

Overeenkomst restauratie Paleis Soestdijk in relatie met de woningbouw

De ondergetekenden

1. De rechtspersoon naar publiekrecht de provincie Utrecht, waarvan de zetel is gevestigd te Utrecht aan de Archimedeslaan 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30277172, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. van Essen, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 21 decemebr 2021, hierna te noemen: "**de Provincie**",

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V., gevestigd te Baarn aan de Amsterdamsestraatweg 18, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69080275, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.Th. Meyer, hierna te noemen: "**MBE**",

en – uitsluitend in verband met artikel 4.3 van deze overeenkomst (opnemen voorwaardelijke verplichting in het Bestemmingsplan) -. De Gemeente is slechts Partij bij deze Overeenkomst om reden van bevoegdheden bij de totstandkoming en vaststelling van het Bestemmingsplan. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor wat de beide andere partijen doen of nalaten in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst.

3. De rechtspersoon naar publiekrecht de gemeente Baarn, waarvan de zetel is gevestigd te Baarn aan de Stationsweg 18, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32167607, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer M.A. Röell, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Baarn van 21 december 2021, besluitnummer 336311, hierna te noemen: "**de Gemeente** ",

De Provincie en MBE hierna tezamen tevens te noemen: "**Partijen**"

Nemen het volgende in overweging:

- MBE heeft op 20 december 2017 eigendom verworven van Landgoed Paleis Soestdijk ("**Landgoed Paleis Soestdijk**");
- De overdracht van Landgoed Paleis Soestdijk is resultaat van een door het Rijksvastgoedbedrijf in 2016 gehouden uitgeschreven selectieprocedure voor verwerving van Paleis Soestdijk, waarbij MBE met het plan Made by Holland de procedure heeft gewonnen;

- Het plan Made by Holland is nader uitgewerkt in een bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk ("**het Bestemmingsplan**").
- Uitgangspunt voor het uitschrijven van de selectieprocedure was verkoop en vervolgens restauratie en behoud van het paleisgebouw ("**Paleis Soestdijk**");
- Het plan Made by Holland voorziet in de restauratie van Paleis Soestdijk en andere monumentale gebouwen op het terrein en herstel van het Landgoed Paleis Soestdijk en een woningbouwontwikkeling op en rondom het voormalig marechaussee-terrein;
- De woningbouwontwikkeling is in het plan Made by Holland opgenomen om de restauratie van het Paleis Soestdijk te kunnen bekostigen;
- Zonder de opbrengst van de woningbouw komt volgens MBE de bankfinanciering niet beschikbaar waardoor de restauratie van Paleis Soestdijk financieel niet haalbaar is;
- Op het terrein van Landgoed Paleis Soestdijk zijn beschermde oude bosgroeiplaatsen aanwezig, die in het door MBE beoogde plan deels zouden moeten wijken voor woningen;
- Het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht ("**het college van GS**") is bereid toepassing te geven aan zijn inherente afwijkingsbevoegdheid in de zin van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht ("**Awb**"), conform de Statenbrief d.d. 28-4-2020. Hierdoor kan het College van GS een ontheffing in de zin van artikel 4.5 lid 1 Wet natuurbescherming jo. artikel 4.4 lid 1 van de Beleidsregels natuur en landschap Provincie Utrecht 2017 ("**Bnl**") verlenen voor de herplant elders ten behoeve van de te vellen houtopstanden gelegen op oude bosgroeiplaatsen ("**Ontheffing**");
- Een van de voorwaarden voor het verlenen van de Ontheffing is dat MBE onvoorwaardelijk garandeert dat de restauratie van Paleis Soestdijk door MBE wordt uitgevoerd zoals nader omschreven in deze overeenkomst;
- Deze overeenkomst heeft als doel de restauratie van Paleis Soestdijk te verzekeren ingeval het college van GS besluit de Ontheffing te verlenen.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Definities en begrippen:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Aannemingsovereenkomst:

Aannemingsovereenkomst in de zin van artikel 7:750 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is de overeenkomst van werk waarbij de ene partij, de aannemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om buiten dienstbetrekking een werk van stoffelijke aard tot stand te brengen en op te leveren, tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs in geld.

Casco restauratie:

Met behoud van monumentale cultuurhistorische waarden alle werkzaamheden die nodig zijn om Paleis Soestdijk wind- en waterdicht te maken en te behouden voor de komende generaties, conform afspraken te maken met RCE. Dit betreft het herstel van: de buitenschil (gevels, kap, goten, wandopeningen (inclusief kozijnen, ramen en deuren)) en de constructieve bouwdelen (zoals: balklagen, funderingen, kolommen en trappen). Dit alles exclusief wand-, plafond- en vloerafwerkingen en installaties maar inclusief de wandafwerkingen van de buitenmuren (het pleisterwerk).

Bestemmingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk dan wel het vastgestelde bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk.

Oude bosgroeiplaatsen:

De in deze overeenkomst bedoelde oude bosgroeiplaatsen zijn weergegeven op **bijlage 1** die integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

Ontheffing

Ontheffing in de zin van artikel 4.5 lid 1 Wet natuurbescherming jo. artikel 4.4 lid 1 van de Beleidsregels natuur en landschap Provincie Utrecht 2017 waarvoor het college van GS voornemens is om op basis van 4:84 Awb de inherente afwijkingsbevoegdheid toe te passen.

Projectgebied Paleis Soestdijk

Het gebied zoals dat wordt weergegeven op **bijlage 2** die integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

Toerekenbare tekortkoming:

Een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verbintenis als bedoeld in boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Totale restauratie:

De restauratie van Paleis Soestdijk als bedoeld in de subsidiebeschikking van de Provincie Utrecht van 15 december 2020, kenmerk 821BFB71 op **bijlage 3** die integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

Hieronder worden onder andere de volgende activiteiten en resultaten verstaan:

- Gerestaureerd hoofdgebouw, waaronder het Corps de Logis;
- Herstelde historische tuin- en parkaanleg.

Komen voorts overeen als volgt:**1. Doel van deze overeenkomst**

- 1.1. Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid – daaronder begrepen de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Provincie en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden - en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel:
- Het vastleggen van afspraken ter verzekering van de resultaatsverplichting van MBE met betrekking tot de totale restauratie als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.
 - Het vastleggen van afspraken ter verzekering van de resultaatverplichting van MBE aangaande de restauratie van het casco van Paleis Soestdijk als bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst. Deze afspraken zijn noodzakelijk in verband met het voornemen van het college van GS om op basis van artikel 4:84 Awb de inherente afwijkingsbevoegdheid toe te passen en zich in te spannen om de ontheffing in de zin van artikel 4.5 lid 1 Wet natuurbescherming jo. artikel 4.4 lid 1 van de Beleidsregels natuur en landschap Provincie Utrecht 2017 te verlenen.
 - Het vastleggen van afspraken met betrekking tot het proces en de planning met betrekking tot de totale Restauratie en de casco restauratie;
 - Het doel van deze overeenkomst is om uitvoering te geven aan het gestelde in de Statenbrief d.d. 28-4-2020. Bij hoge uitzondering is het College van GS bereid om onder voorwaarden voor de woningbouw gelegen op oude bosgroeiplaatsen af te wijken van de beleidsregels natuur en landschap voor oude bosgroeiplaatsen. De statenbrief maakt als **bijlage 4** onderdeel uit van deze overeenkomst.

2. Publiekrechtelijke medewerking Provincie

- De Provincie zal conform het gestelde in de Statenbrief d.d. 28 april 2020 (**bijlage 4**) de inherente afwijkingsbevoegdheid toepassen en zich inspannen om de Ontheffing binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst te verlenen. Het doel van het toepassen van de inherente afwijkingsbevoegdheid en verlening van de Ontheffing is om MBE in de gelegenheid te stellen de woningbouw te realiseren zoals beoogd in het Bestemmingsplan voorzover die is geprojecteerd op oude bosgroeiplaatsen. De desbetreffende oude bosgroeiplaatsen zijn weergegeven op **bijlage 1** van deze overeenkomst.
- De Provincie spant zich in de provinciale besluiten die nodig zijn om deze overeenkomst te kunnen uitvoeren te zullen nemen en spant zich in om deze besluiten te verlenen.
- De Provincie behoudt bij de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Provincie geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, indien de tekortkoming voortvloeit uit handelen of nalaten waartoe zij (haar bestuursorganen) op grond van het dwingend publiekrecht is gehouden.

3. Totale restauratie Paleis Soestdijk

- 3.1. MBE verplicht zich tot het restaureren van het Paleis Soestdijk. Deze Totale restauratie geschiedt volgens de bepalingen en verplichtingen van de subsidiebeschikking voor de restauratie van de Provincie Utrecht van 15 december 2020, kenmerk 821BFB71, waarbij deze overeenkomst enkel aanvullende verplichtingen oplegt aan MBE ter verzekering van de resultaatsverplichting van MBE met betrekking tot de Totale restauratie.
- 3.2. Gelet op de specifieke aard van de werkzaamheden van de Totale restauratie dient MBE hierover overleg te voeren met, en de uitvoering van de werkzaamheden te laten monitoren door de specialisten van de RCE evenals het onderhouden van contact met de adviseur bouwkunde voor de regio Utrecht conform de Erfgoedwet.
- 3.3. In verband met de kwaliteitsborging van de Totale restauratie dienen de restauratiewerkzaamheden te worden uitgevoerd volgens de in de beroepsgroep geldende normen, voor zover deze zijn vastgesteld door het College van Deskundigen Restauratiekwaliteit van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg. Zie hiervoor www.stichtingerm.nl/richtlijnen. De restauratiewerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door, of in samenwerking met, een aantoonbaar deskundig restauratiebedrijf.
- 3.4. Uiterlijk op 15 december 2022 informeert MBE de Provincie over de uitvoering van de Totale Restauratie.
- 3.5. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Totale restauratie van Paleis Soestdijk evenals het bouwen van de woningen pas kan starten nadat alle hiervoor benodigde planologische toestemmingen en vergunningen zijn verleend en onherroepelijk zijn.
- 3.6. MBE dient de Totale restauratie te hebben voltooid binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen voor de restauratie van Paleis Soestdijk en de woningbouw.
- 3.7. Indien MBE de Totale restauratie niet heeft voltooid binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen voor de restauratie van Paleis Soestdijk en de woningbouw, verbeurt MBE na ingebrekestelling een direct opeisbare boete van EUR 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) onverminderd het recht van de Provincie om schadevergoeding (indien de werkelijke schade van de Provincie groter is dan het bedrag van de boete) of nakoming te vorderen.
- 3.8. De termijn van vijf jaar als bedoeld in artikel 3.7 kan met maximaal twee jaar worden verlengd indien MBE in verband met overmacht, waaronder wordt verstaan iedere omstandigheid waardoor nakoming van MBE niet mogelijk is en die niet te wijten is aan de schuld van MBE, niet kan voldoen aan haar verplichting om de Totale Restauratie binnen vijf jaar te voltooien.
- 3.9. Over de vraag of sprake is van overmacht in de zin van artikel 3.8 wordt advies gevraagd aan een onafhankelijke juridisch adviseur.

- 3.10 Als in het geval van overmacht als bedoeld in artikel 3.8 de termijn van 5 jaar niet wordt gehaald blijft MBE verplicht om de restauratie daarna zo spoedig mogelijk te voltooien. Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over een nieuwe datum van voltooiing van de Totale restauratie.

4. Ontheffing en Casco-restauratie

- 4.1 De provincie zal conform het gestelde in de Statenbrief d.d. 28-4-2020 (bijlage 4) de inherente afwijkingsbevoegdheid toepassen en zich inspannen om de Ontheffing binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst te verlenen. MBE is verantwoordelijk voor het indienen van de Ontheffingaanvraag.
- 4.2 Het college van GS spant zich in de Ontheffing te verlenen nadat MBE een verzoek om ontheffing bij hen heeft ingediend. De ontheffing die betrekking heeft op het vellen van de houtopstanden kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:
- De omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van de woningen zoals aangegeven op bijlage **1** is/ zijn verleend en onherroepelijk is/zijn geworden;
 - MBE voert overleg met, en de uitvoering van de werkzaamheden laat monitoren door de specialisten van de RCE;
 - MBE onderhoudt geregeld contact met de adviseur bouwkunde voor de regio Utrecht;
 - MBE mag pas gebruik maken van de Ontheffing als de Casco restauratie van Paleis Soestdijk is verzekerd middels één of meerdere getekende, tot stand gekomen aannemingsovereenkomsten (geen opschortende voorwaarden of totstandkomingsvoorbehouden meer) waarin is overeengekomen dat de start van de casco-restauratie maximaal drie maanden begint na de dag dat (i) de Ontheffing van het college van GS onherroepelijk is geworden en (ii) de omgevingsvergunning(en) voor bouwen van de woningen zoals aangegeven op bijlage **1** onherroepelijk is/zijn geworden en een notaris verklaart dat deze aannemingsovereenkomsten conform de voorwaarden van dit artikel is/zijn opgesteld en (iii) de houtopstanden waarvoor Ontheffing is verleend mogen pas worden geveld minimaal drie maanden nadat de werkzaamheden voor het uitvoeren van de casco restauratie van Paleis Soestdijk zijn gestart.
- 4.3 In het Bestemmingsplan wordt als vervanging van artikel 8.4.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen die als volgt luidt:

8.4.4 Voorwaardelijke verplichting restauratie

Het vellen van de houtopstand op de oude bosgroeiplaatsen mag niet eerder plaatsvinden dan nadat:

- (i) *De ontheffing van Gedeputeerde Staten van Utrecht inzake de herbeplanting op andere grond d.d. [] (ex artikel 4.5 lid 1 Wet*

natuurbescherming jo. artikel 4.4 lid 1 Beleidsregels natuur en landschap Provincie Utrecht 2017) onherroepelijk is geworden;

- (ii) *De casco restauratie (definitie in bestemmingsplan opnemen) van Paleis Soestdijk minimaal 3 maanden daarvoor is gestart.*

4.4 Kapmelding

1. MBE moet op grond van artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming bij de provincie een kapmelding indienen voor het vellen van de houtopstanden die gelegen zijn op de oude bosgroeiplaatsen als bedoeld op bijlage **1**.
2. Ondanks het indienen van de melding is het niet toegestaan om de houtopstanden te vellen alvorens de Ontheffing onherroepelijk is geworden.

5. Kettingbeding en hoofdelijkheid

- 5.1 MBE verplicht zich om de op haar rustende verplichtingen jegens de Provincie uit hoofde van deze overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de gronden van het projectgebied Paleis Soestdijk zoals weergegeven op bijlage **2** en/of de betrokken opstallen en waarop deze overeenkomst is gericht, dan wel de aanwezige opstallen, of de vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst, bij wijze van kettingbeding, aan haar rechts opvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Provincie. De in de vorige volzin opgenomen verplichting geldt evenwel niet bij de verkoop/overdracht van de (te realiseren) woningen aan de kopers ervan. De verplichting eindigt bovendien, indien en zodra MBE aan haar verplichting tot het uitvoeren van de Totale restauratie heeft voldaan.
- 5.2 Indien MBE het kettingbeding niet oplegt, dan wel bij schending van dit kettingbeding door MBE, respectievelijk door iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, verbeurt MBE, respectievelijk de rechts opvolger, een direct opeisbare boete van EUR 2.500.000,- (zegge: tweeëneenhalf miljoen euro), onverminderd het recht van de Provincie om schadevergoeding (indien de werkelijke schade van de Provincie groter is dan het bedrag van de boete) of nakoming te vorderen.

6. Overdracht rechten en plichten

- 6.1. De rechten en plichten uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW (goederenrechtelijke werking), tenzij de Provincie voorafgaand en schriftelijk haar toestemming verleent. Een verzoek om toestemming zal schriftelijk en tijdig door MBE aan de provincie worden gedaan onder bekendmaking van zodanige gegevens dat de Provincie in staat is om te beoordelen of toestemming kan worden verleend. De provincie kan haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

- 6.2. Ingeval van overdracht van rechten en plichten uit deze overeenkomst dient de rechtsoptvolger van MBE zich bij de overdracht jegens de Provincie uitdrukkelijk te verbinden tot al hetgeen waartoe MBE jegens de Provincie uit hoofde van deze overeenkomst gehouden is. Indien MBE respectievelijk de rechtsoptvolger in strijd handelt met deze bepaling, verbeurt MBE, respectievelijk de rechtsoptvolger, een direct opeisbare boete van EUR 2.500.000,- (zegge: tweeëneenhalf miljoen euro), onverminderd het recht van de Provincie om schadevergoeding (indien de werkelijke schade van de Provincie hoger is dan de boete) of nakoming te vorderen.

7. Onvoorziene omstandigheden

- 7.1 Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden die van zodanige aard zijn dat Partijen naar maatstaven van redelijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet van elkaar mogen verlangen, dan stellen Partijen schriftelijk een addendum op waarin naar beider tevredenheid een gewijzigde regeling wordt getroffen.

8. Ontbinding

- 8.1 MBE is gerechtigd om deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en middels een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de Provincie en de Gemeente te ontbinden indien:
1. De Ontheffing in de zin van artikel 4.5 lid 1 Wet natuurbescherming jo. artikel 4.4 lid 1 van de Beleidsregels natuur en landschap Provincie Utrecht 2017 waarvoor het college van GS voornemens is om op basis van 4:84 Awb de inherente afwijkingsbevoegdheid toe te passen, niet wordt verleend danwel niet onherroepelijk wordt.
 2. MBE geen gebruik maakt van de Ontheffing voor de oude bosgroeiplaatsen zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1.

9. Slotbepalingen / totstandkomingsvoorbehoud

- 9.1 De overeenkomst komt pas tot stand indien en zodra (i) het college van GS en [het bestuur van] MBE daartoe hebben besloten en (ii) de overeenkomst door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend.
- 9.2 De bijlagen bij deze overeenkomst maken integraal deel uit van deze overeenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee verbonden.
- 9.3 De overeenkomst eindigt wanneer alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen en verplichtingen zijn gedaan, hetgeen door Partijen gezamenlijk dient te zijn geconstateerd en schriftelijk dient te worden bevestigd.
- 9.4 De overeenkomst eindigt eveneens indien Partijen met wederzijds goedvinden de beëindiging daarvan schriftelijk overeenkomen.
- 9.5 Op de overeenkomst in Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend,

Voor de **Provincie**

Dhr. H. van Essen
Datum:

Voor **MBE**

Dhr. A. Th. Meyer
Datum:

Voor de **Gemeente**

Dhr. M.A. Röell
Datum: