

**Addendum Anterieure EXPLOITATIEOVEREENKOMST
Bestemmingsplan Heerenweide 2011**

d.d. 05-10-2021

**2 Partijen:
Gemeente Opmeer**

V.O.F. Ontwikkelingscombinatie USP-Klok

12



91

Ondergetekende

- I. de **Gemeente Opmeer**, zetelende en kantoorhoudende te Opmeer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer ing. G.J. (Gerard) van den Hengel, krachtens het collegebesluit van 5 oktober 2021 nummer 21.0009228;

hierna te noemen "**de Gemeente**"

en:

- II de besloten vennootschap **Ontwikkelingscombinatie USP-Klok**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Hoorn en kantoorhoudende te (1628 CZ) Hoorn, Lepelaar 3D, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36050130, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de Heer F.L. nannings ("**USP vastgoed**"); en door haar algemeen directeur H.P. van Rooijen ("**KlokGroep Bouw en Ontwikkeling**")

hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**"

Een en ander blijkend uit de stukken, aangehecht aan deze overeenkomst (**Bijlage 1**);

De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

zijn op grond van de volgende overwegingen:

1. partijen op 20 december 2011 een anterieure exploitatie-overeenkomst hebben gesloten voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied Heerenweide te Opmeer;
2. Het project ten opzichte van 2011 wordt geoptimaliseerd, en deze optimalisatie er toe leidt dat in deelgebied fase 3d een bouwplan is ingediend met een woongebouw met 15 appartementen en 15 vrijstaande koopwoningen;
3. dat het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017', vastgesteld 21 december 2017, onherroepelijk 30 januari 2019. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4", de bouwaanduiding "Specifieke bouwaanduiding - Nieuwbouw" en de gebiedsaanduiding "wetgevingszone- Wijzigingsgebied 3".
4. dat het bouwplan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan omdat binnen het aangegeven bouwvlak enkel woonhuizen mogen worden gebouwd, geen woongebouwen.
5. dat Initiatiefnemer de Gemeente heeft gevraagd deze ontwikkeling mogelijk te maken door het verlenen van een omgevingsvergunning, door toepassing te geven aan artikel 2.1 lid 1 onder a en onder c jo artikel 2.10 tweede lid jo artikel 3.10 onderdeel 1 onder a van de Wabo
6. dat het college van burgemeester en wethouders van Opmeer op 30 november 2020 aan Initiatiefnemer heeft laten weten dat het onder voorwaarden, mee wil werken aan het initiatief (**bijlage 2**);

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

7. partijen wensen ten behoeve van het bouwplan aanvullende afspraken te maken.

verklaren als volgt aanvullend aan de exploitatieovereenkomst te zijn overeengekomen:

- Ten gevolge van de realisatie van het bouwplan dient de oorspronkelijke inrichting van de openbare ruimte te worden aangepast. De aanpassing van de openbare ruimte is noodzakelijk in verband met de bereikbaarheid van de brandweer. De aanpassing bestaat onder meer uit:
 - Het verbreden van de weg bij het woongebouw van 6,00 naar 8,00 meter;
 - Het maken van brandweer opstelplaatsen;
 - aanpassen van het openbaar groen en parkeerplaatsen.Eventuele beschadigingen aan het openbaar gebied, aantoonbaar veroorzaakt door de realisatie van het bouwplan, zullen voor zoveel als redelijkerwijs mogelijk, door de gemeente, voor rekening van de Initiatiefnemer worden hersteld. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient een schouw van het openbaar gebied plaats te vinden.
- Het exploitatiegebied moet voldoen aan de kwaliteitseisen conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De kosten, zoals gemaakt door het veiligheidsbureau in het kader van de eindtoetsing, komen geheel voor rekening van Initiatiefnemer.
- De Initiatiefnemer verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 lid 1 Wro die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door Initiatiefnemer gewenste bouwplan door de Gemeente is verleend en onherroepelijk is. Dit totale bedrag bestaat uit:
 - a. de planschade;
 - b. de vergoeding voor de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
 - c. de eventueel verschuldigde wettelijke rente vanaf de datum van de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade.
- De Initiatiefnemer mag daartoe voor eigen rekening en risico een risicoanalyse laten opstellen door een ter zake kundig bureau, waaruit blijkt welke belanghebbende(n) schade lijden als bedoeld in artikelen 6.1 – 6.3 Wro met betrekking tot het bouwplan. Als de Initiatiefnemer geen risicoanalyse laat opstellen dan wel te laat een dergelijke analyse laat opstellen, dan komt dit voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer en komt hem geen beroep toe op dwaling of een beroep op gewijzigde omstandigheden.
- De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende bouwplan wordt verleend wordt en in werking treedt. De Gemeente zal de Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Opmeer".
- De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning, zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemer ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming, inclusief de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6.1 Wro schriftelijk aan de verzoeker

Paraaf Initiatiefnemer


Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

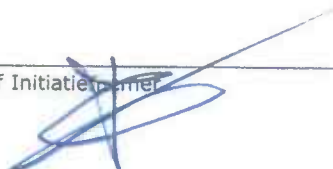

meedelen.

- Ter uitvoering van het in dit artikel bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 28.50.00.020 bij de N.V Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Opmeer onder vermelding van het kenmerk: "Planschadekosten Heerenweide fase 3D, Opmeer".
- Ongeacht de uitkomst van de planschadeprocedure neemt de Initiatiefnemer de aan deze procedure verbonden externe kosten, waaronder die voor het uitbrengen van een deskundigenadvies door de externe planschadecommissie, voor zijn rekening alsmede de eventuele (advocaat-)kosten die door de Gemeente wordt gemaakt in het kader van noodzakelijke geachte juridische rechtsbijstand, dan wel de kosten die de Gemeente maakt in dit kader voor een noodzakelijke geachte second of third-opinion van een externe deskundige.
- Dit addendum is niet van toepassing op de kosten die de Initiatiefnemer is verschuldigd op grond van de legesverordening van de Gemeente.
- Indien tegen de voor het bouwplan te verlenen omgevingsvergunning, bezwaar, beroep, en of hoger beroep wordt aangetekend komen alle interne en/of de externe kosten van het gemeentelijk verweer (onderzoeken en juridische kosten) voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente zal het verweer afstemmen met de Initiatiefnemer en zal, voor zover mogelijk, vooraf kostenopgave doen aan de Initiatiefnemer. Uiteindelijk kostenverhaal van het voornoemde vindt plaats op basis van nacalculatie.

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

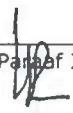


Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Opmeer op 05-10-2021


.....
F.L. Nanninga
USP vastgoed


.....
ing. G.J. van den Hengel *MBO*
Burgemeester


.....
H.P. van Rooijen
KlokGroep Bouw en Ontwikkeling


Paraaf Initiatienemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente



BIJLAGE 1

Voorblad eerder overeengekomen anterieure exploitatieovereenkomst

BESTEMMINGSPLAN HEERENWEIDE 2011

**ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST
ex artikel 6.12 lid 2 jo. artikel 6.24 Wro**

Partijen:

GEMEENTE OPMEER

USP VASTGOED B.V.

KLOKONTWIKKELING B.V.

HANS SCHADENBERG BEHEER B.V.

VAN EXCEL VASTGOED B.V.

KLOGROEP B.V.

(volledige overeenkomst separaat bijgevoegd)

Paraaf Initiatienemer

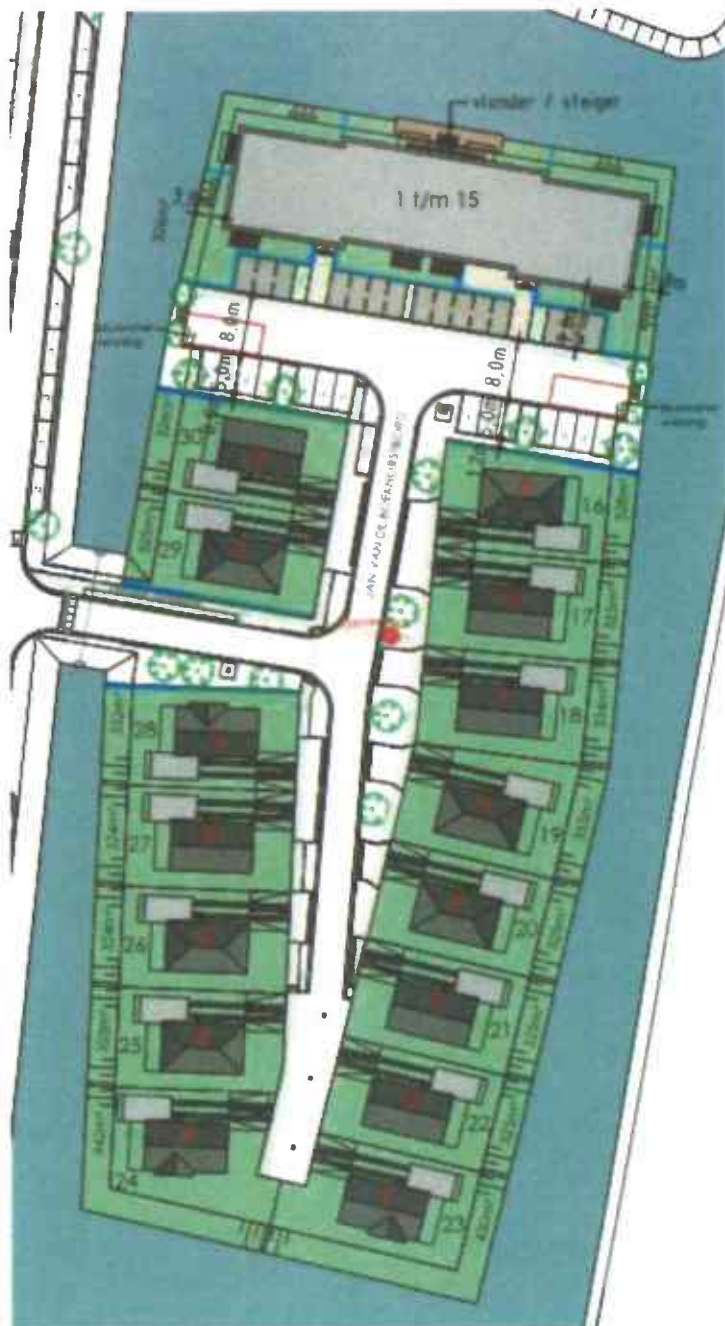


Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente



Bijlage 2
Inrichtingstekening



(volledige tekeningen separaat bijgevoegd)

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

**Addendum Anterieure EXPLOITATIEOVEREENKOMST
Bestemmingsplan Heerenweide 2011**

d.d. 05-10-2021

**2 Partijen:
Gemeente Opmeer**

V.O.F. Ontwikkelingscombinatie USP-Klok

UP

[Signature]

gt

Ondergetekende

- I. de **Gemeente Opmeer**, zetelende en kantoorhoudende te Opmeer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer ing. G.J. (Gerard) van den Hengel, krachtens het collegebesluit van 5 oktober 2021 nummer 21.0009228;

hierna te noemen "**de Gemeente**"

en:

- II de besloten vennootschap **Ontwikkelingscombinatie USP-Klok**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Hoorn en kantoorhoudende te (1628 CZ) Hoorn, Lepelaar 3D, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36050130, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de Heer F.L. nannings ("**USP vastgoed**") en door haar algemeen directeur H.P. van Rooijen ("**KlokGroep Bouw en Ontwikkeling**")

hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**"

Een en ander blijkend uit de stukken, aangehecht aan deze overeenkomst (**Bijlage 1**);

De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

zijn op grond van de volgende overwegingen:

1. partijen op 20 december 2011 een anterieure exploitatie-overeenkomst hebben gesloten voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied Heerenweide te Opmeer;
2. Het project ten opzichte van 2011 wordt geoptimaliseerd, en deze optimalisatie er toe leidt dat in deelgebied fase 3d een bouwplan is ingediend met een woongebouw met 15 appartementen en 15 vrijstaande koopwoningen;
3. dat het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017', vastgesteld 21 december 2017, onherroepelijk 30 januari 2019. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4", de bouwaanduiding "Specifieke bouwaanduiding - Nieuwbouw" en de gebiedsaanduiding "wetgevingszone- Wijzigingsgebied 3".
4. dat het bouwplan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan omdat binnen het aangegeven bouwvlak enkel woonhuizen mogen worden gebouwd, geen woongebouwen.
5. dat Initiatiefnemer de Gemeente heeft gevraagd deze ontwikkeling mogelijk te maken door het verlenen van een omgevingsvergunning, door toepassing te geven aan artikel 2.1 lid 1 onder a en onder c jo artikel 2.10 tweede lid jo artikel 3.10 onderdeel 1 onder a van de Wabo
6. dat het college van burgemeester en wethouders van Opmeer op 30 november 2020 aan Initiatiefnemer heeft laten weten dat het onder voorwaarden, mee wil werken aan het initiatief (**bijlage 2**);

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

7. partijen wensen ten behoeve van het bouwplan aanvullende afspraken te maken.

verklaren als volgt aanvullend aan de exploitatieovereenkomst te zijn overeengekomen:

- Ten gevolge van de realisatie van het bouwplan dient de oorspronkelijke inrichting van de openbare ruimte te worden aangepast. De aanpassing van de openbare ruimte is noodzakelijk in verband met de bereikbaarheid van de brandweer. De aanpassing bestaat onder meer uit:
 - Het verbreden van de weg bij het woongebouw van 6,00 naar 8,00 meter;
 - Het maken van brandweer opstelplaatsen;
 - aanpassen van het openbaar groen en parkeerplaatsen.Eventuele beschadigingen aan het openbaar gebied, aantoonbaar veroorzaakt door de realisatie van het bouwplan, zullen voor zoveel als redelijkerwijs mogelijk, door de gemeente, voor rekening van de Initiatiefnemer worden hersteld. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient een schouw van het openbaar gebied plaats te vinden.
- Het exploitatiegebied moet voldoen aan de kwaliteitseisen conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De kosten, zoals gemaakt door het veiligheidsbureau in het kader van de eindtoetsing, komen geheel voor rekening van Initiatiefnemer.
- De Initiatiefnemer verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 lid 1 Wro die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door Initiatiefnemer gewenste bouwplan door de Gemeente is verleend en onherroepelijk is. Dit totale bedrag bestaat uit:
 - a. de planschade;
 - b. de vergoeding voor de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
 - c. de eventueel verschuldigde wettelijke rente vanaf de datum van de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade.
- De Initiatiefnemer mag daartoe voor eigen rekening en risico een risicoanalyse laten opstellen door een ter zake kundig bureau, waaruit blijkt welke belanghebbende(n) schade lijden als bedoeld in artikelen 6.1 – 6.3 Wro met betrekking tot het bouwplan. Als de Initiatiefnemer geen risicoanalyse laat opstellen dan wel te laat een dergelijke analyse laat opstellen, dan komt dit voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer en komt hem geen beroep toe op dwaling of een beroep op gewijzigde omstandigheden.
- De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende bouwplan wordt verleend wordt en in werking treedt. De Gemeente zal de Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Opmeer".
- De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning, zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemer ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming, inclusief de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6.1 Wro schriftelijk aan de verzoeker

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

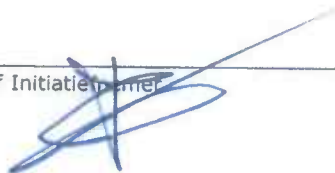
meedelen.

- Ter uitvoering van het in dit artikel bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 28.50.00.020 bij de N.V Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Opmeer onder vermelding van het kenmerk: "Planschadekosten Heerenweide fase 3D, Opmeer".
- Ongeacht de uitkomst van de planschadeprocedure neemt de Initiatiefnemer de aan deze procedure verbonden externe kosten, waaronder die voor het uitbrengen van een deskundigenadvies door de externe planschadecommissie, voor zijn rekening alsmede de eventuele (advocaat-)kosten die door de Gemeente wordt gemaakt in het kader van noodzakelijke geachte juridische rechtsbijstand, dan wel de kosten die de Gemeente maakt in dit kader voor een noodzakelijke geachte second of third-opinion van een externe deskundige.
- Dit addendum is niet van toepassing op de kosten die de Initiatiefnemer is verschuldigd op grond van de legesverordening van de Gemeente.
- Indien tegen de voor het bouwplan te verlenen omgevingsvergunning, bezwaar, beroep, en of hoger beroep wordt aangetekend komen alle interne en/of de externe kosten van het gemeentelijk verweer (onderzoeken en juridische kosten) voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente zal het verweer afstemmen met de Initiatiefnemer en zal, voor zover mogelijk, vooraf kostenopgave doen aan de Initiatiefnemer. Uiteindelijk kostenverhaal van het voornoemde vindt plaats op basis van nacalculatie.

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente



Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Opmeer op 05-10-2021

.....
F.L. Nanninga
USP vastgoed

.....
ing. G.J. van den Hengel *MDA*
Burgemeester

.....
H.P. van Rooijen
KlokGroep Bouw en Ontwikkeling

Paraaf Initiatienemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

BIJLAGE 1

Voorblad eerder overeengekomen anterieure exploitatieovereenkomst

BESTEMMINGSPLAN HEERENWEIDE 2011

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST
ex artikel 6.12 lid 2 jo. artikel 6.24 Wro

Partijen:

GEMEENTE OPMEER

USP VASTGOED B.V.

KLOKONTWIKKELING B.V.

HANS SCHADENBERG BEHEER B.V.

VAN EXCEL VASTGOED B.V.

KLOGROEP B.V.

(volledige overeenkomst separaat bijgevoegd)

Paraaf Initiatienemer

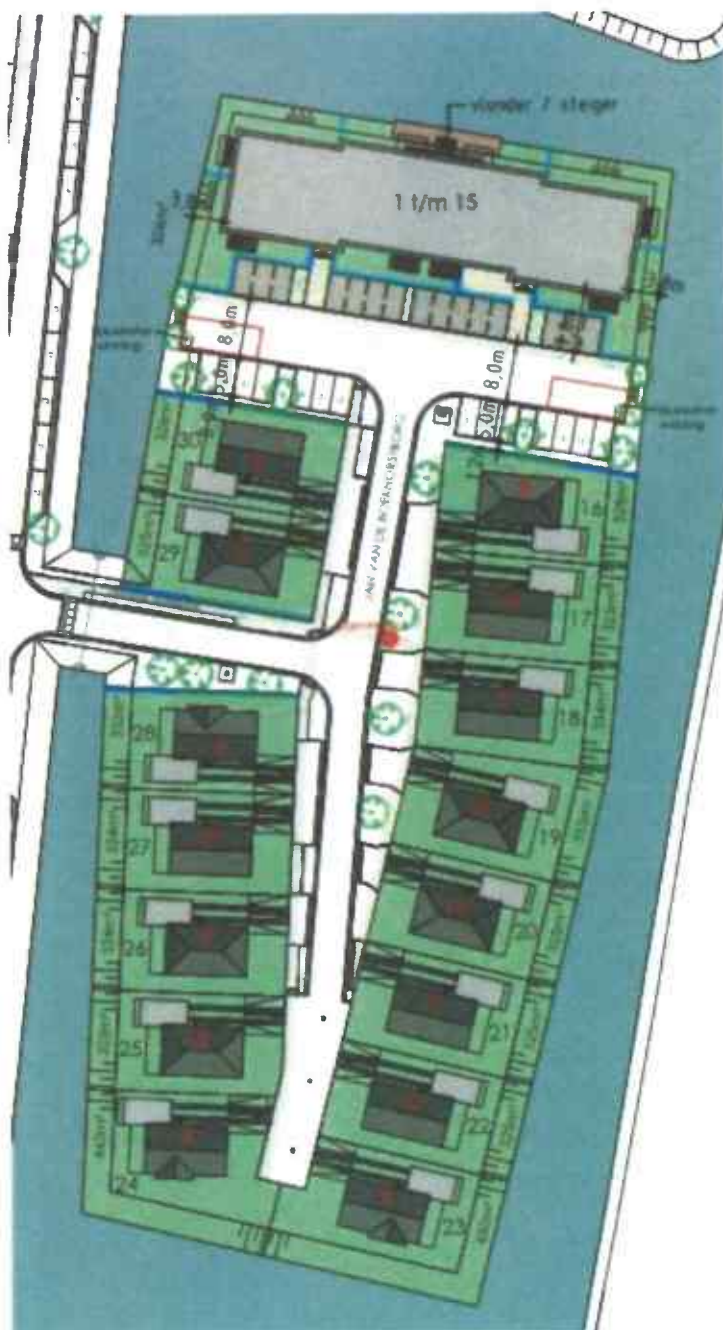


Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente



Bijlage 2
Inrichtingstekening



(volledige tekeningen separaat bijgevoegd)

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Eigenaar

Paraaf Gemeente

