Sam

GEMEENTE BREUKELEN
INGEKOMEN
21 DEC. 2010
Reg. nr. 010.15099
Ontv. bevest. nr.
Class. nr.

Koopovereenkomst 'De Werf'

Gemeente Breukelen & Volle Evangelie Gemeente Kockengen

Definitief , 16 december 2010

Koopovereenkomst 'De Werf'

Gemeente Breukelen & Volle Evangelie Gemeente Kockengen

Definitief , 16 december 2010

Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

de Volle Evangelie Gemeente Kockengen, statutair gevestigd te Kockengen te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter dhr. R.H. Schaeffer, in deze overeenkomst te noemen "de VEGK",

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Breukelen, kantoorhoudende te Breukelen, Markt 13, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Dr. G. Mik ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, zulks verder op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 14 december 2010, in deze overeenkomst genoemd "de gemeente",

de VEGK en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: "**partijen**",

nemen in overweging, dat:

- De VEGK sinds haar oprichting in 1993 op zoek is naar definitieve huisvesting binnen de kern Kockengen en er hierover sinds die tijd gesprekken worden gevoerd met de gemeente;
- Er sinds die tijd vele locaties in Kockengen de revue zijn gepasseerd, waaronder de gemeentewerf, en op welke het om diverse redenen nooit tot realisatie van een samenkomstgebouw is gekomen;
- De VEGK in bezit is van het Brandpunt aan de Kerkweg in Kockengen, dat dienst doet als evangelisch centrum en kantoor, maar dit gebouw te klein is voor de zondagsamenkomst;
- De VEGK sinds 2000 haar zondagsamenkomst, als tijdelijke oplossing, houdt in de sporthal;
- De gemeente in 2008 de VEGK gevraagd heeft nieuwbouw op de gemeentewerf te heroverwegen zodat de gemeente de plannen voor het vierde kwadrant gemakkelijker kon realiseren en de VEGK op de gemeentewerf sneller en goedkoper huisvesting zou kunnen realiseren;
- De gemeente verzocht heeft te bezien of de nieuwbouw multifunctioneel kan worden gebruikt door het (deels) te verhuren aan een BSO-organisatie en de VEGK aangegeven heeft hier welwillend tegenover te staan en dit nader te willen onderzoeken;
- Er met instemming van partijen een stedenbouwkundige verkenning naar de mogelijkheden van herontwikkeling van de gemeentewerf is vastgesteld;
- Ten behoeve van de ontwikkeling het vigerend bestemmingsplan moet worden herzien;
- De wijze van planontwikkeling en aanleg van het openbaar gebied is besproken, waarbij de gemeente een inspanningsverplichting tot herziening van het vigerend bestemmingsplan aangaat en de inrichting van het openbaar gebied zal realiseren;

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

- De VEGK dat deel van de gemeentewerf dat nodig is om een samenkomstgebouw te realiseren van de gemeente wenst te kopen en de gemeente de grond aan de VEGK wenst te verkopen;
- Partijen in het kader van de realisatie van het samenkomstgebouw afspraken hebben gemaakt betreffende het overdragen van de grond, waarbij VEGK de grond zal afnemen, die middels een herziening van het bestemmingsplan wordt bestemd voor bebouwing en gebruik door de VEGK, een en ander zoals aangegeven op de tekening die is opgenomen in bijlage 2;
- Partijen wensen nu mede met het oog op de aanstaande gemeentelijke herindeling de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling 'de Werf' schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen;

en komen het volgende overeen:

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

Definities

de kavel:	Het stuk grond aangeduid als toekomstig eigendom op de in bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening, omstreeks 1753 m2 groot.
de Werf:	De gemeentewerf aan de Sportweg te Kockengen
planning:	Het voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst verwachte verloop van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan in de tijd, als weergegeven in bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tabel.
samenkomstgebouw:	Door de VEGK op de gemeentewerf op te richten bebouwing.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het maken van afspraken ten behoeve van de realisatie van een **samenkomstgebouw** door de VEGK op **de Werf**, waarbij de gemeente in het kader van deze ontwikkeling aan de VEGK **de kavel** verkoopt en levert, welke de VEGK nodig heeft voor de realisatie van het **samenkomstgebouw**, en zich inspant het vigerend bestemmingsplan te herzien ten behoeve van deze ontwikkeling. Tevens worden in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de **planning**.

Artikel 2 Verplichtingen van de gemeente

a. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan inclusief eventuele tussentijdse noodzakelijke geworden wijzigingen, op voortdurende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt, de planning die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht dient daarbij als leidraad;
b. De gemeente heeft de inspanningsverplichting dat zij het realiseren van het project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst zal blijven bevorderen en spant zich in ten opzichte van de VEGK om voorzover deze noodzakelijk zijn en voorzover dat formeel in haar macht ligt, de diverse omgevingsvergunningen die voor de realisatie van het samenkomstgebouw nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

c. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen, essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de VEGK op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures. De VEGK is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van ruimtelijke ordenings-, milieubeheerprocedures en procedures in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

d. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente een publiekrechtelijk besluit neemt;

e. De gemeente maakt een ontwerp voor het in te richten openbaar gebied met daarin opgenomen de zaken zoals verwoord in artikel 6 van deze overeenkomst en spant zich in de VEGK te informeren over de voortgang en inhoud van het ontwerp en betrekt daar waar nodig de VEGK bij deze inhoud;

f. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van het openbaar gebied overeenkomstig het in het vorig lid genoemde ontwerp;

g. De gemeente verkoopt de kavel, die door haar worden bestemd voor de realisatie van het samenkomstgebouw, welke is aangeduid op bijlage 2 aan de VEGK. De voorwaarden waaronder dit geschiedt, zijn neergelegd in artikel 4 van onderhavige overeenkomst.

Artikel 3 Verplichtingen van de VEGK

a. De VEGK heeft de inspanningsverplichting op de kavel het samenkomstgebouw te realiseren;

b. De VEGK zal, onverminderd de publiekrechtelijke toetsing en verantwoordelijkheden door en van de gemeente, ten behoeve van de bepaling van de ruimtelijke kaders voor het samenkomstgebouw in het bestemmingsplan ten minste een schetsontwerp van het samenkomstgebouw maken;

c. De VEGK zal er voor zorgdragen dat het in het vorig lid genoemde (schets)ontwerp tenminste gereed zal zijn en aan de gemeente ter beschikking zal worden gesteld vóór de ter inzage legging van het ontwerp van de bestemmingsplanherziening;

d. De VEGK koopt de kavel, die zal worden bestemd voor de realisatie van het samenkomstgebouw, welke is aangeduid op bijlage 1 van de gemeente.
De voorwaarden waaronder dit geschiedt, zijn neergelegd in artikel 4 van onderhavige overeenkomst;

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

e. De VEGK zal bij vervreemding van de kavel, de kavel allereerst aan de gemeente te koop aanbieden tegen een alsdan te bepalen marktconforme prijs.

Artikel 4 Overdracht kavel

De overdracht van de door de gemeente aan [redacted] te leveren kavel, vindt plaats onder de navolgende voorwaarden:

a. De VEGK zal de kavel niet eerder behoeven af te nemen dan wanneer het bestemmingsplan dat de realisatie van het samenkomstgebouw planologisch-juridisch mogelijk maakt, voor zover het op de kavel betrekking heeft, onherroepelijk is geworden;
b. Wanneer het bestemmingsplan zoals in het voorgaande lid omschreven onherroepelijk is geworden, zal de VEGK de kavel uiterlijk binnen 4 weken na die datum afnemen;
c. De gemeente garandeert dat de kavel vrij is van kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere beperkingen voorzover deze verplichtingen, lasten en beperkingen niet blijken uit het kadaster of de feitelijke situatie en ze ten tijde van de aankoop bij de gemeente bekend waren;
d. De kavel zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt zodat de levering wordt belast met overdrachtsbelasting. De vanwege deze levering verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de VEGK;
e. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris ter keuze van de VEGK;
f. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, het opmaken van deze akte en het uitreiken van een afschrift daarvan, alsmede de kosten van het telefonisch overboeken van het door (één der) partijen verschuldigde bedrag zijn voor rekening van de VEGK;
g. De door de VEGK bij overdracht te betalen koopprijs voor de kavel bedraagt [redacted]- en is gebaseerd op 1753 m2. Na kadastrale opmeting vindt verrekening plaats tegen een bedrag van [redacted] m2.

Artikel 5 Bouwrijp maken

Na overdracht van de kavel zoals omschreven in artikel 4 zal de gemeente de volgende werkzaamheden aan en op de kavel verrichten:

a. de gemeente zal voor haar rekening en risico bestaande bouw- en hekwerken alsmede (half)verhardingen van de kavel verwijderen;
b. de gemeente zal voor haar rekening en risico alle noodzakelijke bodemsaneringen (laten) verrichten zodanig dat de kavel in milieuhygiënische zin geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

c. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na de overdracht zoals omschreven in artikel 4 een aanvang maken met de werkzaamheden zoals omschreven in lid a en b van dit artikel en er naar streven deze binnen 9 maanden na aanvang afronden.

d. Tot juiste nakoming van het in lid a t/m c van dit artikel gestelde, zal op de koopsom een bedrag van €[redacted] worden ingehouden, welk bedrag door VEGK kan worden aangewend om zich te voldoen voor zoveel haar toekomt uit hoofde van een eventueel in gebreke zijn door de wederpartij in dier voege als hiervoor vermeld. Het hiervoor vermelde in te houden bedrag blijft bij de notaris in depot en zal binnen één maand nadat door de gemeente onderhavige gronden naar genoegen van VEGK zijn ontruimd en gesaneerd, door VEGK middels opdracht aan voornoemde notaris aan de gemeente worden uitbetaald.

Artikel 6 Openbaar gebied

a. De gemeente zal, met betrokkenheid van de VEGK zoals omschreven in Artikel 2 lid f van deze overeenkomst, voor haar rekening en risico tenminste de volgende zaken in het openbaar gebied realiseren:

- Nabij de toekomstige entree van het samenkomstgebouw zal tenminste een tweetal invalide parkeerplaatsen worden aangelegd;
- De strook openbaar gebied direct gelegen ten westen van de kavel, met een breedte van tenminste 10 meter gemeten uit de grens van de kavel met het openbaar gebied, een en ander zoals weergegeven op de tekening die als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht, zal de gemeente zo veel mogelijk vrij van bebouwing inrichten. Dit sluit niet iedere vorm van bebouwing uit maar heeft tot doel zo veel mogelijk vrij zicht op het samenkomstgebouw vanaf de Sportweg te realiseren;

b. De gemeente zal ten aanzien van de ondergrondse [redacted]:

- Voor zover het de ri[redacted] betreft, zorg dragen voor de mogelijkheid om ten behoeve van de kavel op gebruikelijke wijze een deugdelijke huisaansluiting te realiseren;
- Voor zover het de kabels en leidingen ten behoeve van de gas-, water-, elektra- en dataverkeervoorzieningen betreft, zorg dragen voor de coördinatie van de werkzaamheden door de beheerders van deze netwerken, zodanig dat voorafgaand aan het woonrijp maken van het openbaar gebied alle werkzaamheden ten behoeve het samenkomstgebouw zijn afgerond;

c. De VEGK zal ten behoeve van de werkzaamheden zoals omschreven in het voorgaande artikel de gewenste capaciteit van de genoemde netwerken tijdig aan de gemeente bekend maken;

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

d. De VEGK zal geen parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren want er kan gebruik gemaakt worden van het bestaande parkeerterrein aan de Sportweg.

Artikel 7 Geschillen

a. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing;
b. Partijen zijn gehouden bij de uitvoering van deze overeenkomst de goede trouw in acht te nemen en elkaar voortdurend op de hoogte te houden van nieuwe feiten en omstandigheden, die voor het beoogde gezamenlijke doel van belang zijn;
c. In geval van geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van elke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen partijen onverwijld met elkaar in overleg treden om die geschillen in goed overleg op te lossen. Er is sprake van een geschil, indien één van de partijen daarvan aan de andere partij schriftelijk mededeling doet.
d. Indien het onderling overleg zoals genoemd onder sub c niet tot een oplossing leidt wordt het geschil voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 8 Overdracht van rechten

Het is de VEGK toegestaan om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden wanneer door de gemeente wordt vastgesteld dat de doelstelling van deze overeenkomst als geformuleerd in artikel 1 door deze derden wordt nagestreefd. De gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke grond onthouden.

Artikel 9 Ontbindende voorwaarden

a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat de voor onderhavige ontwikkeling benodigde bestemmingsplanprocedure op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen herziening van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel onherroepelijk wordt, zelfs nadat partijen gepoogd hebben een alternatief bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen, een en ander met het oog op de doelstelling van deze overeenkomst zoals omschreven in artikel 1;
b. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen zodat een ontbinding kan worden vermeden.

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

Artikel 10 Toerekenbare tekortkoming en ontbinding

a. Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft, met inachtneming van een termijn van twee maanden, en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden;

b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a van dit artikel, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een wijzigings- of ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 7 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a van dit artikel;

c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een wijzigings- of ontbindingsovereenkomst wordt gesloten;

b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 7;

c. Onder onvoorziene omstandigheden in de zin van dit artikel wordt mede verstaan de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project door Partijen benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

Artikel 12 Einde van de overeenkomst

a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.

b. De overeenkomst eindigt doordat de realisatie van het samenkomstgebouw en voorzieningen van openbaar nut overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

c. De overeenkomst eindigt eveneens indien Partijen onderling ontbinding overeenkomen. In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een wijzigings- of ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 13 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

1. Planning
2. Tekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Breukelen op 16 december 2010

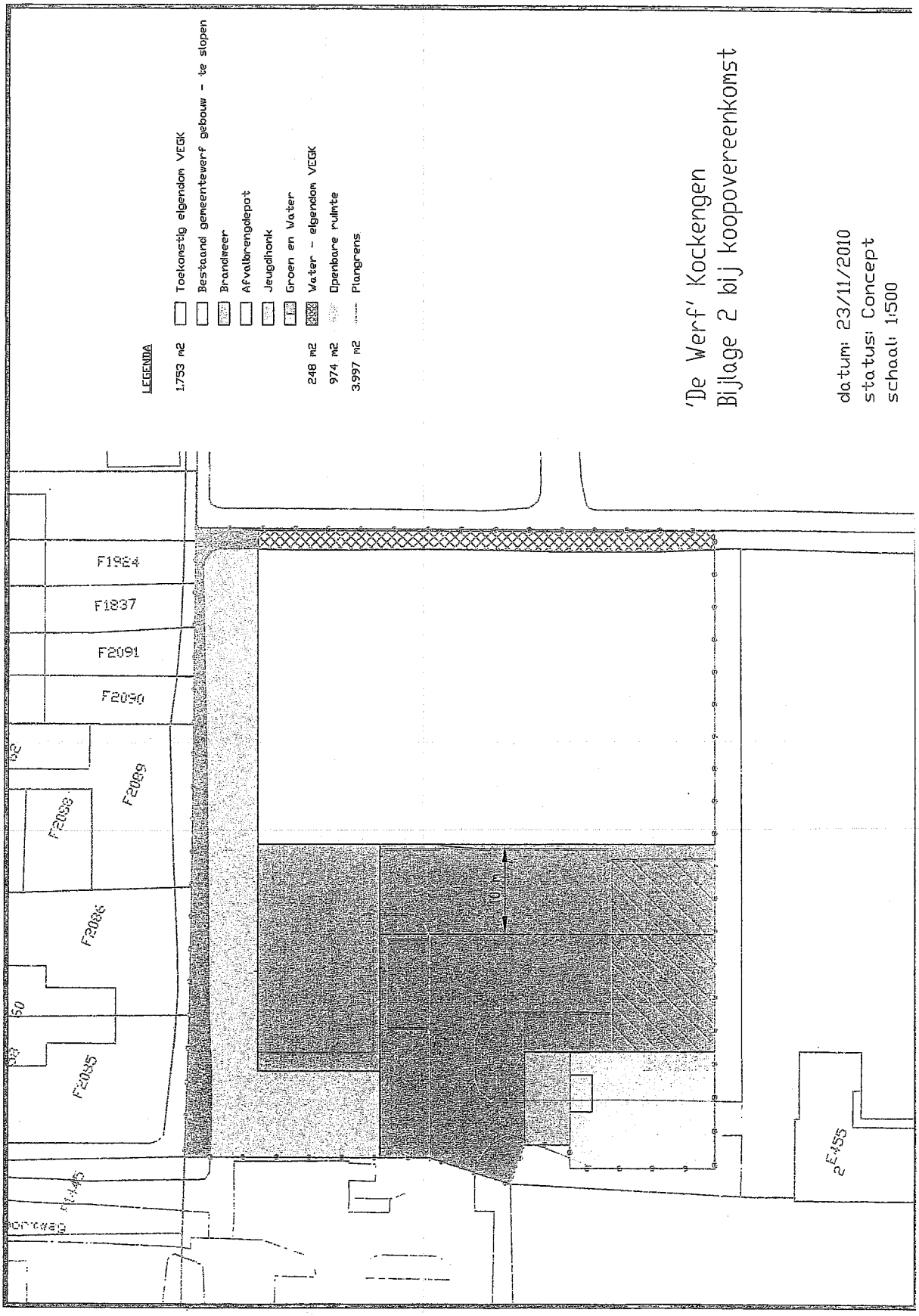
de gemeente Breukelen	Volle Evangelie Gemeente Kockengen
Dr. G. Mik burgemeester	R.H. Schaeffer voorzitter

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*

Bijlage 1 Planning

Stap	Richtdatum
1. opdrachtverlening aan Amer ten behoeve van het opstellen van de bestemmingsplanherziening	December 2010
2. startoverleg gemeente met Amer over de ruimtelijke kaders en informatieuitwisseling	Januari 2011
3. eerste concept voorontwerp bestemmingsplan aangeleverd door Amer	Medio februari 2011
4. beoordeling door gemeente Breukelen van concept	Eind februari 2011
5. verwerking opmerkingen door Amer	Begin maart 2011
6. levering definitief voorontwerp door Amer	Eind maart 2011
7. definitief voorontwerp naar college	Begin april 2011
8. collegebesluit over voorontwerp	Medio april 2011
9. terinzagelegging voorontwerp voor inspraak en vooroverleg gedurende 6 weken	Eind april 2011
10 tijdens terinzagelegging: organisatie informatiebijeen-komst	Mei 2011
11. inspraak- en vooroverlegreacties verwerken in verslag	Juni 2011
12. aanpassen voorontwerp tot ontwerpbestemmingsplan	Medio augustus 2011
13. voorstel ontwerpbestemmingsplan in gemeenteraad	September 2011
14. terinzagelegging ontwerp voor zienswijzen gedurende 6 weken	Eind september 2011
15. beantwoording van de (eventueel) ingekomen ziens-wijzen (binnen 12 weken)	December 2011
16. vaststelling bestemmingsplanherziening in de raad	Januari 2012
17. bekendmaking en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan en start beroepstermijn	Februari 2012 / maart 2012 (afhankelijk van of het plan gewijzigd of ongewijzigd wordt vastgesteld)

Paraaf gemeente Breukelen:	*Paraaf VEGK:*



Paraaf gemeente Breukelen:	Paraaf VEGK: