

Ondergetekenden:

De gemeente Hilversum, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer F.G.J. Voorink, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2017 (zaaknummer 385730), hierna te noemen: **de gemeente**,

en

Zevensprong III B.V., geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33212033, statutair gevestigd te (postcode 2957 XH) Nieuw Lekkerland aan de Dorpslaan 114 en kantoorhoudende aldaar, welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar directeur, de heer R.J. van Bruggen, hierna verder te noemen: **de exploitant**,

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

overwegende:

- dat de exploitant aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt een bouwplan te willen realiseren op dan wel tot herontwikkeling te willen overgaan van (delen van) de percelen grond, gelegen nabij de Vreelandseweg 42 - 46 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie O, nummers 1370, 1700, 1735 en 1736, een en ander zoals aangegeven met streeparcering op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte tekening d.d. 5 januari 2017, hierna te noemen: **'het exploitatiegebied'**;
- dat het exploitatiegebied gelegen is in het bestemmingsplan 'Vreelandseweg' en bestemd is als 'Bedrijventerrein – 1';
- dat de exploitant op het moment van het aangaan van deze (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) eigenaar is van het exploitatiegebied;
- dat het bouwplan dan wel de herontwikkeling behelst de realisatie van een McDonald's-restaurant met McDrive en reclamemast, een en ander zoals verbeeld op de bij deze overeenkomst behorende impressies (bijlage 2);
- dat voor het realiseren van het bouwplan een omgevingsvergunning noodzakelijk is waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan;
- dat het door de exploitant beoogde bouwplan geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 6.2.1 'aangewezen bouwplan';
- dat daarom gelijktijdig met de noodzakelijke 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vanwege het afwijken van het bestemmingsplan 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;
- dat 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 Gemeente te sluiten (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;

- dat partijen met onderhavige overeenkomst een ‘anterieure overeenkomst van grondexploitatie’ sluiten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;
- dat partijen derhalve de benodigde afspraken wensen vast te leggen in onderhavige (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- dat deze overeenkomst van grondexploitatie alleen betrekking heeft op de gronden gelegen in het exploitatiegebied en de openbare ruimte in de directe omgeving van het exploitatiegebied;
- dat 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;
- het stellen van nadere eisen en randvoorwaarden met betrekking tot de door de exploitant beoogde ontwikkeling van het exploitatiegebied en de openbare ruimte in de directe omgeving van het exploitatiegebied.

Artikel 2: Bouwplan

Het bouwplan dan wel de herontwikkeling beoogt het oprichten van een McDonald’s-restaurant met McDrive en reclamemast, 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 procedure tijdig aangeleverd bij de gemeente. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van deze onderzoeken wordt uitgevoerd op kosten van de exploitant.

2. 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. Deze overeenkomst doet evenwel niet af aan de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden / verantwoordelijkheden van de gemeente(raad).

De exploitant erkent dat onderhavige overeenkomst niet leidt tot een verplichting van de gemeenteraad aan gronden een bestemming te geven (c.q. een ‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven) die de gemeenteraad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zou achten. Dit zou zich namelijk niet verdragen met de door de wetgever in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening aan de gemeenteraad toegekende bevoegdheid om - uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - bestemmingsplannen vast te stellen (c.q. de bevoegdheid van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht aan de gemeenteraad om ‘verklaringen van geen bedenkingen’ af te geven of te weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening). De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan (c.q. afgifte van de ‘verklaring van geen bedenkingen’) kan,

mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen waaronder de belangen van derden, anders uitvallen dan door het college van burgemeester en wethouders bij het besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst is ingeschat. De gemeente is daarom jegens de exploitant nimmer aansprakelijk en/of tot vergoeding van schade, onder welke naam en van welke aard ook, indien de bestuurlijke besluitvorming anders verloopt dan thans door partijen wordt voorzien dan wel indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.

Artikel 4: Inrichting openbare ruimte door de exploitant

1. De exploitant zal in samenspraak en goed overleg met de gemeente het bij deze overeenkomst behorende 'schetsontwerp openbare ruimte' (bijlage 3) verder uitwerken tot definitief ontwerp. Hiervan maken nadrukkelijk deel uit: de wijze van sloop en sanering, verharding, verlichting en verlichtingsplan, meubilair, groen, bomen, ondergrondse voorzieningen (riool / kabels en leidingen) met principedetails en doorsneden.

De gemeente bepaalt het kwaliteitsniveau van de toekomstige openbare ruimte in de directe omgeving van het exploitatiegebied en de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte, zulks op basis van het beleid zoals verwoord in 'Hilversum Buiten'.

2. De exploitant draagt zorg voor het aanvragen van alle voor de uitvoering van de in het plangebied voorziene openbare werken en voorzieningen benodigde vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen door middel van genoegzame aanvragen evenals het doen van alle voor de realisatie daarvan benodigde meldingen.

3. De exploitant verbindt zich tot het realiseren en bekostigen van alle in de openbare ruimte in de directe omgeving van het exploitatiegebied voorziene openbare werken en voorzieningen, zulks inclusief de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte, alles in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde uitwerking als bedoeld in artikel 4 lid 1. De uitvoering van alle ingevolge deze overeenkomst te realiseren publieke werken met betrekking tot de toekomstige openbare ruimte, geschiedt onder toezicht van de gemeente. De gemeente voert tevens de directie over de realisatie van de publieke werken.

4. Vóór opening van het McDonald's-restaurant met McDrive dient de uitvoering van de aanpassingen in de openbare ruimte aan de gemeente feitelijk te worden opgeleverd. Ten aanzien van de openbare werken en voorzieningen zijn partijen een onderhoudsperiode door en voor rekening van de exploitant van 12 maanden na de feitelijke oplevering van alle in de openbare ruimte in de directe omgeving van het exploitatiegebied voorziene openbare werken en voorzieningen overeengekomen.

Artikel 5: 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 danwel 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 6: Wijzigingen

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

Artikel 7: 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 8: 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 te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze overeenkomst.

Artikel 9: Ontbinding

1. Onderhavige overeenkomst kan door iedere partij door middel van een aangetekende brief geheel of gedeeltelijk worden ontbonden (eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst) in geval uiterlijk 1 januari 2020 de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is geworden en de onherroepelijkheid ook niet binnen redelijke termijn is te verwachten (en derhalve geen onherroepelijke vergunning kan worden verkregen voor het bouwplan op basis waarvan de exploitant tot de beoogde herontwikkeling van het exploitatiegebied kan overgaan).

2. Voordat ontbinding wordt ingeroepen ex lid 1, 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 10: 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 11: 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. Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de gemeente terzake van de vaststelling van de planologische documenten. 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 - onverminderd het bepaalde in artikel 3, tweede lid - 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.

Artikel 12: Bijlagen

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

Bijlage 1: Tekening exploitatiegebied (d.d. 5 januari 2017)

Bijlage 2: Impressies

- Terreininrichting
- Entree- en waterzijde
- Vogelperspectief

Bijlage 3: Schetsontwerp openbare ruimte

- Ontsluiting McDonald's tekeningnummer 1642.02 (d.d. 9 januari 2017)
- Ontsluiting McDonald's tekeningnummer 1642.05 (d.d. 9 januari 2017)
- Ontsluiting McDonald's 'lijst van hoeveelheden'

Aldus ondertekend in drievoud te Hilversum op 7 februari 2017,

Gemeente Hilversum

De exploitant

Wethouder

De heer F.G.J. Voorink

De heer R. J. van Bruggen