraken.
- 3.5. Als voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan toestemming is vereist van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier of een andere (overheids)instantie, heeft de Ontwikkelaar een inspanningsverplichting om die toestemming te verkrijgen.

4. Ruimtelijk plan

- 4.1. De Ontwikkelaar legt achtereenvolgens een concept-, ontwerp- en een definitieve Ruimtelijke onderbouwing, ter toetsing voor aan de Gemeente waarna de Gemeente, bij



een positieve toetsing, het plan in procedure brengt. Dit impliceert dat er meerdere aanpassingsrondes kunnen zijn.



- 4.2. De Ontwikkelaar verstrekt, voor eigen rekening en risico en in overleg met de Gemeente, opdracht voor het vervaardigen van de ruimtelijke onderbouwing.
- 4.3. De Ontwikkelaar is, voor eigen rekening en risico, opdrachtgever voor alle benodigde onderzoeken en (eventuele) vervolgonderzoeken, die voor het vervaardigen en in procedure brengen van de planologische maatregel vereist zijn (bijv. bodem, wet geluidhinder, stikstofberekening, flora & fauna, archeologie, m.e.r. aanmeldnotitie etc.) en de daaruit voortvloeiende maatregelen.
- 4.4. De Ontwikkelaar is, voor eigen rekening en risico, opdrachtgever voor eventuele saneringen die noodzakelijk zijn in het kader van de in dit artikel onder 4.3. genoemde onderzoeken.
- 4.5. Gedurende de looptijd van de ruimtelijke procedure is de Ontwikkelaar verplicht om, in overleg met de gemeente, te participeren met de omgeving en andere stakeholders.



5. Woningbouwcategorieën en Doelgroepenverordening

- 5.1. De gemeente heeft de Woonvisie 2022-2025 en de zogenaamde Doelgroepenverordening vastgesteld met als doel het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in (bestemmings)plannen en overige planologische procedures (waaronder onderhavig projectafwijkingbesluit) ten behoeve van doelgroepen. Gelet op het Woonbeleid van de Gemeente wordt bij nieuwbouw prioriteit gegeven aan betaalbare en levensloopgeschikte woningen/appartementen voor jongeren, koopstarters, koopdoorstromers en (mobiele) senioren. De doelgroepenverordening waarin koop- en huurprijsgrenzen zijn opgenomen is van toepassing.
- 5.2. In het Plangebied zal de Ontwikkelaar 11 woningen realiseren bestaande uit de woningbouwcategorieën sociale koopwoningen en/of sociale huurwoningen als bedoeld in de Doelgroepenverordening Edam-Volendam 2023 (hierna: de Doelgroepenverordening). De Doelgroepenverordening is als bijlage 4 gehecht aan deze overeenkomst.
- 5.3. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn waar het betreft de huurprijs, de doelgroep en de instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen in het Plangebied verplicht zich te houden aan de bepalingen van de Doelgroepenverordening. Conform de Doelgroepenverordening blijven de sociale huurwoningen in het Bouwplan gedurende een termijn van tenminste 20 jaar als bedoeld in artikel 7.1 van de Doelgroepenverordening na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als bedoeld in artikel 5.1 jo. 5.4 van de Doelgroepenverordening, beschikbaar.
- 5.4. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn waar het betreft de koopprijs, de doelgroep, de verkoopprocedure, de meldingsplicht en de instandhoudingstermijn van de sociale koopwoningen in het Plangebied verplicht zich te houden aan de bepalingen van de Doelgroepenverordening. Conform de Doelgroepenverordening blijven de sociale koopwoningen in het Bouwplan gedurende een termijn van tenminste 10 jaar als bedoeld in artikel 7.3 van de Doelgroepenverordening na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als bedoeld in artikel 5.3 jo. 5.4 van de Doelgroepenverordening beschikbaar.
- 5.5. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de 11 sociale koop- en/of sociale huurwoningen in het Plangebied steeds toe te wijzen c.q. te verkopen aan ingezetenen van de Gemeente Edam-Volendam voor de duur van de instandhoudingstermijn van de betreffende woningbouwcategorie. Wanneer dit aantoonbaar onmogelijk is gebleken, dient de Ontwikkelaar in overleg te treden met de Gemeente.



- 5.6. Ten aanzien van het bepaalde in dit artikel 5 blijft de verplichting voor de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers bestaan, ook al is deze overeenkomst inmiddels geëxpireerd, om de woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep en de woningbouwcategorieën sociale huur en/of sociale koopwoningen als bedoeld in de Doelgroepenverordening voor de duur van de instandhoudingstermijn van de betreffende woningbouwcategorie.
- 5.7. De Ontwikkelaar verstrekt, uiterlijk voor de eerste ingebruikname van de te realiseren woningen, en daarna bij iedere mutatie, de Gemeente schriftelijke informatie waaruit blijkt welke woningen in het Plangebied zijn aangewezen om te voldoen aan de benoemde doelgroepen (inkomenstoets) en woningbouwcategorieën (sociale huur en sociale koop) als bedoeld in de Doelgroepenverordening.
- 5.8. Indien de Ontwikkelaar handelt in strijd met hetgeen in de bepalingen van dit artikel 5 is bepaald, en/of zich niet houdt aan de bepalingen van de Doelgroepenverordening, verbeurt de Ontwikkelaar een direct opeisbare boete van €250.000,- aan de Gemeente, onverminderd het recht op schadevergoeding.

6. Gebruik na realisatie

- 6.1. Met de Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking wordt afgeweken van de huidige bestemming 'Horeca'. De bestemming wordt met de realisatie van het Bouwplan 'Wonen'.
- 6.2. Het is verboden om na realisatie van dit Bouwplan op het perceel activiteiten behorende tot de bestemming 'Horeca' te ondernemen, op straffe van een direct opeisbare boete van de gemeente van €500.000,-.
- 6.3. Het onder 6.2 geregelde is geldend tot het moment dat het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' is gewijzigd.

Paragraaf 2. Grondexploitatie

1. Exploitatiebijdrage

- 1.1. Alle kosten die de Ontwikkelaar maakt of reeds heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de Ontwikkelaar in te schakelen derden, komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
- 1.2. Alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente in te schakelen derden, komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen en van alle ambtenarenuren die worden besteed aan het planologisch mogelijk maken van het Bouwplan en de kosten als genoemd in de kostensoortenlijst van artikel 6.4 van het Bro. Een overzicht van de ambtelijke kosten wordt



weergegeven in de 'opbouw Exploitatiebijdrage' die als Bijlage 3 bij deze Overeenkomst is gevoegd. De Exploitatiebijdrage bedraagt €23.131,30,-. De Exploitatiebijdrage dient uiterlijk binnen veertien dagen na ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen aan de Gemeente te worden voldaan.

- 1.3. De Gemeente brengt in verband met de uitvoering van de Overeenkomst geen leges in rekening. De leges voor afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van bouw, of andere activiteiten moeten onverminderd betaald worden conform de gemeentelijke legesverordening.
- 1.4. Indien de Gemeente een externe juridisch adviseur inschakelt in het kader van een beroepsprocedure tegen het besluit van de planologische procedure, komen de kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.

2. Planschadevergoeding

- 2.1. De Ontwikkelaar vergoedt aan de Gemeente de kosten van toegekende vergoeding(en) van Planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, inclusief wettelijke rente en deskundigenkosten als bedoeld in artikel 6.5 Wro, alsmede de gemeentelijke procedurekosten.
- 2.2. Aanvragen om vergoeding van Planschade neemt het College in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling of verordening.
- 2.3. De Gemeente communiceert op adequate wijze met de Ontwikkelaar over het toekennen van planschadevergoedingen met inachtneming van hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in de vigerende gemeentelijke procedureregeling of verordening.
- 2.4. De Ontwikkelaar is zich ervan bewust, dat een planschadeverzoek uitsluitend ter beoordeling staat aan het College of, in beroep, de rechter. Dit laat onverlet het recht van de Ontwikkelaar of degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend om rechtsmiddelen tegen het besluit tot vaststelling van de planschade in te dienen.
- 2.5. De Ontwikkelaar betaalt de Gemeente het bedrag van toegekende planschadevergoeding(en) en bijkomende kosten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen een maand na de dagtekening van dat verzoek.

3. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

- 3.1. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan eigendommen van de Gemeente of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van de Ontwikkelaar uitgevoerde werken en overige werkzaamheden in het kader van de realisering van het Bouwplan, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkig te achten staat van bedoelde eigendommen.



- 3.2. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden in verband met schade ontstaan door of in verband met de uitvoering van het Bouwplan, waaronder claims van nadeelcompensatie.
- 3.3. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden in verband met schade voortvloeiende of verband houdende met de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 3.4. De Ontwikkelaar dient voldoende verzekerd te zijn ter afdekking van schade als bedoeld in dit artikel.

Paragraaf 3. Bepalingen omtrent het Bouwplan

1. Verplichtingen ontwikkelaar

- 1.1. Binnen achttien maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Bouwplan benodigde Omgevingsvergunning(en) dient alle in het Bouwplan aanwezige bebouwing voltooid en gebruiksklaar te zijn. Indien het meer dan één Omgevingsvergunning betreft dan gaat de termijn van achttien maanden lopen na het onherroepelijk worden van de eerste Omgevingsvergunning.
- 1.2. Gedurende het realiseren van de bebouwing uit het Bouwplan dient Ontwikkelaar er zorg voor te dragen dat er sprake is van een vloeiend bouwproces.
- 1.3. Ontwikkelaar verplicht zich gedurende het bouwproces en na het voltooien van de in het definitief ontwerp aanwezige bebouwing, het Plangebied te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval, resten van bouwmaterialen en overtollige grond. Uiterlijk twee maanden na het voltooien van de in het definitief ontwerp aanwezige bebouwing dient de Ontwikkelaar het Plangebied te ontdoen van alle voor de uitvoering van het Bouwplan noodzakelijke voorzieningen, zoals loodsen, containers, tijdelijke aansluitingen en bouwhekken.
- 1.4. Ontwikkelaar kan de Gemeente schriftelijk verzoeken tot verlenging van de in dit artikel onder 1.1. en 1.4. genoemde termijnen. De Gemeente kan aan de instemming van het verzoek van Ontwikkelaar voorwaarden verbinden.
- 1.5. Ten behoeve van het plaatsen van ten behoeve van de uitvoering van het Bouwplan noodzakelijke voorzieningen, zoals loodsen, bouwmaterialen en containers, dient de Ontwikkelaar vooraf een schriftelijk verzoek om toestemming bij de Gemeente in te dienen. Indien de verzochte activiteit vergunningplichtig is en/of in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan dient de Ontwikkelaar tijdig de benodigde vergunningen en toestemmingen aan te vragen. De eventueel met deze vergunningen en toestemmingen



samenhangende leges (zoals bepaald in de Gemeentelijke Legesverordening) zijn niet begrepen in de Exploitatiebijdrage van deze Overeenkomst.

2. Voorzieningen van openbaar nut

- 2.1. De Voorzieningen van openbaar nut worden door de Ontwikkelaar, voor zijn rekening en risico, op basis van een Inrichtingsplan ingericht.
- 2.2. De Ontwikkelaar wenst in het kader van de ontwikkeling van het Plangebied de Voorzieningen van openbaar nut zelf te doen realiseren. De Ontwikkelaar zal zelf voor de riolering op het Plangebied zorgen. De Ontwikkelaar is ervoor verantwoordelijk dat er met de gemeente een schouwmoment wordt afgesproken voor de binnen het Plangebied ontwikkelde riolering, nog voordat de gronden in het Plangebied dichtgemaakt worden. De Ontwikkelaar is er vervolgens zelf voor verantwoordelijk een aanvraag bij de gemeente te doen tot aansluiting van voornoemde riolering(en) aan het rioleringsnetwerk van de gemeente in de openbare ruimte, welke kosten voor zijn rekening en risico zullen komen.

3. Parkeren

- 3.1. De Ontwikkelaar is verplicht conform het Inrichtingsplan op het perceel voldoende parkeerplaatsen en een inrit te realiseren zoals aangegeven op het Inrichtingsplan.
- 3.2. De Ontwikkelaar draagt zorg voor het behouden en het beheren van de parkeerplaatsen. Het gebruik als parkeerplaats mag niet belemmerd worden. Het Bouwplan kan alleen worden gerealiseerd als het Inrichtingsplan wordt nageleefd. Hieronder wordt verstaan: de realisatie van ten minste het in het Inrichtingsplan aangegeven aantal parkeerplaatsen, het beheren en in stand houden van deze parkeerplaatsen, en het openbaar toegankelijk houden van deze parkeerplaatsen zoals aangegeven op het Inrichtingsplan.
- 3.3. Voor wat betreft de inrichtingseisen van de parkeerplaatsen langs de Schoolstraat geldt dat de twee te realiseren openbare parkeerplaatsen aangeduid met (A) geconstrueerd dienen te worden met de uitkomende materialen van de huidige parkeerplaatsen aangeduid met (B) welke komen te vervallen als gevolg van de realisatie van de inrit. De constructie dient op straatzand te worden aangebracht gelijk aan de bestaande situatie (e.e.a. staat aangeduid op het Inrichtingsplan).
- 3.4. Indien de Ontwikkelaar handelt in strijd met hetgeen in de bepalingen van dit artikel is bepaald, en/of zich niet houdt aan het Inrichtingsplan, verbeurt de Ontwikkelaar een direct opeisbare boete van €500.000,- aan de Gemeente, onverminderd het recht op schadevergoeding.
- 3.5. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht op het verkochte of delen daarvan, zijn de bepalingen en de



boeteclausule van dit artikel op de nieuwe verkrijger van overeenkomstige toepassing. De Ontwikkelaar is verplicht om aan de nieuwe verkrijger/gerechtigde of beperkt gerechtigde het bepaalde in dit artikel ten behoeve van de Gemeente op te leggen, ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen. Deze bepaling geldt als kettingbeding.

4. Inrit calamiteitenverkeer

- 4.1. Partijen komen overeen dat de Ontwikkelaar op het perceel grond van de gemeente aan de Schoolstraat een inrit voor de doorgang van calamiteitenverkeer zal realiseren. De inrit dan wel het aangrenzend particulier stuk grond dient aan de eisen zoals nader genoemd onder 4.2. te voldoen. De Gemeente zal gedogen dat binnen de realisatie van het plan het perceel grond om niet gebruikt wordt. De Ontwikkelaar kent de verplichting om na realisatie van de inrit op de gemeentegrond de nodige huur- of bruikleenovereenkomst aan te gaan, dan wel de Vereniging van Eigenaren hiertoe in de splitsingsakte de verplichting op te leggen (zoals nader vermeld in artikel 4.6.).
- 4.2. De inrit dan wel het aangrenzend particulier stuk grond dient aan de eisen van het Inrichtingsplan te voldoen. Als aanvullende voorwaarde geldt dat onder het straatzand ter plaatse van de inrit een korrel- of puinfundering dient te worden aangebracht in verband met de belasting van het verkeer.
- 4.3. De inrit wordt uitdrukkelijk gerealiseerd voor de toegankelijkheid van calamiteitenverkeer. Tussentijds stilstaan dan wel parkeren op of bij de inrit wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- 4.4. De kosten voor de realisering van de inrit worden gedragen door de Ontwikkelaar. Het onderhoud aan en beheer van de inrit na realisering zal voor rekening en risico van de Ontwikkelaar dan wel de nieuwe verkrijger(s) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte komen.
- 4.5. De Ontwikkelaar verbindt zich (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom(men) van (delen van) het ontwikkelde) tegenover de gemeente tot naleving van alle verplichtingen en verbodsbepalingen in dit artikel.
- 4.6. De Ontwikkelaar verbindt zich om de nader op te richten Vereniging van Eigenaren de verplichting op te leggen tot het nader aangaan van een huur- dan wel bruikleenovereenkomst met de gemeente met betrekking tot het stuk grond voor de inrit voor calamiteitenverkeer. Bij niet-nakoming van deze verplichting zal een boete ter hoogte van €500.000,- worden verbeurd.
- 4.7. De Ontwikkelaar en alle rechtsopvolgers in de eigendom(men) van (een deel van) het ontwikkelde zijn tegenover de gemeente verplicht om het bepaalde in artikel 4.2., 4.3., 4.4., 4.5. bij wijze van een kettingbeding woordelijk in de splitsingsakte bij de oprichting van een Vereniging van Eigenaren op te nemen, en de Vereniging van Eigenaren danwel verkrijger(s)



daarbij te verbinden tot naleving van de daarin vervatte verplichtingen en verbodsbepalingen en die verbintenis voor en namens de gemeente te aanvaarden. Indien deze verplichting niet wordt nagekomen, verbeurt de Ontwikkelaar een boete ter hoogte van €500.000,-.

5. Groen

- 5.1. De Ontwikkelaar is verplicht, voor zijn rekening en risico, conform het Inrichtingsplan een lage haag te realiseren.
- 5.2. De Ontwikkelaar is verplicht om het gebied 'publiek groen' dat in eigendom is van de gemeente te bestraten met open (half)verharding.
- 5.3. De verplichting uit bepaling 5.2 vervalt wanneer de ontwikkelaar beslist, met toestemming van de gemeente, om het gebied 'publiek groen' te beplanten. Dit is mogelijk door groenadoptie van deze grond die eigendom is van de gemeente. Wanneer groenadoptie niet haalbaar is, dan zal de gemeente het geadopteerde deel terugnemen.

6. Riool

- 6.1. De Ontwikkelaar is verplicht om het water te bufferen voordat het wordt afgevoerd op het (hemelwater)riool.

Paragraaf 4. Overige bepalingen

1. Gewijzigde omstandigheden

- 1.1. Indien één van de Partijen van mening is dat de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is aangegaan, zich zodanig hebben gewijzigd dat van die Partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde nakoming van de Overeenkomst mag worden verwacht, dan wel dat sprake is van onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg over en onderzoek (doen) verrichten naar het tot stand brengen van een aanvaardbaar te achten oplossing in de vorm van een aanpassing van het Bouwplan en/of de Overeenkomst, daarbij rekening houdend met hun in het geding zijnde belangen, taken en verantwoordelijkheden. Partijen nemen ieder ook een inspanningsverplichting op zich om aan een dergelijke aanpassing van het Bouwplan en/of de Overeenkomst hun medewerking te verlenen.

2. Overdracht of bezwaring van rechten en plichten

- 2.1. De Ontwikkelaar zal zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) overdragen of bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De toestemming van de Gemeente zal niet eerder worden verleend dan nadat een door de Ontwikkelaar en de betrokken derde(n) ondertekende Overeenkomst, bevattende alle rechten en verplichtingen die zij wensen over te dragen, door de Gemeente voor akkoord is getekend. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden



met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, weigeren. De Gemeente kan aan bedoelde toestemming ook voorwaarden verbinden, die niet onredelijk te achten zijn en die wel verband houden met het verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

- 2.2. Indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in dit artikel, is de Ontwikkelaar pas van zijn betreffende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat de betrokken derde(n) zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft (hebben) verbonden de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.
- 2.3. Voorts zal de Ontwikkelaar ervoor zorgdragen dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente geen wijziging plaatsvindt in de zeggenschap van de Ontwikkelaar. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, weigeren.
- De Gemeente kan aan bedoelde toestemming ook voorwaarden verbinden, die niet onredelijk te achten zijn en die wel verband houden met het verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

3. Toerekenbare tekortkoming en boete

- 3.1. Ingeval een der Partijen tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst dan wel een wanprestatie levert en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de wederpartij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere Partij per direct te ontbinden.
- 3.2. Elke Partij die toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst dan wel een wanprestatie levert, is tegenover de wederpartij aansprakelijk voor de door die wederpartij geleden schade dan wel te lijden schade, en vrijwaart de wederpartij voor eventuele aansprakelijkheid van derden op vergoeding van schade als gevolg van bedoeld tekortschieten.
- 3.3. In geval van ontbinding van de Overeenkomst overeenkomstig 3.1. van dit artikel, is de tekortschietende Partij verplicht om, op eis van de andere Partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken waarin tenminste de financiële consequenties worden uitgewerkt. In geval van een tekortschieten dat niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 5 van deze paragraaf toepassing.



- 3.4. Het in dit artikel onder 3.1., 3.2. en 3.3. bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen.
- 3.5. Het in dit artikel onder 3.1. bepaalde laat onverlet dat de Ontwikkelaar bij niet nakoming na voorafgaande ingebrekestelling terstond een door de Gemeente direct opeisbare boete is verschuldigd van € 25.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de Overeenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen. De boete geldt uitdrukkelijk per gebrek. Er kunnen derhalve gedurende de looptijd van de Overeenkomst meerdere boetes zijn verschuldigd.
- 3.6. De bepalingen van deze Overeenkomst, dienen door de Ontwikkelaar en zijn rechtsopvolger(s) voor zover deze naar het oordeel van de Gemeente nog van toepassing zijn of een blijvend karakter hebben, waaronder uitdrukkelijk begrepen het bepaalde in artikel 3.5 (boetebepaling), het bepaalde in artikel 6 onder paragraaf 1, het bepaalde in artikel 5 (woningbouwcategorieën en doelgroepenverordening) van paragraaf 1 en het bepaalde in dit artikel, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gronden en daarop gerealiseerde woningen/opstallen in het Plangebied (waarbij onder "vervreemding" mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de Ontwikkelaar aan deze bepalingen is verbonden.

4. Ontbinding / ontbindende voorwaarden

- 4.1. Indien de Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard, in surseance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten, dan wel anderszins zijn beschikkingsmacht verliest, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan de Ontwikkelaar eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om ter zake schadevergoeding te vorderen.
- 4.2. De Overeenkomst kan voorts worden ontbonden indien:
- indien de Ontwikkelaar voorlopige of definitieve surcéance van betaling is verleend, danwel in staat van faillissement is verklaard;
 - indien de Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking wegens onvoorziene omstandigheden niet kan worden verleend;
 - de Gemeente en de Ontwikkelaar geen overeenstemming bereiken omtrent het Bouwplan;
 - de inhoud van de Ruimtelijke onderbouwing op dermate ernstige bezwaren stuit dat een besluit tot vaststellen daartoe niet kan worden genomen;



- e. onherroepelijk vaststaat dat de benodigde Omgevingsvergunning(en) ten behoeve van het Bouwplan niet kan/kunnen worden verleend;
- f. de onmogelijkheid vaststaat om ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Bouwplan de benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
- g. het gemeentebestuur dan wel de Ontwikkelaar wensen en bedenkingen naar voren brengen welke tot aanpassingen van de Overeenkomst dienen te leiden en omtrent deze aanpassingen geen overeenstemming kan worden bereikt;
- h. zich de situatie voor doet dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

4.3. Iedere Partij is bevoegd een beroep te doen op de vervulling van de in dit artikel onder 4.2 opgenomen ontbindende voorwaarden, welk beroep zal geschieden door middel van een schriftelijke mededeling daartoe aan de andere Partij.

4.4. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel onder 4.2. is de Ontwikkelaar de gemaakte kosten als bedoeld in artikel 1 van paragraaf 2 tot het moment van de ontbinding van deze Overeenkomst verschuldigd aan de Gemeente.

4.5. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel onder 4.2. kan de ontbinding niet worden ingeroepen indien het niet verkrijgen van (een) vergunning(en) en planologische toestemmingen is te wijten aan een doen of nalaten van de Partij die hier een beroep op doet.

5. **Geschillen**

5.1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van (de uitleg en/of uitvoering van) de Overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, is de rechtbank Noord-Holland te Haarlem bij uitsluiting bevoegd.

6. **Overige generieke bepalingen**

6.1. Het in de overwegingen (considerans) van deze Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

6.2. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.

6.3. Indien ingevolge deze Overeenkomst de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van de Gemeente is vereist, dan wordt daarmee de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van deze Overeenkomst of de toepasselijke wetgeving blijkt dat bedoelde medewerking, goedkeuring, instemming, etc. door de gemeenteraad moet worden verleend.



- 6.4. Indien een uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Partijen door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zijn de desbetreffende schuldenaren terzake hoofdelijk verbonden.

7. Einde van de Overeenkomst

- 7.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan.

8. Bijlagen

De in deze Overeenkomst aangeduide bijlage(n) maken van deze Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de bijlage(n) prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen:

1. Inrichtingsplan;
2. Tekening Plangebied/Exploitatiegebied;
3. Opbouw exploitatiebijdrage;
4. Doelgroepenverordening.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Volendam,

Gemeente
Edam-Volendam

Ontwikkelaar
Beemsterbouwers B.V.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Datum:

Datum:

9/12/2024

18

Paraaf Partijen:



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl