

CONCEPT

**ANTERIEURE
EXPLOITATIEOVEREENKOMST
VERLENGDE VOORSTRAAT 8
TAPPENBECKSTRAAT
WIJK AAN ZEE**

INHOUD

Artikel 1.	Definities	3
Artikel 2.	Doel van de Overeenkomst	3
Artikel 3.	Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	4
Artikel 4.	Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties	5
Artikel 5.	Programma en planuitwerking	6
Artikel 6.	Publiekrechtelijke medewerking	7
Artikel 7.	Locatie-eisen en omgevingsrechtelijke randvoorwaarden	8
Artikel 8.	Grondtransacties	9
Artikel 9.	Zakenrechtelijke aspecten	9
Artikel 10.	Planschade en nadeelcompensatie	10
Artikel 11.	Verkeer en vervoer en route bouwverkeer	11
Artikel 12.	Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden	11
Artikel 13.	Inpassing in en herinrichting van Openbare Ruimte	12
Artikel 14.	Realisatie vastgoed Bouwplan	12
Artikel 15.	Communicatie	13
Artikel 16.	Overleg	13
Artikel 17.	Planning	13
Artikel 18.	Duur en beëindiging van de Overeenkomst	14
Artikel 19.	Overdracht contractpositie	14
Artikel 20.	Geschillen	15
Artikel 21.	Slotbepalingen	15
Artikel 22.	Bijlagen	15

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Beverwijk, ten deze op grond van het vigerende mandaat besluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar teammanager Leefomgeving mevrouw N. Ploeger,
- hierna te noemen 'de Gemeente'
en
2. Stichting Heliomare, statutair gevestigd te <adres> en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer <nr>, krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder <naam>
- hierna te noemen: 'de Exploitant'

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

Met opmerkingen [EvD1]: Is het mogelijk om het contract met AmstelConcepts BV aan te gaan

OVERWEGINGEN

- A. Tussen de Verlengde Voorstraat 8 en de Tappenbeckstraat te Wijk aan Zee op de hoek met de Relweg, bevindt zich een momenteel een opleidingscentrum met een maatschappelijke bestemming, kadastraal bekend gemeente Wijk aan Zee en Duin sectie A nummer 3263, groot circa 1.709 m², hierna te noemen 'het Exploitatiegebied'. Het Exploitatiegebied is weergegeven op de kaart die als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- B. De Exploitant is volledig eigenaar van die gronden in het Exploitatiegebied.
- C. De Exploitant is voornemens om het Exploitatiegebied tot ontwikkeling te brengen tot een wooncomplex aan de zijde van de Verlengde Voorstraat met in totaal 16 gestapelde woningen en een zorgcomplex aan de zijde van de Tappenbeckstraat met in totaal 22 gestapelde woningen, alsmede de inpassing van het plan in de bestaande omgeving c.q. Openbare Ruimte en de herinrichting van die Openbare Ruimte teneinde onder meer in de parkeeropgave te kunnen voorzien. Deze ontwikkeling zal hierna ook worden aangeduid als 'het Bouwplan'.
- D. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Wijk aan Zee".
- E. De Exploitant heeft de Gemeente verzocht om hem publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.
- F. De Gemeente heeft zich onder voorwaarden bereid verklaard om haar medewerking te verlenen, waaronder het tot stand brengen van een Planologisch besluit voor het Exploitatiegebied dat het Bouwplan planologisch mogelijk maakt, welke voorwaarden zijn uitwerkt in het vervolg van deze Overeenkomst.
- G. De Gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het Bouwplan indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente.
- H. Een van de belangrijkste voorwaarden is derhalve dat de Exploitant alle daarmee voor de Gemeente gemoeide kosten vergoedt aan de Gemeente en het planschaderisico op zich neemt, waarmee deze Overeenkomst kwalificeert als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 jo. 6.12 Wro.
- I. In het kader van het noodzakelijke Planologisch besluit dient voorts de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het Bouwplan nog nader te worden aangetoond.
- J. De Exploitant heeft de Gemeente in dit kader verklaard qua kennis, ervaring en kapitaal in staat te zijn en de bereidheid te hebben – volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico – het Bouwplan te kunnen ontwikkelen en realiseren, conform de randvoorwaarden en kwaliteitsnormen die Partijen zijn overeengekomen in deze Overeenkomst.
- K. Partijen wensen hun samenwerking en de daaraan verbonden voorwaarden verder uit te werken en schriftelijk vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.

Met opmerkingen [EvD2]: Huisnummer 5

Met opmerkingen [EvD3]: Het project grenst niet aan de Relweg

Met opmerkingen [EvD4]: Wie moet dit aantonen?

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

<u>Artikel:</u>	Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.
<u>BW:</u>	Burgerlijk Wetboek.
<u>Openbare Ruimte:</u>	De in (de nabijheid van) het Exploita iegebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd (en/of aangepast) zoals bedoeld in artikel 6.2 5 Besluit ruimtelijke ordening, een en ander zoals aangeduid op de tekening van bijlage 3 . De Openbare ruimte heeft dan wel krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de APV, WVV en/of de Wegenwet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare Ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan.
<u>Partijen:</u>	De Gemeente en de Exploitant.
<u>Planning:</u>	De planning van Artikel 17.
<u>Exploita iegebied:</u>	Het gebied gelegen tussen de Verlengde Voorstraat 8 en de Tappenbeckstraat in de nabijheid van de Relweg. Dit gebied is als zodanig weergegeven op de kaart van bijlage 1 .
<u>Bouwplan:</u>	De door de ijd begrensde ontwikkeling om de plannen voor 16 gestapelde woningen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, alsmede 22 gestapelde zorgwoningen en bijbehorende voorzieningenruimte, alsmede de inpassing in de bestaande omgeving en de herinrichting van de Openbare Ruimte (inclusief aanleg nieuwe parkeervoorzieningen) zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst door en voor eigen rekening en risico van de Exploitant te ontwikkelen en realiseren.
<u>Nutsvoorzieningen:</u>	Voorzieningen van openbaar nut zijnde elektriciteit, water en riolering. Indien in deze Overeenkomst wordt gesproken over nutsvoorzieningen wordt daar uitdrukkelijk niet mee bedoeld aansluitingen en kabelabonnementen voor gebruik van datakabels. Deze behoren expliciet niet tot nutsvoorzieningen.
<u>Overeenkomst:</u>	Deze anterieure exploita ieovereenkomst Verlengde Voorstraat-Tappenbeckstraat.
<u>Planologisch besluit:</u>	Het besluit van de Gemeente dat nodig is om het Bouwplan planologisch uitvoerbaar te doen zijn, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan conform de Wro of de verlening van een Vergunning ter afwijking van het vigerend bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.
<u>Vergunning:</u>	Elke voor het Bouwplan benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, toestemming, ontheffing, licentie, concessie, etc., doch niet zijnde een Vergunning ter afwijking van het vigerend bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.
<u>Wabo:</u>	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
<u>Wro:</u>	Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Bouwplan – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied door de Exploitant in exploitatie kan worden gebracht – waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;

- b. de verdere ontwikkeling van de plannen voor het Exploitatiegebied tot een aanvraag van een Planologisch besluit en Vergunning voor de activiteit bouwen/aanleggen voor zowel het vastgoed als de inpassing in en herinrichting van de Openbare Ruimte;
- c. de op het Bouwplan c.q. Exploitatiegebied van toepassing zijnde locale eisen;
- d. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval het tot stand brengen van een Planologisch besluit en het daaraan verbonden kostenverhaal conform de Wro, alsmede de overige Vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is;
- e. de realisatie van het Bouwplan en de realisatie van de inpassing in en herinrichting van (de aangrenzende) Openbare Ruimte (inclusief nieuwe parkeervoorzieningen) voor rekening en risico van de Exploitant;
- een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1. Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
- de Exploitant is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van alle plannen voor het Exploitatiegebied;
 - de Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van de plannen voor het Exploitatiegebied, het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking, en de uitvoering van de (herinrichting van en inpassing in de) Openbare ruimte.
- 3.2. Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
1. Technische Voorwaarden Gemeente Beverwijk 2021, welke digitaal beschikbaar zijn gesteld aan de Exploitant en waarvan de inhoud hem derhalve genoegzaam bekend is;
 2. Inrichtingsplan Openbare Ruimte (bijlage 3);
 3. Structuurvisie Beverwijk 2015+, de inhoud daarvan genoegzaam bekend;
 4. Woonvisie 2025;
 5. 'Verbinden met Water', water- en rioleringsplan 2017-2021 (bijlage 4);
 6. Vigerend gemeentelijk parkeerbeleid (waaronder de Nota parkeernormen en afkoopregeling parkeren 2020 en de Kadernota parkeren 2012), bij Partijen genoegzaam bekend;
 7. Het vigerende bestemmingsplan "Wijk aan Zee", de inhoud daarvan genoegzaam bij Partijen bekend;
 8. Ontwerp Bouwplan, (bijlage 5);
 9. Ander voor het project relevant vigerend gemeentelijk beleid.
- In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.
- 3.3. Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Exploitant.
- 3.4. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst.

Met opmerkingen [EvD5]: Is ons niet bekend

Met opmerkingen [EvD6]: Op welk aanbesteden is deze opmerking van toepassing?

- 3.5. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties

- 4.1. Alle kosten met betrekking tot het tot ontwikkeling en realisatie brengen van het Exploitatiegebied zijn voor rekening van de Exploitant. De Gemeente participeert op generlei wijze (kosten- en/of risicodragend) in de ontwikkeling en/of realisatie van het Bouwplan.
- 4.2. De Exploitant is in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied aan de Gemeente de navolgende exploitatiebijdragen verschuldigd:
- Een bijdrage in de direct aan het Exploitatiegebied toe te rekenen reeds gemaakte en nog te maken kosten:
 - a. ten behoeve van voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, de contractvorming, de planvoorbereiding, -toetsing en -begeleiding, het projectmanagement, alsmede het tot stand brengen van een Planologisch besluit (inclusief bijbehorende procedure conform de Wro c.q. Wabo) en het toetsen van alle daarvoor benodigde planologische onderzoeken, een bijdrage ter hoogte van in totaal € 39.876,-;
 - b. een exploitatiebijdrage ter hoogte van € 5.000,-, omdat de bestaande afvalcontainers in de directe omgeving van het Exploitatiegebied onvoldoende restcapaciteit bieden om dit Bouwplan te kunnen faciliteren, zodat één nieuwe container dient te worden gerealiseerd;
 - c. een bijdrage ter hoogte van € 35.000,- ten behoeve van de aanpassing van de bestaande Openbare Ruimte en de aanleg van parkeervoorzieningen in de Openbare Ruimte die verband houdt met het Bouwplan, zoals bedoeld in Artikel 7.2 en 7.3;
 - d. de kosten die daadwerkelijk door nutsbedrijven bij de Gemeente in rekening worden gebracht, voor het wijzigen van de bestaande leidinginfrastructuur of -capaciteit en het aanleggen van nieuwe leidinginfrastructuur alsmede het (ver)plaatsen van brandkranen, dan wel die de Gemeente zelf maakt in haar hoedanigheid van leverancier van nutsvoorzieningen;
 - e. de daadwerkelijke kosten die eventueel door de Gemeente gemaakt worden in verband met te leveren en te plaatsen straatnaamborden en verkeersborden, te leveren en te plaatsen straatverlichting, alsmede het aanpassen c.q. aanbrengen van wegmarkeringen van bestaande wegen ten gevolge van de ontsluiting van het Exploitatiegebied.
 - Een bijdrage aan bovenwijkse/gebiedsoverstijgende voorzieningen conform het collegebesluit d.d. 12 juli 2022 (C-22-27500) ter hoogte van € 17.830,- voor voorzieningen buiten het Exploitatiegebied gelegen.
- 4.3. In de exploitatiebijdragen als benoemd in 4.2 zijn in ieder geval niet inbegrepen:
- a. De kosten van de ten behoeve van het opstellen van het Planologisch besluit als bedoeld in Artikel 6, de benodigde (nadere) ruimtelijke onderbouwing en planologische onderzoeken, welke rechtstreeks door de Exploitant zullen worden gedragen in verband met het in Artikel 5.2 bepaalde;
 - b. De kosten voor de Gemeente gemoeid met intensieve zienswijzenbeantwoording, een eventuele bezwaarprocedure en/of een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State tegen het Planologisch besluit van Artikel 6. Indien dit zich voordoet, zullen deze alsdan op basis van werkelijk gemaakte kosten worden doorberekend aan de Exploitant;
 - c. Leges, precario, aansluitkosten, OZB en anderszins (publiekrechtelijke) vergoedingen/heffingen/belastingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van Vergunningen ten behoeve

Met opmerkingen [EvD7]: Graag een onderbouwing van dit bedrag

Met opmerkingen [EvD8]: Graag een onderbouwing van dit bedrag

Met opmerkingen [EvD9]: Dit is alleen van toepassing als er geen anterieure overeenkomst is dus niet van toepassing

- van de uitvoering van deze Overeenkomst. Deze zal de Exploitant rechtstreeks betalen bij de aanvraag/verlening van de betreffende Vergunning;
- d. Planschade en nadeelcompensatie, zoals uitgewerkt in Artikel 10.
- 4.4. Het in de vigerende Legesverordening bepaalde blijft onverkort van kracht, behoudens de leges als bedoeld in de artikelen 2.3.3.3, 2.3.4.3 en 2.8 van (bijlage 1 van) de vigerende Legesverordening, welke in geval van voldoen van de in lid 2 bedoelde exploitatiebijdragen vrijgesteld is.
- 4.5. Alle op grond van dit Artikel 4.2 door de Exploitant verschuldigde exploitatiebijdragen worden door de Exploitant aan de Gemeente betaald vóórdat het Planologisch besluit wordt genomen door de Gemeente. De Exploitant is ermee bekend en stemt ermee in dat de Gemeente het nemen van het Planologisch kan opschorten totdat de in Artikel 4.2 bedoelde exploitatiebijdragen volledig zijn betaald. Een en ander behoudens eventuele vergoedingen als bedoeld in 4.3 en 4.4, welke door de Exploitant zullen worden betaald binnen dertig dagen na verzoek daartoe van de Gemeente.
- 4.6. Ter meerdere zekerheid van de nakoming van alle voor de Exploitant uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, verstrekt de Exploitant aan de Gemeente uiterlijk direct voorafgaand aan het moment van vaststellen van het Planologisch besluit, indien dat moment eerder ligt – de volgende garantie:
- a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie met een einddatum gekoppeld aan het moment waarop er geen planschaderisico meer bestaat, afgegeven door een erkende Nederlandse bank- of borginstelling ter hoogte van € 50.000,- ten behoeve van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst, waaronder – doch niet uitsluitend – de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiend uit Artikel 4, eventuele planschade als bedoeld in Artikel 10 en eventuele herstelwerkzaamheden als bedoeld in Artikel 12.
- Deze garantie blijft volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen, doch kan nadat de realisatie van het Bouwplan is afgerond worden afgebouwd tot het bedrag dat uit een planschaderisicoanalyse van een onafhankelijke deskundige blijkt, met een minimum van € 25.000,-. De Gemeente kan deze garantie aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Exploitant heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Exploitant vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen. Na – naar het oordeel van de Gemeente – volledige nakoming van de verplichtingen ter meerdere zekerheid waarvan de voornoemde garanties zijn afgegeven, zal de Gemeente de betreffende garantie onverwijld retourneren aan de Exploitant.
- 4.7. Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn vastgesteld op prijspeil 1 januari 2023 en exclusief de eventueel wettelijk daarover verschuldigde belastingen. Deze bedragen worden jaarlijks tot aan het moment van betaling daarvan per 1 januari geïndexeerd conform de CPI van het CBS, reeks "alle huishoudens", waarbij 2015 = 100, met dien verstande dat de indexering nimmer kan leiden tot lagere bedragen dan in onderhavige overeenkomst zijn overeengekomen. Een en ander indien en voor zover niet expliciet anders is vermeld in deze Overeenkomst.

Met opmerkingen [EvD10]: regelen

Artikel 5. Programma en planuitwerking

- 5.1. Op basis van het Bouwplan voorzien Partijen het volgende programma voor het Exploitaiegebied:
- a. 16 appartementen aan de zijde van de Verlengde Voorstraat verdeeld over maximaal 16 bouwlagen en de bijbehorende 16 parkeerplaatsen op eigen terrein (middels sloop-nieuwbouw);
- b. 22 zorgwoningen (inclusief bijbehorende voorzieningenruimte) aan de zijde van de Tappenbeckstraat verdeeld over maximaal 16 bouwlagen (middels renovatie/transformatie van de bestaande bouw);
- c. De als gevolg van het Bouwplan benodigde herinrichting van de bestaande Openbare Ruimte in de nabijheid van het Exploitaiegebied conform het inrichtingsplan van bijlage 3, bestaande

- uit de realisatie van 4 openbare parkeervoorzieningen en de aanpassing van de inrit en het trottoir grenzend aan het Exploitatiegebied.
- 5.2. Partijen werken de plannen voor het voornoemde programma op basis van het reeds beschikbare ontwerp voor het Bouwplan en het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte en met inachtneming van de in deze Overeenkomst neergelegde uitgangspunten en randvoorwaarden uit tot een plan dat kan dienen voor een aanvraag voor een Planologisch besluit en een aanvraag Vergunning voor de activiteit bouwen/aanleggen voor zowel het vastgoed als de herinrichting van de bestaande Openbare Ruimte (inclusief aanleg openbare parkeervoorzieningen). De Exploitant heeft hierbij een leidende rol, in die zin dat hij de plannen voor eigen rekening en risico vervaardigt c.q. laat vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid en ter (nadere) toetsing van onder meer de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid c.q. uitvoerbaarheid van het Bouwplan, doch is wel verantwoordelijk voor de uitwerking van de plannen voor de Openbare Ruimte. Voornoemd plan omvat in ieder geval de volgende deelproducten, indien en voor zover nog niet vervaardigd:
- een Stedenbouwkundig Plan op DO niveau, inclusief architectonische ontwerp;
 - een definitief ontwerp voor de herinrichting van de bestaande Openbare Ruimte en de verkeerskundige ontsluiting van het Exploitatiegebied, waaronder de aanleg van nieuwe openbare parkeervoorzieningen en de aanpassing van de inrit en het trottoir, een en ander op basis van het inrichtingsplan van bijlage 3;
 - een rioleringsplan en een waterhuishoudingsplan, voorzien van een infiltratieonderzoek en hoogtemeting van het omliggende terrein, met als uitgangspunt dat de waterberging van het hemelwater volledig op privéterrein dient te worden opgelost;
 - een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief definitieve planning voor de realisatie;
 - een concept (ontwerp) Planologisch besluit;
 - de voor het Planologisch besluit benodigde planologische onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing, voor zover nog niet beschikbaar, waaronder in ieder geval:
 - Een akoestisch onderzoek;
 - Een archeologisch onderzoek;
 - Een Aërius berekening.
- 5.3. De voortgang en resultaten van de planvorming zullen regelmatig in goed onderling overleg door Partijen worden afgestemd en getoetst aan de in deze Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden.
- 5.4. De Exploitant zal niet eerder starten met de uitvoering van het Bouwplan dan dat de in lid 2 genoemde plannen door de Gemeente zijn goedgekeurd.

Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking

- 6.1. De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – maximaal inspannen en bevorderen dat:
- voor het Planologisch besluit een procedure conform de Wro c.q. Wabo ter vaststelling daarvan wordt doorlopen;
 - de in Artikel 6.2 bedoelde Vergunningen worden verleend;
 - het ten behoeve van het Bouwplan benodigde huisnummerbesluit wordt genomen;
- en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de be- of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens de Exploitant voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over het Planologisch besluit en de aangevraagde Vergunningen.

- 6.2. De Exploitant zal tijdig conform de Planning – uiterlijk drie maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst – volledige en ontvankelijke aanvragen indienen voor het Planologisch besluit en de benodigde Vergunningen ten behoeve van de uitvoering van het Bouwplan. De Exploitant zal niet eerder een aanvraag doen voor een Vergunning voordat de Gemeente akkoord is met de uitgewerkte plannen als bedoeld in Artikel 5.
- 6.3. Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
- a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Exploitaiegebied;
 - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de bestuursrechter;
 - c. de gevolgen van vertraging in de beslissingen van hogere/andere overheden;
 - d. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.
- Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Exploitant zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.
- 6.4. Met het aangaan van deze Overeenkomst – in het bijzonder met de exploitatiebijdragen van Artikel 4 en de realisatie van de Openbare Ruimte door en voor rekening en risico van de Exploitant als bedoeld in Artikel 13 – heeft de Gemeente haar kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 jo. artikel 6.24 Wro. Hiermee is deze Overeenkomst aan te merken als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van de Wro, zodat de Gemeente kan besluiten om geen exploitatieplan in de zin van de Wro vast te stellen voor het Exploitaiegebied.

Artikel 7. Locatie-eisen en omgevingsrechtelijke randvoorwaarden

- 7.1. De Gemeente stelt aan het in exploitatie brengen van het Exploitaiegebied de in het onderhavige Artikel 7 neergelegde locatie-eisen en omgevingsrechtelijke randvoorwaarden, waarvan de Exploitant verklaart daaraan te zullen voldoen.
- 7.2. *Openbare Ruimte*
Als gevolg van het bouwplan dient de Openbare Ruimte in de nabijheid van het Exploitaiegebied te worden aangepast. Zo dient op de Verlengde Voorstraat weer een volledig trottoir te worden aangebracht (ter plaatse van de voormalige hellingbaan) en dient in de Tappenbeckstraat onder meer een inrit te worden verplaatst en de parkeervakindeling te worden aangepast. Daarnaast dienen als gevolg van het Bouwplan nieuwe parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd in de Openbare Ruimte zoals in het volgende lid vermeld.
- 7.3. *Parkeren/verkeer*
Aangezien de totale parkeerbehoefte van ### plaatsen niet (volledig) op eigen terrein in het Exploitaiegebied kan worden opgelost, zullen 4 openbare parkeerplaatsen voor rekening en risico van de Exploitant in de (mede als gevolg daarvan herin te richten) Openbare Ruimte worden gerealiseerd en maken deze onderdeel uit van het inrichtingsplan Openbare Ruimte. De wel binnen het Exploitaiegebied op eigen terrein te realiseren ### parkeerplaatsen zullen door de Exploitant zelf worden gerealiseerd en vervolgens door de Exploitant (en diens rechtsopvolgers) voor onbepaalde tijd in stand gehouden. De Exploitant legt zijn rechtsopvolgers een zakenrechtelijke regeling op teneinde de instandhouding van voornoemde parkeervoorzieningen op eigen terrein voor onbepaalde tijd in stand te houden.
- 7.4. *Waterberging / hemelwater / vuilwater*
De hemelwateropgave die samenhangt met het Bouwplan dient volledig op eigen terrein verwerkt te worden. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van groene daken, groene gevels, berging van hemelwater in tuinen, kratten onder parkeervoorzieningen en dergelijke. Bij appartementen geldt

Met opmerkingen 1:

dat voor het vuilwater een scheiding aangebracht moet worden tussen de aansluiting van de begane grond en de bovenliggende verdiepingen. De Exploitant legt zijn rechtsopvolgers een zakenrechtelijke regeling op teneinde de hemelwateropvang op eigen terrein voor onbepaalde tijd in stand te houden. De Exploitant is in dit kader verplicht om vóórdat een Vergunning kan worden verleend voor het Bouwplan een waterhuishoudkundig plan en een rioleringsplan ter goedkeuring bij de Gemeente aan te leveren waarin het voorgaande verder is uitgewerkt en onderbouwd. De Exploitant zal niet eerder starten met de realisatie van het Bouwplan dan dat de Gemeente goedkeuring heeft verleend aan die plannen.

7.5. *Archeologie*

Er rust een archeologische dubbelbestemming op het Exploitatiegebied. Er dient derhalve een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Eventuele archeologische vondsten zullen voor rekening en risico van de Exploitant veilig worden gesteld.

7.6. *Duurzaamheid*

De Exploitant spant zich er aantoonbaar tot het uiterste toe in om het Bouwplan zo duurzaam mogelijk te realiseren. Daarbij zal de Exploitant zich met name houden aan de BENG regelgeving en zich ertoe inspannen om meer duurzaamheidsmaatregelen te integreren in het Bouwplan.

7.7. De toekomstige peilhoogte van het Exploitatiegebied zal in onderling overleg tussen Partijen worden bepaald.

Artikel 8. Grondeigendom

Het Bouwplan zal volledig op eigen grond worden gerealiseerd, zodat over en weer geen grondtransacties benodigd zijn.

Artikel 9. Zakenrechtelijke aspecten

9.1. Ter zake van het Exploitatiegebied worden door Partijen nieuwe zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd ter bestendiging van de realisatie van het Bouwplan, welke nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen zich verplichten hun volledige medewerking te verlenen. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:

- a. De Exploitant en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Exploitatiegebied worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Exploitant of diens rechtsverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;
- b. De Exploitant en diens rechtsopvolgers zijn verplicht tot het afrasteren of het aanbrengen en vervolgens in stand houden van erfafscheidingen in de vorm van groene hagen tussen het Exploitatiegebied en de aangrenzende Openbare Ruimte, dit ter hoogte van maximaal 1 meter. De kosten hiervan komen geheel voor rekening van de Exploitant. Het onderhoud en de instandhouding van de afrastering en groene erfafscheidingen dienen door de eigenaar deugdelijk en regelmatig te geschieden ten genoegen van de Gemeente;
- c. Ten behoeve van aangrenzende gemeentelijke percelen, voor zover deze onderdeel vormen van de Openbare Ruimte ter plaatse als heersende erven, de kadastrale aanduiding in de akte door de notaris aan te geven, en ten laste van de gronden in het Exploitatiegebied als dienend erf, zal uiterlijk gelijktijdig met de juridische levering als bedoeld in Artikel 8, worden gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende:
 - a. een verbod tot het (doen) storten/lozen van gronden in het Exploitatiegebied c.q. de daarop te stichten bebouwing afkomend hemelwater op de gemeentelijke riolering; en

Met opmerkingen [KB12]: Aan de zijde van de Verlengde Voorstraat lijken zich nog delen van het huidige gebouw op gemeentegrond te bevinden. Worden met het nieuwe bouwplan de erfgronden gerespecteerd of moet nog naar eventuele grondtransacties gekeken worden?

En is eventueel nog sprake van balkons en/of overkragingen boven gemeentegrond waarvoor een zakelijk recht geregeld moet worden?

Met opmerkingen [EvD13]: Het is niet duidelijk over welke grond het hier gaat, vooraf inzichtelijk maken, balkons blijven boven eigen grond

Met opmerkingen [EvD14]: Waar zou dit moeten komen, is niet eerder aangegeven

- b. de verplichting voor de eigenaar tot opvang van dat hemelwater in een op het eigen erf aan te leggen infiltratievoorziening van voldoende capaciteit.
De genoemde erfdienstbaarheden omvatten als onderdeel van derzelver zakenrechtelijke verhouding casu quo als zelfstandige erfdienstbaarheid, de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om deze infiltratievoorziening en de daarbij behorende leidingen en verder toebehoren voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en in stand te houden;
 - d. De voornoemde onderdelen van dit Artikelid alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,- per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal.
- 9.2. Indien de Exploitant geheel of gedeeltelijk tot vervreemding van de door hem uit hoofde van deze Overeenkomst tot exploitatie te brengen gronden wenst over te gaan, zolang het Bouwplan nog niet volledig is gerealiseerd (in hier voege dat zich hierop geen glas- en waterdichte opstal(len) bevinden), geschiedt dit eerst na instemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze instemming niet op onredelijke gronden onthouden, doch is gerechtigd zo nodig aanvullende garanties van de rechtsopvolger te verlangen ter nakoming van het bepaalde in deze Overeenkomst. Daarnaast is de Exploitant verplicht de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, als ket ingbeding aan zijn wederpartij in de akte van vervreemding op te leggen en daarbij aan te nemen ten behoeve van de Gemeente (ten blijke waarvan een afschrift van de akte van vervreemding binnen veertien dagen na haar opmaking moet worden gedeponeerd ten Gemeentehuize, zulks op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- door de overdragende partij die dit verzuimt, ten bate van de Gemeente. Genoemde boete laat onverlet de mogelijkheid van de Gemeente jegens de overdragende partij alsnog nakoming te vorderen en aanvullende schadevergoeding te eisen. Onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen een ingebruikgeving krachtens zakelijk of persoonlijk recht alsmede een (economische) inbreng in vennootschappen en overdracht in economische zin. De juridisch eigenaar blijft te allen tijde aanspreekbaar op nakoming / uitvoering van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst.

Artikel 10. Planschade en nadeelcompensatie

- 10.1. Alle eventuele kosten en wettelijke rente welke samenhangen met een door Gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade (als bedoeld in titel 6.1 Wro), alsmede de in dat kader door de Gemeente gepleegde ambtelijke inzet, die verband houdt met het planologisch faciliteren van het Bouwplan, komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4a van de Wro volledig voor rekening van de Exploitant. Ditzelfde geldt voor eventuele schadevergoedingen ten titel van nadeelcompensatie verband houdende met het Bouwplan die de Gemeente dient uit te keren.
- 10.2. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in lid 1 die samenhangt met het Planologisch besluit zoals deze ten behoeve van het door de Exploitant voorziene Bouwplan wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Afdeling 6.1 (tegemoetkoming in schade) van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 10.3. De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in 10.1 en 10.2 die onherroepelijk voor vergoeding door de

Gemeente in aanmerking komt, alsmede de in dat kader de door de gemeente werkelijk gemaakte ambtelijke apparaatskosten.

- 10.4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in voornoemde schade het bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. Ter uitvoering van het in 10.3 bepaalde verplicht de Exploitant zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling.
- 10.5. De Exploitant is zich er van bewust, dat de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade uitsluitend ter beoordeling staat aan het college van burgemeester en wethouders of – in geval van beroep – de rechter. De Exploitant erkent daartoe te allen tijde de zelfstandige (publiekrechtelijke) verantwoordelijkheid en beslissingsbevoegdheid van die organen.
- 10.6. De aansprakelijkheid van de Exploitant tot vergoeding van tegemoetkoming in planschades blijft beperkt tot het bedrag / de bedragen, die door de Gemeente c.q. de rechter zijn of worden toegekend (alsmede de daarover verschuldigde wettelijke rente voor niet-handelstransacties). Indien de Gemeente in der minne een tegemoetkoming in planschade regelt, is de Exploitant tot vergoeding daarvan slechts gehouden, indien en voor zover hij daar schriftelijk mee heeft ingestemd.

Artikel 11. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer

- 11.1. De Exploitant zal zich houden aan de nader door de Gemeente te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Exploitatatiegebied. Zodra deze route is vastgesteld door de Gemeente, zal deze als bijlage bij de Overeenkomst worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat de Exploitant het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Exploitatatiegebied leidt. Na het moment van oplevering zal geen bouwverkeer meer van en naar deze fase van het Exploitatatiegebied plaatsvinden, tenzij de Gemeente daar goedkeuring aan verleent. De Gemeente kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden.
- 11.2. (Tijdelijke) Aanpassingen van de Openbare ruimte binnen en buiten het Exploitatatiegebied die noodzakelijk zijn voor een goede afwikkeling van het bouwverkeer komen voor rekening van de Exploitant. Als aanpassingen aan de orde zijn zullen deze in beeld worden gebracht en separaat door de Gemeente aan Exploitant in rekening worden gebracht.
- 11.3. De Exploitant draagt voor eigen rekening zorg voor eventueel noodzakelijke afzettingen en omleidingen ten behoeve van het verkeer.

Artikel 12. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

- 12.1. Als gevolg van realisatieactiviteiten ten behoeve van het Bouwplan kunnen er schaden optreden. De Exploitant is gehouden eventuele schade volledig te vergoeden. Indien de Exploitant van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden', dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij de Exploitant. De Exploitant (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Exploitatatiegebied. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende schaden.
- 12.2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Bouwplan ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde Openbare Ruimte) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Exploitatatiegebied wordt vastgelegd. De resultaten van deze nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document. De met het opstellen van deze nulmeting gemoeide kosten zijn volledig voor rekening van de Exploitant.

- 12.3. Direct na bouwkundige oplevering van het Bouwplan voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in 12.2 bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
- 12.4. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in 12.3 zijn volledig voor rekening van de Exploitant. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente de Exploitant in de gelegenheid stellen de schade zelf te (doen) herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel behoeft de Exploitant schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.
- 12.5. Onder schade als bedoeld in dit Artikel 12 wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld en die derhalve nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in 12.2 en die is toe te rekenen aan Exploitant en/of zijn onderaannemers en hulppersonen.

Artikel 13. Herinrichting van Openbare Ruimte

- 13.1. De Gemeente zal voor rekening en risico van de Exploitant zorgdragen voor de als gevolg van het Bouwplan benodigde aanpassing van de bestaande Openbare Ruimte, inclusief de realisatie van nieuwe openbare parkeervoorzieningen, een en ander door middel van de uitvoering van het Inrichtingsplan Openbare Ruimte van bijlage 3.
- 13.2. De werkzaamheden van de Gemeente beperken zich tot hetgeen in het inrichtingsplan van bijlage 3 is opgenomen en omschreven. Eventuele aanheiling van en/of herstelwerkzaamheden aan de Openbare Ruimte die nodig zijn als gevolg van de realisatieactiviteiten van de Exploitant zullen door de Exploitant worden uitgevoerd.
- 13.3. De Exploitant is voorts geheel zelfstandig en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (laten) realiseren en/of verplaatsen van de benodigde nutsvoorzieningen en riolering in/naar het Exploitatiegebied. Alvorens deze werkzaamheden worden uitgevoerd, dient de Gemeente zich schriftelijk akkoord te hebben verklaard met de plaats van de nutsvoorzieningen in, op of onder gronden die na oplevering van de Openbare Ruimte in eigendom komen of blijven van de Gemeente.
- 13.4. De Exploitant is verantwoordelijk voor de integrale coördinatie tussen de realisatie van het vastgoed in het Exploitatiegebied en de realisatie van de herinrichting van de Openbare Ruimte. De Exploitant stemt tijdig met de Gemeente af wanneer het Bouwplan wordt gerealiseerd, wanneer de Openbare Ruimte aangepast wordt, wanneer kabels en leidingen worden verlegd/aangelegd en hoe de afstemming en oplevering tussen alle delen onderling is. De Exploitant zal in dit kader zijn uitvoeringsplanning afstemmen op de uitvoeringsplanning van de Gemeente.
- 13.5. Voorts blijft de Exploitant zelf verantwoordelijk voor het bereikbaar houden van het Exploitatiegebied, ook tijdens de realisatie van voornoemde werkzaamheden.

Artikel 14. Realisatie vastgoed Bouwplan

- 14.1. De Exploitant zal de realisatie van het vastgoed in het Exploitatiegebied volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren. De Exploitant zal zich daarbij in ieder geval houden aan de op basis van Artikel 6 verkregen Vergunning(en) voor deze plannen en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden, alsmede aan de localeisen zoals opgenomen in Artikel 7.
- 14.2. De Exploitant spant zich tot het uiterste in om het Bouwplan zo voorspoedig mogelijk uit te voeren en om de Planning ook daadwerkelijk te halen, alsmede om het Bouwplan in één continue bouwstroom te realiseren.

- 14.3. De Exploitant is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de aansluiting van het door hem gerealiseerde vastgoed op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en Vergunningen. Alle daarmee verbandhoudende aansluitkosten en leges zijn voor rekening van de Exploitant.
- 14.4. Indien de Exploitant ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplannen voor het vastgoed gebruik wenst te maken van gronden die op dat moment (nog) in eigendom van de Gemeente zijn, dient de Exploitant daarvoor tijdig toestemming c.q. een (werkterrein)Vergunning (aan) te vragen aan de Gemeente. De Gemeente kan hiervoor leges en/of een (precario)vergoeding vragen.
- 14.5. De Exploitant dient voor eigen rekening en risico op eigen terrein voldoende (hemel)waterberging te creëren in stand te houden.

Artikel 15. Communicatie

- 15.1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
- 15.2. Het is de verantwoordelijkheid van de Exploitant om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Bouwplan die in (de nabijheid van) het Exploitatiegebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering. In dat kader zal de Exploitant vroegtijdig een participatietraject met omwonenden van het Exploitatiegebied teneinde de acceptatie van het Bouwplan te vergroten en de kans op zienswijzen, bezwaren, beroepen e.d. te verkleinen.
- 15.3. Het in dit Artikel 15 bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Artikel 16. Overleg

Ten behoeve van een tijdige en deugdelijke uitvoering van deze Overeenkomst voeren Partijen regelmatig overleg met elkaar over onder meer het proces van de planvorming en realisatie, de Planning en voortgang, het contractmanagement, etc.

Artikel 17. Planning

- 17.1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de als **bijlage 7** aan deze Overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een tijdsplanning en een stappenplan. Ten aanzien van de realisatie van het vastgoed in het Exploitatiegebied betreft het een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting voor de Exploitant om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen.
- 17.2. Slechts bij unanimiteit kunnen Partijen besluiten tot aanpassing van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.
- 17.3. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 18. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 18.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat het Bouwplan volledig is opgeleverd, alsmede de overige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen. Een en ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel 18.
- 18.2. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de гаран ie als bedoeld in Artikel 4.6 conform het aldaar bepaalde is verstrekt door de Exploitant.
- 18.3. De Gemeente kan deze Overeenkomst tussen ijd s eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
- a. het Planologisch besluit niet uiterlijk 6 maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst is vastgesteld dan wel niet uiterlijk 18 maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst onherroepelijk is geworden; en/of
 - b. niet uiterlijk twaalf maanden nadat Planologisch besluit is vastgesteld een Vergunning voor de bouw van de beoogde woningen is aangevraagd door de Exploitant; en/of
 - c. niet uiterlijk binnen twaalf maanden nadat een Vergunning beschikbaar is, is gestart met de realisatieactiviteiten voor het vastgoed; en/of
 - d. de Exploitant zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente te hebben verkregen, zijn contractspojie overdraagt; en/of
 - e. de Exploitant surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- 18.4. De in het vorige lid neergelegde onbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.
- 18.5. Een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel 18 bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schade, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Bouwplan gemaakte kosten.
- 18.6. Een ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt te allen tijde zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat voor Partijen, een en ander behoudens indien en voor zover schriftelijk anders overeengekomen, daaronder begrepen in deze Overeenkomst. De Gemeente is derhalve nimmer gehouden tot restitutie van reeds door de Exploitant aan de Gemeente betaalde exploitatiebijdragen en overige vergoedingen.

Artikel 19. Overdracht contractpositie

Het is de Exploitant niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in de Exploitant (indirect) wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden in verband met onder meer zekerstelling van de voortgang van de bouw, garantstelling, etc. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien de Exploitant haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming en de Exploitant zelf hoofdelijk aansprakelijk blijft voor de nakoming van deze Overeenkomst.

Met opmerkingen [EvD15]: Vooraf of achteraf regelen?

Artikel 20. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Haarlem, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Artikel 21. Slotbepalingen

- 21.1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 21.2. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 21.3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 21.4. Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 21.5. Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 21.6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 21.7. De Exploitant verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hem voldoende bekend is.

Artikel 22. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

1. Kaart Exploitatiegebied
2. Ontwerp Bouwplan
3. Inrichtingsplan Openbare Ruimte
4. Planning

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Beverwijk d.d. 2023

Gemeente

Exploitant

Naam:

Naam:

Parafen: Gemeente

Exploitant

15/15