

KOOPOVEREENKOMST REGISTERGOED

ONDERGETEKENDEN:

Deze koopovereenkomst ("de Overeenkomst") is opgemaakt op 21 juli 2020 tussen:

1. Gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende aan het Kerkplein 2, te 3941 HV Doorn, postadres: postbus 200, 3940 AE Doorn, ingevolge artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer G.F. Naafs, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 21 juli 2020 nummer 6861, hierna te noemen: "**Koper**";
2. Stichting Sociaal Cultureel Centrum "De Twee Marken", statutair gevestigd en kantoorhoudende aan het Trompplein 5, te (3951 CR) Maarn, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41178346, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar direct en gezamenlijk bevoegde bestuurders de heren A.C.F. Halsema en J.A. Sneller, hierna te noemen: "**Verkoper**";

Koper en Verkoper worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**";

OVERWEGEN:

- A. Verkoper is een stichting die ten doel heeft te voorzien in een multifunctioneel centrum voor activiteiten op het gebied van cultuur, creativiteit, sport en aanverwante evenementen. In het kader van deze doelstelling heeft Verkoper in eigendom: de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Trompplein 5, te 3951 CR Maarn en kadastraal bekend onder gemeente Maarn, sectie A, nummer 4834 (hierna: "**de Onroerende zaak**" of "**het Verkochte**").
- B. Verkoper exploiteert de opstallen gevestigd op de Onroerende zaak door het verhuren van zaalaccommodaties en een sporthal aan vaste en incidentele gebruikers uit Maarn, Maarsbergen en omgeving.
- C. Inmiddels is de exploitatie zoals hiervoor onder B. omschreven, dermate onder druk komen te staan dat Verkoper deze niet langer zelfstandig kan voortzetten.
- D. Koper hecht grote waarde aan het behoud van een ontmoetingsplaats in Maarn, waar de doelstellingen van Verkoper in stand kunnen worden gehouden.
- E. Koper is voornemens om, behoudens kaderwijziging door de gemeenteraad van de Utrechtse Heuvelrug, op de locatie van de Onroerende zaak een nieuwe multifunctionele accommodatie met sportgelegenheid en woningbouw te realiseren, zoals vastgesteld in raadsbesluit met amendement van 27 juni 2019, nummer 124.
- F. Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling met onder meer de hiervoor onder E. vermelde multifunctionele accommodatie, heeft Koper een grondexploitatie opgezet. Koper wenst de Onroerende zaak met opstallen te integreren in deze gebiedsontwikkeling.
- G. De uitgangspunten zoals verwoord in de intentieverklaring behorende bij de wensen en bedenkingenbrief d.d. 29 juli 2019 (**Bijlage 1**) en in het raadsbesluit met amendement d.d. 27 juni 2019, nummer 124 (**Bijlage 2**) gelden als hier letterlijk herhaald en ingelast.
- H. Na vaststelling van de intentieverklaring en het raadsbesluit met amendement d.d. 29 juli 2019 hebben zich ontwikkelingen omtrent de realisatie van een nieuwe multifunctionele

accommodatie voorgedaan naar aanleiding van een burgerinitiatief om een masterplan voor de te realiseren voorzieningen via een proces van co-creatie op te stellen. Verkoper en Koper hebben in dit co-creatie proces geen leidende rol. Uitgangspunt blijft dat maatschappelijke voorzieningen behouden blijven voor Maarn-Maarsbergen. In het raadsbesluit "Kaderstelling Co-creatie Masterplan Voorzieningen Maarn", nummer 2020-214, d.d. 13-16 juli 2020 worden de nieuwe kaders en het procesplan vastgesteld door de gemeenteraad.

- I. Aansluitend op de ondertekening van onderhavige Overeenkomst zijn Partijen voornemens de voortzetting van de exploitatie, zoals hiervoor onder B. omschreven, vast te leggen in een aan deze Overeenkomst als **Bijlage 3** gehechte exploitatieovereenkomst.
- J. Met inachtneming van de beoogde gebiedsontwikkeling en het co-creatieproces hebben Partijen op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de verkoop en levering van de Onroerende zaak en wel in die zin dat Verkoper de Onroerende zaak wenst te verkopen en leveren aan Koper en Koper op haar beurt de Onroerende zaak van Verkoper wenst te kopen en de levering daarvan wenst te aanvaarden.

KOMEN OVEREEN:

Artikel 1 Koop en verkoop Onroerende zaak

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:
de Onroerende zaak inclusief opstallen, groot 5360 m2, zoals nader aangeduid op de kadastrale kaart die als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Artikel 2 Koopprijs

- 2.1 De totale koopprijs van de Onroerende zaak is gelijk aan het bedrag van de schuld van Verkoper aan BNG Bank NV, uit hoofde van de tussen hen op 27 augustus 2009 gesloten overeenkomst van geldlening, per datum levering van de Onroerende zaak. Over de koopprijs van de Onroerende zaak is geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 3 Levering

- 3.1 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan EMS Netwerk Notarissen, Dorpsstraat 5, 3941 JJ te Doorn of een waarnemer, hierna te noemen: "**Notaris**", op, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.
- 3.2 Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4 Kosten en belastingen

- 4.1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, die van toepassing zijn op deze Overeenkomst en eigendomsoverdracht zijn voor rekening van Koper. Koper zal in de notariële akte van levering een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel c Wet op de belastingen van rechtsverkeer.



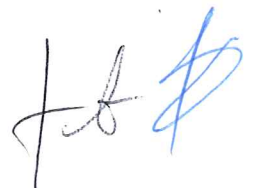
- 4.2 De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Registergoed, alsmede de over die kosten wettelijk verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

Artikel 5 Betaling

- 5.1 De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats door schuldoverneming, e.e.a. zoals vastgelegd in de aan deze Overeenkomst gehechte akte van schuldoverneming (**Bijlage 5**).
- 5.2 Partijen dragen gezamenlijk zorg dat vóór het ondertekenen van de akte van levering is voldaan aan de eisen van artikel 6:155 BW en het verschuldigde op de dag van levering is voldaan.
- 5.3 Indien en voor zover Koper vóór datum levering jegens Verkoper vorderingsrechten heeft verkregen en/of zal verkrijgen uit hoofde van betalingen die Koper heeft verricht en/of zal verrichten aan derden, doet Koper hierbij afstand van die vorderingsrechten (ex artikel 6:160 BW), welke afstand door Verkoper bij deze wordt aanvaard. Voormelde afstand vindt plaats onder de ontbindende voorwaarde dat de Onroerende zaak niet wordt overgedragen aan Koper op, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.

Artikel 6 Staat van de Onroerende zaak

- 6.1 De Onroerende zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/ of afzonderlijke akte(n). Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.
- 6.3 De Onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als multifunctioneel centrum voor activiteiten op het gebied van cultuur, creativiteit, sport en aanverwante evenementen.
- 6.4 Verkoper is niet bekend:
- dat het hiervoor onder 6.3 vermelde gebruik van de Onroerende zaak op publiek- of privaatrechtelijke gronden ongeoorloofd zou zijn;
 - dat de Onroerende zaak gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- 6.5 Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het Verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.
- 6.6 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de Onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 6.7 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.



- 6.8 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
- 6.9 De enkele verklaring dat Verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor Koper of Verkoper.

Artikel 7 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op datum levering onder gestanddoening door Koper van de lopende huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten voor het daarbij aangegeven geheel of gedeelte van de Onroerende zaak.
- 7.2 Verkoper overhandigt aan Koper uiterlijk twee weken voor de feitelijke levering een compleet overzicht van alle lopende huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.
- 7.3 Indien Koper de Onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:
- staat Verkoper er voor in dat niet is, of zal worden, beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen;
 - staat Verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de Onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van Koper;
 - verklaart Koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen lease- of huur(koop)overeenkomsten;
 - zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.
- 7.4 Verkoper zal alle aanspraken die hij ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), wegens het verrichten van werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade alsmede aanspraken uit hoofde van garanties, overdragen aan Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen. Voor zover de overdraagbaarheid van voormelde garanties is uitgesloten, is Verkoper verplicht om eventuele vorderingen van Koper die onder de werking van een garantie vallen op daartoe strekkend verzoek van Koper in te dienen bij de garantieverstreckende wederpartij.
- 7.5 Verkoper verplicht zich voor de Onroerende zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Artikel 8 Baten lasten en canons

- 8.1 Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van Koper met ingang van datum levering.



Artikel 9 Milieu

- 9.1 Verkoper draagt zorg dat er op datum levering een energieprestatiecertificaat beschikbaar is voor de Onroerende zaak en dit voorafgaand aan of uiterlijk op datum levering overhandigt aan Koper.
- 9.2 Aan Verkoper is niet bekend dat de Onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6 lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de Onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 9.3 Aan Verkoper is voorts niet bekend:
- dat er aanwijzingen zijn uitgebracht voor onderzoek naar verontreiniging met betrekking tot de Onroerende zaak; en/of
 - dat er beschikkingen of bevelen krachtens de Wet bodembescherming zijn uitgevaardigd die betrekking hebben op de Onroerende zaak.
- 9.4 Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in de Onroerende zaak geen ondergrondse tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 9.5 Het is Verkoper niet bekend dat in de Onroerende zaak asbest is verwerkt. Koper is op haar beurt bekend met het bouwjaar van de Onroerende zaak en het feit dat dit met zich meebrengt dat het niet onwaarschijnlijk is dat asbest is verwerkt in de Onroerende zaak. Koper vrijwaart Verkoper voor eventuele kosten of schade die hieruit kunnen voortvloeien.

Artikel 10 Garantieverklaringen van Verkoper

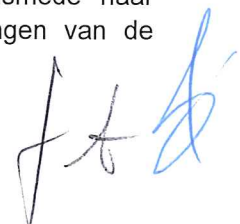
- 10.1 Verkoper verklaart dat ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst geen gerechtelijke, arbitrale of bindend adviesprocedure aanhangig is.
- 10.2 De Onroerende zaak is heden rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool.
- 10.3 De Onroerende zaak heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

Artikel 11 Informatieplicht Verkoper, onderzoek plicht Koper

- 11.1 Verkoper staat ervoor in dat zij aan Koper alle informatie met betrekking tot de Onroerende zaak heeft gegeven die zij naar geldende verkeersopvattingen aan Koper behoort te geven.
- 11.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren dan wel voor haar risico komen.

Artikel 12 Risico-overgang, beschadiging en verzekering

- 12.1 De Onroerende zaak komt met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Koper.
- 12.2 Verkoper is verplicht de Onroerende zaak ten genoegen van Koper tot de feitelijke levering naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden. Verkoper is verplicht om op eerste verzoek van Koper inzage te verlenen in de betreffende verzekeringspolis(sen) en de onderliggende stukken die aantonen dat de premie(s) is (zijn) voldaan, alsmede haar medewerking te verlenen aan eventuele inlichtingen die Koper mocht verlangen van de verzekeringsmaatschappij(en).



- 12.3 Indien de Onroerende zaak vóór het tijdstip van risico-overgang, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 3 genoemde datum van levering:
- a. Koper niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal leveren: de Onroerende zaak in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke Verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of,
 - b. Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 3 genoemde datum van levering dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- 12.4 Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de Onroerende zaak, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze Overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze aanschrijvingen zijn voor rekening van Koper.

Artikel 13 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 13.1 Indien één van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de andere Partij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige Partij.
- 13.2 Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming zal de nalatige Partij ten behoeve van de andere Partij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van drie promille van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 13.3 Indien de andere Partij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden in de zin van artikel 13.2 en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de andere Partij na afloop van de in 13.2 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de andere Partij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.2 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Overeenkomst ontbonden is.
- 13.4 Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de andere Partij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 14 Ontbindende voorwaarden

- 14.1 Deze Overeenkomst kan door ieder der Partijen worden ontbonden indien uiterlijk op datum levering:



- Partijen geen toestemming hebben verkregen van BNG Bank NV, voor het overnemen van de schuld zoals vastgelegd in de akte van schuldoverneming.
- Partijen geen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over de voorlopige voortzetting van de huidige exploitatie van de Onroerende zaak en de toekomstige ontmoetingsfunctie van een nieuwe multifunctionele accommodatie met sportgelegenheid en woningbouw, zoals vastgesteld in raadsbesluit van 27 juni 2019, nummer 2019-124 in de Onroerende zaak en/of op enige andere locatie in het dorp Maarn (gemeente Utrechtse Heuvelrug), een en ander zoals in concept vastgelegd in (Bijlage 3).

Artikel 15 Kosten Notaris

15.1 Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze Overeenkomst verrichte werkzaamheden door de Notaris voor rekening van Koper.

Artikel 16 Termijnen

16.1 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 17 Woonplaatskeuze

17.1 Deze akte zal berusten, en Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats, ten kantore van de Notaris.

Artikel 18 Inschrijving koopovereenkomst

18.1 Partijen geven geen opdracht aan de Notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze koopovereenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.


Artikel 19 Toepasselijk recht en geschilbeslechting

19.1 Op deze Overeenkomst en alle overeenkomsten die ter uitvoering van deze Overeenkomst worden gesloten, is Nederlands recht van toepassing.

19.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of de uitvoering daarvan mochten ontstaan, zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Utrecht.


Aldus overeengekomen, getekend en elke pagina geparafeerd:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug




 De heer G.F. Naafs, burgemeester
 Datum: 07-09-2020
 Plaats: DOORN

Stichting Sociaal Cultureel Centrum "De Twee Marken"



 De heer A.C.F. Halsema (Voorzitter)
 Datum: 13-8-20
 Plaats: Maarn



 De heer J.A. Sneller (secretaris)
 Stichting De Twee Marken
 Datum:
 Plaats: 13-8-20
 Maarn

BIJLAGEN

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen worden gehecht:

- Bijlage 1. Intentieverklaring behorende bij de wensen en bedenkingenbrief d.d. 29 juli 201
- Bijlage 2. Raadsbesluit met amendement d.d. 27 juni 2019, nummer 124
- Bijlage 3. Exploitatieovereenkomst
- Bijlage 4. Kadastrale kaart
- Bijlage 5. Akte van schuldoverneming

Intentieverklaring van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Utrechtse Heuvelrug inzake overname en ontwikkeling MFA Maarn

Intentieverklaring

In deze verklaring uit het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn intentie om onder de hier genoemde voorwaarden de grond en opstallen van stichting sociaal cultureel centrum De Twee Marken (hierna: de Stichting) in eigendom over te nemen en in te brengen in een grondexploitatie waarbij onder meer MFA Maarn wordt ontwikkeld. De onderstaande verklaring is met de Stichting besproken en de Stichting is akkoord met deze verklaring.

Instandhouden dorpsvoorziening van en voor Maarn

Het is voor de inwoners van Maarn en Maarsbergen belangrijk dat de huidige functies en maatschappelijke voorzieningen in de huidige dorpsvoorziening en de nieuwe MFA behouden blijven (in lijn van amendement tweede overweging). De gemeente en de Stichting maken samen afspraken om in de huidige en nieuwe dorpsvoorziening de ontmoetingsfunctie conform de doelstelling van de Stichting in stand te houden. De gemeente zal de gerealiseerde MFA ter beschikking stellen conform de doelstellingen van de Stichting (amendement vierde punt van de overwegingen).

Gedurende de periode van planvorming en voorbereiding worden de activiteiten in de Twee Marken gecontinueerd (amendement vierde punt overwegingen). De gemeente wordt eigenaar van het gebouw en is daarmee verantwoordelijk voor alle kosten van eigenaarsonderhoud. De Stichting voert als bijdrage aan de instandhouding van de dorpshuisfunctie de exploitatie van (in ieder geval) het huidige gebouw en zal ten opzichte van de huurders en gebruikers haar huidige rol voortzetten, met dien verstande dat de gemeente vanaf het moment van overname eigenaar zal zijn. De vigerende contracten met onder meer de huurders en gebruikers blijven in stand. De Stichting streeft hierbij naar een op zijn minst kostenneutrale exploitatie, en zal waar mogelijk in overleg met de gemeente de exploitatie optimaliseren met name wanneer er mogelijkheden zijn binnen de contracten van de gemeente. De Stichting en de gemeente voeren kwartaalgesprekken over de exploitatierekening, waarbij het in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen zoals de sportaccommodatie en de dorpshuisvoorziening, voor Maarn en Maarsbergen uitgangspunt zal zijn.

Overname grond en opstallen

De gemeente spreekt de intentie uit dat zij om bovenstaande reden bereid is de grond en opstallen van de Stichting over te nemen ten behoeve van de realisatie van MFA Maarn. In de lijn van het raadsvoorstel en het amendement zoals op 27 juni jongstleden geformuleerd en besloten in de raad (raadsvoorstel met amendement 2019-124 "uitgangspunten en voorbereiding gebiedsontwikkeling Trompplein en Breeschotenlaan inclusief ontwikkeling MFA Maarn en woningbouw"). Dit betekent dat we binnen geldende wettelijke en financiële kaders onder nader met de Stichting overeen te komen voorwaarden deze transactie op termijn kunnen laten plaatsvinden (punt 13 amendement).

Conform het raadsvoorstel verwerft de gemeente de grond en opstallen onvoorwaardelijk tegen overname van het bedrag van de restant leningsschuld van de Stichting bij de BNG. Dit houdt in dat de gemeente de schuld van de Stichting jegens BNG overneemt, maar dat de gemeente in verband met deze schuldovername evenwel geen regresvordering op de Stichting verkrijgt. Deze grond wordt tezamen met de gemeentegrond binnen het plangebied ingebracht in de voor de gebiedsontwikkeling opgezette grondexploitatie, van waaruit de opbrengsten uit de verkoop van grond aan derden gebruikt wordt ter dekking van de kosten, zoals de verwerving van de grond en opstallen van de Stichting (d.w.z. overname van de lening van de Stichting bij de BNG), de reeds gemaakte en nog te maken (plan)kosten, de sloopkosten van de opstallen, het bouwrijp maken, aanleg van openbaar gebied.

Gebieds- en gebouwontwikkeling

De gebiedsontwikkeling (punt 1 en 2 van het amendement) zal bestaan uit realisatie van een nieuwe MFA, woningbouw en nieuw aan te leggen openbaar gebied. Hiervoor is op basis van het raadsbesluit een grondexploitatie opgesteld (punt 2 van het amendement). In de grondexploitatie is de restant leningsschuld van de Stichting opgenomen.

Voor de realisatie van de ontwikkeling van de MFA wordt een representatieve stuurgroep samengesteld die belangen van diverse stakeholders, waaronder die van de Stichting, recht doet (punt amendement). De stuurgroep zal zich laten voeden door een breed samengestelde klankbordgroep.

De uitkomsten van het PentaRho-rapport zijn input voor de werkzaamheden van de stuurgroep, maar zijn vanwege de budgettaire beperkingen niet onverkort toepasbaar (punt 10 amendement).

Huurders en gebruikers worden betrokken bij de ontwikkeling van de MFA. De omvang en de inrichting van het nieuwe dorps huis moet passen bij de huidige en toekomstige capaciteitsvraag, daarbij rekening houdend met de huidige huurders en het uitgangspunt dat de MFA gerealiseerd wordt voor en door Maarn (punt 5 amendement). Verder is uitgangspunt een volwaardige sporthal die zeven dagen per week beschikbaar is (punt 7 amendement). Waarbij uitgangspunt is dat de exploitatie van de nieuwe MFA kostendekkend zal zijn. De mogelijkheden van een bibliotheek faciliteit met inbreng van bibliotheek ZOUT, scholen en vrijwilligers wordt verkend. De ontwikkeling, financiering en realisatie van MFA Maarn en de woningen zal door externe partijen geschieden waarbij de gemeente toe zal zien op de uitvoering van het programma van eisen op te stellen in de voorbereidingsfase (punt 4 amendement).

Procedure: wensen en bedenkingenbrief raad en definitief besluit college

De bovenstaande intenties zijn in de vergadering van donderdag 23 juli 2019 door het college vastgesteld en zullen vervolgens met een wensen- en bedenkingenbrief aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Na het zomerreces zal de gemeenteraad deze wensen- en bedenkingenbrief behandelen. Pas nadat het college kennis heeft genomen van de wensen en bedenkingen van de raad, kan het college een definitief besluit nemen over de overname van grond, opstallen en de schuld van de Stichting.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders, d.d. 23 juli 2019:

.....

G.F. Naafs

Ter bevestiging van akkoord met de inhoud van de intentieverklaring van het college

.....

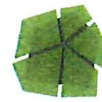
Naam

SSCC De Twee Marken

.....

Naam

SSCC De Twee Marken



Behoort bij raadsvoorstel 2019-124 , titel: Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Tromplein, inclusief MFA Maarn.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op ;

- De financiële situatie van de gemeente en Stichting De Twee Marken;
- De verouderde staat van basisscholen De Meent en De Ladder en dorpshuis De Twee Marken;
- De behoefte aan woningbouwlocaties;

BESLUIT

1. In te stemmen met de gebiedsontwikkeling Trompplein en Breeschotenlaan, inclusief MFA Maarn en woningbouw onder de gestelde voorwaarden, die komen in de plaats van de voorwaarden genoemd op pagina 5 in het raadsvoorstel:
 1. Op de locaties Trompplein en Breeschotenlaan moet woningbouw gerealiseerd worden conform de bestaande woonvisie. De gebiedsontwikkeling op het Trompplein met MFA en woningbouw kan ook gerealiseerd worden zonder de gebiedsontwikkeling op de Breeschotenlaan.
 2. De inkomsten uit grondverkoop die hieruit voortvloeien via de in te stellen grondexploitatie moeten ingezet worden voor dekking van nog te maken kosten. Dit is uitsluitend mogelijk als de Stichting de grond inbrengt voor deze gebiedsontwikkeling.
 3. Voor de realisatie dient een representatieve stuurgroep te worden samengesteld die de belangen van de diverse stakeholders recht doet. De stuurgroep zal zich actief laten voeden door een breed samengestelde klankbordgroep.
 4. De ontwikkeling, financiering en realisatie van de MFA Maarn en de woningen geschiedt door externe partijen en de gemeente ziet toe op de uitvoering van het programma van eisen.
 5. De omvang en inrichting van het nieuwe dorpshuis moet passen bij de huidige en toekomstige capaciteitsvraag, daarbij rekening houdend met de huidige huurders en het uitgangspunt dat de MFA gerealiseerd wordt voor en door Maarn.
 6. Er moet een integrale oplossing worden gevonden voor verkeer en parkeren.

7. Uitgangspunt is een volwaardige sporthal die zeven dagen per week beschikbaar is en op voorwaarde van een structureel dekkende exploitatie.
 8. Er moet voor beide locaties een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.
 9. Voor basisschool De Meent en De Twee Marken en zijn huurders moet er tijdelijke huisvesting worden gezocht ivm continuïteit.
 10. De uitkomsten van het PentaRho-rapport zijn input voor de werkzaamheden van de stuurgroep, maar zijn vanwege de budgettaire beperkingen niet onverkort toepasbaar.
 11. De mogelijkheden van een bibliotheekfaciliteit met inbreng van bibliotheek ZOUT, scholen en vrijwilligers wordt verkend.
 12. Het College informeert de Raad bij eventuele keuzemomenten en periodiek (iedere 3 maanden) over de voortgang van het proces.
 13. De gemeente zal zich inspannen binnen de geldende kaders de levering van de grond onder met de Stichting overeen te komen voorwaarden op termijn te laten plaatsvinden.
2. Voor de gebiedsontwikkeling, inclusief MFA Maarn en woningbouw, in te stemmen met het opstellen van een grondexploitatie ter financiering hiervan.
 3. Voor de vervanging van de schoolgebouwen van De Ladder en De Meent de al in de begroting opgenomen voorbereidingskredieten op basis van het huidige IHP van respectievelijk € 149.305 en € 143.288 (in totaal: € 292.593) definitief beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2019.

De raad voornoemd,
de griffier,

W. Hooghiemstra

de voorzitter,

G.F. Naafs

https://c-campuspubliek.informatica.nl/Viewer.aspx?map=Basis_Th... Basis

Bestand Bewerken Beeld Favorieten Extra Help

Geachte budgethoud-beg-

Basis Navigeren Melen Schetsen Cyclorans Overig

KAARTLAGEN

Voorgrondlagen

- Grenzen
- Adressen en Gebouwen (BAG)
 - Adressen
 - Verrijsoorten
 - Standplaatsen
 - Ligplaatsen
 - Panden
 - Panden 250m2 en groter vanaf 1999
 - Panden 250m2 en groter
 - Woonplaatsen (Lij)
- Historisch
- Kadastrale percelen (BRK)
- WIZ
- Nationaal Handels Register (NHR)
- Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)
- Topografie (BGT)

Achtergrondlagen

- BRT (Topografie)
- BRT grijs (Topografie)
- BRT pastel (Topografie)
- Luchtfoto 2013

Perceel adres

Perceel eigenaren

- Niet private eigenaren
- De Staat
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Provincie Utrecht
- Staatsbeheer
- Natuurmonumenten
- Sichting Het Utrechts Landschap
- Woningbouw Verenigingen
- Perceel Belanghebbenden

Perceel rechten

INFORMATIE

ZOEKEN

Zoek adres
Trompslaan, Maam Zoek

Zoek gemeente
Vul hier uw zoekterm in Zoek

Zoek postcode
Vul hier uw zoekterm in Zoek

Zoek perceel
Gemeente *
Vul hier uw zoekterm in

Stichting *

Versie 4.5.3 1:595 154277 83 453018 64

11:19
5-10-2015

