

Definitieve versie d.d. 22 januari 2018

Ondergetekenden:

De gemeente Hilversum, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de portefeuillehouder ruimtelijke ordening en verkeer, de heer F. Voorink, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018, hierna te noemen: **de gemeente**,

en

de heer Arthur Nicolaas Anthonius van Neerijnen, ten deze handelende als directeur van de besloten vennootschap JBRE B.V., statutaire gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende te Randwijcklaan 24 te 1181 BM Amstelveen, welke vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34269040, welke vennootschap handelend als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van Lunee Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende aan de Veteranenlaan 1 te 1183 DL Amstelveen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52486907; **Lunee Vastgoed B.V.** hierna te noemen: **de exploitant**,

gemeente en exploitant hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**;

overwegende dat:

- a. de exploitant op het moment van het aangaan van deze (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) recht op levering heeft verkregen van de percelen grond, Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61 te 1222 PC Hilversum. De exploitant heeft een getekende koopovereenkomst aan de gemeente overlegd. Het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummer 785, is eigendom van de gemeente;
- b. exploitant aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt een bouwplan te willen realiseren op dan wel tot herontwikkeling te willen overgaan van de locatie Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61 te 1222 PC Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 525, groot zestien are en één centiare, één en ander zoals met gele grijze arcering aangegeven, en omgeven door een zwarte lijn met cirkels op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte tekening van oktober 2017, hierna te noemen: **“het exploitatiegebied”**;
- c. het exploitatiegebied gelegen is in het bestemmingsplan “Over ‘t Spoor” en bestemd is voor “bedrijven”;
- d. het bestemmingsplan “Over ‘t Spoor” voorziet in de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om deze bestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen-1”;
- e. het bouwplan dan wel de herontwikkeling behelst sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, nieuwbouw van woningen (c.a.) en de aanleg van openbare parkeerplaatsen, zoals nader omschreven in artikel 2;

- f. door het bouwplan vervallen 4 bestaande openbare parkeerplekken (langsparkeren) aan de Van Leeuwenhoekstraat. Deze 4 parkeerplaatsen dienen in de nabije omgeving te worden vervangen.
- g. voor het realiseren van het bouwplan een planologische wijziging, als bedoeld onder d, noodzakelijk is, evenals een omgevingsvergunning;
- h. het door de exploitant beoogde bouwplan geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 6.2.1 “aangewezen bouwplan”;
- i. daarom gelijktijdig met de vaststelling van de ruimtelijke planwijziging de gemeente ingevolge artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening gehouden zal zijn om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, om zodoende haar eventuele eigen kosten, welke gemoeid zijn met onderhavige particuliere ontwikkeling van de exploitant op de exploitant te verhalen;
- j. de gemeente op basis van 6:12 van de Wro kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal “anderszins is verzekerd”, bijvoorbeeld in een tussen exploitant en de gemeente te sluiten (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- k. partijen met onderhavige overeenkomst een “anterieure overeenkomst van grondexploitatie” sluiten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;
- l. partijen derhalve de benodigde afspraken wensen vast te leggen in onderhavige (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- m. deze overeenkomst van grondexploitatie alleen betrekking heeft op de gronden gelegen in het exploitatiegebied en de aangrenzende openbare ruimte buiten het exploitatiegebied gelegen aan de Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61 te Hilversum;
- n. de exploitant zich ervan bewust is dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst van het college plus een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de exploitant is overhandigd.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is gericht op het vastleggen van afspraken betreffende het verhalen door de gemeente van kosten als gevolg van het door de exploitant beoogde bouwplan.

Artikel 2: Bouwplan

Het bouwplan dan wel de herontwikkeling beoogt:

- a. de sloop van de opstallen door de exploitant;
- b. de sanering van de grond door de exploitant;
- c. de nieuwbouw van 10 grondgebonden woningen door de exploitant;
- d. de aanleg van 17 openbare parkeerplaatsen door de gemeente, (thans) gedeeltelijk op terrein van de exploitant en gedeeltelijk op terrein van de gemeente;

- e. de aanleg van 4 openbare parkeerplekken (langsparkeren) door de gemeente, gelegen langs de Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61 ter vervanging van de 4 openbare parkeerplekken (langsparkeren) ter hoogte van de Van Leeuwenhoekstraat 59.
één en ander zoals verbeeld op de bij deze overeenkomst behorende ontwerp Verbeelding (tekening Over 't Spoor wijzigingsplan Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61: bijlage 1), hierna te noemen: **“het bouwplan”**.

Artikel 3: Planologische procedure / inspanningsverbintenis

1. In overleg met de gemeente worden door de exploitant de benodigde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken ten behoeve van de planologische procedures tijdig aangeleverd bij de gemeente. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van deze onderzoeken worden uitgevoerd op kosten van de exploitant.
2. Het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: het college) van de gemeente zal de planologische maatregel om het bouwplan mogelijk te maken, zoals deze door de exploitant is gevraagd en nader door de gemeente is vormgegeven, in procedure brengen (ter inzage leggen).
3. Het college zal zich – zoveel als redelijkerwijs kan en mag worden verwacht - doch met inachtneming van wettelijke procedures en de door haar te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen en zich er toe inspannen alle noodzakelijke publiekrechtelijke procedures met voortvarendheid af te werken.

Artikel 4: Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage ter dekking van de door de gemeente als gevolg van het bouwplan te maken kosten (aanleg openbare parkeerplaatsen c.a.) is de exploitant aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd ter hoogte van € (zegge: euro).
In dit bedrag is:
 - a. een vast bedrag verdisconteerd ter hoogte van € (zegge:) voor engineering (ontwerp, bestek en directievoering).
 - b. het restant ad € (zegge:) bedraagt de hoogte van de budgetraming d.d. 20 december 2017 van de uitvoeringskosten van de openbare ruimte. (zie bijlage 4);
2. Voornoemd totaalbedrag is mede bepaald op basis van een urenraming ten opzichte van het (voorlopig) ontwerp bouwplan. Het uitgangspunt is dat er geen grote wijzigingen meer optreden in deze documenten. Indien dit op initiatief van de exploitant of als gevolg van enige andere niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak toch wijzigt en dit extra kosten met zich meebrengt voor de gemeente, dan zal de exploitant deze extra kosten vergoeden.
3. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan komen direct voor rekening van exploitant, daar exploitant opdracht heeft verstrekt het op laten opstellen.
4. De voor het opstellen van het wijzigingsplan benodigde onderzoeken zijn door de exploitant aan de gemeente aangeleverd. De aan deze onderzoeken verbonden kosten worden rechtstreeks door de exploitant gedragen.
De gemeente beoordeelt de aangeleverde gegevens.
5. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in de hoogte van de exploitatiebijdrage.
Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de gemeente. Alle andere door de exploitant te lijden schade (gevolg- en vertragingsschade, kosten van juridische bijstand en/of welke kosten of schaden onder welke benaming ook) als gevolg van eventuele (juridische) procedures

betreffende het wijzigingsplan en/of een latere vergunningaanvraag zijn voor rekening en risico van exploitant.

6. De exploitatiebijdrage is exclusief de door de exploitant verschuldigde leges op basis van de vigerende legesverordening, waaronder leges voor het verlenen van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanprocedure (opstellen wijzigingsplan).

Artikel 5: Betaling / stellen bankgarantie

1. De exploitatiebijdrage wordt door de exploitant aan de gemeente voldaan vóór de datum van aanbesteding van de uitvoering van de door de gemeente aan te leggen openbare parkeerplaatsen.
2. Tot zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel jegens de gemeente voortvloeiende verplichtingen zal de exploitant bij en ten genoegen van de gemeente uiterlijk vóór de vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van het wijzigingsplan, een bankgarantie van een door een in Nederland gevestigde bankinstelling tot een bedrag van € (zegge:) deponeren. De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en tot zekerheid voor de gemeente de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente onder opgave van redenen het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. De bankgarantie kan komen te vervallen als de exploitatiebijdrage geheel is voldaan. Indien exploitant, na in gebreke te zijn gesteld, ondanks het verstrijken van een redelijke termijn, in gebreke blijft in de nakoming van zijn verplichting tot betaling van de exploitatiebijdrage en derhalve in verzuim is, is de gemeente gerechtigd de bankgarantie te verzilveren om de daaruit vrijkomende gelden aan te wenden voor de realisering van deze verplichting van exploitant.
3. Ter betaling van het genoemde bedrag stuurt de gemeente aan exploitant een factuur, die de exploitant zal voldoen op de op de factuur vermelde wijze.
4. Voor de leges als bedoeld in artikel 4 geldt dat de betaling geschiedt conform de vigerende legesverordening. Door de exploitant verschuldigde leges is niet inbegrepen in de hoogte van exploitatiebijdrage.
5. In geval van te late betaling is exploitant tot aan het tijdstip van daadwerkelijke betaling, naast de verschuldigde bijdrage, een boeterente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek. De rente is terstond opeisbaar.
6. De uiteindelijke afrekening geschiedt na aanleg van de openbare parkeerplaatsen en openbare ruimte op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten, waarbij de in artikel 4, eerste lid, vermelde budgetraming niet wordt overschreden; het bedrag voor engineeringskosten is een vast bedrag en wordt derhalve niet aangepast .

Artikel 6: Planschade

1. De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade zoals bedoeld in artikel 6.1 eerste lid van de Wro, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan (wijzigingsplan).
2. De in het eerste lid vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het Over 't Spoor wijzigingsplan Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn

ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan.

Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van 4 jaar, of zoveel korter/langer als nodig zal zijn voor de afhandeling tot in hoogste instantie van het laatste verzoek om vergoeding van schade.

3. De gemeente zal de exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeit uit de wijziging van het wijzigingsplan. De gemeente zal de exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening planschade 2009" (bijlage 2).
4. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeit uit het wijzigingsplan, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de exploitant meedelen, die gehouden is dit bedrag per ommekeer aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 7: Aanleg parkeerplaatsen / overdracht

1. De exploitant draagt de ondergrond van de voor de aanleg van de 17 openbare parkeerplaatsen in eigendom over aan de gemeente.
De ondergrond van de aan de gemeente te leveren openbare ruimte staat aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 2017-12-GT-036, d.d. 12 december 2017 (bijlage 3 Tekening kadastrale ondergrond openbare ruimte). De juridische levering geschiedt om niet.
2. De gemeente bepaalt het kwaliteitsniveau van de toekomstige openbare ruimte in het exploitatiegebied en de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte.
3. De voor de overdracht vereiste akte zal worden verleden nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is en na sanering van de grond ten overstaan een door de gemeente aan te wijzen notaris.
4. Alle kosten en belastingen uit de overdracht voortvloeiende zijn voor rekening van de exploitant.
5. Exploitant garandeert dat de aan de gemeente te leveren grond geen verontreiniging bevat die zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen op grond van de Wet Bodembescherming en Wet Milieubeheer.
De door de exploitant te leveren grond aan de gemeente dient voor rekening en risico door de exploitant vóór de datum van de akte van levering te zijn gesaneerd tot een diepte van minimaal 1,0 m-mv en overigens conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.
De exploitant zal een evaluatieverslag ten aanzien van de sanering vóór de leveringsdatum aan de gemeente verstrekken.

Artikel 8: Openbaarheid overeenkomst

1. De exploitant erkent dat de gemeente als publiekrechtelijk orgaan de wetgeving dient na te leven, waaronder de Wet openbaarheid van bestuur. De gemeente is jegens de exploitant dan

wel andere partijen die een belang bij deze overeenkomst hebben in dit kader niet tot enig schadevergoeding -hoe ook genaamd- gehouden vanwege haar handelen op grond van deze of andere wetgeving.

2. De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit onder meer een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 9: Wijzigingen

Wijzigingen van deze overeenkomst, de bijlage(n) daaronder mede begrepen, dienen schriftelijk tussen partijen te worden overeengekomen.

Artikel 10: Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 11: Overdracht contractpositie

De exploitant is niet gerechtigd om zijn rechten en plichten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, aan derden in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij hij hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente heeft ontvangen. De gemeente zal niet op onredelijke gronden haar goedkeuring onthouden aan een verzoek tot een dergelijke overdracht. De gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is deze toestemming te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze overeenkomst.

Artikel 12: Ontbinding

1. Onderhavige overeenkomst kan door iedere partij door middel van een aangetekende brief geheel of gedeeltelijk worden ontbonden (eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst:
 - a. in geval van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de wederpartij bij de uitvoering van onderhavige overeenkomst, dan wel indien de exploitant in staat van faillissement is geraakt of surseance van betaling heeft gekregen;
 - b. indien de exploitant zonder daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen, zijn contractpositie overdraagt;
in het onderhavige geval verbeurt de exploitant aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete ter hoogte van tweemaal de totale exploitatiebijdrage als genoemd in artikel 4;
 - c. in geval uiterlijk 1 maart 2019 het wijzigingsplan nog niet onherroepelijk is geworden en de onherroepelijkheid ook niet binnen redelijke termijn is te verwachten (en derhalve geen onherroepelijke vergunningen kunnen worden verkregen voor het bouwplan op basis waarvan de exploitant tot de beoogde herontwikkeling van het exploitatiegebied kan overgaan);
 - d. in geval voornoemd recht tot levering van de percelen grond (Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61 te Hilversum) komt te vervallen.
2. In geval van ontbinding van onderhavige overeenkomst, is de exploitant terstond, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, het vaste bedrag van de exploitatiebijdrage (ad €) aan de gemeente verschuldigd. De gemeente is alsdan gerechtigd de bankgarantie te (voor dit bedrag) verzilveren.

3. Voordat ontbinding wordt ingeroepen ex lid 1 c, zullen partijen overleg plegen om te bezien of zij tot andersluidende overeenstemming kunnen geraken.
Mocht dit overleg binnen een redelijke termijn niet tot een oplossing leiden dan hebben de partijen alsnog het recht onderhavige overeenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van de rechter te beëindigen c.q. te ontbinden.

Artikel 13: Faillissement en beslag

Indien de exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is de exploitant verplicht daarvan onverwijld schriftelijk mededeling aan de gemeente te doen.

Artikel 14: Slotbepalingen

1. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren.
De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderingsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.
2. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om de ander in staat te stellen diens overeengekomen taak naar behoren te vervullen.
3. Partijen zijn van oordeel dat de onderhavige overeenkomst niet in strijd is met de vigerende regelgeving ten aanzien van mededinging en (Europese) aanbesteding. Mocht uit enig rechtsgeding volgen dan wel na zorgvuldig beraad door de gemeente worden vastgesteld dat één of meerdere afspraken krachtens deze regelgeving niet is of zijn toegestaan, bezien partijen of deze kunnen worden aangepast met een resultaat dat het met deze overeenkomst beoogde resultaat zo dicht mogelijk benadert.
Bereiken partijen hierover geen overeenstemming of blijkt een dergelijke aanpassing redelijkerwijs niet mogelijk dan is deze overeenkomst ontbonden en draagt ieder der partijen de eigen kosten. Partijen zullen in dat geval tevens over en weer medewerking verlenen aan eventuele ongedaanmaking, zoals teruglevering van reeds geleverde percelen.

Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde, en door beide partijen geparafeerde, bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Tekening Over 't Spoor wijzigingsplan Van Leeuwenhoekstraat 59 en 61, oktober 2017
- Bijlage 2: Procedureverordening planschade 2009
- Bijlage 3: Tekening kadastrale ondergrond openbare ruimte, met nummer 2017-12-GT-036, d.d. 12 december 2017
- Bijlage 4: Budgetraming uitvoering openbare ruimte 20 december 2017 (**vertrouwelijk**)

Aldus ondertekend in drievoud te Hilversum op 22 januari 2018,
