

2018/20705

**Overeenkomst Verkadebuurt
Definitief**

Inhoud

1. Contractdocumenten
2. Maatregelen en werkzaamheden
 - A. Geluid
 - B. Geur
 - C. Verbinding tussen het Verkadeterrein en de Provincialeweg
 - D. De langzaamverkeerroute / vestiging recht van opstal/ erfdienstbaarheid
 - E. De langzaamverkeerroute / herbestemming en compensatie loodsen
 - F. Voorplein Westzijde
 - G. Verkoop percelen Papenpad
3. Planning
4. Ondertekening
5. Ontbinding / opzegging
6. Vertrouwelijkheid, geheimhouding en communicatie
7. Kettingbeding
8. Wijziging van de overeenkomst
9. Overige bepalingen
10. Toepasselijk recht en forumkeuze

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE ZAA NSTAD, gevestigd aan het Stadhuisplein 100 te (1506 MZ) Zaandam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. A. Verschuren, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, d.d. 25 mei 2018 hierna te noemen "de Gemeente".

en

De naamloze vennootschap KONINKLIJKE VERKADE N.V., gevestigd aan de Westzijde 103 te (1506 GA) Zaandam, geregistreerd in het Handelsregister onder nummer 350047, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Regout, hierna te noemen: "Verkade"

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

NEMEN IN AANMERKING

- a) Verkade heeft sinds het begin van de vorige eeuw haar terrein aan de Westzijde 103 te Zaandam in gebruik als fabrieksterrein met bijbehorende kantoorruimte. Zij produceert daar voedingsmiddelen.
- b) Verkade heeft in mei 2010 aan de Gemeente een stuk grond gelegen aan de westelijke kant van het fabrieksterrein verkocht en geleverd; dit is het in het vigerende bestemmingsplan Inverdan 2007 aangeduide gebied "Overtuinen A en B". De Gemeente heeft de wens daarop woningen te realiseren en de koopprijs was daarop afgestemd. Daarmee heeft Verkade haar recht om bezwaar te maken tegen woningbouw niet prijsgegeven. Bij de koop zijn afspraken gemaakt over geluidwerende maatregelen die door Verkade zullen worden getroffen. Gestreefd wordt naar een woonwijk die stedenbouwkundig aansluit op het historisch industriële karakter van het terrein van Verkade en "Verkadebuurt" zal worden genoemd.
- c) Partijen onderkennen het belang dat ter plaatse van de voorziene woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, waarbij Verkade niet zal worden beperkt in haar bestaande bedrijfsvoering en vergunde productiecapaciteit en/of milieugebruiksruimte. Bij een aanvaardbaar hinderniveau (binnen de daarvoor geldende normen en vastgelegd in vergunningen) is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- d) De Gemeente en Verkade zijn in overleg getreden over een optimaal scenario voor de realisatie van de Verkadebuurt, over de wens van Verkade voor een rechtstreekse verbinding tussen het fabrieksterrein en de Provincialeweg over de Vaart en door de Verkadebuurt, de inbreng van percelen grond Papenpad door

Verkade, alsmede over de wens van de Gemeente om over een deel van het fabrieksterrein van Verkade een langzaamverkeerverbinding aan te leggen tussen de Verkadebuurt en de Reigerstraat (Oud-West). Dat overleg volgt de zogenoemde methode van Verbindend Onderhandelen.

- e) Partijen hebben een deskundige derde partij laten onderzoeken of hun afspraken kunnen leiden tot ongeoorloofde staatssteun. De uitkomst van die analyse is dat de gehele samenhang van afspraken niet leidt tot ongeoorloofde staatssteun.
- f) Partijen wensen in deze overeenkomst hun afspraken schriftelijk vast te leggen.

EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Contractdocumenten

- 1.1 De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en plichten die voor Partijen uit deze overeenkomst vloeien:
 - a. Deze overeenkomst
 - b. Bijlage 1: Plattegrond Verkadebuurt – Verbeelding en uitgangspunten
 - c. Bijlage 2: Stappenplan
 - d. Bijlage 3: Detailontwerp Ontsluiting
 - e. Bijlage 4: Rapport M+P d.d. april 2018 inclusief begroting kosten geluidmaatregelen horend bij geurmaatregel (schoorsteen)
 - f. Bijlage 5: Rapport SGS d.d. 14 februari 2018
 - g. Bijlage 6: Toelichting financiering BBT+
 - h. Bijlage 7: Concept notariële akte van levering percelen Papenpad
 - i. Bijlage 8: Taxatierapport percelen Papenpad
 - j. Bijlage 9: Communicatieplan
 - k. Bijlage 10: Concept notariële akte rechten van opstal en erfdienstbaarheid van overpad
 - l. Bijlage 11: Concept gebruikersovereenkomst voorplein Westzijde
 - m. Bijlage 12: Onafhankelijke beoordeling overeenkomst inzake staatssteun
- 1.2 Alle in deze overeenkomst vermelde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst, ongeacht of in de overeenkomst specifiek naar een bijlage wordt verwezen.
- 1.3 Indien de overeenkomst en een of meer van de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, geldt de tekst van deze overeenkomst.

- B.4 Het bedrag dat de Gemeente zal bijdragen is opeisbaar vanaf de datum waarop met de uitvoering van de BBT+ maatregelen wordt gestart. Verkade factureert voor een totaalbedrag van € 1.200,- (te vermeerderen met de btw) aan de Gemeente als volgt:

De betaaltermijn bedraagt dertig dagen.

B.5

C. Verbinding tussen het Verkadeterrein en de Provincialeweg

- C.1 Als onderdeel van de verbindingroute tussen de Provincialeweg en de Reigerstraat (Oud-West) zal de Gemeente voor eigen rekening en risico een brug over de Vaart realiseren, een en ander zoals aangegeven op de Plattegrond Verkadebuurt (Bijlage 1).
- C.2 De brug en de verbindingsweg worden gerealiseerd overeenkomstig Detailontwerp Ontsluiting (Bijlage 3). De brug over de Vaart en de verbindingsweg naar de Provincialeweg zullen zodanig worden ingericht dat twee vrachtautocombinaties (ecocombi's) met een maximale lengte van 25,25 meter en een maximaal gewicht van 60 ton tegelijkertijd veilig en ongehinderd elkaar kunnen passeren. De kosten ten behoeve van het vrachtverkeer worden door Verkade gedragen middels het om niet leveren van percelen Papenpad aan de Gemeente.
- C.3
- C.4
- C.5 De Gemeente zal Verkade om niet het recht verlenen om met een (vracht-)auto over de te realiseren brug te gaan van de Verkadebuurt naar het Verkadeterrein en vice versa.

D. De langzaamverkeerroute / vestiging recht van opstal/ erfdienstbaarheid

- D.1 De Gemeente zal een langzaamverkeerroute (voet/fietspad) aanleggen die de Verkadebuurt zal verbinden met de Reigerstraat (Oud-West). De Gemeente zal mede omwille van de verkeersveiligheid de langzaamverkeerroute fysiek gescheiden van de verbindingsweg aanleggen, ook op de brug over de Vaart.
- D.2 De langzaamverkeerroute loopt voor een deel over het fabrieksterrein van Verkade. De route zal worden aangelegd overeenkomstig het Detailontwerp Ontsluiting (Bijlage 3).
- D.3 De langzaamverkeerroute zal worden aangelegd door de Gemeente. De Gemeente draagt de kosten voor de aanleg en het onderhoud van de langzaamverkeerroute over het perceel van Verkade.
- D.4
- D.5 Verkade zal de Gemeente bij notariële akte om niet het recht van opstal verlenen voor aanleg en onderhoud van de langzaamverkeerroute van de Verkadebuurt naar de Reigerstraat (Oud-West) en de erfdienstbaarheid van overpad overeenkomstig de concept akte (Bijlage 10). Partijen dragen ieder voor de helft de notariële kosten die gemoeid zijn met het vestigen van het recht van opstal.

E. De langzaamverkeerroute / herbestemming en compensatie loodsen

- E.1 In verband met het aanleggen van de langzaamverkeerroute, zullen de loodsen van Verkade (aangeduid op Bijlage 3) een andere functie krijgen en worden gebruikt als parkeerplaats voor bezoekers van Verkade.
- E.2
- E.3 Het deelperceel waarop de bestaande loodsen zich bevinden zal conform het Stappenplan (Bijlage 2) door Verkade geschikt worden gemaakt voor de start van de ter plaatse aan te leggen langzaamverkeerroute.

F. Voorplein Westzijde

- F.1 Ten behoeve van het gebruik van het voorplein aan de Westzijde (huidige entree Verkade) zal tussen Verkade en de gemeente een gebruikersovereenkomst worden gesloten (zie Bijlage 11).
- F.2 Verkade zal voor eigen rekening de toegang tot haar perceel voor vrachtverkeer en bezoekers verplaatsen van de bestaande locatie aan de Westzijde (=naam van de weg) naar de locatie van de te realiseren nieuwe ontsluiting, een en ander zoals aangegeven op de Plattegrond Verkadebuurt (Bijlage 1).
- F.3 De ingang aan de Westzijde zal na de realisatie van de nieuwe ontsluiting niet meer door vrachtverkeer en bezoekers worden gebruikt, maar alleen als ingang voor personeel van Verkade.

G. Verkoop percelen Papenpad

- G.1
- G.2 Verkade zal de hiervoor bedoelde percelen leveren vrij van opstallen, gebruikers, huurders en andere gerechtigden of rechten van derden, waaronder vrij van hypotheek of beslag en vrij van kabels en leidingen, voor zover die laatste aan het realiseren van woningen op de percelen in de weg staan. Verkade garandeert aan de Gemeente dat de percelen bij de levering door Verkade aan de Gemeente geen bodemverontreiniging bevatten die aan de functie wonen en tuin in de weg staat.

G.3

- G.4 Na de ondertekening van de overeenkomst Verkadebuurt zullen de percelen Papenpad zo spoedig mogelijk worden geleverd aan de Gemeente, met inachtneming van het volgende. Verkade zal uiterlijk een maand na de ondertekening van de overeenkomst Verkadebuurt het gebruik van de percelen Papenpad rechtsgeldig opzeggen aan de gebruikers en zich inspannen om te zorgen dat de percelen binnen drie maanden na de opzegging aan Verkade worden opgeleverd. In deze periode van drie maanden zal Verkade het hiervoor onder G.3 genoemde bodemonderzoek (doen) uitvoeren. Nadat uit de bodemrapportage is gebleken dat er geen bodemverontreiniging in de weg staat aan de realisatie van woningen met tuinen, dan wel de bodem door Verkade zal zijn gesaneerd, zal de levering plaatsvinden.
- G.5 Net als in overweging c) van deze Overeenkomst onderkennen Partijen ook hier het belang dat ter plaatse van de voorziene woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, waarbij Verkade niet zal worden beperkt in haar bestaande bedrijfsvoering en vergunde productiecapaciteit en/of milieugebruiksruimte. Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woning aan het Papenpad, zal een maatwerkvoorschrift voor geluid worden vastgesteld overeenkomstig de normen genoemd in Bijlage 4, variant 1C.
- G.6 Partijen dragen ieder voor de helft de notariële kosten die gemoeid zijn met de levering van de in dit lid genoemde percelen.

Artikel 3 Planning

- 3.1 Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn geworden, zullen Partijen in overleg treden en tot een nadere afstemming van het precieze tijdpad en de volgorde van uitvoering en oplevering van de werkzaamheden komen, een en ander rekening houdend met de wederzijds gerechtvaardigde belangen. In Bijlage 2 zijn de hoofdlijnen van de planning beschreven.

Artikel 4 Ondertekening

- 4.1 Het college van B&W van de gemeente Zaanstad zal deze overeenkomst voorleggen aan de gemeenteraad alvorens een besluit te nemen. Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat Partijen deze overeenkomst hebben ondertekend.

Artikel 5 Ontbinding / opzegging

- 5.1 Iedere partij is bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang, buitengerechtelijk, te ontbinden zonder schadeplichtig te worden gesteld jegens de andere partij indien:
- (a) ten aanzien van de andere partij surséance van betaling is uitgesproken of aangevraagd of de wederpartij in dat kader een akkoord aanbiedt aan haar crediteuren;
 - (b) ten aanzien van de andere partij faillissement is uitgesproken of aangevraagd;
- 5.2
- 5.3 Verkade zal geen rechtsmiddelen instellen tegen het bestemmingsplan Verkadebuurt, voor zover dat in overeenstemming is met de contouren en uitgangspunten van Bijlage 1. Verkade zal geen rechtsmiddelen instellen tegen de omgevingsvergunning voor de woningen met tuin aan het Papenpad, voor zover deze Verkade niet beperkt in haar bestaande bedrijfsvoering en vergunde productiecapaciteit en/of milieugebruiksruimte. Als aanvullende voorwaarde geldt dat op de percelen Papenpad niet meer dan tien woningen zullen worden gerealiseerd.

Artikel 6 Vertrouwelijkheid, geheimhouding en communicatie

- 6.1 Partijen verplichten zich zowel tijdens de duur als na afloop van de overeenkomst, geheimhouding te betrachten ter zake van alle gegevens, die aan hen in het kader van deze overeenkomst bekend zijn of zullen worden, tenzij deze gegevens van algemene bekendheid zijn dan wel de openbaarmaking daarvan wettelijk vereist is of de openbaarmaking daarvan tussen Partijen is overeengekomen.
- 6.2 Partijen zullen na ondertekening gezamenlijk een persmoment afspreken en gezamenlijk een persverklaring opstellen en afgeven.
- 6.3 Partijen zullen elkaar open en transparant benaderen en informeren over de voortgang, te nemen besluiten, maatregelen en investeringen. Partijen zijn gehouden de ander terstond op de hoogte te stellen indien een geraamde

doorlooptijd niet wordt gehaald. Partijen zullen dan in overleg treden over het vervolg.

Artikel 7 Kettingbeding

- 7.1 De Gemeente zal, zowel ten behoeve van de realisatie van de Verkadebuurt als voor de realisatie van de woningen op de percelen Papenpad, zorgdragen dat aan de projectontwikkelaar wordt opgelegd dat kopers/huurders van de te realiseren woningen in de Verkadebuurt vóór het sluiten van de koop-/huurovereenkomst erop worden gewezen dat de woningen op relatief korte afstand van de voedingsmiddelenfabriek van Verkade worden gebouwd en dat het productieproces en de bijbehorende verkeers- en vervoersstromen onvermijdelijk milieueffecten hebben, zoals geluid en geur, die zullen kunnen worden waargenomen.
- 7.2 Voorts zal de Gemeente verplicht zijn zowel ten behoeve van de realisatie van de Verkadebuurt als voor de realisatie van de woningen op de percelen Papenpad een kettingbeding op te nemen in de notariële akten ten behoeve van de levering van de eigendom van de grond en/of woningen aan derden waarin zal zijn vastgelegd dat de woningen op relatief korte afstand van de voedingsmiddelenfabriek van Verkade worden gebouwd en dat het productieproces en de bijbehorende verkeers- en vervoersstromen milieueffecten hebben, zoals geluid en geur, die zullen kunnen worden waargenomen.
- 7.3 Voor zover de tekst in voorgaand artikel niet toereikend zou zijn stellen Verkade en de Gemeente gezamenlijk een tekst op die toekomstige eigenaren en/of bewoners daarover voldoende informeert.

Artikel 8 Wijziging van de overeenkomst

- 8.1 Indien enige bepaling van deze overeenkomst of aangehechte voorwaarden nietig, niet geldig, of anderszins in rechte niet afdwingbaar wordt beschouwd, wordt de bepaling geconverteerd in een bepaling die wel geldig is, met het oogmerk de gevolgen van deze overeenkomst na conversie zoveel mogelijk in stand te laten met hetgeen Partijen oorspronkelijk hebben vastgelegd. Een nietigheid, niet geldigheid of niet afdwingbaarheid van enige bepaling in deze overeenkomst laten de overige bepalingen in stand. Indien een maatwerkvoorschrift voor geluid zoals benoemd in artikel A.2 niet tot stand komt of door de rechter wordt vernietigd, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en handelen overeenkomstig hiervoor is omschreven.
- 8.2 De gemeente zal direct nadat de percelen Papenpad (zie artikelen G) aan haar zijn geleverd de planologische procedure starten om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. De verwachting is dat de planologische procedure voor de

omgevingsvergunning parallel zal lopen aan de bestemmingsplanprocedure Verkadebuurt. Indien het bestemmingsplan Verkadebuurt niet onherroepelijk tot stand komt, levert de Gemeente de percelen in ongewijzigde staat weer terug aan Verkade. De kosten van de notaris voor de teruglevering komen voor rekening van de Gemeente.

- 8.3 Deze overeenkomst kan enkel middels een schriftelijke afspraak worden gewijzigd.
- 8.4 Indien binnen een tijdsbestek van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de schoorsteen ten behoeve van de geurmaatregelen in gebruik is genomen, Verkade de productie staakt, dan is Verkade gehouden om de kosten aan de Gemeente te vergoeden die de Gemeente voor haar rekening heeft genomen in het kader van het verminderen van geurhinder met een afschrijving van twintig procent per jaar over deze kosten.

Artikel 9 Overige bepalingen

- 9.1 Partijen hebben laten onderzoeken of sprake is van ongeoorloofde staatssteun (Bijlage 12) en zij zijn van oordeel dat de afspraken die voortvloeien uit de overeenkomst Verkadebuurt geen staatssteun zijn in de zin van artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. Indien de Europese Commissie vragen stelt over een mogelijke aanwezigheid van staatssteun, treden Partijen in overleg en hebben zij de mogelijkheid om met wederzijdse instemming de overeenkomst gedeeltelijk te ontbinden dan wel aan te passen.
- 9.2 De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daarvoor voor Verkade en/of aan Verkade gelieerde derden, ontstane nadelen. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan, wettelijk vereist is. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Verkade en/of aan hen gelieerde derden, ontstane nadelen. Indien sprake is van ontstane nadelen zoals hiervoor omschreven, dan zijn de Gemeente en Verkade verplicht om met elkaar in overleg te treden hierover.
- 9.3 De Gemeente verplicht zich zodanige maatregelen te treffen dat Verkade als gevolg van de te realiseren woonwijk en ontsluitingswegen niet wordt beperkt in haar

bestaande bedrijfsvoering en vergunde productiecapaciteit en/of milieugebruiksruimte, behoudens de toegang aan de Westzijde die door Verkade niet meer voor vrachtwagens en bezoekers mag worden gebruikt.

- 9.4 Partijen hebben een fors pakket aan maatregelen getroffen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat. In het geval dat een klacht wordt ingediend dan wel een bestuurs- of civielrechtelijke procedure wordt gestart en Verkade overschrijdt de gestelde normen voor geur en geluid, dan is Verkade volledig verantwoordelijk voor het vinden van een oplossing. In het geval dat een klacht wordt ingediend dan wel een bestuurs- of civielrechtelijk procedure wordt gestart waarbij Verkade de gestelde normen voor geur of geluid niet overschrijdt, dan treden Verkade en Gemeente in overleg en spannen Partijen zich in om de klacht te de-escaleren of op te lossen.

Artikel 10 Toepasselijk recht en forumkeuze

- 10.1 Op deze overeenkomst en alle eventuele nadere overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 10.2 Partijen trachten alle geschillen, die voortvloeien uit of ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, in overleg te voorkomen en zo nodig in der minne te schikken.
- 10.3 Geschillen die voortvloeien uit of ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst worden beslecht door de bevoegde rechter te Haarlem.

ALDUS OVEREENGESKOMEN

te Zaandam, op 25 mei 2018

namens de gemeente Zaanstad

namens Koninklijke Verkade N.V.

.....
Addy Verschuren

.....
Koen Regout