

OVEREENKOMST

**Over borging landschappelijke inpassing omzetten bedrijfswoning naar
burgerwoning Muiderstraatweg 61 te Diemen**

Versie B&W d.d. 15-01-2021

Inhoud

OVERWEGINGEN:	2
ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST.....	3
ARTIKEL 2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	3
ARTIKEL 3 KOSTEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	3
ARTIKEL 4 INSTANDHOUDING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	3
ARTIKEL 5 KETTINGBEDING EN MELDINGSPLICHT	4
ARTIKEL 6 CONTROLE UITVOERING OVEREENKOMST	5
ARTIKEL 7 PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING EN VOORBEHOUD.....	5
ARTIKEL 8 OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	5
ARTIKEL 9 GESCHILLEN	6
ARTIKEL 10 GENERIEKE BEPALINGEN	6
ARTIKEL 11 VOORBEHOUD TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST	7
ARTIKEL 12 BIJLAGEN	7

De ondergetekenden:

De gemeente Diemen, gevestigd aan de D.J. den Hartoglaan 1, 1111 ZB te Diemen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer E. Boog, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. zaaknummer **2020-xxxxx**, hierna te noemen de "**Gemeente**",

en

Dhr. J. Breedijk, woonachtig op de Kastenmakerstraat 4, 8043 EK te Zwolle, geboren 06-04-1980 te Amsterdam, hierna te noemen de "**Initiatiefnemer**";

en

Progress B.V., statutair gevestigd te Diemen en kantoorhoudende aan Muiderstraatweg 63B, 1111 PV te Diemen en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33217096, met haar bestuurders J. Breedijk Holding B.V. (KvK 63194473) en F. Breedijk Holding B.V. (KvK 63194481) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Breedijk in zijn hoedanigheid van bevoegd bestuurder van J. Breedijk Holding B.V., met als postadres Kastenmakerstraat 4, 8043 EK te Zwolle en de heer F. Breedijk in zijn hoedanigheid van bevoegd bestuurder van F. Breedijk Holding B.V., met als postadres Laantje van Vos, 1261 WL te Blaricum, hierna te noemen "**Bedrijfseigenaar**";

de Gemeente, Initiatiefnemer en Bedrijfseigenaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

Overwegingen:

- A. Op 27 februari 2020 is door Advocatenkantoor Zwinkels B.V., namens de Initiatiefnemer, een aanvraag omgevingsvergunning (OLO-aanvraag nummer 4986863) ingediend voor het omzetten van een bestaande bedrijfswoning tot een burgerwoning op het perceel Muiderstraatweg 61, kadastraal bekend DIEMEN G 173 verder te noemen het '**Project**'.
- B. Het is de intentie van de Initiatiefnemer het Project uit te voeren op gronden gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Het Project is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1 van de planregels van dit bestemmingsplan. Deze artikelen bepalen dat de gronden ter plaatse bestemd zijn voor 'Bedrijf 'met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsvoertuigen"
Ten behoeve van de bestemming mag slechts 1 bedrijfswoning worden gebouwd of worden gebruikt. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning zoals is aangevraagd, is daarom niet toegestaan.
- C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente gevraagd, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke is opgesteld door Jurable Specialisten in Omgevingsrecht, versie 14 december 2020, om omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te verkrijgen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo om het Project mogelijk te maken.
- D. De Gemeente is bereid planologische medewerking te verlenen, waardoor de realisatie van het Project mogelijk wordt, enkel en alleen als voldoende waarborgen worden getroffen om het aangrenzende achter de woning gelegen bedrijventerrein beter landschappelijk in te passen, zodat kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

- E. Bedrijfseigenaar is eigenaar van het perceel Muiderstraatweg 63 B, kadastraal bekend DIEMEN G 213 en G 178, verder te noemen het '**Bedrijventerrein**', op welk Bedrijventerrein de gewenste landschappelijke inpassing van toepassing is.
- F. Partijen zijn gelet op vorenstaande in overleg getreden en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en definitieve afspraken in deze onderhavige overeenkomst, verder te noemen het '**Overeenkomst**', vast te leggen.

Partijen verklaren hierbij het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de landschappelijke randvoorwaarden waaronder de Gemeente bereid is tot planologische medewerking voor het Project (omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning Muiderstraatweg 61) en het vastleggen van aanvullende voorwaarden waaronder de Bedrijfseigenaar voor rekening en risico van Initiatiefnemer zal overgaan tot de landschappelijke inpassing op het Bedrijventerrein in eigendom van de Bedrijfseigenaar, in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Landschappelijke Inpassing

1. Partijen verklaren over en weer belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing van het Bedrijventerrein, om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening om het Project mogelijk te maken. In verband daarmee zijn Partijen overeengekomen dat die landschappelijke inpassing randvoorwaarde is voor de uitvoering van het Project.
2. Onder '**Landschappelijke Inpassing**' wordt verstaan: hetgeen beschreven is op bladzijde 12 t/m 15 behorende bij het rapport 'Landschappelijke inpassing Muiderstraatweg 63B te Diemen, versie 1.1. van 16 september 2020, opgesteld door Paul Zuidgeest Architectuur (Bijlage 1).
3. Partijen komen overeen dat Bedrijfseigenaar het initiatief zal nemen en verplicht is Landschappelijke Inpassing te realiseren, zodanig dat deze uiterlijk 1 jaar na inwerkingtreding van het besluit tot een omgevingsvergunning welke het Project mogelijk maakt, is uitgevoerd.

Artikel 3 Kosten Landschappelijke Inpassing

1. De Initiatiefnemer dient een bijdrage te voldoen in de aanleg- en onderhoudskosten voor de Landschappelijke Inpassing en is deze verschuldigd aan de Bedrijfseigenaar.
2. Bedrijfseigenaar en Initiatiefnemer maken hierover onderling aanvullende afspraken.

Artikel 4 Instandhouding Landschappelijke inpassing

1. Bedrijfseigenaar en diens rechtsopvolger(s) in de eigendom van het Bedrijventerrein is verplicht om de Landschappelijke Inpassing ten minste voor de duur dat het Bedrijventerrein de planologische functie bedrijfsbestemming heeft, voor eigen rekening en risico in stand te houden en te beheren, waarbij onder "beheren" onder meer wordt verstaan: onderhouden, herstellen en vervangen in dezelfde vorm en met dezelfde beplanting zoals ten tijde van realisatie overeengekomen zoals verwoord in Bijlage 1, waarbij hetgeen is aangeplant in goede gezondheid in stand moet blijven. De voorwaarde van goed onderhoud is ook op de bestaande beplanting van toepassing (zoals aangegeven in Bijlage 1), omdat zonder die bestaande beplanting de Landschappelijke Inpassing van het gehele Bedrijventerrein niet gewaarborgd is.
2. Als en zodra te eniger tijd het voornemen bestaat bedoeld Bedrijventerrein een andere planologische functie te geven, dient de Bedrijfseigenaar casu quo in voorkomend geval diens bedoelde

rechtsopvolgers en de Gemeente met elkaar te bepalen wat er met de Landschappelijke Inpassing dient te gebeuren.

3. Bij overtreding of gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van (één van) voormelde verplichtingen zal de Gemeente een schriftelijke waarschuwing doen toekomen aan Bedrijfseigenaar dan wel alsdan diens bedoelde rechtsopvolger(s) en hem/hen wijzen op de overtreding of niet-nakoming. Indien vervolgens binnen vier (4) maanden na de datum van de in de vorige zin bedoelde waarschuwing geen (volledig) gevolg aan die waarschuwing is gegeven door Bedrijfseigenaar dan wel diens rechtsopvolger(s), is/zijn Bedrijfseigenaar dan wel diens rechtsopvolger(s) vanaf de dag na die waarop die periode van vier (4) maanden is verstreken aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van vijfhonderd euro (EUR 500,--) per dag voor iedere dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist, tot aan de dag waarop de Gemeente schriftelijk heeft medegedeeld dat ten genoegen van haar alsnog aan bedoelde waarschuwing volledig gevolg is gegeven. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van Bedrijfseigenaar dan wel diens rechtsopvolger(s).
4. Partijen komen overeen dat de verplichtingen van de Bedrijfseigenaar zoals in dit artikel omschreven, zullen overgaan op al diegenen die het Bedrijventerrein met de bedoelde Landschappelijke Inpassing geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Bedrijventerrein met de bedoelde Landschappelijke Inpassing zullen verkrijgen.
5. Bedrijfseigenaar zal hetgeen in dit artikel is overeengekomen ook als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) opleggen ten behoeve van de Gemeente, waarbij tevens de verplichting wordt opgelegd om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overdracht onder bijzondere titel, een en ander zoals uitgewerkt in artikel 5.

Artikel 5 Kettingbeding en meldingsplicht

1. De bepalingen van deze Overeenkomst die een blijvend karakter hebben betreffende de Landschappelijke Inpassing, alsmede het bepaalde in dit artikel dienen door Bedrijfseigenaar aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, onder de verplichting om de genoemde verplichtingen en het bepaalde in dit artikel wederom aan alle verdere rechtsopvolger(s) op te leggen bij elke volgende gehele of gedeeltelijke overdracht onder bijzondere titel, en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als Bedrijfseigenaar aan deze bepalingen is verbonden.
2. Om te kunnen toezien op correcte naleving van de opvolging van het in dit artikel vermelde kettingbeding is Bedrijfseigenaar, bij vervreemding van het Bedrijventerrein (of delen van het Bedrijventerrein), aan (een) rechtsopvolger(s), melding hierover verschuldigd aan de Gemeente. Deze actieve meldingsplicht gaat gepaard met het aan de Gemeente doen toekomen van een concept-akte van levering, waarin de bepalingen zijn opgenomen van deze Overeenkomst die een blijvend karakter hebben, in het bijzonder die over de Landschappelijke Inpassing artikel 2 en artikel 4, en die onverkort en woordelijk op de rechtsopvolger(s) dienen te worden opgelegd, alsmede het onderhavige artikel 5.
3. Bij gebreke van nakoming van de verplichtingen zoals genoemd in dit artikel, verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 500,- voor iedere dag (of dagdeel) dat verzuimd wordt aan het vorenstaande te voldoen dan wel een boete van € 50.000,- per enkele gebeurtenis. Het bedrag van

de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van Bedrijfseigenaar dan wel diens rechtsopvolger(s).

Artikel 6 Controle uitvoering overeenkomst

De Gemeente is te allen tijde gerechtigd de tijdige en behoorlijke uitvoering van de Landschappelijke Inpassing van de Overeenkomst te (laten) inspecteren en in het kader daarvan zich te laten bijstaan door deskundigen. Een eventuele inspectie, het in dat kader geven van aanwijzingen of juist het achterwege blijven daarvan laat de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden van de Bedrijfseigenaar onverlet.

Artikel 7 Publiekrechtelijke medewerking en voorbehoud

1. De Gemeente zal zich inspannen, c.q. zal bevorderen - mede waar het de benodigde door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking betreft - dat publiekrechtelijke medewerking (waaronder die met betrekking tot het verlenen van (onherroepelijke) omgevingsvergunning(en)) word(en)t verleend om het Project te realiseren.
2. De Initiatiefnemer draagt op haar kosten zorg voor het indienen van de aanvragen voor het verkrijgen van alle publiekrechtelijke medewerking, benodigd voor de realisering van het Project. De kosten, die voortvloeien uit de nakoming van voorschriften, c.q. voorwaarden, gesteld door de gemeentelijke en/of andere bestuursorganen in het kader van de ten behoeve van de realisering van het plan en verleende publiekrechtelijke medewerking, komen voor rekening van de Initiatiefnemer. Datzelfde geldt voor voorschriften, c.q. voorwaarden, verbonden aan door particulieren - ten behoeve van de realisering van het plan - verleende privaatrechtelijke medewerking.
3. Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen van de Gemeente. In geval de binnen de kaders van deze Overeenkomst beoogde besluitvorming niet tot stand komt c.q. niet tot stand kan komen, dan wel wordt vernietigd vanwege hogere wet- en/of regelgeving en/of rechterlijke uitspraken is de Gemeente tegenover de Initiatiefnemer dan wel Bedrijfseigenaar nimmer schadeplichtig. Als de beoogde besluitvorming niet tot stand komt c.q. niet tot stand kan komen, treden partijen in overleg om tot herformulering van de (betreffende) gedeelten van de Overeenkomst te komen waarbij de strekking en bedoeling van partijen zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.

Artikel 8 Overdracht rechten en verplichtingen

1. Het is Initiatiefnemer en of Bedrijfseigenaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk tegenover de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Bedrijfseigenaar jegens de Gemeente gehouden is, zulks als dan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
2. Deze toestemming zal niet eerder worden verleend dan nadat een door Initiatiefnemer en of Bedrijfseigenaar en de betrokken derde(n) ondertekende overeenkomst, bevattende alle rechten en verplichtingen die zij wensen over te dragen, door de Gemeente voor akkoord is getekend. De Gemeente kan aan bedoelde toestemming nadere (financiële) voorwaarden, verband houdende met

de nakoming van de verplichtingen als vervat in deze Overeenkomst, verbinden. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

3. De in dit artikel opgenomen verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Indien Initiatiefnemer en of Bedrijfseigenaar aan de verplichtingen als vervat in dit artikel geen gevolg geeft, dan zal Initiatiefnemer en of Bedrijfseigenaar zonder rechtelijke tussenkomst een terstond opeisbare verschuldigde boete aan de Gemeente verbeuren van € 1.000,- (zegge: duizend euro) voor iedere dag (of dagdeel) dat geen gevolg is gegeven aan de betreffende verplichting.
4. Initiatiefnemer en of Bedrijfseigenaar is pas van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst tegenover de Gemeente ontheven, nadat de betrokken derde(n) zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft (hebben) verbonden de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.

Artikel 9 Geschillen

Eventuele geschillen die uit deze overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door een van partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Amsterdam. Voordat partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen. Partijen kunnen er daarbij gezamenlijk voor kiezen om voor de oplossing van het geschil een MfN-registermediator¹ in te schakelen.

Artikel 10 Generieke bepalingen

- 1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Het in de considerans van deze Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 2 De in deze Overeenkomst aangeduide bijlage(n) maken van deze Overeenkomst integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 3 Partijen doen, behoudens het bepaalde in deze Overeenkomst, afstand van het recht op ontbinding van deze Overeenkomst te verlangen, voor zover de wet zulks toelaat.
- 4 Deze Overeenkomst is ook een uitwerking van ter zake al tussen partijen gemaakte afspraken en treedt ook in de plaats van bedoelde eerder gemaakte afspraken voor zover strijdig met deze Overeenkomst.
- 5 Wijzigingen op deze Overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en ondertekening door beide partijen.
- 6 Als één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en), waartoe zij ook een inspanningsverplichting op zich nemen.
- 7 Als ingevolge deze Overeenkomst de medewerking, goedkeuring en/of instemming van de Gemeente is vereist, dan wordt daarmee de medewerking, goedkeuring en/of instemming van het college van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van deze

¹ De titel MfN-registermediator is een beschermde titel. Dat wil zeggen dat alleen mediators die gekwalificeerd en erkend zijn door de Stichting Kwaliteit Mediators (SKM), de stichting die het MfN-register beheert en onderhoudt, de titel mogen voeren. Dat geldt ook voor de oude titel NMI registermediator.

overeenkomst, de wet of anderszins blijkt dat bedoelde medewerking, goedkeuring, instemming et cetera door de Gemeenteraad moet worden verleend.

Artikel 11 Voorbehoud totstandkoming overeenkomst

Deze Overeenkomst komt tot stand onder het voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders hieraan hun goedkeuring hebben verleend.

Artikel 12 Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen deel uit:

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing Muiderstraatweg 63B te Diemen, versie 1.1. van 16 september 2020, opgesteld door Paul Zuidgeest Architectuur

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Diemen,

Datum: _____ 2021

De Gemeente,

De Initiatiefnemer,

De Bedrijfseigenaar,

Dhr. E. Boog

Dhr. J. Breedijk

Dhr. J. Breedijk

Dhr. F. Breedijk