ANTERIEURE OVEREENKOMST

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE SCHERPENZEEL**, gevestigd te (3925 CC) Scherpenzeel aan de Stationsweg 389a, op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw M. Teunissen, namens deze de heer G. van Deelen, wethouder van de gemeente, die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ZWARTE LAND II GRONDEXPLOITATIE B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5708 CW) Helmond aan de Lieshoutseweg 67, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82631409, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid W.H. Participaties B.V., hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ninny B.V., hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Winny Hoffmann Beheer B.V., hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw Winifred Maria Jacoba Hoffmann-Muller.

Definities:

De met hoofdletter geschreven begrippen in de Overeenkomst hebben de volgende betekenis:

Bbl	het Besluit bouwwerken leefomgeving.
Beeldkwaliteitsplan	het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau van de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het Project is vastgelegd, dat door de Raad is of zal worden vastgesteld.
Bijlage	de bijlage bij de Overeenkomst.
Bouwrijp (maken)	de werkzaamheden die nodig zijn om het Plangebied geschikt te maken voor bebouwing of voor inrichting tot Openbaar gebied, in hoofdzaak bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen en verwijdering van overige bovengrondse en ondergrondse obstakels,

	sanering van de bodem en het grondwater (conform de eisen van het ter zake bevoegde gezag), terreinophoging c.q. ontgraving, aanleg (en/of verplaatsing) van Openbare voorzieningen, het verzorgen van een ontsluiting van de locatie op aanwezige hoofdinfrastructuur en toekomstige openbare wegen, de aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw-)stroom en (bouw-)water, alles conform de geldende wet- en regelgeving, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende onroerende zaken geschikt zijn voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik.
BW	het Burgerlijk Wetboek.
College	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
Exploitatiebijdrage	de financiële bijdrage die de Initiatiefnemer aan de Gemeente moet betalen ex artikel 13.11 van de Ow en die Partijen in overleg zijn overeengekomen.
Gemeente	Partij 1. Voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders wordt onder Gemeente tevens het college van burgemeester en wethouders verstaan.
Initiatiefnemer	Partij 2.
Inrichtingsplan	een ontwerp voor de inrichting van het Openbaar gebied, alsmede de Landschappelijke inpassing. Als voorwaarde geldt dat het Inrichtingsplan in overeenstemming is met het Beeldkwaliteitsplan en voldoet aan de kwaliteitseisen, realisatievoorwaarden en inrichtingseisen van de LIOR.
Landschappelijke inpassing	Minimaal 1,00 hectare grond gelegen binnen het Plangebied dat bestemd is voor de inpassing in het landschap (**Bijlage 2**). Bij de oplevering en overdracht van de Landschappelijke inpassing zal de Landschappelijke inpassing in overeenstemming zijn met het Inrichtingsplan en voldoen aan de

	kwaliteitseisen, realisatievoorwaarden en inrichtingseisen van LIOR.
LIOR	de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte
Omgevingsplan	het omgevingsplan dat verwezenlijking van het Project planologisch mogelijk maakt ex artikel 2.4 van de Ow.
Openbaar gebied	alle delen van het Plangebied die openbaar en dus voor een ieder toegankelijk zijn en zijn aangegeven op **Bijlage 2**. Bij de oplevering en overdracht van het Openbaar gebied zal het Openbaar gebied in overeenstemming zijn met het Inrichtingsplan en voldoen aan de kwaliteitseisen, realisatievoorwaarden en inrichtingseisen van LIOR.
Openbare voorzieningen	de te realiseren voorzieningen in het (toekomstig) Openbaar gebied, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, opstelplaats voor huisvuilcontainers, bermen, parkeerplaatsen, inritten, straatmeubilair, straatverlichting, brandkranen met aansluiting, speel-, groen- en watervoorzieningen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.) en alle andere voorzieningen, mits en voor zover in Plangebied van toepassing. De Openbare voorzieningen zijn weergegeven in het Inrichtingsplan.
Overeenkomst	deze anterieure overeenkomst.
Ow/Ob	de Omgevingswet/het Omgevingsbesluit.
Partijen	Partij 1 en Partij 2 gezamenlijk.
Plangebied	het gebied kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie E, nummers 2738, 3851, 3852, 3853 en 3854, waarin het Project zal worden gerealiseerd en het omliggende gebied dat aanpassing behoeft in het kader van het realiseren van het Project, zoals aangegeven in **Bijlage 2**.
Planning	de planning zoals aangegeven in **Bijlage 3**.

Project	de realisatie van (de uitbreiding van) het bedrijventerrein binnen het Plangebied, met bijbehorende voorzieningen, inclusief de inrichting van het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing, conform het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de Overeenkomst.
Raad:	de gemeenteraad van de Gemeente.
Woonrijp (maken):	het op grond van het door de Gemeente goedgekeurde bestek definitief (laten) inrichten van het Openbaar Gebied, een en ander voor zover nog niet aangelegd bij het Bouwrijp maken.

Nemen het volgende in aanmerking:

a) Initiatiefnemer is eigenaar van het Plangebied;
b) Initiatiefnemer is bereid voor eigen rekening en risico in/op het Plangebied het Project te ontwikkelen en realiseren;
c) Partijen zijn tegen deze achtergrond met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt;
d) Partijen leggen de afspraken vast in de Overeenkomst.

Komen het volgende overeen:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Partijen leggen in de Overeenkomst de gemaakte afspraken vast over en voorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project door Initiatiefnemer. Deze afspraken gaan onder meer over:

- het voor rekening en risico van Initiatiefnemer realiseren en uitvoeren van het Project, inclusief de daarbij behorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder – maar niet uitsluitend – het doorlopen van het ontwerptraject en het zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning(en);
- het voor rekening en risico van Initiatiefnemer opstellen en door de Gemeente toetsen van (de ontwerpen van) het Omgevingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan;
- de inspanningen van de Gemeente om voor het Project een omgevingsplanprocedure te starten en te doorlopen;
- het vastleggen van het kostenverhaal conform de Ow.

B. Verplichtingen van de Gemeente en Initiatiefnemer

Artikel 2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de opstelling van (de ontwerpen van) het Omgevingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan, maar ook bij de uitwerking en realisatie van het Project, nemen Partijen in elk geval de uitgangspunten / randvoorwaarden in acht, zoals vastgelegd in de hieronder vermelde documenten:

a. het principebesluit van 5 november 2019 van het College;
b. het amendement van 1 november 2022 van de Raad;
c. het bestuursakkoord Samen Vooruit 2022-2026;
d. de LIOR;
e. het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan;
f. het nog op te stellen Inrichtingsplan;
g. het bepaalde in de Overeenkomst.

Artikel 3 Verplichtingen van de Gemeente

3.1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het ontwerp van het Omgevingsplan, nadat dit plan door de Gemeente is goedgekeurd. De Gemeente spant zich ervoor in dat het Omgevingsplan de omgevingsplanprocedure voor zover mogelijk met inachtneming van de wettelijke termijnen doorloopt. Een en ander in overeenstemming met de inhoud van de Overeenkomst. Het sluitstuk van de omgevingsplanprocedure is dat het ontwerp van het Omgevingsplan voor besluitvorming aan de Raad wordt voorgelegd. De inspanningsverplichting van de Gemeente ziet uitsluitend op het doorlopen van de omgevingsplanprocedure. De Raad is vrij om op basis van een eigen afweging over de vaststelling van het Omgevingsplan te besluiten.

3.2. De in dit artikel omschreven inspanningsverplichtingen van de Gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen bestaan. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, bevoegdheden en taken voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Als deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leiden dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente.

3.3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor (vertragings-)schade of door Initiatiefnemer (vergeefs) gemaakte kosten indien het Omgevingsplan niet wordt vastgesteld en/of door de bestuursrechter wordt vernietigd en/of het Project niet gerealiseerd kan worden als gevolg van (het ontbreken van) besluiten van andere overheden. Dit geldt ook voor het niet tijdig leveren van de benodigde nutsvoorzieningen door derden. Initiatiefnemer is in deze gevallen de Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd voor zover deze opeisbaar is geworden.

3.4. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid bij nadere overweging eventuele wijzigingen aan te brengen in het Omgevingsplan, onder meer als gevolg van de indiening van zienswijzen.

3.5. Wanneer een belemmering van publiekrechtelijke aard zich voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. Partijen voeren dan overleg over de ontstane situatie en mogelijke vertraging. Partijen zullen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassingen of het aanpassen van gesloten overeenkomsten. De Gemeente kan in dit overleg een noodzakelijke wijziging verlangen van inmiddels tussen Partijen overeengekomen (ontwerp) resultaten. Bijvoorbeeld, omdat een belemmering de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen, naar het oordeel van de Gemeente, niet of niet tijdig mogelijk maakt. Eventuele schade en/of extra kosten komen in dat geval voor rekening van Initiatiefnemer. Eventuele meerkosten van de Gemeente zullen door de Gemeente worden gedragen.

Artikel 4 Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1. Initiatiefnemer stelt voor eigen rekening en risico in overleg met de Gemeente (de ontwerpen van) het Omgevingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan op volgens de in de Overeenkomst gestelde eisen. Dit, door ter zake deskundige partijen in te schakelen, die eventuele onderzoeksresultaten vastleggen in rapporten die voldoen aan de eisen die de wet en de rechtspraak daaraan stellen.

4.2. Initiatiefnemer verplicht zich – voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp Omgevingsplan – voor eigen rekening en risico de inwoners van de Gemeente en andere belanghebbenden, bij de planuitwerking en het planproces van het Project te betrekken

4.3. Initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het Project voor eigen rekening en risico met inachtneming van het Omgevingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan. Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project neemt Initiatiefnemer de tussen Partijen gemaakte afspraken in acht, zoals vastgelegd in de Overeenkomst. Maar ook de door de Gemeente gestelde (publiekrechtelijke) kaders. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voldoen van het (ontwerp van het) Omgevingsplan aan alle geldende wet- en regelgeving (waaronder begrepen rechtspraak).

4.4. Initiatiefnemer verplicht zich tot het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het Project. De aanvragen worden niet eerder ingediend dan na inwerkingtreding van het Omgevingsplan. Deze aanvragen moeten zo zijn ingericht, dat de Gemeente de vergunning(en) kan verlenen.

4.5. De bouwplaats (lees: bouwketen, bouwhekken, bouwmaterialen et cetera) wordt binnen het Plangebied gerealiseerd. Slechts na schriftelijke toestemming van de Gemeente kan hiervan worden afgeweken.

4.6. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden door Initiatiefnemer in het Plangebied schouwen Partijen gebouwen, wegen en gronden rondom

het Plangebied. De conditie wordt aan de hand van foto's vastgelegd in een proces-verbaal (nulmeting).

4.7. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor (herstel van) eventuele schade aan het (aangrenzende) Openbaar gebied door werkzaamheden voor het Project. In ieder geval voor zover het werkzaamheden betreft die door Initiatiefnemer of door haar daarbij ingeschakelde derden is verricht.

4.8. Bouwverkeer dient via door de Gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van Initiatiefnemer voor daardoor veroorzaakte schade aan eigendommen van de Gemeente en/of van derden door Initiatiefnemer of door onder haar verantwoordelijkheid vallende derden (zoals aannemers) wordt veroorzaakt.

4.9. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat - door de aanwezigheid van vele en diverse belanghebbenden (onder andere burgers, bedrijven, hulpdiensten, openbaar vervoer,) in de omgeving van het Plangebied - het van belang is dat op een effectieve wijze wordt gecommuniceerd over de ontwikkeling van het Plangebied. De belanghebbenden dienen derhalve door Initiatiefnemer tijdig te worden geïnformeerd voor en tijdens de uitvoering van het Project en Initiatiefnemer dient serieus met klachten om te gaan. Dit betekent in ieder geval dat belanghebbenden tijdig en adequaat worden geïnformeerd over de ontwikkelingen in het Plangebied en de werkzaamheden, die door Initiatiefnemer worden uitgevoerd en dat Initiatiefnemer bij iedere klacht, die zij ontvangt, aan de klager meldt dat de klacht is ontvangen, op welke wijze de klacht zal worden verholpen binnen welke redelijke termijn, danwel dat de klacht ongegrond is.

Artikel 5 Bouwrijp maken en Woonrijp maken, aanleg Landschappelijke inpassing en aansluiting op Openbaar gebied

5.1. Initiatiefnemer draagt voor haar rekening en risico zorg voor het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied. Onder Woonrijp maken wordt uitdrukkelijk verstaan het aansluiten van het Plangebied op het reeds bestaande omliggende Openbaar gebied, danwel aanpalende gronden van derden. Hieronder vallen ook alle benodigde aanpassingen aan de aansluitingen.

5.2. Initiatiefnemer draagt voor haar rekening en risico voorts zorg voor de realisatie van de Landschappelijke inpassing.

5.3. Initiatiefnemer dient het Inrichtingsplan door de Gemeente (en beherende instanties) te laten beoordelen en goedkeuren. Initiatiefnemer geeft in het Inrichtingsplan de door haar aan te brengen Openbare voorzieningen weer. Daarnaast maakt de Landschappelijke inpassing onderdeel uit van het Inrichtingsplan.

5.4. Initiatiefnemer start pas met het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied en realisatie van het Openbaar gebied (inclusief de Openbare voorzieningen) en de Landschappelijke inpassing na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente van de daarvoor opgestelde bestekken. Goedkeuring van het bestek doet niet af aan de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor het bestek van Initiatiefnemer en kan nimmer

leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente. Initiatiefnemer blijft aansprakelijk voor eventuele gebreken, lacunes en tekortkomingen in bestekken en/of tekeningen.

5.5. Tijdens het Bouw- en Woonrijp maken en de realisatie van de Landschappelijke inpassing wordt de Gemeente door Initiatiefnemer te allen tijde in de gelegenheid gesteld inspecties uit te voeren in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening en als toekomstig eigenaar van het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing.

5.6. Uiterlijk 6 (zegge: zes) maanden nadat de laatste bedrijfsbebouwing in het Plangebied is gerealiseerd, zal het Plangebied door Initiatiefnemer Woonrijp zijn gemaakt.

5.7. De Gemeente heeft het recht om in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan eventuele verplichtingen op te nemen, die tot doel hebben de realisatie van de Landschappelijke inpassing te waarborgen.

5.8. Initiatiefnemer verbeurt aan de Gemeente een boete van [redacted] per dag, als Initiatiefnemer in verzuim is met het Woonrijp maken van het Plangebied en/of de Landschappelijke inpassing overeenkomstig het goedgekeurde Inrichtingsplan. Dit, doordat Initiatiefnemer in gebreke blijft met haar verplichtingen in dit kader, nadat hij daartoe schriftelijk in gebreke is gesteld met een redelijke termijn tot nakoming. Naast de boete behoudt de Gemeente zich onverminderd het recht voor verdere schade op Initiatiefnemer te verhalen.

Artikel 6 Verplichting voor Openbaar gebied (inclusief Openbare voorzieningen) en Landschappelijke inpassing

6.1. Initiatiefnemer zal de werkzaamheden door een regionale partij laten uitvoeren welke ruime ervaring heeft in de uit te voeren werkzaamheden.

6.2. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden als gevolg van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van enige verplichting genoemd in artikel 6.1.

6.3. Onder "gevolgen" en "aanspraken" als bedoeld in artikel 6.1 en 6.2 worden mede begrepen alle sancties, boetes, aanslagen, facturen, bevelen, geboden en verboden, die zijn opgelegd en/of uitgebracht door Europese en/of nationale rechters en/of autoriteiten, ook al zijn ze op naam van de Gemeente gesteld.

Artikel 7 Oplevering en overdracht Openbaar gebied en Landschappelijke inpassing

7.1. Initiatiefnemer draagt het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing in eigendom over aan de Gemeente, nadat het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing is opgeleverd conform artikel 7.4 en de in de LIOR genoemde onderhoudstermijnen zijn verstreken. De eigendomsoverdracht van het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing vindt plaats voor een koopprijs van in totaal [redacted] en vrij op naam en onder de volgende voorwaarden:

- de juiste grootte en ligging van de betreffende gronden wordt vastgesteld door kadastrale inmeting op aanwijzing van Partijen;
- over- en ondermaat geeft geen aanleiding tot enige verrekening;
- de grond wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijving en beslagen, vrij van zakelijke rechten, vrij van huur-, pacht- en andere gebruiksrechten en vrij van verontreiniging en van zich in de grond bevindende resten zoals fundering, niet functionele leidingen en kabels en dergelijke;
- Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente tegen elke aansprakelijkheid van welke aard dan ook tot het moment waarop de hierna geldende onderhoudstermijn is verstreken en eventuele gebreken die zich tijdens de onderhoudsperiode hebben geopenbaard, naar het oordeel van de Gemeente naar behoren zijn opgelost;
- Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade als gevolg van de bodemkwaliteit van het over te dragen Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing;
- de kosten en rechten die ter zake de overdracht verschuldigd zijn, waaronder begrepen de kosten voor de kadastrale inmeting, komen ten laste van Initiatiefnemer;
- bij overdracht van de Openbaar gebied en de Landschappelijk inpassing aan de Gemeente dient Initiatiefnemer aan te tonen door een opleverdossier, met hierin opgenomen alle kwaliteits-, certificaten en rapportages van gebruikte producten, materialen, constructies en revisietekeningen, dat het Openbaar gebied en de Landschappelijke voldoet aan de gestelde eisen. Het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing dient ten tijde van de overdracht schoon en vrij van onrechtmatigheden te zijn.

7.2. Partijen gaan ervan uit, dat de Gemeente voor de eigendomsoverdracht van het Openbare gebied en de Landschappelijke inpassing geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Partijen doen in dit kader een beroep op de goedkeuring, zoals verwoord in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875, Stcrt. 2020, nr. 62965 (voorheen Besluit van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M).

7.3. Het Openbaar gebied en de Landschappelijke eigendom dienen bij de oplevering en overdracht te voldoen aan het bepaalde in het Inrichtingsplan.

7.4. Het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing gelden als opgeleverd nadat de Gemeente het proces-verbaal van oplevering voor akkoord heeft ondertekend en eventuele in het proces-verbaal gesignaleerde tekortkomingen door Initiatiefnemer zijn hersteld.

7.5. Partijen schouwen bij de oplevering van het Openbaar gebied en de Landschappelijke inpassing ook de situatie van gebouwen, wegen en gronden rondom het Plangebied opnieuw. Uitgangspunt is de nulmeting, althans een goede staat van gebouwen, wegen en gronden rondom het Plangebied. De bevindingen worden vastgelegd in een proces-verbaal,

welke door beide Partijen wordt ondertekend. Deze procedure geldt ook bij een gefaseerde oplevering.

7.6. Initiatiefnemer garandeert richting de Gemeente dat eventueel veroorzaakte schade, zoals opgenomen in het proces-verbaal, als genoemd in de artikelen 7.4. en 7.5., indien mogelijk, binnen vier weken na dagtekening van het proces-verbaal is hersteld. Of, met instemming van de Gemeente de ontstane schade aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 8 Uitgiftebeleid

8.1. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitgifte van de bedrijfskavels. Partijen hebben uitgiftebeleid opgesteld dat als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht. Initiatiefnemer is bij de uitgifte van de bedrijfskavels gebonden aan dit uitgiftebeleid.

8.2. Indien Initiatiefnemer in strijd handelt met het uitgiftebeleid zoals opgenomen in artikel 8.1. verbeurt Initiatiefnemer een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted]

Artikel 9 Parkmanagement

9.1. Nadat het Openbaar gebied aan de Gemeente is geleverd, zal de Gemeente zorgdragen voor het onderhoud van het Openbaar gebied. De Gemeente is uitsluitend gehouden om die onderhoudswerkzaamheden te verrichten, die maken dat het in de LIOR geldende kwaliteitsniveau behouden blijft. Concreet betekent dit dat de Gemeente uitsluitend onderhoudswerkzaamheden verricht aan het riool/gemaal, de weg/verlichting, de groenperken/landschappelijke inpassing en de natte oevers/watergangen.

9.2. Partijen stellen vast dat het van belang is dat de gebruikers van het bedrijventerrein tevens een blijvende (financiële) bijdrage leveren aan de realisatie, het onderhoud en behoud van (de collectieve voorzieningen op) het bedrijventerrein, waaronder het Openbaar gebied. De verenigde bedrijven in het plangebied leveren een jaarlijkse bijdrage aan het onderhoud van de Landschappelijke inpassing van het gebied. De kosten voor het onderhoud bedragen jaarlijks [redacted] De gemeente Scherpenzeel neemt 1/3 van deze kosten voor haar rekening. De overige kosten d.w.z. 2/3, worden in rekening gebracht bij de verenigde bedrijven in het plangebied. Deze bijdrage gaat in een jaar na oplevering van de landschappelijke inpassing. De onderhoudskosten worden jaarlijks geïndexeerd.

9.3. Uiterlijk bij het aangaan van de overeenkomst tussen initiatiefnemer en de koper ven een kavel zal in dat kader door Initiatiefnemer een ondernemingsvereniging worden opgericht.

9.4. De ondernemingsvereniging is verantwoordelijk voor de realisatie, het onderhoud en het behoud van onder meer de volgende voorzieningen:

- de beveiliging;
- de energievoorzieningen;

- de afvoer van afval;
- de bewegwijzering.

9.5. Initiatiefnemer is verplicht in de koopovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van bedrijfskavels op het bedrijventerrein een beding met de volgende strekking als kettingbeding op te (laten) nemen:

"1. Koper verplicht zich om lid te worden van de ondernemingsvereniging.
2. Bij verkoop van de bedrijfskavel is koper verplicht dit beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers.
3. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt koper ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted]
4. Betaling van de boete ontheft koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding".

9.6. Komt Initiatiefnemer de verplichting voortvloeiende uit artikel 9.5 niet na, dan verbeurt Initiatiefnemer een direct opeisbare boete aan de Gemeente van [redacted] per bedrijfskavel waarvoor Initiatiefnemer de verplichting niet is nagekomen. Betaling van de boete door Initiatiefnemer doet niet af aan het recht van de Gemeente op nakoming door Initiatiefnemer.

Artikel 10 Verzekeringen

Initiatiefnemer draagt voor haar rekening zorg voor het tijdig afsluiten van CAR-verzekeringen of vergelijkbare verzekeringen krachtens welke adequate dekkingen van risico's (in het bijzonder van de wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden) bij de realisatie van het Project zullen zijn verzekerd. Initiatiefnemer verschaft de Gemeente op eerste verzoek een kopie van de polis(sen).

Artikel 11 Exploitatiebijdrage

11.1. De Gemeente brengt bij Initiatiefnemer een Exploitatiebijdrage in rekening. Initiatiefnemer is aan de Gemeente de Exploitatiebijdrage verschuldigd van [redacted] zijnde de vaste en variabele kosten. Dit is het prijspeil 2025. Indexatie op basis van CPI is van toepassing. De vaste en variabele kosten bestaan uit de volgende posten:

1.	Gemeentelijke planbegeleiding m.b.t. Overeenkomst en planontwikkeling (vaste kosten) en procedurekosten	€ [redacted]
2.	Bijdrage aan het Fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid ([redacted]	€ [redacted]

TOTAAL	[redacted]

11.2. Initiatiefnemer voldoet de Exploitatiebijdrage overeenkomstig het volgende betalingsschema:

[redacted]

11.3. Mogelijke aanvullende werkzaamheden op verzoek van Initiatiefnemer worden voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd door of in opdracht van de Gemeente. Partijen treden in overleg als de door de Gemeente werkelijk te maken of werkelijk gemaakte kosten hoger zijn dan de Exploitatiebijdrage, zoals beschreven in artikel 11.1. Uitgangspunt is dat alle kosten die de Gemeente voor het Project maakt door Initiatiefnemer aan de Gemeente worden vergoed. Voor de vaste kosten vindt geen nacalculatie of verrekening plaats, tenzij in de Overeenkomst anders is bepaald.

11.4. Initiatiefnemer ontvangt facturen conform het betaling schema. De factuur dient door Initiatiefnemer binnen dertig dagen na ontvangst te zijn voldaan, zonder dat Initiatiefnemer zich hierbij op verrekening kan beroepen.

11.5. Indien Initiatiefnemer niet tijdig aan zijn in dit artikel vastgelegde betalingsverplichtingen voldoet, treedt verzuim in. Met ingang van de dag dat verzuim is ingetreden, is Initiatiefnemer de wettelijke handelsrente verschuldigd (11,15% prijspeil 1-1-2025). Het feit dat Initiatiefnemer bereid is de wettelijke handelsrente voor haar rekening te nemen, laat onverlet de verplichting tot betaling van de overeengekomen Exploitatiebijdrage.

11.6. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Als mocht blijken dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzet belaste prestatie betreft, wordt omzetbelasting door Initiatiefnemer op eerste

verzoek van de Gemeente alsnog voldaan. Artikel 11.4. (verzuim en wettelijke handelsrente) is van overeenkomstige toepassing.

11.7. Ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door Initiatiefnemer reeds betaald bedrag aan Initiatiefnemer te restitueren. Opeisbare, maar nog niet door Initiatiefnemer betaalde bedragen blijven verschuldigd.

11.8. In het kader van omgevingsvergunning(en) bijvoorbeeld voor de activiteit bouwen zullen - met inachtneming van de legesverordening - leges geheven worden. Deze leges zijn niet begrepen in de Exploitatiebijdrage.

11.9. Partijen beogen door de Overeenkomst een regeling te treffen voor kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 13.13 lid 1 van de Ow. Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het BW.

Artikel 12 Nadeelcompensatie (inclusief planschade)

12.1. Initiatiefnemer is ervan op de hoogte dat door het Project aanspraak op nadeelcompensatie (waaronder planschade) kan ontstaan, als bedoeld in artikel 15.1 Ow.

12.2. De Gemeente stelt Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van een aanvraag om nadeelcompensatie die voortvloeit uit de wijziging van het Omgevingsplan, de verleende omgevingsvergunningen en/of de feitelijke uitvoering van het Project en/of de omgevingsvergunning(en).

12.3. De Gemeente betrekt Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie Scherpenzeel'.

12.4. Initiatiefnemer neemt eventuele nadeelcompensatievergoedingen en de in dat kader verschuldigde wettelijke rente en de daarmee samenhangende kosten voor haar rekening.

12.5. Initiatiefnemer vergoedt aan de Gemeente de interne kosten die gemoeid zijn met het vaststellen van de aanspraak op nadeelcompensatie.

12.6. Initiatiefnemer betaalt aan de Gemeente ook de gemaakte kosten van de advisering aan de Gemeente door het inschakelen van een (externe) adviseur of adviescommissie. Dit, bij een aanvraag om nadeelcompensatie vanwege de in het kader van het Project genomen publiekrechtelijke besluiten. Betaling van de hier bedoelde kosten dient plaats te vinden binnen 30 dagen nadat de kosten aan Initiatiefnemer zijn doorbelast.

12.7. Initiatiefnemer vergoedt aan de Gemeente de interne kosten voor bezwaar en beroep. Ook de in dit verband voor de Gemeente te maken redelijke kosten van een eventueel noodzakelijke advocaat en/of adviseur,

griffierechten en eventueel toegewezen proceskosten, waaronder de wettelijke rente (te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om nadeelcompensatie) zijn voor rekening van Initiatiefnemer. Betaling van de hier bedoelde kosten dient plaats te vinden binnen 30 dagen nadat de kosten aan Initiatiefnemer zijn doorbelast.

12.8. Bij toekenning van de nadeelcompensatie (met inbegrip van de wettelijke rente en de daarmee samenhangende kosten) deelt de Gemeente in ieder geval binnen zes weken de hoogte van het toegekende bedrag aan Initiatiefnemer mee.

12.9. Onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst, behoudt de Gemeente zich het recht voor om een door en voor rekening van Initiatiefnemer te verrichten planschaderisicoanalyse te eisen en (extra) zekerheid van Initiatiefnemer te verlangen ter hoogte van het planschaderisico, zoals dat uit de planschaderisicoanalyse naar voren komt.

Artikel 13 Zekerheden

13.1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van al haar verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst, zal Initiatiefnemer een concerngarantie verstrekken ten behoeve van de Gemeente op de aan hun in eigendom toebehorende gronden gelegen in het Exploitatiegebied. De Gemeente werkt mee aan doorhaling van de hiervoor omschreven concerngarantie ingeval van levering van één of meerdere kavels aan eindgebruikers. Partijen zijn overeengekomen dat een concerngarantie gegeven wordt voor een bedrag van [redacted]. De concerngarantie strekt ook tot zekerheid voor de nakoming van door de Gemeente gemaakte buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten, alsmede door de Initiatiefnemer verschuldigde rente. De concerngarantie dient te worden verleend uiterlijk 14 dagen voordat de Raad omtrent de vaststelling van het Omgevingsplan besluit. Initiatiefnemer geeft de gemeente de gelegenheid om inzicht te verkrijgen in de financiële positie van Winny Hoffmann Beheer.

C. Planning

Artikel 14 Planning

14.1. Partijen zijn ter verzekering van een goede voortgang van de in deze Overeenkomst beschreven werkzaamheden de Planning overeengekomen. Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat betreft hun aandeel overeenkomstig de Planning verrichten, voor zover zulks in hun vermogen ligt.

14.2. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen Partijen zodanige maatregelen nemen als nodig om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen en zullen Partijen indien noodzakelijk in overleg de Planning aanpassen aan de nieuwe situatie.

D. Aanvullende bepalingen

Artikel 15 Organisatie, overleg en communicatie

15.1. Gedurende de looptijd van het Project zullen Partijen periodiek overleggen. Partijen zullen in dat kader een stuurgroep en projectgroep formeren.

15.2. De stuurgroep bestaat uit tenminste 5 personen, waarvan 2 personen worden benoemd door de Gemeente en 3 personen door Initiatiefnemer. De stuurgroep heeft als taak het nemen van besluiten, waarover in de projectgroep geen overeenstemming is bereikt en/of die van zodanige importantie zijn dat hier een bestuurlijke afweging noodzakelijk is, om te komen tot een definitief Omgevingsplanplan.

15.3. De projectgroep bestaat uit 7 personen, waarvan 5 personen benoemd worden door de Gemeente en 2 personen door Initiatiefnemer. De projectgroep heeft als taak om (de realisatie van) het Project zo efficiënt mogelijk te laten verlopen en kan in dat kader ook besluiten nemen. Wanneer een besluit noodzakelijk is, maar daarover in de projectgroep geen overeenstemming wordt bereikt, dan kan er worden opgeschaald naar de Stuurgroep.

15.4. De leden van de stuurgroep en projectgroep hebben vanuit hun verschillende organisaties het benodigde vertrouwen en mandaat om daadwerkelijk besluiten te kunnen nemen.

15.5. De stuurgroep overlegt een (1) keer per maand. De projectgroep overlegt een (1) keer per drie (3) weken.

15.6. Externe communicatie geschiedt alleen na afstemming hierover binnen de projectgroep.

Artikel 16 Totstandkoming, looptijd en (tussentijdse) beëindiging

16.1. De Overeenkomst gaat in zodra het College een besluit tot het aangaan van de Overeenkomst heeft genomen en de Overeenkomst namens Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend. Tot het moment dat is voldaan aan deze voorwaarden kan Initiatiefnemer geen enkel recht ontlenen aan de inhoud van de Overeenkomst. De Gemeente is daarnaast nooit aansprakelijk of kan door Initiatiefnemer niet worden aangesproken voor vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente.

16.2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de looptijd van het Project en totdat Partijen aan hun verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst hebben voldaan.

16.3. De Overeenkomst kan (tussentijds) worden ontbonden bij aangetekende brief zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding in de volgende gevallen:

a. door de Gemeente bij een toerekenbare tekortkoming van Initiatiefnemer: nadat Initiatiefnemer met inachtneming van een termijn van twee weken schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende deze termijn de wanprestatie niet heeft opgeheven;

b. door de Gemeente: in het geval van een (aanvraag van) faillissement of surseance van betaling van Initiatiefnemer. In dit geval heeft de

Gemeente daarnaast het recht, in overleg met Initiatiefnemer, de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van Initiatiefnemer over te nemen. Maakt de Gemeente hiervan gebruik, dan stelt de Gemeente Initiatiefnemer hiervan schriftelijk in kennis;

c. Partijen beëindiging overeenkomen;
d. door één van Partijen: indien niet voor 1-1-2028 het Omgevingsplan is vastgesteld;
e. door één van Partijen: indien het Omgevingsplan is vernietigd;
f. door één van Partijen: indien als gevolg van ingediende zienswijzen/bezwaren of een rechterlijke uitspraak de Gemeente voornemens is het Omgevingsplan te wijzigen en Partijen over de inhoud van de benodigde wijzigingen geen overeenstemming bereiken;
g. door de Gemeente: indien binnen vijf jaar na ondertekening van de overeenkomst het Omgevingsplan en ook geen ander omgevingsplan onherroepelijk is geworden waardoor de realisering van het Project niet mogelijk is. Voor zover er na vijf jaar na ondertekening van de Overeenkomst nog een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanhangig is, wordt deze termijn verlengd tot zes weken nadat einduitspraak is gedaan.

16.4. Aan een ontbinding op grond van dit artikel kan Initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of renten ontlenen, in welke vorm dan ook.

16.5. Ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door Initiatiefnemer al betaald bedrag aan Initiatiefnemer te restitueren. Opeisbare, maar nog niet door Initiatiefnemer betaalde bedragen blijven verschuldigd. Initiatiefnemer doet onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand van een eventuele vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling.

Artikel 17 (On)overdraagbaarheid rechten en plichten

17.1. Het is voor Initiatiefnemer zonder de nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente niet mogelijk haar rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden (zoals het verstrekken van zekerheid).

17.2. Indien Initiatiefnemer in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in artikel 17.1 verbeurt Initiatiefnemer een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted]

Artikel 18 Boetebepaling

18.1. Voor elke niet-nakoming van enige verplichting uit de Overeenkomst verbeurt Initiatiefnemer aan de Gemeente een boete van [redacted] De boete geldt per dag voor elke dag (of deel van een dag) dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt met een maximum

[redacted] De Gemeente stuurt Initiatiefnemer eerst een ingebrekestelling met een redelijke termijn, waarbinnen alsnog kan worden nagekomen. Blijft nakoming binnen die termijn uit, dan verbeurt Initiatiefnemer de boete.

18.2. Door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde wijzigingen in het Project kwalificeren niet als een tekortkoming.

18.3. Naast de boete heeft de Gemeente aanspraak op nakoming, danwel kan zij vergoeding van aanvullende schadevergoeding vorderen.

18.4. Indien op de niet-nakoming van een verplichting uit de Overeenkomst of de overtreding van een Artikel, een separate boete is gesteld, is de in het betreffende Artikel genoemde boete van toepassing (in plaats van de in artikel 18.1 genoemde boete).

Artikel 19 Rechtskeuze en forumkeuze

19.1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

19.2. Alle geschillen van welke aard en omvang ook, die naar aanleiding van de Overeenkomst (of daaruit voortvloeiende overeenkomsten) mochten ontstaan, daaronder mede begrepen die geschillen, welke slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

Artikel 20 Slotbepalingen

20.1. De Bijlagen, definities en overwegingen maken onderdeel uit van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1. Uitgiftebeleid
Bijlage 2. Plankaart
Bijlage 3. Plan van Aanpak Bugel Hajema 8 mei 2025

20.2. Verwijzingen in de Overeenkomst naar artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.

20.3. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en gemeentelijke verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.

20.4. Ingeval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in een of meerdere Bijlagen prevaleert de inhoud van de Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n).

20.5. In geval één van de bepalingen uit de Overeenkomst nietig zou zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit de Overeenkomst en daarmee de Overeenkomst onverlet. Partijen stellen in dat geval ter vervanging (een) nieuwe bepaling(en) vast, die - zoveel als rechtens mogelijk - voldoet aan de bedoeling van de Overeenkomst.

20.6. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (daaronder mede begrepen uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van gemaakte afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van de Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken met inachtneming van bedoelde wijzigingen.

20.7. Wijzigingen van of aanvullingen op de Overeenkomst of Bijlagen gelden slechts, indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en zijn voorzien van een handtekening van Partijen.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Scherpenzeel op 16 juli 2025

Gemeente Scherpenzeel

G. Van Deelen

Initiatiefnemer

W.M.J. Hoffmann-Muller

Bijlage 1
bij Anterieure samenwerkingsovereenkomst 't Zwarte Land II

Uitgiftebeleid

Partijen hebben een transparant uitgiftebeleid opgesteld. Dit uitgiftebeleid en de daarbij behorende vestigingsvoorwaarden zijn in overeenstemming met de lokale ondernemersverenigingen opgesteld.

De uitgangspunten voor selectiebeleid en uitgifteproces zijn:

1. De Ontwikkelaar is eigenaar van de uitgeefbare grond en is verantwoordelijk voor het uitgifteproces binnen door de Gemeente gestelde kaders.
2. De Gemeente wil een garantie dat de kavels worden uitgegeven aan lokale ondernemers.
3. Het proces van uitgifte dient transparant en openbaar te zijn en een eerlijke kans te bieden aan alle geïnteresseerde lokale ondernemers. Uitgifte geschiedt via een Scherpenzeelse makelaar. Indien de offerte van de Scherpenzeelse makelaar niet marktconform is zal in overleg worden getreden met de gemeente.
4. De kavels worden exclusief aangeboden aan lokale ondernemers die zich hebben ingeschreven gedurende de eerste 9 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan. De verkoop start na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Scherpenzeel. De exclusiviteit loopt door tot 9 maanden na de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan.
5. De Gemeente en de Ontwikkelaar zijn gezamenlijk een definitie voor lokale ondernemers en de voorwaarden voor exclusiviteit overeengekomen.
6. De Ontwikkelaar stelt de Gemeente in staat mee te kijken in het uitgifteproces middels een commissie bestaande uit ten minste 1 vertegenwoordiger van de Ontwikkelaar, 1 vertegenwoordiger van de Gemeente, 1 vertegenwoordiger van de Ondernemersvereniging Scherpenzeel en 1 vertegenwoordiger van de Bedrijvenkring Scherpenzeel Woudenberg.
7. In de gronduitgifte dient speculatie tegengegaan te worden.
8. Commerciële onderverhuur dient vermeden te worden, tenzij er sprake is van bewezen voornemen tot verhuur en onderverhuur van een lokale ondernemer, aan lokale ondernemers (bijv. in een bedrijfsverzamelgebouw). Commerciële onderhuur wordt gemaximeerd tot 20% van de BVO per gebouw. Dit geldt nadrukkelijk niet voor een bedrijfsverzamelgebouw.
9. De Ontwikkelaar zal een verplichte deelname aan collectieve voorzieningen doorleggen in de koopovereenkomst.
10. Potentiële kopers kunnen maximaal op 1 kavel inschrijven. Dit betekent dat koper zich niet door middel van gelieerde ondernemingen op meerdere kavels kan inschrijven.

DEFINITIES

Exclusieve inschrijfperiode Scherpenzeelse ondernemers.

De kavels worden exclusief aangeboden aan lokale ondernemers. De verkoop start na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Scherpenzeel. De exclusiviteit loopt door tot 9 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Onherroepelijk wil zeggen dat er een definitieve juridische uitspraak ligt indien er beroep is ingesteld tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.

SELECTIEPROCEDURE
Bedrijven die in aanmerking willen komen voor een kavel moeten in elk geval voldoen aan de basis selectiecriteria. Bedrijven die hieraan voldoen zullen worden uitgenodigd om aan te geven in welk deelgebied zij zich willen vestigen. Voor het deelgebied wordt uitgegaan van de overzichtskaart plangebied uit het Beeldkwaliteitsplan behorende bij dit plan. Mocht er per deelgebied meer gegadigden zijn dan ruimte, zal er middels loting door een Scherpenzeelse notaris een selectie plaatsvinden.

BASIS SELECTIECRITERIA
Aan deze selectiecriteria dienen alle bedrijven te voldoen.

A. Lokale ondernemers hebben 1e keus/optie en gaan voor ondernemers uit de Regio Foodvalley en Woudenberg in de volgende volgorde;
1. Huidige Scherpenzeelse bedrijven. (huidig wil zeggen gevestigd in Scherpenzeel bij de vaststelling van het Bestemmingsplan door de gemeenteraad)
2. Scherpenzeelse bedrijven die de afgelopen 10 jaar (de datum van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is hierbij de ijkdatum) vertrokken zijn uit Scherpenzeel wegens ruimtegebrek.
3. Lokaal gebonden bedrijven (klanten, woonachtig)
4. Indien er niet verkocht kan worden aan lokale ondernemers dan worden de kavels aangeboden aan ondernemers in de Regio Foodvalley en Woudenberg voor een minimale periode van 2 maanden.
5. Indien er niet verkocht kan worden aan ondernemers in de Regio Foodvalley en Woudenberg dan worden de kavels aangeboden aan overige ondernemers.

A1 gaat altijd voor op A2, A2 gaat voor op A3, A3 gaat voor op A4 en A4 op A5.

B. Ruimtelijk plaatsen mogelijk
Hierin is het bestemmingsplan bedrijventerrein Stationsweg leidend. Het bestemmingsplan geeft aan welke milieu categorieën zijn toegestaan en welke soorten bedrijven zijn toegestaan aan de hand van de 'staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein'.

C. Grootte van de kavel
Het Regionaal Programma Werklocaties van de Regio Foodvalley waar het bedrijventerrein Zwarte Land II onder valt beperkt de maximale kavelgrootte op 5000 en maximaal 2 kavels van 10.000 m². In totaal is er 5,63ha beschikbaar voor lokale ondernemers.

D. Eigen gebruik

De koper dient voor eigen gebruik een bedrijfsgebouw te realiseren om dit ook zelf te gaan gebruiken.
Door dit als voorwaarde op te nemen voorkomen partijen dat een bedrijf een kavel koopt en deze vervolgens doorverkoopt of (grotendeels) verhuurt. Hiermee voldoet de Ontwikkelaar aan het uitgangspunt om speculatie tegen te gaan. Een uitzondering vormt de koop van een kavel voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Een bedrijfsverzamelgebouw mag alleen aan lokale ondernemers worden verhuurd. Indien na een periode van 6 maanden niet voldoende gegadigden zijn voor het bedrijfsverzamelgebouw mogen ook andere gegadigden een deel van het gebouw huren, conform selectiecriteria A1 t/m A5.

Om eigen gebruik te bewijzen dienen de volgende zaken te gebeuren:

- De kopers dienen aan te geven wat hun ruimtebehoefte is;
- In de koopovereenkomst dient het volgende opgenomen te worden: Indien na realisatie van het pand tot verkoop wordt overgegaan dan dient het pand gedurende een periode van 12 maanden te worden aangeboden aan Scherpenzeelse ondernemers. Dit dient transparant en zichtbaar te gebeuren via een Scherpenzeelse makelaar.
- In de koopovereenkomst dient opgenomen te worden dat na realisatie van het bedrijfspand maximaal 20% BVO van het bebouwde verhuurd mag worden. Uitzondering hierop vormt een bedrijfsverzamelgebouw.

E. Bedrijfsverzamelgebouw

Maximaal 1 kavel in het plangebied mag verkocht worden ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw. De koper dient te voldoen aan de definitie van lokale ondernemer. Dit bedrijfsverzamelgebouw dient te worden verhuurd aan lokale ondernemers.

F. Duurzaamheid:

De Gemeente en de Ontwikkelaar willen het bedrijventerrein Zwarte Land II een duurzame en groene uitstraling geven. Hierin is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan leidend. In de gesprekken met de toekomstige ondernemers zal de ontwikkelaar ondernemers aanbevelen om hier rekening mee te houden en extra aandacht aan te besteden.

Procedure om te komen tot koopovereenkomst en overdracht grond

1. Gesprek(ken) met ondernemer door de Ontwikkelaar.
2. Voorlopige toewijzing door de Ontwikkelaar.
3. Overleg over de uitgifte door de commissie zoals omschreven in artikel 1.6 van dit uitgiftebeleid.
4. Om de ruimtelijke kwaliteit vroegtijdig te borgen is er:
   a. de mogelijkheid om bouwplannen op eigen kosten van de koper te laten toetsen door de opstellers van het Beeldkwaliteitplan,
   b. de mogelijkheid om een x aantal uur advies in te winnen van het Kwaliteitsteam, bestaande uit een architect van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Geldersch Genootschap en de opsteller van het

Beeldkwaliteitsplan. De kosten hiervoor worden meegenomen in het voorlopig koopcontract.

5. Koopovereenkomst en notariële overdracht.

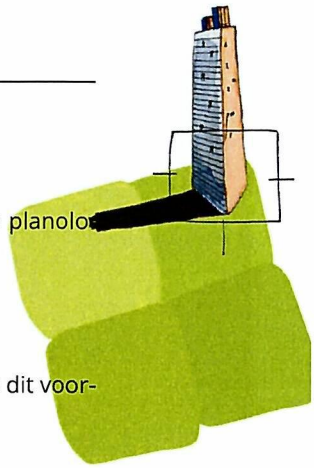

Legenda
Plangrens
Enkelbestemmingen
Bedrijventerrein (BT)
Groen (G)
Wonen (W)
Tuin (T)
Dubbelbestemmingen
Leiding - Riool (L-R)
Waarde - Archeologie (WR-A)
Waarde - Ecologie
Gebiedsaanduidingen
milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
overige zone - bomenstructuur
vrijwaringszone - grebbelinie
wetgevingszone - afwijkingsgebied
Functieaanduidingen
bedrijf t/m cat. 1
bedrijf t/m cat. 2
bedrijf t/m cat. 3.1
Maatvoeringen
Maximum bouwhoogte (m)
Maximum bebouwingspercentage (%)
Maximum goothoogte (m); maximum bouwhoogte (m)
Bouwvlak
Kadastrale grenzen
(6/9)
W
WR-A
G
(<2)
(<1)
BT
(12m)
(<3.1)
(67%)
WR-E
L-R

HOFFMANNGROEP

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Plan van aanpak Het Zwarte Land 2

Opdrachtgever:	Hoffmann Groep	Projectnummer:	P003285
Datum:	8 mei 2025		
Auteur:	Ruben de Groot en Judith Pronk		



1. Inleiding en context

Hoffmangroep heeft aan BugelHajema adviseurs gevraagd hen verder te begeleiden bij de planologische procedure voor Het Zwarte Land 2 aan de Stationsstraat in Scherpenzeel.

CONTEXT
In 2022 heeft het voorontwerp bestemmingsplan van dit plan ter inzage gelegen. Reacties op dit voorontwerp zijn verwerkt tot een concept ontwerpbestemmingsplan (juni 2023).

Het conceptontwerp bestemmingsplan maakt een bedrijventerrein van 7,5 hectare mogelijk. 5 hectare hiervan is bestemd voor bedrijvigheid, 2,5 hectare is bestemd voor landschappelijke inpassingselementen en groenelementen. De behoefte aan het bedrijventerrein wordt onderbouwd door een laddertoets, opgesteld door de Stec groep. Ook is het bestemmingsplan voorzien van verdere noodzakelijke onderzoeken en is er is een inrichtingstekening met een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plan is in meerdere sessies besproken met omwonenden en stakeholders. Uit deze sessies is input opgehaald en daar waar mogelijk verwerkt in het plan.

Na de terinzagelegging van dit voorontwerp is de grootste afnemer van de bedrijfskavels Modiform uit het proces gestapt. Naar aanleiding van deze stap van Modiform is het proces (tijdelijk) stil komen te liggen.

Omdat Modiform geen afnemer meer is van de bedrijfskavels, is allereerst aan de Stec groep gevraagd om te onderzoeken of er nog steeds een behoefte bestaat aan de bedrijfskavels. Deze behoefte blijkt te bestaan. Het onderzoek concludeert dat er in Scherpenzeel een behoefte is van circa 10 hectare bedrijventerrein. Het plan voor Het Zwarte Land kan potentieel voorzien in maximaal 6 hectare bedrijventerrein. Er is nu voldoende aanleiding om de planvorming verder op te pakken.

2. Plan van aanpak

Ons plan van aanpak delen wij op in de volgende stappen:

1. Inventarisatie
2. Definitiefase
3. Uitwerking in juridische planvorm
4. Procedure

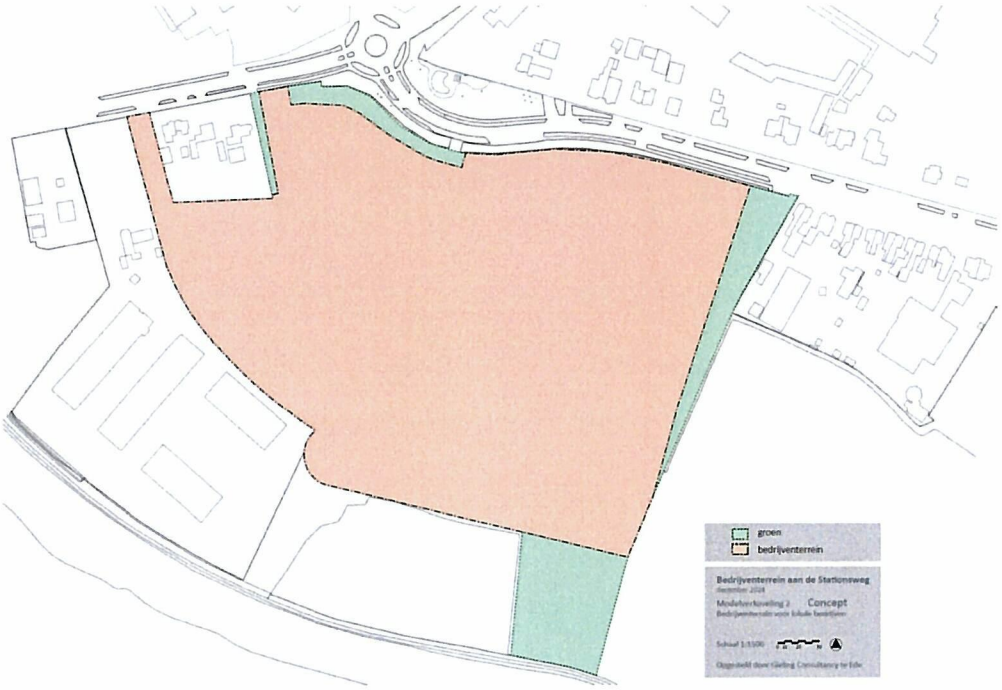
1. INVENTARISATIEFASE

Wij beginnen met de inventarisatiefase, allereerst met u als initiatiefnemer en daarna met de gemeente. Tijdens de overleggen bespreken wij onze aanpak en de daarbij gehanteerde uitgangspunten, uw wensen en die van de gemeente, de benodigde informatie, onderzoeksopzet, de planning en overige zaken die noodzakelijk zijn om het project goed op te starten. Voorliggende aanzet voor een Plan van Aanpak vormt daarvoor de basis.

We ronden de inventarisatiefase af met in ieder geval duidelijkheid en/ of werkafspraken over de volgende onderwerpen (ter bespreking in het startoverleg):

1.1 Omvang uitgeefbaar gebied

Het STEC-rapport zet in op de realisatie van 6,5 hectare bedrijventerrein. Dit is eveneens in de anterieure overeenkomst opgenomen. Bij het nieuwe plan wordt er ingezet om deze 6,5 hectare te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat het geheel op een goede manier landschappelijk ingepast moet zijn. Wanneer 6,5 hectare bedrijventerrein niet goed landschappelijk is in te passen, wordt er meer ruimte gegeven aan de landschappelijke inpassing. Het doel is primair oppervlakte maximalisatie voor het bedrijventerrein.



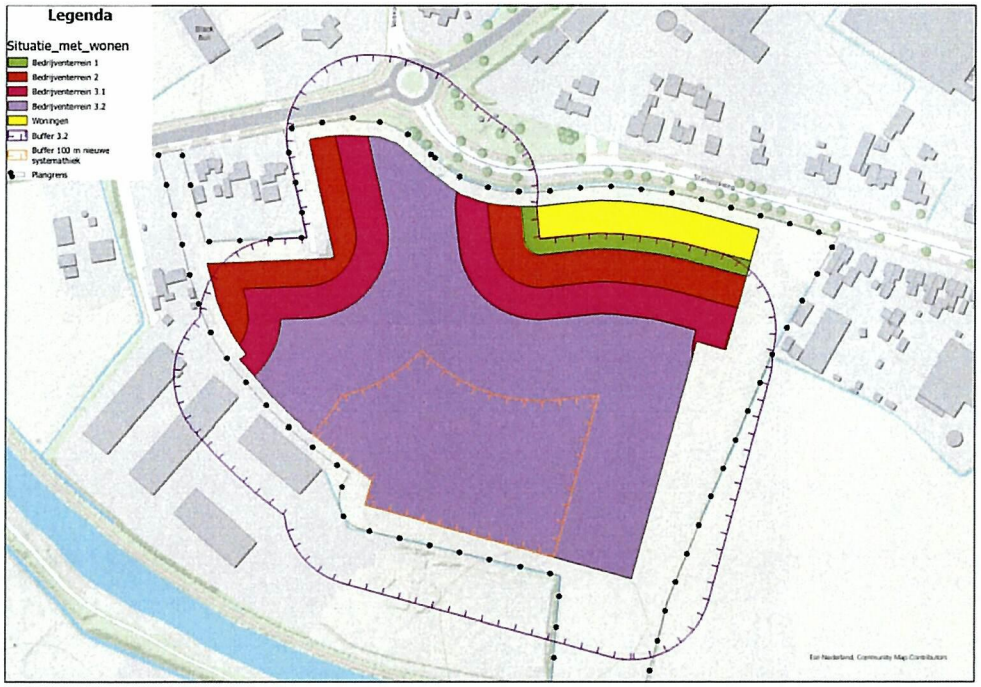
Afbeelding 1 Uitgeefbaar terrein en landschappelijke inpassing (bron: STEC rapport Het Zwarte Land)

1.2 Algemene uitgangspunten ter verificatie (conform STEC rapport d.d. 06-02-2025)

- Maximaal uitgeefbare kaveloppervlakte van 65.000 m²
- Er wordt ten minste 1,25 hectare landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt (conform AOK).
- Maximale bouwhoogte 12 meter, mits hierbij geborgd wordt dat er geen sprake is van massiviteit. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met kavels van maximaal 5.000 m² oppervlakte zoals vastgelegd in het RPW. Daarbij bestaat de mogelijkheid om twee kavels te combineren tot een maximaal oppervlak van 10.000 m², mits de gemeente dit afgestemd heeft in het regionaal overleg over het RPW.
- Maximale milieucategorie van 2 en 3.1 (afhankelijk van onderzoek per bedrijf en de eventuele komst van woningen kan de maximale milieucategorie verruimd worden naar 3.2).



Huidige variant



Maximale variant waar op basis van onderzoek een mogelijkheid bestaat voor afwijking naar cat. 3.2.

- Hanteren van 'systematiek bedrijven en milieuzonering' op basis van de systematiek zoals gehanteerd in het concept ontwerp bestemmingsplan.
- Sportscholen en winkels worden beschouwd als onwenselijk bij deze ontwikkeling. Om deze reden wordt een regeling opgenomen waarmee sportscholen en detailhandel als strijdig wordt aangemerkt.
- Er wordt mogelijk een rij woningen gerealiseerd aan de noordoostzijde van het plangebied.
- Maximaal bebouwingspercentage van 80%

1.3 Voldoet het inrichtingsplan en het BKP nog aan de wensen?

Ook deze vraag hangt samen met de voorgaande vragen. Het huidige inrichtingsplan maakt 5ha bedrijventerrein mogelijk, maar wel specifiek voor Modiform. Vergroting en aanpassing van deze documenten is noodzakelijk, inclusief de benodigde inhoudelijke afstemming met de gemeente.

- Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan worden nader uitgewerkt voor wat betreft de verandering tav Modiform, de landschappelijke inpassing en eventuele toevoeging van woningen.
- BugelHajema voorziet in de noodzakelijke aanpassingen. Idealiter doen wij dit in de vorm van een oplegnotitie. Wel is het noodzakelijk dat alle bronbestanden van de plannen beschikbaar zijn.

1.4 Hoe wordt de ruimtelijke procedure ingestoken?

Voordat door ons tot uitwerking in het omgevingsplan wordt overgegaan, gaan wij ervan uit dat eerst concrete werkafspraken worden gemaakt en is mede afhankelijk van de stand van zaken van het gemeentebrede omgevingsplan. Vooralsnog gaan wij uit van een TAM-IMRO-besluit in een door de gemeente aan te reiken structuur. In beginsel hanteren we een beleidsneutrale omzetting van de regeling uit het concept ontwerpbestemmingsplan.

- Het concept ontwerpbestemmingsplan is het vertrekpunt voor deze ontwikkeling.
- De bronbestanden van het concept ontwerp bestemmingsplan worden gebruikt voor het TAM IMRO plan.

1.5 In hoeverre voldoet het concept ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk nog aan de wensen, inclusief de reeds uitgevoerde onderzoeken?

Deze vraag hangt meer samen met de vraag of het huidige voorontwerp een goede basis vormt voor het opstellen van het nieuwe juridische plan.

Het concept ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke wensen. Dit concept moet aangepast worden op basis van de nieuwe ontwikkelingen die met het nieuwe inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan mogelijk worden gemaakt.

Een lijst van de te updaten onderzoeken is opgenomen in de bijlage. Deze lijst is een concept lijst en hangt samen met de te maken keuzes over het al dan niet aanpassen van het ontwerp.

1.6 Afstemming met gemeente over vooroverleg, regionale afstemming laddertoets, participatie en betrekken van het gemeentebestuur.

Ten aanzien van dit project heeft reeds uitgebreide participatie plaatsgevonden. Omwonenden en stakeholders zijn in meerdere sessies gehoord, en hun ideeën zijn waar mogelijk meegenomen in het ontwerp van het terrein. Omwonenden waren met name kritisch op het ontwerp van het gebouw van Modiform, aangezien dit een groot gebouw zou worden.

Aangezien Modiform niet meer onderdeel uitmaakt van dit plan, kan het grote gebouw geschrapt worden uit het inrichtingsplan. Op deze locatie kunnen bedrijfsgebouwen komen die meer passen bij het overige deel van het bedrijventerrein. Hiermee wordt een hogere ruimtelijke kwaliteit behaald en wordt het ontwerp beter inpasbaar in de feedback van de omwonenden.

We gaan uit van één avond waarin wij aangeven wat er is veranderd ten opzichte van het voorontwerp naar aanleiding van binnengekomen reacties en eventuele inspraakreacties. Ook geven wij aan dat Modiform geen rol meer heeft in deze ontwikkeling, en geven wij aan dat er in de toekomst 6,5 hectare bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt. Bij de inspraakavond worden expliciet de mensen uitgenodigd die eerder hebben ingesproken bij dit plan. Gemeente Scherpenzeel organiseert deze inloopavond en nodigt de hiervoor genoemde belanghebbenden uit, in samenwerking met Hoffmann Groep en BugelHajema adviseurs.

1.7 *Oplossing voor netcongestie probleem*

Het netcongestieprobleem is een uitvoeringsaspect. Er is een mogelijkheid voor een aansluiting, maar de grootte moet nader worden bepaald. Dit is afhankelijk van de definitieve ontwikkeling.

2. DEFINITIEFASE

De inhoudelijke uitwerking van de hiervoor gemaakt keuzes vindt verder plaats in de definitiefase. Wij begeleiden dit in nauwe samenwerking met u de initiatiefnemer, en bevat op hoofdlijnen de volgende stappen:

Inhoudelijk (ontwerp en ruimtelijke keuzes)

- Opstellen ruimtebeslag nieuw inrichtingsplan (uitvoering n.t.b.)
- Opzet plansystematiek en gewenste flexibiliteit (kaartbeeld en hoofdopzet regels)
  - Hieronder verstaan wij het concreet verbeelden in welke delen van het plangebied welk gebruik en bouwregels worden voorgesteld, inclusief de gewenste flexibiliteit (ontwikkelingsruimte versus rechtszekerheid).
- Afstemming met gemeente en afronding nieuwe plansystematiek

Onderzoek

- Onderzoeksopzet
- Omzetten toelichting voorontwerpbestemmingsplan in motivatie conform Omgevingswet

Participatie

- Uitvoering participatie (uitvoering en vormgeving n.t.b.)

Kostenverhaal en anterieure overeenkomst

- Uitvoering n.t.b.

3. UITWERKING IN JURIDISCHE PLANVORM

Na uitvoering van de onderwerpen in de definitiefase kan uitwerking gegeven worden aan het samenstellen van het juridisch plan. Voordat door ons tot uitwerking in het omgevingsplan wordt overgegaan, gaan wij ervan uit dat eerst op dat moment concretere werkafspraken worden gemaakt en is mede afhankelijk van de stand van zaken van het gemeentebrede omgevingsplan.

De consequenties van de onderzoeken voor het verdere proces en de juridische regeling worden opgenomen in de motivering bij het omgevingsplan.

4. PROCEDURE

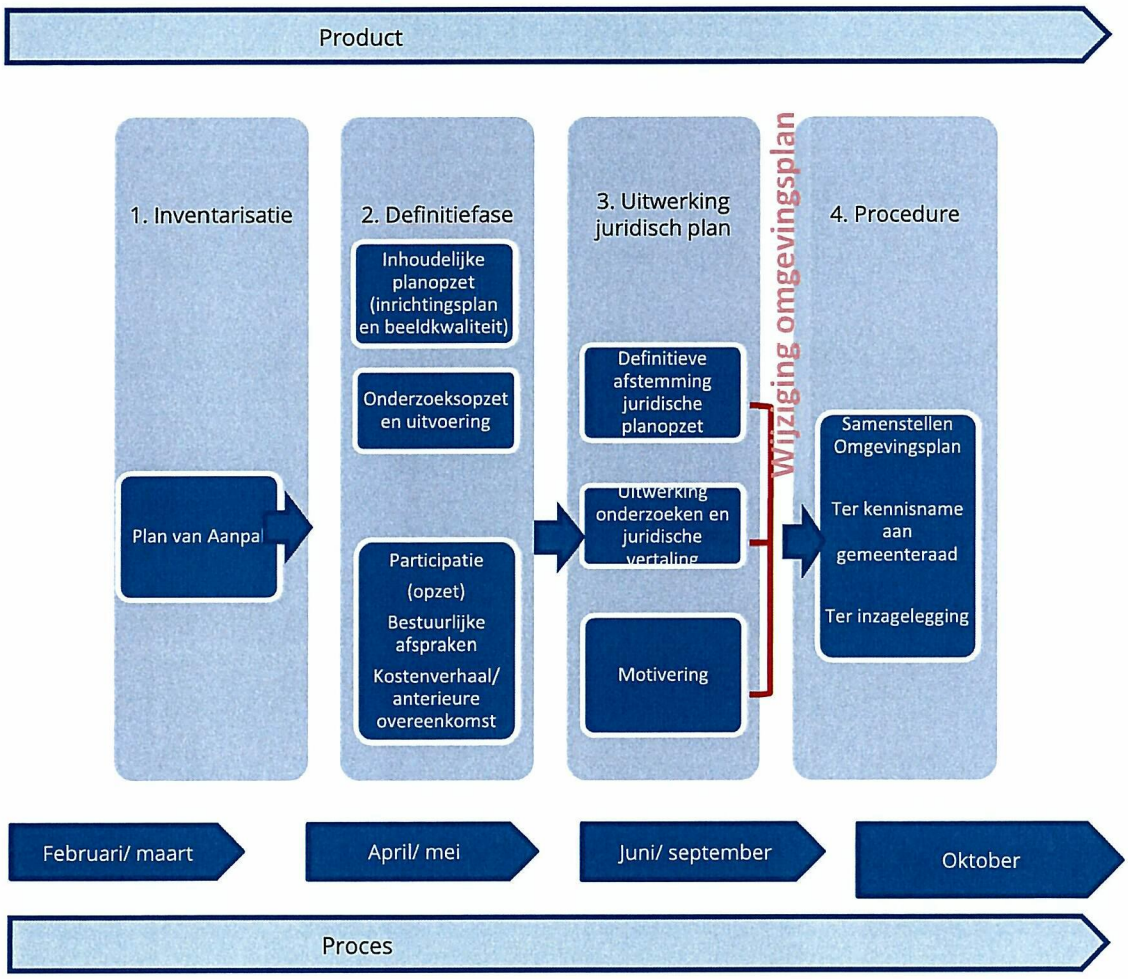
Nadat de uitwerking van de juridische planvorm gereed is, kan de formele ruimtelijke procedure worden gestart.
De gemeente beoordeelt het plan en legt het voor aan de vooroverlegpartners (provincie, waterschap, etc.). Opmerkingen van deze partijen verwerken wij in het omgevingsplan. De raad wordt geïnformeerd over het aangepaste plan en wordt in de gelegenheid gesteld hiervan kennis te nemen.

Vervolgens wordt het omgevingsplan als ontwerp ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. In deze periode kunnen er zienswijzen op het plan worden ingediend.

Indien er zienswijzen zijn binnengekomen worden deze beantwoord en verwerkt in het plan. We stemmen met de gemeente af of zij de beantwoording vormgeeft, of dat wij dit namens u doen.
Na beantwoording en eventuele verwerking van zienswijzen in het omgevingsplan wordt het plan vastgesteld en nogmaals voor 6 weken voor beroep ter inzage gelegd.

3. Planning (concept)

In onderstaand schema hebben wij de planning met daarin de verschillende fasen opgenomen.



- Eén keer per drie weken vindt overleg plaats met de gemeentelijke projectgroep. BugelHajema voorziet in de voorbereiding van de agenda en in de verslaglegging van het overleg. De agenda delen wij in ieder geval één dag vooraf aan het overleg met de projectgroep. Het verslag delen wij uiterlijk één week na het overleg.

  Wij gaan ervan uit dat dit overleg elke drie weken plaatsvindt.
- Eén keer per maand vindt overleg plaats met de stuurgroep. Wij gaan ervan uit dat dit overleg enkel tussen initiatiefnemer en gemeente plaatsvindt. Bugelhajema schuift enkel aan als hier aanleiding toe is (wanneer er een besluitpunt is waar de projectgroep niet uitkomt).

Wij gaan er vanuit dat Hoffmann groep zorg draagt voor de agenda en het verslag.

Bijlage 1: concept lijst aan te passen onderzoeken

Onderzoek	Actualisatie nodig
Akoestisch verkavelingsonderzoek	Ja, houdbaarheidsdatum verlopen, herschrijven naar omgevingswet en actualisatie plan
Natuurtoets	Ja, houdbaarheidsdatum verlopen, herschrijven naar omgevingswet
Biodiversiteitsadvies	Ja, aanpassen aan meest recente plan waar nodig
Stikstofberekening	Ja, geactualiseerde software en aanpassen aan nieuw plan, herschrijven naar omgevingswet
Verkennend bodemonderzoek	Ja, houdbaarheidsdatum verlopen, herschrijven naar omgevingswet
(water)bodem onderzoek	Ja, houdbaarheidsdatum verlopen, herschrijven naar omgevingswet
Watertoets	Ja, aanpassen aan nieuw plan
Variantenstudie verkeersontsluiting	Ja, aanpassen aan nieuw plan
Aanmeldnotitie mer	Ja, aanpassen aan nieuw plan
BKP	Ja, aanpassen aan nieuw plan
Asbestinventarisatie bedrijfsgebouwen	Nee. Situatie ter plaatse ongewijzigd
Archeologisch bureauonderzoek	Nee, situatie in de grond is ongewijzigd, wel eventueel herschrijven naar omgevingswet
Inventariserend veldonderzoek	Nee, situatie in de grond is ongewijzigd. wel eventueel herschrijven naar omgevingswet
Archeologisch veldonderzoek	Nee, situatie in de grond is ongewijzigd. wel eventueel herschrijven naar omgevingswet
Externe veiligheid	Nee, situatie is ongewijzigd. Regels rondom EV zijn beperkt gewijzigd. wel herschrijven naar omgevingswet
Quickscan ontplofbare oorlogsresten	Nee, situatie is ongewijzigd. Onderzoek niet noodzakelijk i.h.k.v. ruimtelijk plan.
Geuronderzoek	Nee, situatie ongewijzigd. wel herschrijven naar omgevingswet
Luchtkwaliteitsonderzoek	Nee, situatie ongewijzigd. wel herschrijven naar omgevingswet
Laddertoets	Uitgevoerd