GEHEIM

gemeente Noordwijk

Immoned
[redacted]

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

Noordwijk, 12 juni 2024

| | |
|---|---|
| Zaaknummer | : 181805 |
| Behandeld door | : Afdeling PRU |
| Verzenddatum | : 20 juni 2024 |
| Onderwerp | : Aanbiedingsbrief sociale huurwoningen |

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Geachte [redacted]

## Inleiding

De gemeente Noordwijk heeft met Zinger b.v. een samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend waarin afspraken zijn opgenomen. Deze afspraken gaan over verschillende percelen (primair boulevard) in het gebied Noordwijk Zee. Een belangrijke afspraak in de SOK is de compensatie van de sociale huurwoningen voor het ontwerpbestemmingsplan correctie Zeewaardig fase 3. Deze brief is bedoeld om ruim voor de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Zeewaardig fase 3 tot consensus (de aanvullende anterieure overeenkomst) te komen. Onderstaande aanbieding is onderdeel van de juridische vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. De gemeente Noordwijk wil juridische zekerheid als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen (de compensatie). Onderstaat voorstel is bedoeld als aanbieding richting Zinger b.v. en zal worden vastgelegd in de aanvullende anterieure overeenkomst.

M.v.d.N.

GEHEIM

## Voorstel

Ter compensatie van sociale huurwoningen voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan correctie Zeewaardig fase 3 vragen wij een bijdrage van € 50.000,- excl. BTW (zonder indexering). De afspraak is bedoeld voor de bouw van minstens 55 sociale huurwoningen. De compensatie wordt naar rato (aantal te bouwen woningen) vastgesteld bij het verlenen van de omgevingsvergunning (onherroepelijk) voor het Gat van Palace. De compensatie kan ook worden ingezet voor de bouwplannen voor het Vuurtorenplein en de Zeereep. De gemeente Noordwijk zal de bijdrage gebruiken om o.a. de onrendabele top op het perceel Schoolstraat (huidige parkeerplaats) te compenseren. Op de locatie Schoolstraat heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om 100% sociale huurwoningen te bouwen. De bijdrage is een verplichting waarbij er altijd betaald dient te worden op het moment dat de omgevingsvergunning vijf jaar onherroepelijk is. De gemeente Noordwijk heeft verschillende locaties waar de sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Zoals reeds aangegeven, zal als eerst de locatie Schoolstraat worden ingezet om de financiële bijdrage van Zinger b.v. in te zetten voor de bouw van sociale huurwoningen.

Ons voorstel is geldig tot en met **vrijdag 21 juni 2024**, wij zijn te allen tijde bereid dit voorstel nader aan u toe te lichten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

De secretaris, De burgemeester,

[redacted] [redacted]

Mw. E.M. Overzier Mw. W.J.A. Verkleij

GEHEIM

# (AANVULLENDE) ANTERIEURE OVEREENKOMST

**Gemeente Noordwijk – Zinger Noordwijk B.V.**
**Gat van Palace / Esplanade**

**versie 18 september 2024**

**De ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Noordwijk**, zetelend aan de Voorstraat 42 te 2201 HW Noordwijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. van der Niet in haar hoedanigheid van clustermanager van het team Onroerende Zaken, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2024 tot het aangaan van deze overeenkomst,
   hierna te noemen: "***de Gemeente***";

en

2. De besloten vennootschap **Zinger Noordwijk B.V.**, statutair gevestigd te Bergambacht en kantoorhoudende aan het [redacted] ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27307572, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap EH Holding B.V., statutair gevestigd te Bergambacht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 56703228, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door d[redacted] in zijn hoedanigheid van algemeen directeur,
   hierna te noemen: "***Bouwer/ontwikkelaar***";

de Gemeente en Bouwer/ontwikkelaar hierna ook gezamenlijk en/of afzonderlijk te noemen: "***Partij(en)***".

**Overwegende dat:**

- Bouwer/ontwikkelaar (onder meer) eigenaar is van de locaties Palaceplein 1, 8 en 20 tot en met 42 te (2202 ER) Noordwijk (2.530 m²) en Parallel Boulevard 7 te (2202 HK) Noordwijk (520 m²), plaatselijk bekend als Gat van Palace / Esplanade en de Gemeente eigenaar is van de naastgelegen gronden, zoals aangegeven op bijgaande tekening, welke tekening als **bijlage B** aan deze overeenkomst is gehecht (hierna: "***het Projectgebied***");
- Bouwer/ontwikkelaar binnen het Projectgebied een plan wenst te realiseren bestaande uit appartementen en niet-woonfuncties zoals horeca en detailhandel in de plint alsmede een parkeerkelder (hierna: "***het Project***");
- Bouwer/ontwikkelaar op 21 december 2021 een principeverzoek bij de Gemeente heeft ingediend, met welk principeverzoek bij besluit van 22 maart 2022 onder

voorwaarden is ingestemd door het college van burgemeester en wethouders (hierna: "***het College***");

- het principeverzoek als basis heeft gediend voor de herontwikkeling van het Projectgebied en realisatie van het Project;
- het principeverzoek is ingepast in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Correctie Zeewaardig fase 3", waarvan het ontwerp op 3 december 2023 is vastgesteld;
- de herontwikkeling een bouwplan omvat zoals omschreven in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (oud);
- Bouwer/ontwikkelaar reeds op 9 november 2021 een samenwerkingsovereenkomst (hierna: "***de SOK***") met de Gemeente heeft gesloten, die voor zover het betreft de realisatie en ontwikkeling van het Project tevens heeft te gelden als kostenverhaalsovereenkomst (**bijlage C**);
- het Project sinds 9 november 2021 verder gevorderd is en zich nadien nadere ontwikkelingen hebben voorgedaan;
- Partijen, gelet op het vorenstaande, in overleg zijn getreden en in onderhavige overeenkomst (hierna: "***de Overeenkomst***") nadere voorwaarden wensen vast te leggen waaronder gekomen zal worden tot de ontwikkeling van het Project, zulks in aanvulling c.q. afwijking van de SOK;
- voor zover in de Overeenkomst niet wordt afgeweken van de SOK, de SOK tussen Partijen blijft gelden.

**Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1 Definities**

1. In deze overeenkomst wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder:

**Aanbieding**

De "aanbiedingsbrief sociale huurwoningen" d.d. 12 juni 2024, verzonden 20 juni 2024, inclusief het collegebesluit d.d. 11 juni 2024 (**bijlage F**)

**Bestemmingsplan**

Het door de gemeenteraad vast te stellen plan "Correctie Zeewaardig fase 3", waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het Projectgebied begrepen gronden wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven, zoals bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wro (oud)

**Bouwer/ontwikkelaar**
Zinger Noordwijk B.V., zoals nader aangeduid als partij 2

**College**
Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente

**Gemeente**
De gemeente Noordwijk, zoals nader aangeduid als partij 1

**Gemeenteraad**
De raad van de Gemeente

**Locaties B.3 t/m B.6 en B.8**
Dit betreft de locaties aan de Zeereep 1 t/m 4 en de locatie Vuurtorenplein 1 t/m 41 zoals opgenomen in de SOK

**Onherroepelijke omgevingsvergunning**
De voor het Project te verlenen omgevingsvergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan

**Opstalovereenkomst**
De (concept)overeenkomst op basis waarvan de Gemeente en Bouwer/ontwikkelaar een Opstalrecht zullen vestigen (**bijlage E**)

**Opstalrecht**
Het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek (BW) om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen

**Overeenkomst**
De onderhavige (aanvullende) anterieure overeenkomst

**Project**
Het plan tot herontwikkeling van het Projectgebied inhoudende de realisering van appartementen en niet-woonfuncties zoals horeca en detailhandel in de plint alsmede een parkeerkelder, zijnde een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro (oud), waarvoor een Bestemmingsplan wordt voorbereid op verzoek van Bouwer/ontwikkelaar

**Projectgebied**

De locaties waarbinnen het Project zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie E, nummers 2498, 2664 en 2264 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Gat van Palace / Esplanade te Noordwijk zoals nader aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (**bijlage B**)

**Ruilovereenkomst**

De overeenkomst waarbij Bouwer/ontwikkelaar en de Gemeente percelen grond met elkaar ruilen, zoals uitgewerkt in het aan deze Overeenkomst gehechte document (**bijlage D1/2**)

**SOK**

De samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwer/ontwikkelaar en de Gemeente d.d. 9 november 2021 (**bijlage C**)

2. De in lid 1 genoemde definities kunnen in deze Overeenkomst zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt zonder verlies van betekenis.

**Artikel 1 Doel van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst beoogt vóór de vaststelling van het Bestemmingsplan nadere afspraken vast te leggen tussen de Gemeente en Bouwer/ontwikkelaar in aanvulling op de SOK d.d. 9 november 2021, een en ander ten behoeve van de realisatie van het Project.

**Artikel 2 Ruil van gronden**

1. Gelijktijdig met deze Overeenkomst gaan Partijen een Ruilovereenkomst aan, welke Ruilovereenkomst als **bijlage D 1/2** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht, waarbij Bouwer/ontwikkelaar de aan haar in eigendom toebehorende percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie E nummers 2498 (gedeeltelijk) en 2664 (gedeeltelijk), ter grootte van totaal circa 276 m², welke percelen aan het openbaar gebied zullen worden toegevoegd, ruilt met de Gemeente tegen de percelen grond die in eigendom toebehoren aan de Gemeente, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie E nummer 2264 (gedeeltelijk), ter grootte van totaal circa 232 m², welke percelen grond benodigd zijn ten behoeve van de uitvoering van het Project. De ruil vindt "om niet" plaats.
2. Het voornemen tot het aangaan van de Ruilovereenkomst zal door de Gemeente worden gepubliceerd. Derden zullen in de gelegenheid worden gesteld om binnen 20 kalenderdagen na publicatie een kort geding aan te spannen tegen de Gemeente om te voorkomen dat uitvoering wordt gegeven aan de Ruilovereenkomst.

3. De Ruilovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van totstandkoming van onderhavige Overeenkomst.
4. De Ruilovereenkomst wordt voorts aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Gemeente binnen 3 maanden na publicatie van het voornemen tot het aangaan van de Ruilovereenkomst op basis van een uitspraak van een rechter geen uitvoering mag geven aan de Ruilovereenkomst en/of gehouden is om alsnog een openbare biedingsprocedure te volgen.
5. Voor de toekomst spreken Partijen op voorhand af dat, indien en voor zover gronden in eigendom aan Bouwer/ontwikkelaar zullen worden overgedragen c.q. op gronden een zakelijk recht ten gunste van Bouwer/ontwikkelaar zal worden gevestigd ten behoeve van het realiseren van openbare parkeerplaatsen in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de Locaties B.3 t/m B.6 en B.8 de overdracht c.q. de vestiging van het zakelijk recht in beginsel "om niet" zal plaatsvinden, mits dit op grond van de vigerende wet- en regelgeving mogelijk is. Het ligt zonodig op de weg van Bouwer/ontwikkelaar om aan te tonen dat wordt voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving.
6. Indien de Ruilovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of het anderszins niet tot levering van het geruilde komt, treden Partijen met elkaar in overleg om in redelijkheid te komen tot een aanpassing van deze Overeenkomst, de Ruilovereenkomst en/of het Project om de realisatie van het (eventueel aangepaste) Project mogelijk te maken.

**Artikel 3 Vestigen Opstalrecht**

1. Gelijktijdig met deze Overeenkomst gaan Partijen een Opstalovereenkomst aan, waarvan een concept als **bijlage E** aan deze Overeenkomst is gehecht, op basis waarvan een Opstalrecht zal worden gevestigd ten aanzien van de parkeerkelder gelegen aan de Olieburg/Palaceplein, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie E nummer 2664 (gedeeltelijk). Ter zake van het recht van opstal is door Bouwer/ontwikkelaar geen retributie verschuldigd.
2. Het voornemen tot het aangaan van de Opstalovereenkomst zal door de Gemeente worden gepubliceerd. Derden zullen in de gelegenheid worden gesteld om binnen 20 kalenderdagen na publicatie een kort geding aan te spannen tegen de Gemeente om te voorkomen dat uitvoering wordt gegeven aan de Opstalovereenkomst.
3. De Opstalovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van totstandkoming van onderhavige Overeenkomst.
4. De Opstalovereenkomst wordt voorts aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Gemeente binnen 3 maanden na publicatie van het voornemen tot het aangaan van de Opstalovereenkomst op basis van een uitspraak van een rechter

geen uitvoering mag geven aan de Opstalovereenkomst en/of gehouden is om alsnog een openbare biedingsprocedure te volgen.

5. Indien de Opstalovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of het anderszins niet tot vestiging van het opstalrecht komt, treden Partijen met elkaar in overleg om in redelijkheid te komen tot een aanpassing van deze Overeenkomst, de Opstalovereenkomst en/of het Project om de realisatie van het (eventueel aangepaste) Project mogelijk te maken.

**Artikel 4 Afdracht niet gerealiseerde sociale huurwoningen**

1. In artikel 5.1 van de SOK hebben Partijen onder meer afgesproken dat voor de vereiste invulling met sociale woningbouw, door Bouwer/ontwikkelaar sociale huurwoningen gebouwd zullen worden op alternatieve locaties in Noordwijk aan Zee. Indien onomstotelijk blijkt dat geen of onvoldoende alternatieve locaties kunnen worden verworven en aldus een tekort aan sociale woningbouw zal ontstaan, kan Bouwer/ontwikkelaar de Gemeente op grond van artikel 5.2 van de SOK verzoeken om een afdracht te doen per niet gerealiseerde sociale woning in de gemeentelijke bestemmingsreserve sociale huur.
2. Partijen zijn in afwijking van de SOK overeengekomen dat Bouwer/ontwikkelaar een afdracht zal doen voor het bedrag van € 50.000,00 (vrij van BTW) per niet gerealiseerde sociale huurwoning voor totaal (maximaal) 55 woningen, zoals omschreven in de Aanbieding (**bijlage F**).
3. Voor de berekening van het aantal niet door Bouwer/ontwikkelaar gerealiseerde sociale woningen wordt uitgegaan van de realisering van 30% sociale huurwoningen van het totale aantal voor het Project daadwerkelijk te realiseren woningen op basis van de Onherroepelijke omgevingsvergunning. Bouwer/ontwikkelaar kan een afdracht doen voor totaal (maximaal) 55 woningen, waarbij geldt dat het overschot van de te realiseren 30% sociale huurwoningen op basis van het Project tot een totaal van (maximaal) 55 woningen door Bouwer/ontwikkelaar tevens kan worden ingezet bij de ontwikkeling en realisatie van de Locaties B.3 t/m B.6 en B.8 op grond van de SOK.
4. De afdracht (naar rato) dient door Bouwer/ontwikkelaar te worden voldaan uiterlijk vijf jaar na het verkrijgen van Bouwer/ontwikkelaar van de Onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Project, althans, voor wat betreft het overschot (55 minus het aantal niet door Bouwer/ontwikkelaar gerealiseerde sociale huurwoningen op basis van het Project), uiterlijk vijf jaar na het verkrijgen van Bouwer/ontwikkelaar van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de Locaties B.3 t/m B.6 en/of B.8 (al dan niet per deelproject). Voor de berekening van het bedrag van de afdracht wordt het berekende aantal niet door Bouwer/ontwikkelaar gerealiseerde sociale woningen naar beneden afgerond op een heel getal.

5. De afdracht zal door de Gemeente worden gebruikt om de onrendabele top in verband met de bouw van sociale huurwoningen op een perceel aan de Schoolstraat, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie N, nummers 2222, 2590, 2630 en 2631 te kunnen financieren. Ten behoeve hiervan zal door de Gemeente een apart fonds worden opgericht. Indien de bouw van de sociale huurwoningen op dit perceel aan de Schoolstraat om welke reden dan ook geen doorgang kan/zal vinden, dient Bouwer/ontwikkelaar de afdracht met betrekking tot 55 woningen te voldoen uiterlijk vijf jaar na het verkrijgen van Bouwer/ontwikkelaar van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de Locaties B.3 t/m B.6 en/of B.8 (al dan niet per deelproject).
6. De Gemeente stuurt Bouwer/ontwikkelaar een factuur voor de afdracht.

**Artikel 5 Bijdrage niet gerealiseerde middeldure huur- en koopwoningen**

1. In artikel 5.1 van de SOK hebben Partijen onder meer afgesproken dat voor de vereiste invulling met middeldure woningbouw, door Bouwer/ontwikkelaar middeldure huur- en koopwoningen gebouwd zullen worden op alternatieve locaties in Noordwijk aan Zee. Voor zover niet in het benodigde aantal middeldure huur- en koopwoningen kan worden voorzien, zal Bouwer/ontwikkelaar op grond van artikel 5.3 van de SOK financieel bijdragen aan sociaalmaatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Noordwijk.
2. Partijen zijn in afwijking van de SOK overeengekomen dat Bouwer/ontwikkelaar een bijdrage kan doen voor het bedrag van € 25.000,00 (vrij van BTW) per niet gerealiseerde middeldure woning. De bijdrage zal (tevens) worden gebruikt om de onrendabele top in verband met de bouw van sociale huurwoningen op een perceel aan de Schoolstraat, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie N, nummers 2222, 2590, 2630 en 2631 te kunnen financieren. Ten behoeve hiervan zal door de Gemeente een apart fonds worden opgericht, conform het bepaalde in artikel 4 lid 5 van deze Overeenkomst.
3. Voor de berekening van het aantal niet gerealiseerde middeldure huur- en koopwoningen waarvoor een bijdrage kan worden gedaan, wordt uitgegaan van de realisering van 15% middeldure huurwoningen en 25% middeldure koopwoningen van het totale aantal voor het Project daadwerkelijk te realiseren woningen op basis van de Onherroepelijke omgevingsvergunning.
4. Voor de berekening van het bedrag van de bijdrage wordt het berekende aantal niet gerealiseerde middeldure woningen naar beneden afgerond op een heel getal.
5. De bijdrage dient door Bouwer/ontwikkelaar te worden voldaan na het verkrijgen van Bouwer/ontwikkelaar van de Onherroepelijke omgevingsvergunning. De Gemeente stuurt Bouwer/ontwikkelaar een factuur.

**Artikel 6 Openbaarheid/kennisgeving van de Overeenkomst**

1. Bouwer/ontwikkelaar is ermee bekend dat het College binnen twee weken na wederzijdse ondertekening van de onderhavige Overeenkomst een kennisgeving van het sluiten van deze Overeenkomst zal plaatsen in het plaatselijke huis aan huisblad met de bedoeling om degenen, die geen partij zijn bij deze Overeenkomst, te informeren over het feit dat deze Overeenkomst is gesloten.
2. Daarnaast is Bouwer/ontwikkelaar bekend met het feit dat een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage zal worden gelegd.
3. Bouwer/ontwikkelaar is ermee bekend dat eenieder een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) kan indienen bij het College waarop laatstgenoemde een beslissing neemt welke onderhevig is aan bezwaar en beroep. Het College zal met inachtneming van artikel 5.1 van de Woo de volgende gegevens niet openbaar maken, tenzij het College daar op grond van een gerechtelijke uitspraak toe wordt veroordeeld:
   - financiële gegevens;
   - persoonlijke gegevens ondergetekenden.

**Artikel 7 Bijlagen**

Bij deze Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gevoegd, die onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst en die bij ondertekening van deze Overeenkomst mede door Partijen zullen worden geparafeerd/ondertekend:

Bijlage B: tekening van het Projectgebied d.d. 18-09-2024

Bijlage C: de SOK d.d. 9 november 2021 (zonder bijlagen)

Bijlage D1/2: de (concept) Ruilovereenkomst d.d.18-09-2024 inclusief tekening zal nog worden aangepast

Bijlage E: de (concept) Opstalovereenkomst d.d.18-09-2024 zal nog worden aangepast

Bijlage F: de Aanbieding d.d. 12 juni 2024

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend op:

25-09-2024

Gemeente Noordwijk

voor deze:

[redacted]

2-09-2024

Bouwer/ontwikkelaar

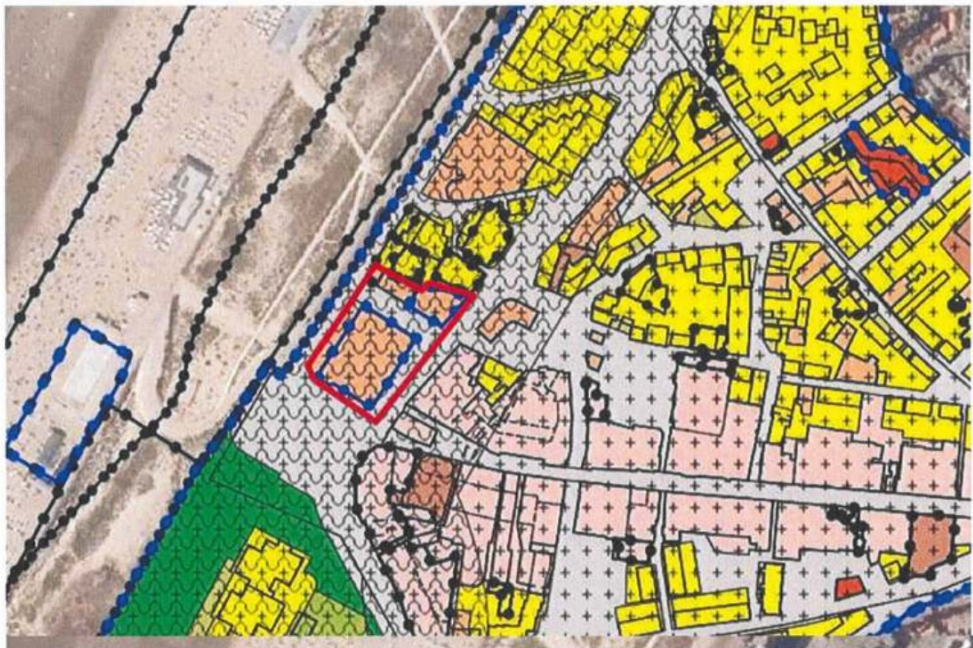
voor deze:

[redacted]

GEHEIM

gemeente Noordwijk

**Bijlage B** **Het plangebied**





M.v.d.N.

GEHEIM

# SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

# TEVENS KOSTENVERHAALSOVEREENKOMST

# "NOORDWIJK – VAN ERK"

**Partijen:**

**GEMEENTE NOORDWIJK**

**ADRIAAN VAN ERK GROEP B.V.**

**ADRIAAN VAN ERK ONROEREND GOED B.V.**

**ZINGER NOORDWIJK B.V.**

9 november 2021

M.v.d.N.

[redacted]

Adriaan van Erk Groep

gemeente Noordwijk

**INHOUD**


1. Definities en interpretatie
2. Doel van de Overeenkomst
3. Grond en levering
4. Ontwikkeling
5. Sociale en middeldure woningbouw
6. Publiekrechtelijke medewerking
7. Bouw- en woonrijp maken en openbaar gebied
8. Oplevering openbaar gebied
9. Planning – onteigening bij non-realisatie
10. Kostenverhaal en planschade
11. Procedures en aansprakelijkstellingen
12. Concerngarantie
13. Matching right
14. Boetebepalingen
15. Overlegstructuur en projectorganisatie
16. Schade door bouwactiviteiten
17. Overdracht of bezwaring van rechten en plichten
18. Totstandkomingsvoorbehouden en ontbindende voorwaarde
19. Slotbepalingen
20. Toepasselijk recht en geschilbeslechting
21. Bijlagen

**DEZE OVEREENKOMST WORDT AANGEGAAN TUSSEN:**

I. **Gemeente Noordwijk**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelende te Noordwijk en kantoorhoudend te (2201 HW) Noordwijk aan de Voorstraat 42, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73538469, ("**Gemeente**");

II. **Adriaan van Erk Groep B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Bergambacht en kantoorhoudend te (2861 CM) Bergambacht aan de Kadijk 4a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29045878;

III. **Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Bergambacht en kantoorhoudend te (2861 CM) Bergambacht aan de Kadijk 4a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29023821;

IV. **Zinger Noordwijk B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Bergambacht en kantoorhoudend te (2861 CM) Bergambacht aan de Kadijk 4a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27307572, ("Zinger Noordwijk");

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

Partijen II, III, en IV hierna gezamenlijk te noemen: "**Van Erk**";

**OVERWEGINGEN:**

A. De Gemeente heeft de wens dat een aantal thans braakliggende locaties in Noordwijk tot ontwikkeling wordt gebracht. Het betreft locaties die in eigendom zijn van entiteiten behorende tot de Bever groep (deze entiteiten hierna tezamen ook aan te duiden als "**Bever**").

B. Het betreft de volgende locaties (tezamen te noemen: "**de Locaties**"):

[redacted]

1. Palaceplein 1, 8 en 20 tot en met 42 te (2202 ER) Noordwijk, sectie E, nummer 2498 (2.530 m2), eigendom van Northside Investments B.V.;

2. Parallel Boulevard 7 te (2202 HK) Noordwijk, sectie E nummer 2364 (520 m2), eigendom van Bever Holding Participaties B.V.;

3. Zeereep 1 te (2202 NZ) Noordwijk, sectie N, nummer 2195 (3.028 m2), eigendom van Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.;

4. Zeereep 2 te (2202 NZ) Noordwijk, sectie N, nummer 1977 (1.484 m2), eigendom van Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.;

5. Zeereep 3 te (2202 NZ) Noordwijk, sectie N, nummer 1976 (1.604 m2), eigendom van Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.;

6. Zeereep 4 te (2202 NZ) Noordwijk, sectie N, nummer 1975 (1.605 m2), eigendom van N.V. Bever Holding;

7. Schoolstraat 40a te (2202 HJ) Noordwijk, sectie E, nummer 2525 (495 m2), eigendom van Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.;

8. Vuurtorenplein 1 t/m 41 te (2202 PA) Noordwijk, sectie N, nummers 2196 (565 m2) en 2197 (348 m2), eigendom van Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.;

9. Northgodreef 200 te (2202 ZA) Noordwijk, sectie A, nummer 3334 (2.499 m2), eigendom van Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.;

10. Bosweg 6 te (2202 NV) Noordwijk, sectie N, nummer 1951 (1.062 m2), eigendom van N.V. Bever Holding.

C. De Locaties B.1 tot en met B.7 zijn belast met een voorkeursrecht op basis van een besluit van de gemeenteraad van Noordwijk d.d. 20 november 2020, gebaseerd op artikel 2 juncto artikel 3 Wet voorkeursrecht gemeenten ("**Wvg**"). Tegen dit voorkeursrechtbesluit is door Bever bezwaar gemaakt. Dit besluit is thans nog niet onherroepelijk. Een door Bever verzochte schorsing van de werking van het besluit is afgewezen, zodat het besluit in werking is. Van Erk is thans niet bij deze procedures betrokken.

D. De Locatie B.8 is belast met een voorkeursrecht op basis van een besluit van de gemeenteraad van Noordwijk d.d. 28 april 2020, gebaseerd op artikel 2 juncto artikel 5 Wvg. Tegen de afwijzende beslissing op het bezwaar van Bever is door deze beroep ingesteld bij de rechtbank (zaaknr. 20/6534 en 6537). Dit beroep is thans nog aanhangig. Ook dit besluit is niet geschorst. Van Erk is thans niet bij deze procedure betrokken.

E. Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V. heeft de Gemeente bij brief van 12 februari 2021 meegedeeld de Locaties te hebben gekocht, waarbij vanuit Adriaan van Erk Groep B.V. een hypothecaire lening is verstrekt aan N.V. Bever Holding. Het voornemen bestaat om de Locaties juridisch te doen leveren aan Zinger Noordwijk B.V., in het kader van welke overdracht de lening door N.V. Bever Holding wordt afgelost. Van Erk heeft de Gemeente verzocht om de gevestigde voorkeursrechten op de Locaties B.1 tot en met B.8 op de kortst mogelijke termijn te laten vervallen, teneinde deze in eigendom te kunnen verwerven.

F. Zinger Noordwijk is voornemens om in goede samenwerking met de Gemeente op de kortst mogelijke termijn tot herontwikkeling van de Locaties te komen en daarmee een kwaliteitsimpuls voor Noordwijk te realiseren.

G. De Gemeente constateert dat de combinatie van een koopovereenkomst tussen Van Erk en Bever met de vestiging van een hypotheek ten aanzien van de Locaties B.1 tot en met B.8 waarop een voorkeursrecht ten behoeve van de Gemeente rust, kan duiden op een rechtshandeling die is verricht met de kennelijke strekking om afbreuk te doen aan de in de Wet voorkeursrecht gemeenten geregelde voorkeurspositie van de Gemeente, als bedoeld in artikel 26 lid 1 Wvg. Van Erk heeft kenbaar gemaakt dat zodanige strekking naar de mening van Van Erk niet aan de orde is.

H. De Gemeente heeft op 7 september 2021 kennis genomen van de akten waarin deze rechtshandelingen zijn vervat, zodat de termijn van artikel 26 lid 2 Wvg op dat moment een aanvang heeft genomen.

I. Partijen zijn met elkaar in overleg getreden om te bezien of het mogelijk is om, zonder dat de Gemeente genoodzaakt is om een nietigheidsactie ex artikel 26 Wvg aanhangig te maken, met Van Erk afspraken te maken die genoegzaam verzekeren dat aan de doelstellingen waarmee de Gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd – te weten het houden van grip op de gronden ten behoeve van het voeren van regie op een voor de Locaties gewenste daadwerkelijke stedenbouwkundige invulling – wordt voldaan.

J. Partijen hebben hierover overeenstemming bereikt en wensen de door hen voorgenomen – geclausuleerde – samenwerking neer te leggen in onderhavige overeenkomst, die voor zover het betreft realisatie binnen het Vigerende planologische kader van Locaties B.1 en B.2 heeft te gelden als een kostenverhaalsovereenkomst ("**de Overeenkomst**").

**PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

## 1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1. Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan hieronder toegekende betekenis.

1.2. In deze Overeenkomst geldt, tenzij anderszins bepaald:

a. een "**Artikel**", "**Overweging**", "**Bijlage**" of "**Annex**" betekent een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;

b. de Overwegingen, Bijlagen, Annexen alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

c. de kopjes zijn uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;

d. juridische termen verwijzen uitsluitend naar Nederlandse juridische begrippen; verwijzingen naar juridische termen of begrippen zijn ook van toepassing als het begrip waarnaar door een dergelijke term verwezen wordt niet buiten Nederland bestaat en omvat, indien nodig, een verwijzing naar de term in de desbetreffende jurisdictie buiten Nederland die de Nederlandse term het meest benadert;

e. de woorden "omvat", "omvatten", "waaronder" en "met inbegrip van" worden geacht te worden gevolgd door de zinsnede "maar is/zijn niet beperkt tot" en worden dienovereenkomstig uitgelegd;

f. het enkelvoud omvat tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen.

1.3. In de Overeenkomst gelden de navolgende definities:

- **Bever**:
  De entiteiten behorende tot de Bever groep, bestaande uit Northside Investments B.V., Bever Holding Participaties B.V., Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V. en N.V. Bever Holding

- **Bijdrage**:
  De door Zinger Noordwijk aan de Gemeente te betalen vergoeding zoals nader uitgewerkt in artikel 10 en artikel 5.3.

- **College**:
  Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente

- **Concerngarantie:**
  Door Zinger Noordwijk te stellen zekerheid (Bijlage 5) bij deze Overeenkomst, ter voldoening van de krachtens de Overeenkomst door Zinger Noordwijk aan de Gemeente verschuldigde Bijdrage en Planschade.

- **Eindgebruiker**:
  De natuurlijke– of rechtspersoon die na realisering van de bestemming feitelijk gebruik zal (laten) maken van een Locatie

- **Eisen sociale en middeldure woningbouw**:
  De eisen zoals vastgelegd in de Woonvisie Noordwijk, vastgesteld op 26 januari 2021, en nader uitgewerkt in gemeentelijke verordeningen

- **Gemeente**:
  De gemeente Noordwijk, zoals nader aangeduid als partij I

- **Locaties**:
  De locaties zoals aangeduid in overweging B

- **Masterplan**:
  Het plan, eigendom van Van Erk, waarvan op 11 februari 2021 een eerste opzet is gepresenteerd aan de Gemeente, Bijlage 1 bij deze Overeenkomst, dat betrekking heeft op de Locaties B.1 t/m B.6, B.8 en B.10, waarbij dit plan door Van Erk is onderverdeeld in een aantal deelprojecten:

[redacted]

| | Locatie | Aanduiding | Woningen | Oppervlakte (m²) |
|---|---|---|---|---|
| 1. | B.1-B.2 | Palaceplein / Esplanada | 111 | 21.134 |
| 2. | B.3-B.6 | Zeereep | 144 | 22.498 |
| 3. | B.8 | Vuurtorenplein | 51 | 6.713 |
| 4. | B.10 | Bosweg | 17 | 1.750 |
| | | Totaal: | 323 | 52.095 |

De Gemeente heeft kennisgenomen van dit Masterplan. Zinger Noordwijk zal dit Masterplan inclusief de genoemde oppervlakte gebruiken als vertrekpunt voor het opstellen van het Stedenbouwkundig plan.

Het aan de Gemeente gepresenteerde Masterplan is in strijd met het vigerende planologische regime op de Locaties en kan in de huidige vorm niet op instemming van de Gemeente rekenen. Zinger Noordwijk kan dan ook geen rechten ontlenen aan het Masterplan.

- **Overeenkomst**:
  De onderhavige samenwerkingsovereenkomst
- **Planning**:
  De planning d.d. 22 oktober 2021, Bijlage 2 bij deze Overeenkomst, en iedere opvolgende versie daarvan die door Partijen gezamenlijk wordt vastgesteld
- **Planschade**:
  Alle door (de organen van) de Gemeente uit hoofde van daartoe onherroepelijk geworden zijnde besluiten toegekende en uitgekeerde tegemoetkomingen in planschade inclusief de ter zake verschuldigde renten
- **Project**:
  De ontwikkeling en realisatie van de Locaties B.1 t/m B.6 en B.10 conform het Stedenbouwkundig plan
- **Publiekrechtelijke medewerking**:
  Ieder door een orgaan van de Gemeente te nemen besluit of andere publiekrechtelijke handeling ten behoeve van de realisatie van het Project

- **Stedenbouwkundig plan**:
  Het door Zinger Noordwijk op te stellen en door de Gemeente vast te stellen plan met betrekking tot de realisatie van het Project (al dan niet per deelproject). Het plan kwalificeert pas als Stedenbouwkundig plan (al dan niet per deelproject) op het moment dat het plan definitief is vastgesteld door de Gemeente (al dan niet per deelproject)

- **Van Erk**:
  De partijen zoals nader aangeduid onder II, III en IV gezamenlijk

- **Vigerende planologische kader**:
  Het op de Locaties B.1 en B.2 ten tijde van de door Zinger Noordwijk in te dienen aanvraag om een omgevingsvergunning vigerende bestemmingsplan, waarbij geldt dat een bestemmingsplan "Correctie Zeewaardig fase 3" in voorbereiding is, welk bestemmingsplan van toepassing is zodra het in werking treedt

- **Wvg**:
  Wet voorkeursrecht gemeenten

- **Zinger Noordwijk**:
  Zinger Noordwijk B.V., zoals nader aangeduid als partij IV

## 2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

2.1. De Gemeente en Van Erk beogen in de Overeenkomst vast te leggen op welke wijze en onder welke voorwaarden zij willen samenwerken om de Locaties op de kortst mogelijke termijn, voor wat betreft de Locaties B.1 en B.2 binnen het Vigerende planologische kader, en voor wat betreft de overige Locaties op basis van een nieuw vast te stellen planologisch kader, daadwerkelijk tot ontwikkeling te brengen.

2.2. Met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst:

i. zal Zinger Noordwijk voor haar rekening en risico het Project op de Locaties B.1 tot en met B.6 en B.10 ontwikkelen en realiseren, voor wat betreft de Locaties B.1 en B.2 binnen het Vigerende planologische kader en voor wat betreft de overige Locaties op basis van een nieuw vast te stellen planologisch kader, en overigens binnen de kaders van het door de Gemeente vast te stellen Stedenbouwkundig plan (al dan niet per deelproject);

ii. zal de Gemeente met inachtneming van haar publieke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zich ervoor inspannen dat de Publiekrechtelijke medewerking, benodigd voor de realisering van het Project, wordt verleend.

2.3. In dat kader maken Partijen tevens afspraken over de juridische levering van de eigendom van de Locaties B.1 tot en met B.10 van de huidige eigenaressen (Bever) aan Zinger Noordwijk, de wijze waarop in dat verband met het gemeentelijk voorkeursrecht wordt omgegaan en het niet overnemen door Van Erk van procedures c.q. aansprakelijkstellingen van Bever jegens de Gemeente.

## 3. GROND EN LEVERING

3.1. Van Erk verklaart dat zij, behoudens het door de Gemeente gevestigde voorkeursrecht, een onvoorwaardelijk en onherroepelijk recht op levering heeft ten aanzien van de Locaties B.1 tot en met B.10.

3.2. De Gemeente doet de op de Locaties B.1 tot en met B.8 gevestigde voorkeursrechten per Locatie vervallen verklaren op grond van het bepaalde in artikel 8 lid 2 Wvg indien en zodra Zinger Noordwijk een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project op een Locatie heeft ingediend én de verkoop aan de Eindgebruikers van de te realiseren woningen is gestart.

3.3. De Gemeente verleent medewerking aan het verzoek van Van Erk om ontheffing op grond van artikel 26 lid 2 Wvg ten aanzien van de Locaties zodat juridische levering van de Locaties door Bever aan Zinger Noordwijk mogelijk wordt gemaakt. De Gemeente tekent daartoe terstond na ondertekening van deze Overeenkomst de brief waarin de ontheffing is vervat en verstrekt deze aan Van Erk.

3.4. Locaties B.8 en B.9 vallen vooralsnog buiten het Project en worden na de verkrijging in eigendom door Zinger Noordwijk gehouden door Zinger Noordwijk. Zinger Noordwijk en de Gemeente zullen nader in overleg treden ten behoeve van de ontwikkeling op Locaties B.8 en B.9.

## 4. ONTWIKKELING

4.1. Zinger Noordwijk zal de Locaties B.1 tot en met B.6 en B.10 voor eigen rekening en risico ontwikkelen en (doen) bebouwen conform het op basis van het Masterplan door Zinger Noordwijk op te stellen en door de Gemeente vast te stellen Stedenbouwkundig plan, de overige door de Gemeente gestelde c.q. te stellen publiekrechtelijke kaders en de bij deze Overeenkomst behorende Planning.

4.2 Voor de Locaties B.1 en B.2 werken de Gemeente en Zinger Noordwijk samen om te komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 3'. Het door Van Erk bij de Gemeente ingediende principeverzoek (de zogenoemde "hoge variant") kan niet op instemming van de Gemeente rekenen. Van Erk zal, in samenspraak met de Gemeente, trachten om tot een nieuw principeverzoek te komen dat wel op instemming van de Gemeente kan rekenen en past binnen het beleid van de Gemeente. In dat geval zal het principeverzoek worden ingepast in het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 3'. Voor zover inspraakreacties van derden aanleiding geven af te wijken van het principeverzoek, zullen Partijen daarover overleggen. Voor de Locaties B.1 en B.2 wordt geen Stedenbouwkundig plan vastgesteld. De door Zinger Noordwijk beoogde ontwikkeling van de Locaties B.1 en B.2 zal vervolgens plaatsvinden binnen het Vigerende planologische kader en dient te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving, alsmede aan het gemeentelijke beleid. Partijen beogen de ontwikkeling van het Project op de Locaties B.1 en B.2 conform de Planning op zo kort mogelijke termijn te realiseren.

4.3. Zinger Noordwijk neemt, in goed overleg met de Gemeente, het initiatief om te komen tot de uitwerking van het Masterplan tot een door de Gemeente vast te stellen Stedenbouwkundig plan voor de Locaties B.3 tot en met B.6 en B.10. Iedere versie van het Stedenbouwkundig plan behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De definitieve versie van het Stedenbouwkundig plan dient door de Gemeente te worden vastgesteld alvorens het kwalificeert als Stedenbouwkundig plan zoals gedefinieerd in deze Overeenkomst. Steeds nadat Zinger Noordwijk een nieuwe versie ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt, zal de Gemeente daarop zo spoedig mogelijk reageren. De Gemeente zal een volgende versie niet afwijzen vanwege onderdelen die in een voorgaande versie reeds zijn goedgekeurd.

4.4. De door Zinger Noordwijk beoogde ontwikkeling van de Locaties B.3 tot en met B.6 en B.10 zal in beginsel plaatsvinden binnen de kaders van de voor deze Locaties nog vast te stellen planologische regimes en dient te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving, alsmede aan het gemeentelijke beleid.

4.5. Op de Locaties B.1 tot en met B.6 en B.10 zullen door Zinger Noordwijk vrije sector woningen worden gerealiseerd.

4.6. Het is de Gemeente bekend dat het de wens van Zinger Noordwijk is om ten aanzien van de Locaties B.3 tot en met B.6 (Zeereep) te komen tot een omzetting van de vigerende horeca-bestemming naar de bestemming 'wonen', met een aanzienlijke toevoeging van bouwvolume, inclusief de omzetting van villabouw naar een appartementencomplex, zo mogelijk met overdracht aan haar van een perceel gemeentegrond (parkeerplaats ten zuiden van de Zeereep). De Gemeente is bereid een Stedenbouwkundig plan waarin deze wens is betrokken in het kader van de te verlenen schriftelijke goedkeuring in overweging te nemen. Zinger Noordwijk kan aan deze procedurele bereidheid geen enkele aanspraak of toezegging ten aanzien van de ontwikkeling van Locaties B.3 tot en met B.6 en/of de overdracht van gemeentegrond ontlenen. De Gemeente en haar ter zake bevoegde organen behouden ter zake hun volle privaatrechtelijke vrijheid en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

4.7. Locatie B.8 (Vuurtorenplein) maakt geen onderdeel uit van het door en voor rekening en risico van Zinger Noordwijk te realiseren Project. De Gemeente en Zinger Noordwijk zullen de beoogde ontwikkeling van het Vuurtorenplein vormgeven door samen daarvoor een plan op te stellen en de omgeving daar vervolgens door middel van een participatietraject bij te betrekken. In het plan zal in ieder geval plaats worden geboden aan een (expositie)ruimte voor de voormalige KNSM-reddingsboot 'Kurt Carlsen'. Ter inspiratie en als aanduiding van de toe te passen afmetingen heeft de Gemeente een eerder opgestelde schets ten behoeve van een andere locatie verstrekt (zie Bijlage 3). Zinger Noordwijk zal de kosten van de realisatie van deze (expositie)ruimte als onderdeel van het door haar op Locatie B.8 te realiseren deel van het Project dragen voor zover deze het bedrag van € 750.000,- niet overstijgen. De Gemeente zal de meerkosten voor haar rekening nemen. Realisatie vindt niet eerder plaats dan nadat de voor de realisatie van Locatie B.8 benodigde publiekrechtelijke medewerking onherroepelijk is geworden. Zinger Noordwijk kan aan deze procedurele bereidheid van de Gemeente geen enkele aanspraak of toezegging ten aanzien van de ontwikkeling van Locatie B.8 ontlenen. De Gemeente en

haar ter zake bevoegde organen behouden ter zake hun volle privaatrechtelijke vrijheid en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

4.8. Indien de uitvoering van het Project een wijziging van het vigerende planologische regime vereist, zal de Gemeente zich ervoor inspannen dat de voor de realisering noodzakelijke Publiekrechtelijke medewerking tot stand komt, zulks onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van elk van de bestuursorganen van de Gemeente.

4.9. Het auteursrecht ten aanzien van het Masterplan berust bij Van Erk, ook waar het Masterplan betrekking heeft op andere locaties dan de Locaties. De Gemeente zal daarom niet zonder toestemming van Van Erk tot realisatie van (onderdelen van) het Masterplan (laten) overgaan (op een wijze die gebruikmaking van dit auteursrecht impliceert), ongeacht of het betreffende deel van het Masterplan onderdeel uitmaakt van het Project.

## 5. SOCIALE EN MIDDELDURE WONINGBOUW

5.1. Voor de vereiste invulling met sociale en middeldure woningbouw, zullen door Zinger Noordwijk sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen gebouwd worden op Locatie B.7 (Schoolstraat) en op alternatieve locaties in Noordwijk aan Zee. Bij de berekening wordt uitgegaan van de realisering van 30% sociale huurwoningen, 15% middeldure huurwoningen en 25% middeldure koopwoningen van het totale aantal voor het Project te realiseren woningen op basis van het Stedenbouwkundig plan (al dan niet per deelproject). De Gemeente zal helpen met het zoeken naar geschikte alternatieve locaties. Op dit moment hebben Partijen als eerste optie de locaties achter de Boschflat/Golfflat op het oog en als tweede optie de Parallel Boulevard/Nicolaas Barnhoornweg en de Schoolstraat. Met betrekking tot de Locatie B.7 (Schoolstraat) zal de Gemeente zich inspannen om op zo kort mogelijke termijn planologische medewerking te verlenen om daarop sociale en middeldure woningbouw mogelijk te maken.

5.2. Indien onomstotelijk blijkt dat geen of onvoldoende alternatieve locaties kunnen worden verworven, bijvoorbeeld omdat er een buitensporige verwervingsprijs wordt gevraagd (afwijkend van een door een commissie van drie makelaars (een te benoemen door de Gemeente, een door Zinger Noordwijk en zij benoemen gezamenlijk de voorzitter) op basis van het door Zinger Noordwijk aldaar te realiseren programma te taxeren marktprijs) en/of de alternatieve locaties om redenen van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid niet geschikt zijn voor sociale woningbouw en aldus een tekort aan sociale woningbouw zal ontstaan, kan Zinger Noordwijk de Gemeente

verzoeken om een afdracht te doen conform de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen Noordwijk door een storting van € 25.000,- (prijspeil 2017) per niet gerealiseerde sociale woning in de gemeentelijke bestemmingsreserve sociale huur.

5.3. Voor wat betreft de vereiste invulling met middeldure huur- en koopwoningen komen Partijen overeen dat zij in nader overleg zullen treden om te bezien of middeldure huur- en koopwoningen deels als alternatief voor de sociale huurwoningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Voor zover niet in het benodigde aantal middeldure huur- en koopwoningen kan worden voorzien, zal Zinger Noordwijk financieel bijdragen aan sociaalmaatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Noordwijk ("Bijdrage"). Het door Zinger Noordwijk te storten bedrag wordt in dat geval als volgt per Locatie B.1 tot en met B.6 en B.10 berekend: het aantal middeldure huur- en koopwoningen dat op basis van de Eisen sociale en middeldure woningbouw op de betreffende Locatie zou moeten worden gerealiseerd (40% van de te realiseren woningen) maal € 25.000,- (het bedrag per woning), steeds te voldoen na het onherroepelijk worden van de Publiekrechtelijke medewerking voor de ontwikkeling van het Project op een Locatie. De Gemeente stuurt een factuur aan Zinger Noordwijk op de daarvoor aangewezen momenten. Indien het aantal middeldure huur- en koopwoningen dat op basis van de Eisen sociale en middeldure woningbouw op de betreffende Locatie zou moeten worden gerealiseerd in de praktijk hoger uitvalt omdat Zinger Noordwijk meer woningen heeft gerealiseerd dan waarmee bij de berekening rekening is gehouden, zal Zinger Noordwijk een nabetaling aan de Gemeente verrichten.

5.4. Berekening en betaling van de afdracht aan de Gemeente op basis van de artikelen 5.2. en 5.3. zal, voor zover van toepassing, in beginsel plaatsvinden na het onherroepelijk worden van de Publiekrechtelijke medewerking voor de ontwikkeling van het Project op een Locatie. Voor zover nodig zal een algehele eindafrekening worden opgemaakt na afronding van het gehele Project.

5.5. Bij het, in het kader van de realisering van het Project, voldoen aan de Eisen sociale en middeldure woningbouw, draagt Zinger Noordwijk er contractueel zorg voor dat de op alternatieve locaties te realiseren sociale huurwoningen gedurende tenminste dertig (30) jaren na oplevering voor huisvesting in de desbetreffende categorie beschikbaar blijven.

5.6. Zinger Noordwijk draagt er te allen tijde zorg voor dat bij overdracht van gronden behorende tot de in het voorgaande lid bedoelde alternatieve locaties door Zinger Noordwijk aan een derde het bepaalde in artikel 5.5. bij wege van kettingbeding woordelijk zal worden doorgelegd aan een opvolgend eigenaar en ten behoeve van de Gemeente wordt bedongen en aangenomen. Indien aan een of meer verplichtingen reeds is voldaan, behoeft deze verplichting niet doorgelegd te worden. De formulering van het artikel waarin de verplichting(en) wordt/worden doorgelegd behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente.

5.7. Bij niet nakoming van het bepaalde in artikel 5.5. en 5.6. wordt – zonder dat ingebrekestelling noodzakelijk is – een direct opeisbare aan de Gemeente te betalen boete van € 1.000.000,- per overtreding verbeurd, waarbij iedere sociale huurwoning die niet gedurende tenminste dertig (30) jaren na oplevering voor huisvesting in de desbetreffende categorie beschikbaar blijft een overtreding oplevert.

## 6. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING

6.1. De Gemeente verplicht zich om zich ervoor in te spannen dat de Publiekrechtelijke medewerking op de daartoe in de Planning aangegeven data in een bruikbare vorm voorhanden is.

6.2. Zinger Noordwijk draagt voor haar rekening zorg voor het tijdig binnen de Planning indienen van ontvankelijke aanvragen om de verkrijging van de Publiekrechtelijke medewerking voor het Project.

6.3. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheid van de Gemeente en haar ter zake bevoegde organen, hetgeen met zich kan brengen dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins publiekrechtelijke handelingen verricht die zich niet verdragen met de aard en strekking van de Overeenkomst. Zulks ingeval bijvoorbeeld inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter en/of gewijzigde regelgeving daartoe redelijkerwijs nopen.

6.4. Gelet hierop, en op het feit dat realisatie van het Project geheel voor rekening en risico van Zinger Noordwijk geschiedt, is de Gemeente behoudens aantoonbare opzet of grove schuld niet aansprakelijk c.q. kan Zinger Noordwijk jegens de Gemeente geen aanspraak

maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien: ondanks redelijke inspanningen van de Gemeente, (i) het nemen van enig besluit uitblijft; (ii) een besluit niet binnen (wettelijk) gestelde termijnen wordt genomen; (iii) een besluit – al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst; (iv) een besluit – al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.

6.5. De Overeenkomst laat de verplichtingen van de Gemeente tot naleving van de wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun onverlet. Het naleven van voornoemde verplichtingen kan in geen geval leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente c.q. Zinger Noordwijk kan jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten indien de Gemeente de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun naleeft.

## 7. BOUW- EN WOONRIJPMAKEN EN OPENBAAR GEBIED

7.1. Zinger Noordwijk zal voor eigen rekening en risico de Locaties binnen het Project bouw- en woonrijp maken, een en ander in overleg met de Gemeente.

7.2. Zinger Noordwijk zal voorts voor eigen rekening en risico het openbaar gebied op de Locaties, inclusief alle boven- en ondergrondse infrastructurele aanpassingen, inrichten, een en ander conform de eisen van de Gemeente zoals verwoord in het op het moment van aangaan van deze Overeenkomst geldende LIOR en UVOR van de Gemeente (Bijlage 6). Hiernaast is voor de inrichting van de openbare ruimte in Noordwijk aan Zee een visie ontwikkeld. Deze is verwoord in de visie 'inrichting Hoofdstraat en omgeving'. Zinger Noordwijk zal zich tevens aan deze visie conformeren.

## 8. OPLEVERING OPENBAAR GEBIED

8.1. Na de realisering van een Locatie binnen het Project zal Zinger Noordwijk het openbare gebied in eigendom aan de Gemeente overdragen. De koopprijs wordt op voorhand tussen Partijen bepaald op een bedrag van € 1 k.k. per Locatie.

## 9. PLANNING – ONTEIGENING BIJ NON-REALISATIE

9.1. Bij de realisering van het Stedenbouwkundig plan op de Locaties is de Planning, die als Bijlage 2 bij de Overeenkomst is gevoegd, voor Partijen leidend. Beide Partijen zullen zich inspannen hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst conform de Planning uit te voeren, en elkaar informeren indien en zodra voorzienbaar is dat de Planning niet zal worden gehaald.

9.2. Op het moment dat Zinger Noordwijk volgens de Gemeente niet in staat althans niet bereid is tot conforme realisering van de bestemming op de concrete Locatie, behoudt de Gemeente zich het recht voor om de wettelijke mogelijkheden van onteigening in te zetten.

9.3. Partijen kunnen in onderling overleg de Planning aanpassen.

## 10. KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

10.1. Zinger Noordwijk is aan de Gemeente in de vorm van een lump-sumvergoeding een financiële bijdrage van in beginsel € 145.685,- verschuldigd ("Bijdrage"), waar het betreft de door de Gemeente te verlenen medewerking aan de ontwikkeling en realisering van het Project voor zover deze plaatsvindt binnen het Vigerende planologische kader, met de betaling waarvan het kostenverhaal en de kostenverevening ter zake zijn verzekerd als bedoeld in artikel 6.17 Wro. Meer specifiek gaat het hierbij om de Locaties B.1 en B.2. De Bijdrage is door de Gemeente berekend op basis van een door de Gemeente uitgevoerde plankostenscan (Bijlage 4). Voor zover de Gemeente in het kader van de uitvoering van het Project op de Locaties B.1 en B.2 meer, minder en/of andere kosten moet maken dan die waarmee rekening is gehouden in de plankostenscan zoals opgenomen in Bijlage 4, treden Partijen in overleg.

10.2. Zinger Noordwijk voldoet de Bijdrage in vier (4) termijnen, en wel de eerste termijn ad € 36.250,- bij onvoorwaardelijk worden van de Overeenkomst, de tweede termijn ad € 36.250,- zodra het bestemmingsplan voor wat betreft de Locaties B.1 en B.2 is vastgesteld, de derde termijn ad € 36.250,- bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor de Locaties B.1 en B.2, en de vierde termijn ad € 36.935,- bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de betreffende Locaties. Als de Bijdrage gedurende de uitvoering van het Project na overleg tussen Partijen wijzigt, zal na verlening van de omgevingsvergunning een nabetaling door Zinger Noordwijk dan wel een terugbetaling door de Gemeente plaatsvinden.

10.3. Het kostenverhaal zoals geregeld in deze bepaling laat de heffing van leges op grond van de toepasselijke gemeentelijke legesverordening onverlet.

10.4. De Bijdrage als bedoeld in lid 1 ziet niet op de realisering van een of meer van de andere Locaties in het Project. Indien en voor zover voor de realisering van de andere Locaties een wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk is en de Gemeente in het kader van de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan (al dan niet per deelproject) en nadien bij het verlenen van Publiekrechtelijke medewerking bereid zou zijn tot een wijziging van het vigerende planologische regime, zullen Partijen ofwel een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie, als bedoeld in artikel 6.24 Wro, dienen te sluiten, dan wel zal de Gemeente een exploitatieplan vaststellen, teneinde het kostenverhaal te verzekeren. Indien de vaststelling van een exploitatieplan de uitvoering van deze Overeenkomst of van een aanvullende overeenkomst in de weg staat, treden Partijen in overleg.

10.5. Het College zal op de voet van artikel 6.24 lid 2 Wro binnen twee weken na onvoorwaardelijk worden van de Overeenkomst kennisgeven van het gesloten zijn van de Overeenkomst, waarbij de zakelijke inhoud van de Overeenkomst voor zover betrekking hebbend op het kostenverhaal wordt weergegeven.

10.6. Zinger Noordwijk zal aan de Gemeente vergoeden alle Planschade welke het gevolg is van eventuele in het kader van de realisering van de bestemming op een of meer van de Locaties van het Project noodzakelijke en door de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheid en verantwoordelijkheid tot stand gebrachte, wijzigingen van het planologisch regime. Tot de Planschade behoort in voorkomend geval eveneens de kosten die de Gemeente heeft gemaakt voor de behandeling van het verzoek om Planschade, de kosten van een ingeschakelde externe adviseur daaronder begrepen, alsmede, indien de Gemeente gehouden is deze te vergoeden, eveneens door de planschadegerechtigde betaalde griffierechten, kosten van door deze ingeschakelde deskundige en juridische bijstand en proceskostenveroordelingen. Zinger Noordwijk zal de Planschade aan de Gemeente voldoen binnen twee weken na het onherroepelijk worden van het besluit op de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

## 11. PROCEDURES EN AANSPRAKELIJKSTELLINGEN

11.1. Zinger Noordwijk zal de door Bever gestarte bestuursrechtelijke en/of civielrechtelijke procedures tegen de Gemeente met betrekking tot de Wvg-aanwijzingsbesluiten ten aanzien van de Locaties B.1 tot en met B.7 en Locatie B.8 niet overnemen c.q. voortzetten nadat Zinger Noordwijk door juridische levering eigenaar is geworden van de Locaties.

11.2. Van Erk doet door deze onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand en verleent de Gemeente voor zover nodig finale kwijting van alle eventuele aanspraken op vergoeding van schaden, kosten of renten hoe ook genaamd, voortvloeiend uit de voor het aangaan van de Overeenkomst vastgestelde aanwijzingsbesluiten op grond van de Wvg ten aanzien van de Locaties.

## 12. CONCERNGARANTIE

12.1. De voldoening van de krachtens de Overeenkomst door Zinger Noordwijk aan de Gemeente verschuldigde Bijdrage en Planschade als bedoeld in artikel 10 en artikel 5.3 van de Overeenkomst wordt verzekerd door middel van een door Zinger Noordwijk ten genoegen van de Gemeente af te geven Concerngarantie ter hoogte van € 3.500.000,-, volgens het als Bijlage 5 bijgevoegde model.

## 13. MATCHING RIGHT

13.1. Indien en voor zover ten aanzien van een concrete Locatie van het Project op de daarvoor in de Planning aangeduide datum geen onherroepelijke omgevingsvergunning voorhanden is, zonder dat dit aan een doen of nalaten van Zinger Noordwijk te wijten is, én een op een Locatie gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wvg door tijdsverloop van rechtswege is geëxpireerd, staat het Zinger Noordwijk vrij de betreffende Locatie aan de Gemeente of derden te koop aan te bieden, tenzij Partijen op dat moment schriftelijk afwijkend overeenkomen. Indien een derde bereid is de betreffende Locatie te kopen en Zinger Noordwijk bereid is voor de door die derde geboden prijs te verkopen, heeft de Gemeente een (eenmalig) 'matching right', dat wil zeggen het recht deze Locatie voor dezelfde prijs te kopen. De Gemeente zal in bedoelde situatie binnen vier (4) weken na aanbieding door Zinger Noordwijk moeten berichten of zij van haar matching right gebruik maakt.

## 14. BOETEBEPALINGEN

14.1. Bij toerekenbare niet-nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst, voor wat betreft Zinger Noordwijk de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 5.1, 7.2, 8.1, 11.1, 13.1 en 17.1, voor wat betreft de Gemeente de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 3.2, 3.3, 4.9 en 8.1, is de tekortschietende Partij een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 10.000,00 per overtreding aan de andere Partij verschuldigd, onverminderd de aanspraak van die Partij op nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst alsmede volledige schadevergoeding.

## 15. OVERLEGSTRUCTUUR EN PROJECTORGANISATIE

15.1. Ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst geven Partijen vorm aan de samenwerking door middel van een overlegstructuur. De overlegstructuur bestaat uit drie verschillende overleggen op verschillend niveau: het bestuurlijk overleg, de stuurgroep en het kernteam.

15.2. Besluitvorming betreffende de uitvoering van de Overeenkomst en samenwerking vindt plaats in het bestuurlijk overleg.

15.3. De stuurgroep zorgt voor de voorbereiding van het bestuurlijk overleg. Tevens houdt zij regie op de gemaakte afspraken en bewaakt zij de kaders.

15.4. Het kernteam zorgt voor de uitvoering van de gemaakte afspraken binnen de kaders van de Overeenkomst en het bestuurlijk overleg. Het kernteam geeft aan welke onderwerpen zij wenselijk vindt om te bespreken in het bestuurlijk overleg. Onderwerpen waarover Partijen in het kernteam geen minnelijke overeenstemming bereiken worden voorgelegd aan de stuurgroep.

15.5. Het bestuurlijk overleg, de stuurgroep en het kernteam komen zo vaak bij elkaar als Partijen nodig achten.

15.6. De kosten van de projectorganisatie/inzet van menskracht door Partijen in de projectorganisatie ten behoeve van de Overeenkomst, wordt door ieder voor zich gedragen.

15.7. Besluiten genomen in het bestuurlijk overleg zijn onder voorbehoud van hogere interne goedkeuring binnen de Gemeente en binnen Zinger Noordwijk.

## 16. SCHADE DOOR BOUWACTIVITEITEN

16.1 Zinger Noordwijk is aansprakelijk voor alle aan de Gemeente of derden toegebrachte schade, als die schade aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Zinger Noordwijk uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project en als aan de voorwaarden voor aansprakelijkheid op grond van het Burgerlijk Wetboek is voldaan. Onder 'schade' als bedoeld in de vorige zin, behoort onder meer ook de door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen.

## 17. OVERDRACHT OF BEZWARING VAN RECHTEN EN PLICHTEN

17.1. Van Erk zal haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) overdragen of bezwaren, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. 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 de Overeenkomst, weigeren.

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

17.3. Indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in dit artikel, is Van Erk pas van haar betreffende verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat de betrokken derde(n) zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft (hebben) verbonden de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

## 18. TOTSTANDKOMINGSVOORBEHOUDEN EN ONTBINDENDE VOORWAARDE

18.1. De Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het College zal hebben besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, zulks nadat het College de gemeenteraad op de voet van artikel 169, lid 4 Gemeentewet in de gelegenheid heeft gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

18.2. De Overeenkomst komt voorts niet eerder tot stand dan nadat een Bibob- en ondermijningstoets, verricht door of in opdracht van de Gemeente ten aanzien van Partijen

II, III en IV, geen contra-indicatie geeft voor het aangaan van de Overeenkomst, zulks ter uitsluitende beoordeling door de Gemeente. De Gemeente dient Van Erk binnen vier (4) weken na ondertekening van de Overeenkomst ter zake te berichten.

18.3. De Overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat Zinger Noordwijk de Locaties niet binnen vier (4) weken na het vervuld zijn van de totstandkomingsvoorbehouden van lid 1 en lid 2 van de Overeenkomst juridisch geleverd heeft gekregen van Bever. De Gemeente kan de ontbindende voorwaarde inroepen. Zij zal daartoe niet eerder overgaan dan nadat zij Zinger Noordwijk heeft gehoord over de reden van de vertraging.

## 19. SLOTBEPALINGEN

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

| Indien gericht aan de Gemeente: | Indien gericht aan Van Erk: |
|---|---|
| Gemeente Noordwijk | Zinger Noordwijk |
| Postbus 298 | [redacted] |
| 2200 AG NOORDWIJK | |
| [redacted] | |
| | |

19.2. Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, zijn ingevolge artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen.

[redacted]

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.

19.4. Deze Overeenkomst, tezamen met hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

19.5. Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

19.6. Indien een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

19.7. Een enkele of gedeeltelijke uitoefening van een recht of rechtsmiddel onder deze Overeenkomst door een Partij staat niet in de weg aan een andere of nadere uitoefening van dat recht of rechtsmiddel of de uitoefening van een ander recht of rechtsmiddel. Een afstand van recht ter zake van een schending van het bepaalde in deze Overeenkomst door een Partij geldt niet als een afstand van recht ter zake van een opvolgende schending van deze Overeenkomst.

19.8. Partijen doen hierbij afstand, voor zover wettelijk toelaatbaar, van het recht om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden of geheel of gedeeltelijk te vernietigen dan wel anderszins te beëindigen. Partijen komen hierbij overeen de toepasselijkheid van artikel 6:230 lid 2 BW uit te sluiten.

19.9. Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt aanvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

19.10. Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk een en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

19.11. Alle bedragen als vermeld in de Overeenkomst zijn – tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld – indien verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

## 20. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILBESLECHTING

20.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

20.2. Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Den Haag.

## 21. BIJLAGEN

21.1. Bij de Overeenkomst behoren de volgende door Partijen gewaarmerkte Bijlagen:

Bijlage 1. Masterplan

Bijlage 2. Planning d.d. 22 oktober 2021

Bijlage 3. Schets expositieruimte 'Kurt Carlsen'

Bijlage 4. Opzet plankosten d.d. 25 oktober 2021

Bijlage 5. Concerngarantie

Bijlage 6. LIOR / UVOR

GEHEIM

*- handtekeningenpagina volgt –*

Handtekeningenpagina – Samenwerkingsovereenkomst Noordwijk – Van Erk

Aldus ove[redacted]oor:

Gemeer[redacted]driaan van Erk Groep B.V.

Door: m[redacted]oor: de heer A.H.A. van Erk (met [redacted]lmacht)

Functie: [redacted]Functie: algemeen directeur Adriaan van Erk Beheer B.V.

Plaats: Noordwijk

Datum: 9 november 2021

Plaats: Noordwijk

Datum: 9 november 2021

[redacted]

Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V.

Door: de heer A.H.A. van Erk (met volmacht)

Functie: algemeen directeur Adriaan van Erk Beheer B.V.

Plaats: Noordwijk

Datum: 9 november 2021

[redacted]

Zinger Noordwijk B.V.

Door: de heer A.H.A. van Erk (met volmacht)

Functie: algemeen directeur Adriaan van Erk Beheer B.V.

Plaats: Noordwijk

Datum: 9 november 2021

[redacted]

GEHEIM

# Ruilovereenkomst

Gemeente Noordwijk

Zinger Noordwijk B.V.

CONCEPT

versie 18 september 2024

M.v.d.N.



Concept alleen ten behoeve van bespreekdoeleinden

**Inhoud**


Artikel 1 Notariële akten van levering .....5
Artikel 2 Kosten en belastingen .....5
Artikel 3 Onder en Overmaat .....5
Artikel 4 Feitelijke levering, staat van de Percelen .....5
Artikel 5 Juridische levering .....6
Artikel 6 Lasten en belastingen .....6
Artikel 7 Verklaringen Partijen.....7
Artikel 8 Publiekrechtelijke taken.....7
Artikel 9 Informatieplicht.....7
Artikel 10 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete .....8
Artikel 11 Opschortende/ontbindende voorwaarde .....8
Artikel 12 Slotbepalingen .....8
Bijlagen .....9


CONCEPT

**ONDERGETEKENDEN**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Noordwijk**, zetelend aan de Voorstraat 42 te 2201 HW Noordwijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. van der Niet in haar hoedanigheid van clustermanager van het team Onroerende Zaken, handelend onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst,
   hierna te noemen: "***de Gemeente***";

en

2. De besloten vennootschap **Zinger Noordwijk B.V.**, statutair gevestigd te Bergambacht en kantoorhoudende aan het Lopikerplein 2a te 2871 AN Schoonhoven, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27307572, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap EH Holding B.V., statutair gevestigd te Bergambacht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 56703228, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H.A. van Erk in zijn hoedanigheid van algemeen directeur,
   ,
   hierna te noemen: "***Zinger Noordwijk***";

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als "***Partijen***".

**IN AANMERKING NEMENDE DAT**

1. Zinger Noordwijk (onder meer) eigenaar is van de locaties Palaceplein 1, 8 en 20 tot en met 42 te (2202 ER) Noordwijk (2.530 m²) en Parallel Boulevard 7 te (2202 HK) Noordwijk (520 m²), plaatselijk bekend als Gat van Palace / Esplanadeen de Gemeente eigenaar is van de naastgelegen gronden, zoals aangegeven op bijgaande tekening d.d. 18-09-202 welke tekening als **bijlage B** aan deze overeenkomst is gehecht (hierna: "***het Projectgebied***");
2. Zinger Noordwijk binnen het Projectgebied een plan wenst te realiseren bestaande uit appartementen en niet-woonfuncties zoals horeca en detailhandel in de plint alsmede een parkeerkelder (hierna: "***het Project***");
3. Zinger Noordwijk op 21 december 2021 een principeverzoek bij de Gemeente heeft ingediend, met welk principeverzoek bij besluit van 22 maart 2022

CONCEPT

onder voorwaarden is ingestemd door het college van burgemeester en wethouders (hierna: **"het College"**);

4. het principeverzoek als basis heeft gediend voor de herontwikkeling van het Projectgebied en realisatie van het Project;
5. het principeverzoek is ingepast in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Correctie Zeewaardig fase 3", waarvan het ontwerp op 3 december 2023 is vastgesteld;
6. Zinger Noordwijk in het kader van de herontwikkeling van het Projectgebied en realisatie van het Project gronden van de Gemeente nodig heeft, terwijl zij een deel van haar eigen gronden niet nodig heeft;
7. de Gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om een grondruil met Zinger Noordwijk overeen te komen;
8. Partijen in onderhandeling zijn getreden en overeenstemming hebben bereikt over de grondruil;
9. Partijen de gemaakte afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst (hierna: "**de Ruilovereenkomst**");
10. de Gemeente het voornemen tot het aangaan van de Ruilovereenkomst op ... heeft gepubliceerd.

**VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT**

Partijen komen overeen dat zij percelen grond met elkaar ruilen overeenkomstig het navolgende:

Zinger Noordwijk geeft in ruil en draagt in eigendom over aan de Gemeente:

- de percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie E nummers 2498 en 2664 (gedeeltelijk), in totaal ter grootte van circa 276 m², hierna te noemen: "**de Percelen I**";

De Gemeente geeft hiertegenover in ruil en draagt in eigendom over aan Zinger Noordwijk:

- de percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie E nummer 2264 (gedeeltelijk), in totaal ter grootte van circa 232 m², hierna te noemen: "**de Percelen II**";

CONCEPT

een en ander zoals is aangegeven op de aan deze Ruilovereenkomst gehechte situatietekening d.d. 29 augustus 2024 (**bijlage D**), aan welke tekening geen rechten en/of maten kunnen worden ontleend;

De percelen I en II hierna gezamenlijk te noemen "***de Percelen***".

De ruiling van de Percelen geschiedt "om niet" en verder onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

**Artikel 1 Notariële akten van levering**

1. Zinger Noordwijk levert binnen vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met betrekking tot het Project – of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen – de Percelen I aan de Gemeente. De Gemeente levert binnen vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met betrekking tot het Project – of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen – de Percelen II aan Zinger Noordwijk.
2. De akten van levering zullen (op dezelfde dag) worden gepasseerd door de Notaris: ...

**Artikel 2 Kosten en belastingen**

1. Alle kosten van de ruil, waaronder onder meer het kadastrale recht en de kosten voor afsplitsing van de Percelen, worden evenredig verdeeld tussen Partijen.
2. Indien met betrekking tot de levering van de Percelen overdrachtsbelasting verschuldigd is, wordt deze evenredig verdeeld tussen Partijen.
3. Indien met betrekking tot de levering van de Percelen omzetbelasting verschuldigd is, wordt deze evenredig verdeeld tussen Partijen.
4. De betaling van kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris.

**Artikel 3 Onder en Overmaat**

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de Percelen zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.

**Artikel 4 Feitelijke levering, staat van de Percelen**

1. De Percelen worden door Partijen over en weer geleverd en aanvaard.
2. De feitelijke levering (aflevering) van de Percelen zal geschieden in de staat waarin de Percelen zich bij het tot stand komen van deze Ruilovereenkomst bevinden ("as is, where is", behoudens verandering ten gevolge van normaal gebruik, overeenkomstig de bestemming).

CONCEPT

3. De feitelijke levering van de Percelen zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akten van levering, tenzij anders wordt overeengekomen. De zorgplicht van Partijen eindigt op het moment van de feitelijke levering van de Percelen.
4. De feitelijke levering van de Percelen zal geschieden vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht.
5. Partijen hebben het recht de Percelen vóór de feitelijke levering te inspecteren.
6. Indien Zinger Noordwijk voorafgaande aan de ondertekening van de akten van levering gebruik wenst te maken van de Percelen II, dient Zinger Noordwijk hiertoe nadere afspraken met de Gemeente te maken. De Gemeente zal aan een vroegtijdige ingebruikgeving nadere voorwaarden kunnen verbinden, waaronder voorwaarden met betrekking tot verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden.

**Artikel 5 Juridische levering**

1. De Percelen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.
2. Partijen hebben kennis gegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   a. de (laatste) akte(n) van levering,
   b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
   Partijen aanvaarden de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaarden Partijen uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**Artikel 6 Lasten en belastingen**

Alle lasten en belastingen, die door publiekrechtelijke lichamen van de Percelen I en II worden geheven, komen vanaf de datum van feitelijke levering voor rekening van de verkrijgende partij.

CONCEPT

**Artikel 7 Verklaringen Partijen**

1. Partijen verklaren over en weer het volgende:
   a. zij zijn bevoegd tot verkoop van de Percelen;
   b. de Percelen zijn bij de feitelijke levering geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. De Percelen zijn evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
   c. de Percelen zijn niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en zijn niet ter onteigening aangewezen;
   d. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
   e. op de Percelen rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
   f. er zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Percelen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
   g. de Percelen zijn niet betrokken in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel is geen aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
      - als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
      - als provinciaal of gemeentelijk monument krachtens provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
      - tot rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 sub a van de Erfgoedwet of als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
   h. de Percelen zijn niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

**Artikel 8 Publiekrechtelijke taken**

Deze Ruilovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Partijen kunnen dienaangaande geen rechten ontlenen aan deze Ruilovereenkomst.

CONCEPT

**Artikel 9 Informatieplicht**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staan Partijen er voor in aan elkaar met betrekking tot de Percelen die informatie te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen door Partijen ter kennis aan elkaar behoort te worden gebracht. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor eigen risico komen, voor zover deze aan de leverende partij niet bekend zijn.

**Artikel 10 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste acht (8) dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de Ruilovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze direct opeisbare, niet voor matiging in aanmerking komende, boete bedraagt vijftig duizend euro (€50.000,00). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

**Artikel 11 Opschortende/ontbindende voorwaarde**

1. De Ruilovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van totstandkoming van de (Aanvullende) anterieure overeenkomst Gat van Palace / Esplanade.
2. De Ruilovereenkomst wordt voorts aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Gemeente binnen 3 maanden na publicatie van het voornemen tot het aangaan van de Ruilovereenkomst op basis van een uitspraak van een rechter geen uitvoering mag geven aan de Ruilovereenkomst en/of gehouden is om alsnog een openbare biedingsprocedure te volgen.
3. Indien de Ruilovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of het anderszins niet tot levering van het geruilde komt, treden Partijen met elkaar in overleg om in redelijkheid te komen tot een aanpassing van het Project om

CONCEPT

de realisatie van het (eventueel aangepaste) Project mogelijk te maken. Iedere partij draagt de eigen kosten.

**Artikel 12 Slotbepalingen**

1. De overwegingen en bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Ruilovereenkomst. In geval van tegenstrijdigheden prevaleert het in deze Ruilovereenkomst bepaalde.
2. Op de Ruilovereenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Ruilovereenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Ruilovereenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
4. Op alle in deze Ruilovereenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Waar in de Ruilovereenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
5. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Ruilovereenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
6. Indien en voor zover in de Ruilovereenkomst verwijzingen staan naar wet- en regelgeving die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is vervallen, geldt in plaats daarvan de op grond van de Omgevingswet vigerende wet- en regelgeving, althans de op grond van de Omgevingswet vigerende wet- en regelgeving die het meest in lijn is met (het doel en de strekking van) de vervallen wet- en regelgeving.

**Bijlagen**

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Bijlage B. Tekening van het Projectgebied d.d. 18 september 2024
Bijlage D. Situatietekening van de te ruilen percelen d.d. 29 augustus 2024

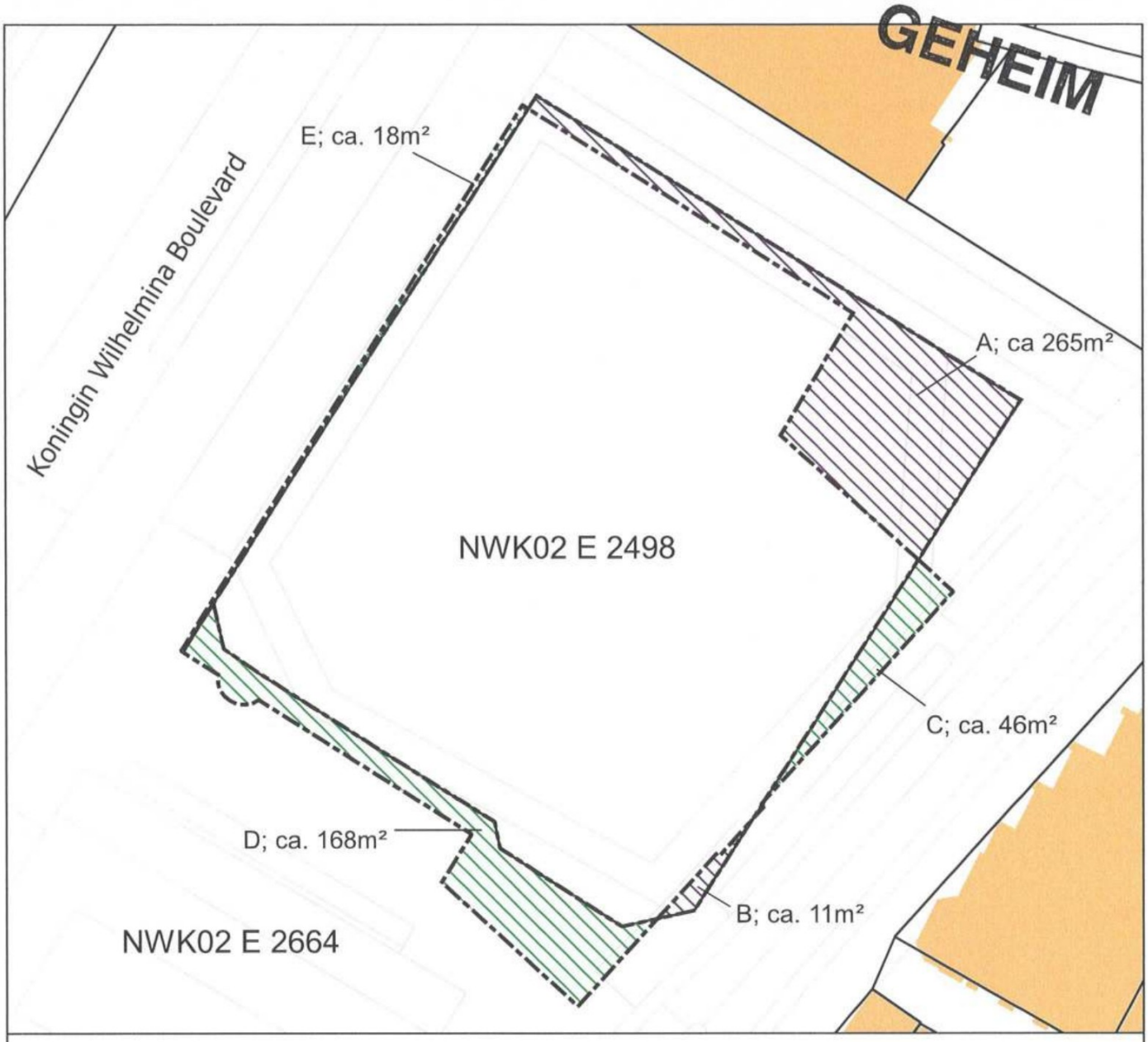
CONCEPT

GEHEIM

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Noordwijk,

| | |
|---|---|
| Gemeente Noordwijk | Zinger Noordwijk B.V. |
| Datum: | Datum: |

CONCEPT




Te verkopen aan gemeente
A Kadastraal bekend: gemeente Noordwijk, sectie: E, nummer: 2498 (gedeelte), groot: ca.265m²
B Kadastraal bekend: gemeente Noordwijk, sectie: E, nummer: 2498 (gedeelte), groot: ca. 11m²

Aan te kopen gemeente grond
C Kadastraal bekend: gemeente Noordwijk, sectie: E, nummer: 2664 (gedeelte), groot: ca. 46m²
D Kadastraal bekend: gemeente Noordwijk, sectie: E, nummer: 2664 (gedeelte), groot: ca. 168m²
E Kadastraal bekend: gemeente Noordwijk, sectie: E, nummer: 2664 (gedeelte), groot: ca. 18m²

Voor akkoord,

d.d.

Voor akkoord de gemeente,

d.d.

gemeente Noordwijk

| | | | |
|---|---|---|---|
| Onderwerp: verkoopovereenkomst | schaal: | formaat: | datum: |
| Naam: | 1 : 500 | A4 | 19 september 2024 |
| Adres: | noordpijl: | tekenaar: | tekeningnummer: |
| Nadere aanduiding: | ↑ | [redacted] | |

GEHEIM

**OVEREENKOMST TOT VESTIGING RECHT VAN OPSTAL/VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN PARKEERKELDER**

**De ondergetekenden,**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Noordwijk**, zetelend aan de Voorstraat 42 te 2201 HW Noordwijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. van der Niet in haar hoedanigheid van clustermanager van het team Onroerende Zaken, handelend onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: "***de Gemeente***";

   en

2. De besloten vennootschap Zinger Noordwijk B.V., statutair gevestigd te Bergambacht en kantoorhoudende aan het [redacted] ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27307572, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap EH Holding B.V., statutair gevestigd te Bergambacht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 56703228, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H.A. van Erk in zijn hoedanigheid van algemeen directeur,

   hierna te noemen: "***(de) opstaller" en/of de eigenaar***";

   de Gemeente en "*(*de) opstaller" en/of de eigenaar" hierna ook gezamenlijk en/of afzonderlijk te noemen: "***Partij(en)***".

**Overwegende dat:**

- de gemeente eigenaar is van het hierna te noemen perceel of eigenaar wordt voordat dit recht van opstal gevestigd word; **(bijlage 1);**
- op het perceel (op dit moment) deels een verkeersbestemming rust en deels de bestemming gemengd 2 rust;
- de opstaller in het perceel een parkeerkelder wenst te realiseren die deels onder gemeente onder gemeentegrond komt en ten behoeve van een bouwplan (te weten de nieuwbouw van o.a. appartementen met horeca op de plint, aan het Palaceplein 1, 8 en 20 tot en met 42 en Parallelboulevard 7 te Noordwijk), hierna zowel samen als afzonderlijk ook te noemen: **'de nieuwbouw';**
- de gemeente heeft aangegeven bereid te zijn een recht van opstal te vestigen ten behoeve van de opstaller, met inachtneming van de in deze overeenkomst genoemde bepalingen en bedingen;

**verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:**

CONCEPT

**Artikel 1. Vestiging recht van opstal, opzegging**

1.1 De gemeente verleent voor onbepaalde tijd een bij notariële akte te vestigen zelfstandig zakelijk recht van opstal in de zin van artikel 101 e.v. van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan de opstaller op een perceel ter grootte van circa @@@ $m^2$, welk perceel deel uitmaakt van de percelen, gelegen aan de Olieburg/Palaceplein te Noordwijk, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie E, nummer 2664 (gedeeltelijk), en sectie E 2498 (deels) hierna te noemen: **"het perceel",** zoals met arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte kadastrale tekening **(bijlage 2**).

1.2 Het recht van opstal houdt in het recht het door of namens de opstaller hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en exploiteren van een ondergrondse parkeerkelder ten behoeve van de stalling van personenauto's - inclusief de installaties en voorzieningen ten behoeve van de parkeerkelder voor zover deze onroerend zijn -. Eveneens zal in deze kelder ook worden gerealiseerd de installaties van de woningen en bergingen, hierna te noemen: **"de parkeerkelder".**

1.3 Het recht van opstal kan tussentijds door de opstaller worden opgezegd, conform het in de wet bepaalde.

1.4 Het recht van opstal kan tussentijds door de gemeente niet worden opgezegd, zulks met uitzondering van de opzegging als omschreven in artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 104 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welke opzegging niet, eerder zal kunnen plaatsvinden dan nadat er een vergoeding/retributie ter zake van het recht van opstal is overeengekomen.

1.5 Het zelfstandig recht van opstal eindigt wanneer het haar belang heeft verloren. Voormeld belang omvat het hebben van parkeerplaatsen en verder toebehoren in de parkeerkelder ten behoeve van de nieuwbouw.

1.6 Ter zake van het recht van opstal is geen retributie verschuldigd.

1.7 Na kadastrale uitmeting is het de opstaller toegestaan de nieuwbouw (waaronder begrepen het recht van opstal) te betrekken in een appartementensplitsing. De grondeigenaar verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst met vorenbedoelde appartementensplitsing akkoord te gaan.

1.8 Mocht het voor het in- en uitrijden van de parkeerkelder noodzakelijk zijn een erfdienstbaarheid van weg te vestigen dan zijn partijen verplicht aan de vestiging van deze erfdienstbaarheid hun medewerking te verlenen.

**Artikel 2. Vergoeding voor vestiging recht van opstal, kosten en belastingen**

2.1 De opstaller is aan de gemeente zoals hiervoor reeds gemeld een tegenprestatie/retributie verschuldigd ten bedrage van nul euro per jaar. Het taxatierapport voor de naastgelegen ontwikkeling (Prominent Inn, Blauwe Gans) van d.d. 23 juli 2019 opgesteld door [redacted] Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij b.v. te Leiden is hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

2.2 Alle (kadastrale, uitmeting/afsplitsing, notariële en overige) kosten, rechten en (overdrachts)belastingen die ten aanzien van de vestiging van het recht van opstal verschuldigd zijn, zijn voor rekening van de opstaller.

2.3 De betaling van voormelde kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de notariële akte van vestiging.

2.4 De zakelijke belastingen en lasten, die, onder welke benaming dan ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens het recht van opstal worden geheven, komen met ingang van de ingangsdatum van het recht van opstal voor rekening van de opstaller. Vanaf die datum zullen ook de eventuele baten van het recht van opstal ten gunste van de opstaller komen. Wanneer de gemeente belastingen of lasten, welke als hiervoor bedoeld ten laste komen van de opstaller, mocht hebben betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de opstaller, die verplicht zal zijn binnen één (1) maand nadien het voorgeschoten bedrag aan de gemeente te vergoeden.

**Artikel 3. Notariële akte van vestiging recht van opstal**

De notariële akte van vestiging van het recht van opstal zal worden gepasseerd ten overstaan van een door de opstaller aan te wijzen notaris, te weten @@@, gevestigd te @@@, in beginsel uiterlijk de dag voorafgaand aan de dag waarop de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van de parkeerkelder worden aangevangen, of zoveel eerder op eerste verzoek van opstaller.

**Artikel 4. Eisen werkzaamheden bouw parkeerkelder**

4.1 De parkeerkelder dient door of in opdracht van en voor zijn rekening door opstaller te (doen) worden gebouwd op de door de gemeente aan te geven locatie.

4.2 De in het perceel aanwezige kabels en leidingen dienen door en voor rekening van de opstaller te worden verlegd op een zodanige wijze dat de gemeente of aangrenzende grondeigenaren geen hinder hiervan ondervinden ten aanzien van bouwplannen of bouwontwikkelingen. De verlegging geschiedt in overleg met de gemeente.

4.3 De opstaller dient na het realiseren van de parkeerkelder het wegtracé (De Olieburg) in oorspronkelijke staat terug te brengen. Hiermee wordt bedoeld een openbare weg zonder belemmering te gebruiken door alle gemotoriseerd vervoer en langzaam verkeer zoals voetgangers, fietsers etc.

4.4 De inrit / toegangsdeur voor de parkeerkelder is enkel toegestaan aan de zijde van de Olieburg. Rekening houdende met de aangrenzende ontwikkeling van Prominent Inn (Blauwe Gans). Waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en een overeenkomst voor het vestigen van het recht van opstal (t.b.v. ondergrondse parkeerkelder) is gesloten.

**Artikel 5. Gebruik parkeerkelder/perceel**

5.1 De opstaller mag de parkeerkelder, voor zover deze gelegen is binnen het perceel van de gemeente, niet gebruiken voor andere doeleinden anders dan die welke zijn omschreven in artikel 1 lid 2 van deze overeenkomst.

5.2 De gemeente behoudt als zijnde (grond)eigenaar van het te belasten perceel met de daarin gelegen parkeerkelder het volledige genot en gebruik daarvan, voor zover een en ander niet strijdig is met het recht van opstal.

5.3 Het recht van opstal mag alleen op zodanige wijze gebruikt worden dat de gemeente geen nadeel, schade of hinder hiervan ondervindt.

5.4 De opstaller is verplicht, indien de gemeente dit mocht verlangen, een door de gemeente aan te wijzen persoon of personen tot opneming van het recht van opstal toe te laten, teneinde zich te kunnen overtuigen of de opstaller aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de wet en deze overeenkomst voldoet.

5.5 Het is de grondeigenaar en/of de opstaller niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de op het in recht van opstal uitgegevene te realiseren bebouwing, waardoor de constructie hiervan gewijzigd wordt dan wel de hechtheid van de bebouwing in gevaar wordt gebracht.

5.6 Het is de opstaller niet toegestaan de parkeerkelder uit te breiden of andere bouwkundige wijzigingen aan te brengen zonder toestemming van de grondeigenaar, behoudens het realiseren van afgesloten ruimten binnen de parkeerkelder middels het aanbrengen van scheidingswanden, mits in de deuren die toegang verlenen tot de afgesloten ruimten ventilatieroosters worden aangebracht met inachtneming van door de brandweer gestelde voorschriften.

5.7 Het dak van de parkeerkelder hierna ook te noemen: "het dak", met de daarop aangebrachte beschermla(a)g(en), is volledig eigendom van de opstaller. Wat bedoeld wordt met “het dak” is aangegeven op bijlage 3 van deze overeenkomst.

5.8 Het is de opstaller bekend dat de grondeigenaar het perceel in gebruik heeft als weg/pad. De weg/het pad mag uitsluitend worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met

kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen ook voor bedrijfsmatig gebruik. Bedrijfsmatig gebruik bijvoorbeeld door vrachtverkeer is dus toegestaan. De vestiging van het recht van opstal op basis van deze overeenkomst heeft geen beperkende invloed op voormeld gebruik van de grondeigenaar.

De grondeigenaar dient alle handelingen, die geen betrekking hebben op voormeld gebruik van weg/pad, na te laten die een beschadiging van het dak en/of de aangebrachte beschermla(a)g(en) tot gevolg kunnen hebben. In verband hiermee is het de grondeigenaar niet toegestaan voorwerpen in het dak te ankeren of op andere wijze aan het dak te bevestigen dan wel voorwerpen boven het dak te plaatsen die een dergelijke beschadiging kunnen veroorzaken.

5.9 Het gebruik van de parkeerkelder mag op geen enkele wijze gevaar opleveren voor de (eventueel) boven de parkeerkelder te realiseren bebouwing en de gebruikers hiervan.

5.10 De in de parkeerkelder aanwezige parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van personenauto's. Eventueel te realiseren afgesloten ruimten mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor-) voertuigen, fietsen en als bergruimte, zulks met inachtneming van het hierna nader in 5.11 en 5.12 bepaalde.

5.11 In de parkeerkelder mogen geen auto's met een LPG-tank(installatie) worden gestald.

5.12 Het is verboden in de parkeerkelder de navolgende zaken op te slaan:

vuurwapens;
explosieven;
vuurwerk;
gassen;
licht ontvlambare stoffen, zoals verf (voor zover niet op waterbasis), terpentine, benzine en dergelijke; en
bodem verontreinigende vloeistoffen.

**Artikel 6. Wegnemingsplicht, vergoeding einde recht van opstal**

6.1 De opstaller en/of diens opvolger is verplicht bij het einde van het recht van opstal de parkeerkelder weg te nemen en het perceel weer in oorspronkelijke staat aan de gemeente op te leveren.

6.2 indien de gemeente tussentijds tot opzegging van het opstalrecht kan overgaan op de gronden zoals vermeld in artikel 5:104 lid 2 BW juncto artikel 5:87 lid 2 dient zij de waarde die het opstalrecht dan heeft aan de opstaller te vergoeden, na aftrek van hetgeen (indien van toepassing) zij uit hoofde van het opstalrecht van de opstaller te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Van de hiervoor omschreven mogelijkheid tot opzegging kan de gemeente niet eerder gebruik maken dan nadat er sprake is van een vergoeding/retributie ter zake van het recht van opstal.

6.3 Gedurende de periode dat er voor wat betreft het recht van opstal geen sprake is van een vergoeding/retributie kan de gemeente dan wel niet tot opzegging van het recht van opstal overgaan op de gronden als hiervoor in artikel 6.2 omschreven, doch zal zij in het algemeen belang en onder strikte wettelijke voorwaarden van de Onteigeningswet overgaan tot onteigening.

**Artikel 7. Gedoogplichten/Kwalitatieve verplichtingen**

7.1 De gemeente duldt het recht van de opstaller tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en exploiteren van de parkeerkelder in het perceel.

7.2 Het hiervoor genoemde recht houdt mede in dat de gemeente zal dulden dat de opstaller (en/of door hem aan te wijzen derden) toegang tot het perceel verkrijgen om de parkeerkelder te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vernieuwen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de opstaller herstel- of vernieuwingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de opstaller en door hem aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot het perceel met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de gemeente te bepalen wijze.

7.3 De opstaller is verplicht, op, in, aan of boven de met het recht van opstal te belasten perceel de - al dan niet na verlegging - aanwezige leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen warden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door de gemeente zal warden gelast.

7.4 Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door partijen aanvaard als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal bij de notariële akte tot vestiging/overdracht warden vastgelegd. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting vervolgens warden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en zal overgaan op degenen, die het recht van opstal c.q. het perceel onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de betreffende rechthebbende een recht tot gebruik van het recht van opstal c.q. het perceel zullen verkrijgen.

7.5. Partijen zijn voor het overeenkomen van de hiervoor onder 7.1 tot en met 7.4 omschreven verplichtingen geen vergoeding/retributie jegens elkaar verschuldigd.

7.6 Als de gemeente of haar verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het perceel de onder 7.1 en 7.2 omschreven kwalitatieve verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen veertien dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de gemeente ten behoeve van de opstaller een direct opeisbare boete verschuldigd, van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt opstaller overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

7.7 Als de opstaller of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het perceel de hiervoor onder 7.3 omschreven kwalitatieve verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen veertien dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de opstaller ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd, van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt tot een maximum van € 25.000,-. Dit beperkt de gemeente overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

7.8 De gemeente verbindt zich ten opzichte van de opstaller, die dit aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), deze bepaling en de hiervoor onder 7.1, 7.2 en 7.6 opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de opstaller op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen. Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

7.9 De opstaller verbindt zich ten opzichte van de gemeente, die dit aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), deze bepaling en de hiervoor onder 7.3 en 7.7. opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het recht van opstal aan de nieuwe gerechtigde, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen. Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

**Artikel 8. Ontbinding van de overeenkomst, wanprestatie**

8.1 indien een van de partijen bij deze overeenkomst met de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen nalatig is en de naleving daarvan - nadat de tekortschietende partij door de wederpartij schriftelijk in gebreke is gesteld - gedurende vijftien dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is de tekortschietende partij in verzuim. De wederpartij kan in dat geval nakoming van de overeenkomst vorderen, doch niet eerder tot ontbinding van de overeenkomst overgaan dan nadat partijen nader in onderhandeling zijn getreden en vervolgens binnen een termijn van dertig dagen alsnog overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden waaronder het recht van opstal wordt gevestigd.
Als partijen binnen voormelde termijn vervolgens niet tot overeenstemming komen heeft de wederpartij van de tekortschietende partij de bevoegdheid deze overeenkomst te ontbinden. Partijen kunnen een andere termijn overeenkomen. De ontbinding vindt plaats op de wijze als hierna in lid 2 omschreven.

8.2 Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst aan de tekortschietende partij, een en ander onverminderd het recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.

**Artikel 9. Publiekrechtelijke medewerking**

De privaatrechtelijke toestemming tot het vestigen van een recht van opstal houdt niet in de verlening van eventueel benodigde publiekrechtelijke vergunningen, die krachtens wet en/of verordening voor het hebben, gebruiken en exploiteren van de parkeerkelder door de opstaller zijn vereist. De opstaller zal moeten zorg dragen voor het verkrijgen van eventueel verder voor het hebben, gebruiken en exploiteren van de parkeerkelder vereiste vergunningen en/of ontheffingen, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van deze overeenkomst of tot enige andere actie tegen de gemeente.

**Artikel 10. Overdracht rechten en plichten/koppeling overeenkomsten**

Opstaller is eigenaar van het aan het perceel grenzende perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie E nummer 2498.
Macht opstaller laatstgemeld perceel nummer 2498 willen verkopen en leveren aan (een) derde(n), hierna ook te noemen: 'de opvolgende eigenaar', dan is hij verplicht de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst middels een contract overname over dragen aan de opvolgende eigenaar en wel zodanig dat de met de opvolgende eigenaar gesloten koopovereenkomst en de contract overname een onverbrekelijk geheel met elkaar vormen.

Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in de koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
Grondeigenaar verklaart bij voorbaat haar medewerking te verlenen aan de hiervoor omschreven contract overname.

**Artikel 11. Bijzondere bepaling**

Het recht van opstal heeft een eigen goederenrechtelijke identiteit waarover zelfstandig kan warden beschikt.
Aangezien het recht van opstal slechts een gedeelte uitmaakt van de te realiseren parkeerkelder en een gedeelte is gelegen/zal warden gerealiseerd in het perceel kadastraal bekend als gemeente Noordwijk sectie E nummer 2498 (gedeeltelijk), is het de intentie van partijen om een zodanige regeling te treffen dat het recht van opstal niet los van voormeld perceel met het nummer 2498 (gedeeltelijk) mag warden vervreemd en/of verhuurd en/of belast met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding en/of verhuur en/of belasting van voormeld perceel nummer 2498 (gedeeltelijk), waarvan de opstaller tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger.
In de akte van vestiging recht van opstal wordt voor de uitvoering van deze overeenkomst in de vorm van een kwalitatieve verplichting (om niet te doen) als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgenomen.
Deze luidt als volgt:

1. De opstaller mag het recht van opstal, thans uitmakende het aan partijen genoegzaam bekende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Noordwijk sectie E nummer 2664 (gedeeltelijk) en sectie E nummer 2498 (gedeeltelijk) niet vervreemden en/of niet verhuren en/of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding en/of de verhuur en/of belasting van voormeld perceel nummer E 2498 (gedeeltelijk), waarvan de opstaller tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger.
2. Bij niet-nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde is de opstaller in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete gelijk aan eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente verschuldigd,
   naast het recht van de gemeente om - voor de toekomst - nakoming en vergoeding van schade te vorderen.

Deze bepalingen zijn ook van toepassing voor voormeld nummer 2498 (gedeeltelijk) als niet tegelijkertijd ook over het recht van opstal wordt beschikt.
Mocht de hiervoor omschreven te vestigen kwalitatieve verplichting niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden gevestigd, wordt deze verplichting, alsmede het hiervoor bedoelde boetebeding, als een kettingbeding -gedurende de periode dat de parkeergarage haar belang nog niet heeft verloren- aan de opstaller en de eigenaar opgelegd.
Voormelde verplichtingen worden in voormelde notariële akte uitdrukkelijk door de opstaller en de eigenaar aanvaard.

GEHEIM

**Artikel 12. Rechts- en forumkeuze**

12.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

12.2 Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst zullen (in eerste instantie) uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en getekend in tweevoud,

| | |
|---|---|
| Plaats: Noordwijk<br>datum: | Plaats:<br>datum: |
| De gemeente, | De opstaller, |
| Vertegenwoordigd door:<br>M. van der Niet | Vertegenwoordigd door:<br>A.H.A. van Erk |

Bijlagen:
1. Tekening gebied recht van opstal;
2. Tekening gronden ruilovereenkomst.
3. Demarcatietekening van "het dak" (wordt bij definitief maken van dit concept nog toegevoegd, wordt aangeleverd door Opstaller)

CONCEPT