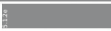


DE ONDERGETEKENDEN:

- A. **Gemeente Nijkerk**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Nijkerk op het adres Van het Hoffstraat 24 (postbus 1000, 3860 BA Nijkerk), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32165156, te dezen op basis van volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gemeentesecretaris, hierna te noemen: **"gemeente"**;

en

- B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Bunte Ontwikkeling Oost B.V., gevestigd te  ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer  te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur,  hierna te noemen **"initiatiefnemer"**;

De gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk te noemen: **"partijen"**.

NEMEN IN OVERWEGING:

- A. Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen gelegen aan de Vrouwenweg naast 23 te Nijkerkerveen. Deze percelen zijn kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk sectie G, nummers 5719 en 5723, hierna te noemen: **"het ontwikkelgebied"**, dat als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.
- B. Initiatiefnemer is voornemens de activiteiten op het ontwikkelgebied te wijzigen van 'Tuin' naar 'Wonen', zoals nader is uitgewerkt in artikel 2 van deze overeenkomst. Het Omgevingsplan Nijkerk staat deze activiteiten niet toe.
- C. Initiatiefnemer heeft op 17 februari 2025 een principeverzoek ingediend voor voornoemde activiteiten.
- D. De gemeente is voorwaardelijk bereid om de vereiste medewerking te verlenen en heeft hierop op 14 oktober 2025 een positief besluit genomen.
- E. Initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend voor een vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA), hierna te noemen: **(het) planologisch besluit**. Deze aanvraag heeft het kenmerk 2025W2462 en bestaat uit het (planologisch) toestaan van het gebruik van het ontwikkelgebied voor voornoemde activiteiten.
- F. Op grond van art. 13.11 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen.
- G. Partijen wensen over het voorgaande afspraken vast te leggen in onderstaande overeenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

Artikel 1: Doel van de overeenkomst, hoofdelijke aansprakelijkheid

- 1.1 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst het verhaal van gemeentelijke kosten te verzekeren en voorts afspraken te maken over de ontwikkeling en realisatie van het project.
- 1.2 De ten laste van initiatiefnemer komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de initiatiefnemer wordt vertegenwoordigd door twee of meer natuurlijke personen zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van hun verplichtingen.

Artikel 2: Randvoorwaarden project

- 2.1 Op de ontwikkellocatie ontwikkelt en realiseert de initiatiefnemer onderstaand project voor eigen rekening en risico:
- A. Het aanvragen van een planologisch besluit, zoals verder volgt uit artikel 3, als ook het aanvragen en verkrijgen van overige vergunningen, meldingen en toestemmingen.
 - B. Het ontwikkelen van twee vrijstaande woningen inclusief de landschappelijke inpassing binnen het ontwikkelgebied zoals aangegeven in de 'Tekeningen d.d. 29-07-2025' (bijlage 2 bij deze overeenkomst) en het 'Landschappelijk inpassingsplan' van bijlage 3 bij deze overeenkomst.
 - C. De voorwaarden zoals opgenomen in de antwoordbrief van het principeverzoek zijn eveneens van toepassing. Deze antwoordbrief is als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd.
- 2.2 Initiatiefnemer verplicht zich om uiterlijk binnen 24 kalendermaanden na de dag dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden op het ontwikkelgebied de inrichting van de percelen te hebben aangelegd e.e.a. conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze overeenkomst.
- 2.3 Tijdens de planvorming kunnen door de gemeente wijzigingen worden verlangd van het project, ingeval belemmeringen, van welke aard en/of welke omvang ook, zijn opgetreden die ongewijzigde uitvoering van (onderdelen) van het project niet mogelijk maken. Onder belemmeringen wordt onder meer verstaan:
- de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het project;
 - de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake;
 - een noodzakelijke wijziging als gevolg van bestaande hogere wetgeving en/of wijziging van bestaande hogere wetgeving.
- Ingeval van een wijziging zullen partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld door bouwplanaanpassing).
- 2.4 Indien er sprake is van schade of extra kosten aan de zijde van initiatiefnemer, als gevolg van het bovenstaande, zullen partijen overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Deze schade en/of kosten zal niet voor rekening van de gemeente komen.

Artikel 3: Planologisch besluit en vergunningen

- 3.1 Door en voor rekening van de initiatiefnemer zullen de voor het planologisch besluit benodigde documenten en onderzoeken worden opgesteld. De initiatiefnemer vraagt alle voor het project benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen aan.
- 3.2 De gemeente spant zich, na de ontvangst van de benodigde documenten en onderzoeken, en de goedkeuring daarvan, in om de benodigde procedures spoedig te doorlopen en het planologisch besluit te verlenen en in werking te laten treden.
- 3.3 De initiatiefnemer stemt ermee in dat de gemeente mogelijk toepassing geeft aan artikel 16.65 van de Omgevingswet en ziet af van de mogelijkheid om zijn zienswijze daarover naar voren te brengen.
- 3.4 De gemeentelijke verplichtingen uit deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Onder meer kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
- 3.5 Het niet tijdig onherroepelijk zijn van het vereiste planologisch besluit geeft geen van partijen het

recht om zijn wederpartij aan te spreken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

Artikel 4: Verhaal van kosten

- 4.1 De initiatiefnemer is voor het voornoemde planologisch besluit kosten verschuldigd. Deze kosten zijn geraamd op [REDACTED] en bestaan uit de door de gemeente te maken plankosten [REDACTED] en een fondsbijdrage [REDACTED].
Het voorgaande laat onverlet dat initiatiefnemer andere leges verschuldigd is voor het in behandeling nemen van aanvragen om vergunning, toestemmingen, meldingen of hoe ook genaamd.
- 4.2 De betaling volgt na een door de gemeente uit te reiken nota onder vermelding van de op die nota staande omschrijving en binnen de op die nota genoemde termijn.
Zolang de bijdrage niet is betaald, heeft de gemeente het recht iedere medewerking aan het project op te schorten.
- 4.3 De initiatiefnemer is geen kosten verschuldigd voor het uiteindelijk verwerken van de wijzigingen in het Omgevingsplan van gemeente Nijkerk.

Artikel 5: Nadeelcompensatie

- 5.1 De initiatiefnemer verbindt zich aan de gemeente het totale bedrag te voldoen van de nadeelcompensatie die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt (inclusief de daarmee samenhangende kosten zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend de kosten voor het laten adviseren over de aanvraag), voor zover die schade voortvloeit uit de schadeveroorzakende activiteit zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende aanvraag door de gemeente wordt vastgesteld, in werking treedt en onherroepelijk wordt.
- 5.2 Indien ter zake van aanvragen tot vergoeding van nadeelcompensatie beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een gemeentelijke advocaat en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de overige kosten van de gemeente voor behandeling van het (hoger) beroep, voor rekening van de initiatiefnemer.
- 5.3 De betaling volgt na een door de gemeente uit te reiken nota onder vermelding van de op die nota staande omschrijving en binnen de op die nota genoemde termijn.

Artikel 6: Einde van de overeenkomst

- 6.1 De overeenkomst kan worden beëindigd indien partijen vaststellen dat
a. het planologische besluit niet in werking zal treden;
b. het planologisch besluit door de rechter is vernietigd en niet voor herstel in aanmerking zal komen.
- 6.2 Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien sprake is van (een aanvraag tot) faillissement, of een van de natuurlijke personen een aanvraag in het kader van de Wet schuldsanering natuurlijke personen heeft gedaan.
- 6.3 In geval van beëindiging of ontbinding van deze overeenkomst blijven de verplichtingen van initiatiefnemers zoals opgenomen in de artikelen met betrekking tot het kostenverhaal en nadeelcompensatie van toepassing.

Artikel 7: Slotbepalingen en bijlagen

- 7.1 Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelingen en schriftelijke afspraken ter zake tussen partijen, voor zover de in het vooroverleg besproken zaken onderdeel zijn van deze overeenkomst. Alle wijzigingen in deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen.
- 7.2 Alle geschillen, van welke aard ook (waaronder begrepen geschillen die slechts door een van de partijen

als zodanig wordt beschouwd), die naar aanleiding van deze overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten voortvloeiende uit deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan een ter zake bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland

- 7.3 De gemeente publiceert binnen twee weken na het aangaan van deze overeenkomst een kennisgeving van het sluiten van deze overeenkomst, onder vermelding van een zakelijke weergave van de inhoud daarvan.
- 7.4 Het is initiatiefnemer niet toegestaan om zijn contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
- 7.5 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening hiervan en duurt voort totdat aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig is voldaan.
- 7.6 De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Overzicht van het ontwikkelgebied;

Bijlage 2: Schetsontwerp twee vrijstaande woningen Vrouwenweg (naast) 23, Nijkerkerveen met datum 29 juli 2025;

Bijlage 3: 'Landschappelijk inpassingsplan' met datum 20 februari 2025;

Bijlage 4: Antwoordbrief pv Vrouwenweg naast 23 met datum 14 oktober 2025.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

5.1.2e

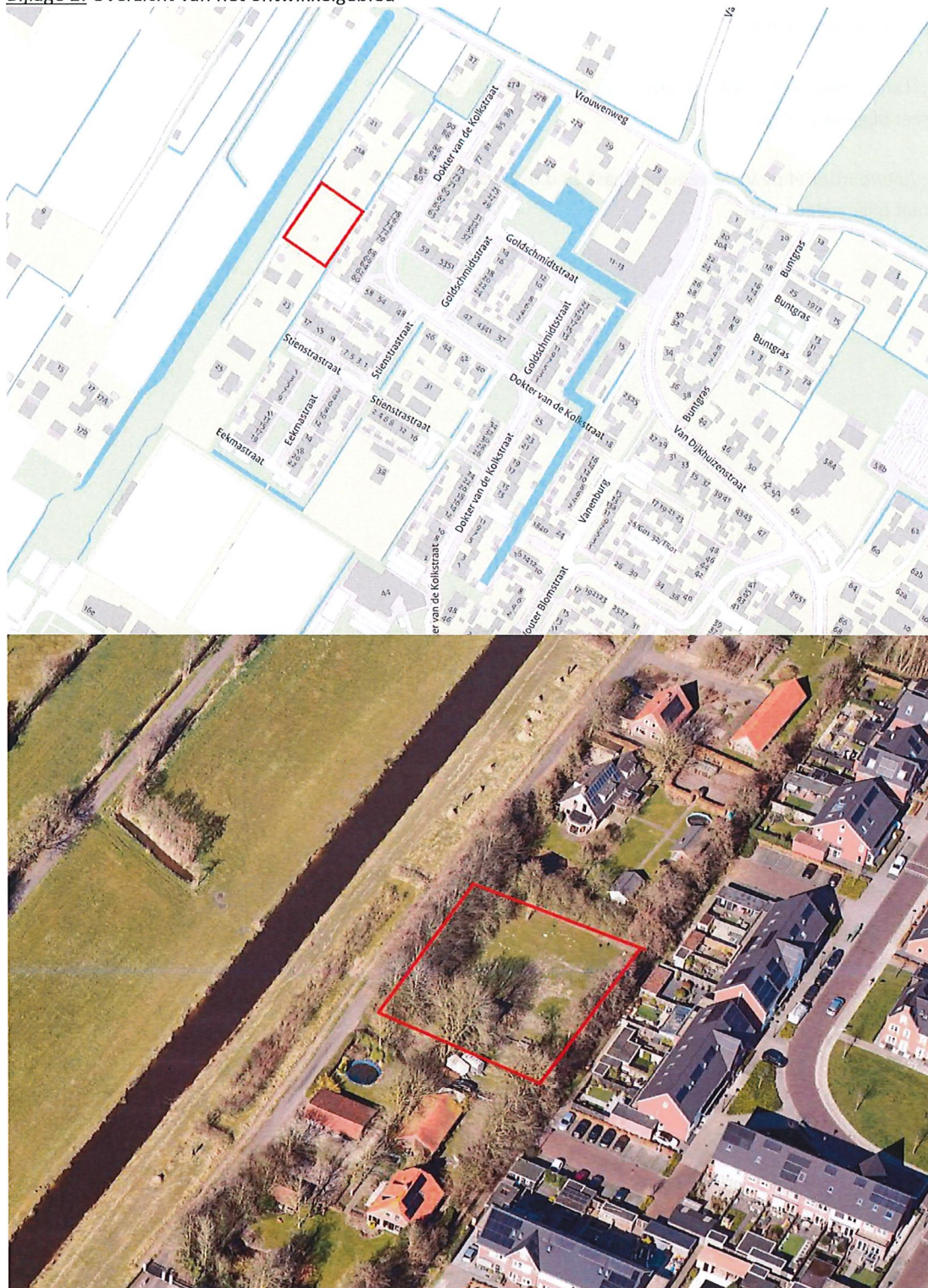
Gemeente Nijkerk,
de secretaris,

Datum: 8 januari 2026

5.1.2e

op

Bijlage 1: Overzicht van het ontwikkelgebied



Overzicht van de planlocatie met rood omlijnd het ontwikkelgebied.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Bijlage 2: Schetsontwerp twee vrijstaande woningen Vrouwenweg (naast) 23, Nijkerkerveen d.d. 29 juli 2025
Zie separaat bijgevoegde pdf.

Bijlage 3: 'Landschappelijk inpassingsplan' d.d. 20 februari 2025
Zie separaat bijgevoegde pdf.

Bijlage 4: Antwoordbrief pv Vrouwenweg naast 23 d.d. 14 oktober 2025
Zie separaat bijgevoegde pdf.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 6